



RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2007

Milano, 10 settembre 2007

Il Consiglio di Amministrazione di RDM Realty S.p.A. (“**Realty**” o la “**Società**” o la “**Capogruppo**”), riunitosi in data odierna ha approvato la relazione semestrale consolidata del gruppo RDM Realty (“**Gruppo RDM Realty**” o il “**Gruppo**”) al 30 giugno 2007 ed ha nominato il Direttore Finanziario dott. Gianluca Cimarosti, quale Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell’art. 154 bis del TUF.

Si riportano di seguito i principali dati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo RDM Realty relativi alla Relazione Semestrale al 30 giugno 2007, relazione che si riferisce al primo semestre completo di attività della Società¹:

- ♦ **Risultato netto:** positivo per Euro 1.725 migliaia, rispetto alla perdita di Euro 96 migliaia al 30 giugno 2006
- ♦ **Margine operativo lordo:** risulta positivo per Euro 4.410 migliaia (negativo per Euro 52 migliaia al 30 giugno 2006)
- ♦ **Ricavi totali:** Euro 32.205 migliaia rispetto ad Euro 27 migliaia al 30 giugno 2006
- ♦ **Patrimonio immobiliare:** pari ad Euro 132.344 migliaia rispetto ad Euro 98.057 migliaia al 31 dicembre 2006
- ♦ **Posizione finanziaria netta:** negativa per Euro 31.917 migliaia (negativa per Euro 4.174 migliaia al 31 dicembre 2006)
- ♦ **Patrimonio Netto:** pari ad Euro 80.805 migliaia (Euro 79.044 migliaia al 31 dicembre 2006)

* * *

¹ Per una migliore comprensione dei dati riportati si segnala che: (i) i dati economici comparativi si riferiscono al periodo di operatività 21 giugno – 30 giugno 2006. La Società infatti nasce dalla scissione parziale proporzionale di Reno De Medici S.p.A. divenuta efficace a seguito dell’iscrizione dell’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 Espandi; (ii) come diffusamente spiegato nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2006, in data 5 dicembre 2006 la Società ha perfezionato l’acquisizione di Adriatica Turistica S.p.A.; (iii) in data 31 maggio 2007 la Società ha perfezionato l’acquisizione di Vailog S.r.l.

Il Gruppo RDM Realty, nel primo semestre 2007, ha posto in essere una serie di operazioni di acquisizione che ne hanno significativamente ampliato il perimetro di consolidamento e che rappresentano la premessa per l'avvio di un programma di sviluppo prevalentemente basato sulla crescita interna.

In particolare, a seguito dell'acquisizione di Vailog S.r.l. (come meglio dettagliato in seguito), il Gruppo ha assunto un posizionamento di rilievo nel settore dello sviluppo immobiliare a vocazione industriale/logistica, che si ritiene possa offrire favorevoli prospettive di crescita nel medio periodo, sia in Italia che all'estero. L'attività di Vailog, ancorché consolidata per il solo periodo 1°-30 giugno 2007, ha contribuito in maniera preminente ai positivi risultati conseguiti nel primo semestre del presente esercizio, grazie alla rilevante operazione di cessione di un complesso immobiliare ad uso industriale di circa 34.000 mq di superficie lorda di pavimento ("slp") realizzato a Magenta su aree di proprietà della controllata RED.IM. S.r.l. (cfr. *infra*).

Con riferimento alle attività nel settore turistico, l'attività di gestione del porto di Marina Punta Faro ha prodotto risultati positivi in linea con le aspettative, mentre sono state ottenute le autorizzazioni per l'ampliamento dei posti barca disponibili con circa 60 unità ulteriori, che si prevede siano disponibili per l'affitto a partire dalla primavera del 2008.

Principali operazioni poste in essere nel primo semestre 2007

In data 31 maggio 2007, **RDM Realty ha perfezionato l'acquisizione del 70% di Vailog S.r.l. ("Vailog")**, società capofila di un gruppo attivo nella promozione, sviluppo e investimento immobiliare a prevalente vocazione produttivo-logistica.

Il contratto di acquisizione firmato in data 25 maggio con Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l., società riconducibile alla famiglia Bertola, prevedeva l'acquisto in più tranches dell'intero capitale sociale di tale società, ad un prezzo pari ad Euro 29 milioni, di cui Euro 20,3 in contanti per il pagamento del 70% di Vailog, già versati alla controparte, mentre il residuo 30%, pari a circa Euro 8,7 milioni 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.

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 milioni, con scadenza 31 ottobre 2008, garantito da pegno sulle quote di Vailog acquisite.

In data 20 giugno 2007, **la controllata Vailog ha concluso un accordo per la cessione dell'intero complesso industriale a destinazione logistica, in fase di realizzazione nel comune di Magenta (MI)**, di circa 34.000 mq di slp ("**Complesso Magenta**") a Encore + Italy Two S.r.l. ("**Encore**", riconducibile ad un fondo di investimento immobiliare estero gestito dalla Jones Lang LaSalle) per un corrispettivo complessivamente pari a Euro 33 milioni. In esecuzione di tale accordo ed in pari data, Vailog ha ceduto a Encore il terreno inerente il Complesso Magenta, per una superficie pari a circa 100.000 mq., unitamente al contratto preliminare di locazione dello stesso stipulato con il gruppo alimentare svizzero Lindt & Sprüngli, in data 19 luglio 2006, poi trasformato in definitivo a seguito del completamento dei lavori e della consegna del Complesso Magenta al gruppo svizzero avvenuta in data 6 settembre 2007. L'accordo prevede inoltre l'impegno da parte di Vailog alla costruzione e alla

successiva vendita a Encore (che si è impegnata ad acquistare) di un ulteriore ampliamento del Complesso Magenta per ulteriori circa 11.000 mq di slp, ed oggetto di un'opzione per la locazione già riservata a favore di Lindt & Sprüngli.

Il prezzo di Euro 33 milioni – che esclude l'ulteriore corrispettivo relativo all'eventuale ampliamento – si riferisce per Euro 8,1 milioni al terreno e per i residui Euro 24,9 milioni alla cessione del complesso industriale e del suddetto contratto preliminare di locazione; gli incassi al 30 giugno 2007 sommano a complessivi Euro 21,5 milioni, mentre residuano da incassare Euro 8,3 milioni in base allo stato avanzamento lavori, Euro 1,2 milioni entro e non oltre novanta giorni dalla firma del verbale di consegna del Complesso Magenta ed Euro 2 milioni entro 15 giorni dalla comunicazione dell'esercizio dell'opzione da parte di Lindt & Sprüngli per la locazione dell'ampliamento e comunque entro e non oltre il mese di luglio 2009.

Inoltre, in data 8 febbraio 2007, **RDM Realty ha firmato un accordo riguardante l'acquisizione da BI & DI Real Estate S.p.A di una partecipazione pari al 15% di 400 Fifth Avenue Holding S.p.A.** la quale è indirettamente proprietaria del 100% di 400 Fifth Realty LLC, una Delaware company che è a sua volta proprietaria di un'area immobiliare sita a Manhattan, 400 5th Avenue (angolo 36th Street), New York, NY (USA), oggetto di un'iniziativa di sviluppo immobiliare per la realizzazione di un grattacielo di 57 piani per una superficie lorda di pavimento pari a circa 550.000 piedi quadrati (circa 50.000 mq). Il corrispettivo pattuito per l'acquisto della partecipazione pari a circa Euro 8,5 milioni è stato corrisposto interamente al closing, avvenuto in data 12 febbraio 2007. Si rimanda al comunicato stampa emesso dalla Società in data 9 febbraio per maggiori informazioni sull'operazione.

Risultati consolidati del primo semestre 2007 del Gruppo RDM Realty

I ricavi di vendita del periodo sono pari ad Euro 31.370 migliaia (Euro 27 migliaia al 30 giugno 2006) e sono relativi: i) per Euro 28.996 migliaia ai ricavi caratteristici del mese di giugno delle società del gruppo Vailog, di cui Euro 28.392 migliaia rivenienti dal Complesso Magenta; ii) per Euro 2.116 migliaia ai ricavi caratteristici del gruppo Adriatica Turistica principalmente riferiti agli affitti dei posti barca detenuti in concessione ed ai ricavi rivenienti dal rimessaggio delle imbarcazioni; e iii) per i residui Euro 258 migliaia agli affitti percepiti sugli immobili di proprietà dalla controllata RED.IM.

Il margine operativo lordo è pari a Euro 4.410 migliaia (negativo per Euro 52 migliaia al 30 giugno 2006); la marginalità del Gruppo risente positivamente dell'operazione di cessione del citato Complesso industriale Magenta, che ha contribuito complessivamente per Euro 4.193 migliaia, dopo l'allocatione di Euro 2.466 migliaia della quota parte del *goodwill* riferibile a tale progetto. Il margine relativo alla cessione del Complesso Magenta si riferisce per Euro 1.053 migliaia alla cessione del terreno e per i residui Euro 3.140 migliaia al margine della relativa commessa calcolato sulla base dello stato avanzamento lavori che al 30 giugno era pari a circa l'82%.

L'utile netto è pari a Euro 1.725 migliaia (perdita di Euro 96 migliaia al 30 giugno 2006), dopo aver contabilizzato oneri finanziari pari a Euro 872 migliaia e imposte pari a Euro 1.068 migliaia.

Come descritto in precedenza i dati economici comparativi non risultano significativi sia perchè riferiti ad un periodo di soli dieci giorni che va dal 21 giugno al 30 giugno 2006, sia perché antecedenti alle acquisizioni di Adriatica Turistica S.p.A. e di Vailog.

Il patrimonio immobiliare consolidato di RDM Realty al 30 giugno 2007 è pari a circa Euro 132.524 migliaia in aumento di Euro 34.467 migliaia rispetto al dato di dicembre 2006.

Detto incremento è principalmente riconducibile: (i) all'acquisizione delle attività immobiliari del gruppo Vailog, pari ad Euro 29.725 migliaia, (ii) all'acquisizione del 15% di 400 Fifth Avenue Holding per Euro 8.566 migliaia (iii) alla diminuzione per Euro 3.456 migliaia del patrimonio immobiliare valutato al *fair value* riconducibile principalmente alla cessione del terreno inerente il Complesso Magenta, avvenuta in data 20 giugno 2007.

Il *goodwill* rilevato in sede di contabilizzazione provvisoria della *business combination* derivante dall'acquisizione di Vailog ammonta a Euro 15.324 migliaia. Si segnala, infatti, che, in base a quanto consentito dall'IFRS 3, la contabilizzazione iniziale della suddetta aggregazione aziendale è stata determinata provvisoriamente non allocando parte del costo dell'aggregazione aziendale alle attività acquisite, con particolare riferimento ai progetti di sviluppo immobiliare in capo alle entità acquisite, ad esclusione del progetto inerente l'insediamento industriale di Magenta in quanto già in fase avanzata di realizzazione. In sede di predisposizione del bilancio del Gruppo RDM Realty al 31 dicembre 2007, e pertanto entro dodici mesi dalla data dell'acquisizione (che, si ricorda, si è perfezionata in data 31 maggio 2007), verrà completata in modo definitivo la contabilizzazione della suddetta aggregazione aziendale identificando e valutando le attività acquisite e pertanto il suddetto *goodwill* residuo potrebbe ridursi in maniera significativa.

La **posizione finanziaria netta** a fine giugno 2007 è negativa per circa Euro 31.917 migliaia rispetto ad un dato negativo al 31 dicembre 2006 di Euro 4.174 migliaia. Rispetto al 31 dicembre 2006 è variata principalmente a seguito delle operazioni di acquisizione effettuate nel primo semestre del 2007.

In particolare:

- l'acquisizione del 15% di Fifth Avenue Holding ha comportato un esborso pari a Euro 8.566 migliaia (comprensivo di oneri accessori per Euro 91 migliaia),
- l'acquisizione di Vailog ha comportato:
 - i) un esborso di Euro 20.859 migliaia (comprensivo di oneri accessori per Euro 527 migliaia);
 - ii) l'accollo dell'indebitamento finanziario netto di Vailog e delle sue controllate, pari, alla data di acquisizione, a Euro 6.460 migliaia;
 - iii) l'iscrizione di una passività finanziaria corrente per Euro 8.714 migliaia relativa al residuo 30% da acquistare. A tal proposito si ricorda, che qualora la partecipazione residua in Vailog, venisse pagata grazie ad un aumento di capitale riservato ai conferenti la suddetta passività finanziaria non comporterà un esborso monetario.

Tali effetti negativi sono stati in parte compensati dagli incassi del Gruppo avvenuti nel semestre che hanno riguardato in via principale la cessione del Complesso Magenta.

La relazione semestrale consolidata sintetica al 30 giugno 2007 è stata redatta adottando i principi contabili internazionali (International Financial Reporting Standards) omologati dalla Commissione

Europea ed in vigore al 30 giugno 2007. Come previsto dall'art. 81 del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni ed integrazioni, la relazione semestrale è redatta secondo quanto disposto dal principio contabile internazionale IAS 34 con le integrazioni di informativa ritenute utili per una più chiara comprensione del bilancio intermedio semestrale. Ai sensi della regolamentazione vigente, la relazione semestrale consolidata riporta i prospetti contabili della Capogruppo, anch'essi redatti secondo i principi contabili internazionali.

Evoluzione prevedibile della gestione

Come in parte anticipato, le prospettive di sviluppo del Gruppo RDM Realty sono essenzialmente collegate all'evoluzione del progetto di riqualificazione urbanistica della Proprietà Magenta-Boffalora e dei progetti in portafoglio della controllata Vailog.

Con riferimento al resto dell'area di Magenta rimangono impregiudicati i piani di sviluppo dettati dal Programma Integrato di Intervento presentato al Comune di Magenta in data 11 maggio 2006 che ha l'obiettivo di ottenere le necessarie autorizzazioni per l'edificabilità di circa 170.000 mq di superficie lorda di pavimento (inclusi i circa 45.000 mq. già autorizzati e già costruiti per circa 34.000 mq.).

Con riferimento a Vailog, si segnala che la controllata ha in portafoglio due progetti per la realizzazione di insediamenti industriali rispettivamente nei comuni di Arquà Polesine, in provincia di Rovigo, e di Anagni, in provincia di Frosinone. A tal proposito si segnala che la stessa Vailog, in data 20 giugno 2007, ha stipulato un accordo quadro, ancora soggetto ad una serie di condizioni sospensive, con Encore + Lombardia S.a.r.l. (società di diritto lussemburghese riconducibile al medesimo fondo estero socio di Encore + Italy Two S.r.l.), riguardante i suddetti progetti che prevederebbe, sullo stesso stile dell'Accordo Encore, la cessione del terreno e la realizzazione e successiva cessione di due insediamenti industriali nei suddetti Comuni. In particolare per quanto riguarda in particolare il progetto di Anagni, a luglio di quest'anno è stato dato avvio ai lavori di realizzazione del complesso, anche in base ad un contratto preliminare di locazione in avanzata fase di definizione con un importante operatore industriale.

Si segnala, inoltre, che Vailog dopo una fase di analisi e ricerche di mercato avviata negli anni scorsi, ha dato avvio ad attività propedeutiche relative al possibile perseguimento di una serie di iniziative di sviluppo di insediamenti industriali/logistici in Cina e più precisamente nell'area della Grande Shanghai. In particolare, Vailog, che dispone anche di un ufficio di rappresentanza in loco, ha costituito nel corso del mese di luglio 2007 una società di diritto cinese, Vailog Hong Kong DC1 Ltd., con l'obiettivo di sviluppare, promuovere e realizzare parchi logistici in joint venture con primario operatore locale.

* * *

Requisiti Mercato Expandi

Requisiti	Parametro	30.06.2007
Risultato netto consolidato	> Euro 100 migliaia	Euro 1.725 migliaia
PFN / Valore degli immobili	<75%	24%

* * *

Prospetti contabili riclassificati consolidati del Gruppo RDM Realty²

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO (dati in Euro migliaia)	01.01.2007 30.06.2007	21.06.2006 30.06.2006
Ricavi di vendita	31.370	9
Variatione dei lavori in corso su ordinazione	306	-
Rivalutazione Proprietà Magenta-Boffalora	412	18
Altri ricavi	117	-
Ricavi Totali	32.205	27
Variatione delle rimanenze di prodotti finiti	(19.389)	-
Costi operativi	(8.406)	(79)
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	4.410	(52)
Ammortamenti e svalutazioni	(745)	(3)
Risultato Operativo (EBIT)	3.665	(55)
Proventi / (oneri) finanziari	(872)	(26)
Imposte	(1.068)	(15)
Utile (perdita) dell'esercizio	1.725	(96)

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO (dati in Euro migliaia)	30.06.2007	31.12.2006
Imm. materiali porto Marina Punta Faro	11.322	11.263
Concessioni porto Marina Punta Faro	25.752	26.179
Proprietà Ciriè	2.850	2.850
Proprietà Prat - attivi immobiliari futuri	32.258	32.258
Proprietà Vailog	29.725	-
Iniziativa 400 Fifth Realty - New York	8.566	-
Patrimonio immobiliare valutato al costo	110.473	72.550
Investimenti immobiliari - Proprietà Magenta - Boffalora	22.051	25.507
Patrimonio immobiliare valutato al fair value	22.051	25.507
TOTALE PATRIMONIO IMMOBILIARE	132.524	98.057
Goodwill provvisorio acquisizione Vailog	15.324	-
Altre attività / (passività)	(15.641)	(1.122)
Fondo TFR	(193)	(173)
Fondi rischi e oneri a lungo	(1.752)	(1.752)
Imposte anticipate / (differite)	(17.540)	(11.792)
CAPITALE INVESTITO NETTO	112.722	83.218
Posizione finanziaria netta	(31.917)	(4.174)
PATRIMONIO NETTO	80.805	79.044

² Dati per i quali è in corso di completamento l'attività di revisione

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA RICLASSIFICATA (dati in Euro migliaia)	30.06.2007	31.12.2006
Disponibilità Liquide	25.742	11.977
Crediti finanziari a breve	498	9.688
Debiti finanziari a breve	(19.296)	(5.905)
Valutazione derivati parte corrente	78	6
Posizione finanziaria netta a breve	7.022	15.766
Crediti finanziari a medio-lungo termine	1.889	-
Debiti finanziari a medio-lungo termine	(40.905)	(19.996)
Valutazione derivati parte non corrente	77	56
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(38.939)	(19.940)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA	(31.917)	(4.174)

Prospetti contabili della Capogruppo RDM Realty S.p.A.

STATO PATRIMONIALE (dati in Euro)	30.06.2007	31.12.2006
ATTIVITA'		
Attività non correnti		
Immobilizzazioni materiali	4.282	1.332
Investimenti immobiliari	-	-
Avviamento	-	-
Altre Immobilizzazioni immateriali	1.501	-
Partecipazioni in controllate valutate con il metodo del costo	64.558.414	35.237.901
Crediti finanziari verso società controllate	-	-
Imposte anticipate	396.030	396.030
Strumenti derivati	-	-
Partecipazioni in altre imprese	8.565.564	-
Crediti commerciali	-	-
Altri crediti	78	-
Attività non correnti destinate alla dismissione	-	-
Totale attività non correnti	73.525.869	35.635.263
Attività correnti		
Rimanenze	2.849.981	2.849.981
Crediti commerciali	12.500	67
Crediti finanziari verso società controllate	33.444.795	31.425.166
Altri crediti		
- verso imprese controllate	204.653	-
- verso altri	747.228	480.641
Strumenti derivati	-	-
Attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-
Attività finanziarie con <i>fair value</i> rilevato a conto economico	-	-
Disponibilità liquide	3.104.932	9.827.155
Totale attività correnti	40.364.089	44.583.010
TOTALE ATTIVO	113.889.958	80.218.273
(dati in Euro)	30.06.2007	31.12.2006
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		
Patrimonio netto		
Capitale sociale - interamente versato	75.636.742	75.636.742
Riserva sovrapprezzo	7.680.001	7.680.001
Riserva legale	-	-
Altre riserve	(7.983.073)	(7.983.073)
Utili (perdite) portati a nuovo	(477.903)	-
Utile (perdita) dell'esercizio	6.144.766	(477.903)
Patrimonio netto	81.000.533	74.855.767
Passività non correnti		
Debiti verso banche e altri finanziatori	15.962.683	-
Strumenti derivati	-	-
Debiti commerciali	-	-
Altri debiti	-	-
Imposte differite	195.891	195.891
Fondo TFR	3.691	-
Fondi rischi e oneri a lungo	-	-
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione	-	-
Totale passività non correnti	16.162.265	195.891
Passività correnti		
Debiti verso banche e altri finanziatori:		
- verso imprese controllate	2.929.601	-
Strumenti derivati	-	-
Debiti commerciali		
- verso parti correlate	23.581	44.945
- verso altri	569.291	347.162
Altri debiti:		
- verso parti correlate	4.477.692	4.532.042
- altri debiti	8.726.995	242.466
Imposte correnti	-	-
Totale passività correnti	16.727.160	5.166.615
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	113.889.958	80.218.273

CONTO ECONOMICO (dati in Euro)	01.01.2007 30.06.2007	21.06.2006 30.06.2006
Ricavi di vendita	-	-
Altri ricavi:		
- da imprese controllate	12.500	-
- ricavi diversi	-	-
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	-	-
Costi per servizi		
- verso parti correlate	(52.082)	-
- verso società del Gruppo	-	-
- verso altri	(364.934)	(70.879)
Costo del personale		
- verso parti correlate	(268.022)	-
- compensi amministratori	(109.725)	(3.699)
- personale dipendente e altri costi del personale	(41.027)	-
Altri costi operativi:		
- verso parti correlate	-	-
- verso altri	(35.221)	-
Proventi (oneri) atipici	202.240	-
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	(656.271)	(74.578)
Ammortamenti	(239)	-
Rivalutazioni (Svalutazioni)	-	-
Risultato Operativo (EBIT)	(656.510)	(74.578)
Proventi (Oneri) finanziari netti:		
- imprese controllate	490.519	-
- altri	63.663	-
Proventi da partecipazioni	6.247.094	-
Altri proventi (oneri)	-	-
Imposte	-	-
Utile (perdita) di periodo	6.144.766	(74.578)

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