

RenoDeMedici



**Escisión proporcional de las actividades inmobiliarias de Reno De Medici S.p.A.  
Cesión de Aticarta S.p.A.  
Asunción de financiaciones**

*Pontenuovo di Magenta, 20 de diciembre de 2005*

**El Consejo de Administración de Reno De Medici S.p.A. en el día de hoy ha acordado dar curso a una serie de operaciones financieras destinadas a garantizar íntegramente el reembolso del bono de 145 millones de Euros con vencimiento en mayo de 2006.**

**En concreto se ha acordado:**

- 1. la escisión proporcional de las actividades inmobiliarias de Reno De Medici S.p.A. con la creación de RDM Realty S.p.A. – cuya admisión a cotización se solicitará – con un efecto de caja positivo para Reno De Medici S.p.A. equivalente a 40 millones de Euros;**
- 2. la cesión de Aticarta S.p.A.;**
- 3. la asunción de nuevas financiaciones a medio plaza por 60 millones de Euros destinados a completar la reestructuración financiera del Grupo Reno De Medici.**

**La creación de RDM Realty S.p.A. permite a los accionistas de Reno De Medici S.p.A. el participar directamente en las actividades de valorización inmobiliaria, dotada de un sensible potencial de apreciación, bien con el desarrollo de las áreas antes industriales de Reno De Medici S.p.A. en Barcelona y Magenta bien con la ampliación de las actividades que se han de estructurar a rédito dedicadas al deporte, el ocio y el tiempo libre.**

**Los accionistas de Reno De Medici S.p.A. podrán así disponer de una acción cotizada Reno De Medici S.p.A. (sociedad escindida) y de una acción RDM Realty S.p.A. (sociedad beneficiaria) cuya cotización se solicitará.**

**Preliminares**

El Consejo de Administración de Reno De Medici S.p.A. (en lo sucesivo “RdM” o la “Sociedad”) reunido en la fecha de hoy, ha decidido una serie de operaciones destinadas entre

otras cosas al reembolso del empréstito obligacionista de 145 millones de euros<sup>1</sup> emitido por Reno De Medici International S.A. y con vencimiento el 4 de mayo de 2006 (en lo sucesivo el “Empréstito Obligacionista”). En concreto, el Consejo de Administración ha decidido:

- la escisión parcial y proporcional de la Sociedad (en lo sucesivo la “Operación” o la “Escisión”), con los siguientes fines:
  - generar recursos financieros disponibles para RdM (sociedad escindida) por 40 millones de Euros que se destinarán al reembolso del Empréstito Obligacionista;
  - hacer que los accionistas participen directamente en la actividad de valorización inmobiliaria, dotada de un sensible potencial de apreciación bien con el desarrollo de las áreas antes industriales y de RdM en Barcelona y Magenta, bien con la ampliación de las actividades a estructuras a rédito dedicadas al sector turístico y de entretenimiento.
- la cesión del 100% del capital social de Aticarta S.p.A (en lo sucesivo “Aticarta”) al Grupo Colleoni, con un efecto financiero neto global (caja y reducción de la deuda) estimable en unos 15 millones de Euros
- la asunción de nuevas financiaciones, de las cuales la primera a favor de RdM por valor de 60 millones de euros (en lo sucesivo la “Financiación RdM”) y la segunda a favor de la controlada Red. Im. Srl por valor de 40 millones de euros (en lo sucesivo la “Financiación Red. Im.”), de los cuales 20 millones de Euros a medio plazo de naturaleza inmobiliaria y 20 millones de Euros como financiación puente que se reembolsará con el aumento de capital de RDM Realty S.p.A., ambos ya acordados o en curso de ser acordados en la presente semana por parte de Sanpaolo IMI S.p.A., Banca Intesa S.p.A. y Unicredit Banca d’Impresa S.p.A..

### **Escisión proporcional de las actividades inmobiliarias de Reno De Medici S.p.A.**

La operación aprobada en el día de hoy por el Consejo de Administración consiste en la escisión parcial y proporcional de RdM en beneficio de una sociedad anónima de nueva constitución que se denominará RdM Realty S.p.A. ( en lo sucesivo “Realty”) mediante la asignación a los accionistas de RdM de una acción ordinaria de Realty por cada acción ordinaria o de ahorro de RdM.

La Escisión tiene por objetivo la valorización de las actividades mobiliarias en cartera del Grupo Reno De Medici (en lo sucesivo el “Grupo”) que no resulten instrumentales para la actividad industrial, representadas por los terrenos y las construcciones relativas a un establecimiento en desuso situado en la localidad de Ciriè (TO), por las zonas no instrumentales adyacentes al establecimiento de Magenta (MI) y por los valores inmobiliarios en Barcelona que se derivan de la operación de valorización en curso con la empresa española Espais Promocions Immobiliaries E.P.I. S.A. (en lo sucesivo “Espais”).

---

<sup>1</sup> El importe es al neto de obligaciones por un importe nominal de 5 millones de euros anteriormente readquiridas por Reno De Medici S.p.A. y posteriormente vendidas al emisor por la cancelación.

Cabe señalar que la eficacia de la Escisión está subordinada a la decisión de Borsa Italiana S.p.A. de aceptar las negociaciones de las acciones ordinarias de Realty en uno de los mercados oficiales y gestionados por Borsa Italiana S.p.A., así como a la emisión de la autorización para la publicación del prospecto de cotización por parte de Consob.

Es preferible que la Operación se lleve a cabo tras la venta de los activos inmobiliarios objeto de Escisión, ya que permite que todos los accionistas de RdM puedan participar en la esperada valorización que se derive de la implantación de las medidas de desarrollo programadas. Además, la plena valorización de los activos inmobiliarios mediante cesión a la espera de que se concluya el aspecto urbanístico, resultaría de difícil actuación en los estrechos márgenes de tiempo disponibles para respetar el vencimiento del Empréstito Obligacionista.

Realty será una sociedad dedicada a las actividades de desarrollo de zonas (industriales y no industriales) objeto de medidas de recalificación urbanística, así como a las actividades de desarrollo y gestión de inmuebles a servicio del sector terciario (logística, turismo, comercial y entretenimiento), y estará dotada de una dirección con competencias de carácter inmobiliario y financiero, que coordinará los recursos internos y una red de socios/asesores técnicos.

En concreto, la Escisión contempla los terrenos y las construcciones mencionadas del establecimiento de Ciriè, el 100% del capital social de la controlada Red.Im. S.r.l. (en lo sucesivo "Red. Im.") y los créditos concedidos por RdM a Red. Im. por un importe equivalente a aproximadamente 12,4 millones de euros.

Por efecto de la Escisión, el patrimonio neto de RdM se reducirá en 14.759.000 euros y en concreto el capital social se reducirá en 16.182.866,22 de Euros con la oportuna constitución de una reserva tras el redondeo del valor nominal de las acciones por 1.423.866,22 de Euros. El capital social de RdM tras las Operaciones será equivalente a 132.160.074,13 de Euros representado por 269.714.437 acciones, de las cuales 269.200.159 son acciones ordinarias y 514.278 acciones de ahorro con un valor nominal de 0,49 Euros. El capital social de Realty será equivalente a 14.759.000 de Euros dividido en 269.714.437 acciones ordinarias sin valor nominal.

Con el objeto de concentrar las actividades inmobiliarias no funcionales en la producción de cartón en Red. Im., sociedad propietaria de terrenos y construcciones no instrumentales situados en el municipio de Magenta (MI), se han llevado a cabo algunas operaciones entre Red. Im. y otras sociedades del Grupo. En concreto RdM ha vendido algunos activos de carácter inmobiliario no instrumentales para la actividad industrial adyacentes al establecimiento de Magenta (MI), por un contravalor total de cerca de 3,6 millones de euros (frente a un valor de carga a 30 de septiembre de cerca de 0,5 millones de euros), así como la suscripción entre Reno Da Medici Iberica S.L. (en lo sucesivo "RdM Ibérica") y Red. Im. de un contrato preliminar cuyo objeto son los activos inmobiliarios situados en Barcelona (España) que serán entregados por Espais a RdM Ibérica en virtud del contrato suscrito el 16 de diciembre de 2003. El precio que Red. Im. se ha comprometido a abonar a RdM Iberica en virtud de dicho contrato preliminar es de 32 millones de euros.

Con respecto a dichas operaciones se está procediendo a la definición de la Financiación Red. Im. por un total de 40 millones de euros a erogar en las moras de perfeccionamiento de la Escisión y destinadas al reembolso de la deuda al Grupo generada por las transacciones descritas. Dichos recursos serán íntegramente destinados por el Grupo al reembolso del Empréstito Obligacionista.

Con el objeto de garantizar a Realty una situación financiera y patrimonial en línea con los objetivos de desarrollo de sus actividades, en concomitancia con la Escisión, está previsto que el órgano administrativo, en virtud de las facultades que le son atribuidas por los estatutos, decida un aumento opcional de capital en efectivo por un importe de hasta 40 millones de euros (en lo sucesivo “Primer Aucap”), así como operaciones de integración con otros operadores propietarios de actividades inmobiliarias ya iniciadas y rentables.

Los ingresos del Primer Aucap correspondientes a 20 millones de euros se destinarán al reembolso parcial de la Financiación Red. Im.. El socio de mayoría relativa de RdM, Alerion Industries S.p.A (en lo sucesivo “Alerion”), se ha mostrado dispuesto a garantizar el éxito de la colocación del Primer Aucap por un importe de 20 millones de euros, y se ha ofrecido, al mismo tiempo, para cumplir con la obligación de OPA en caso de que fuera necesario tras el ejercicio de dicha garantía.

De igual modo, considerando que en el ámbito de las previsiones relativas a la asunción de la Financiación RdM está previsto actualmente que, en caso de que la Escisión no prospere antes del 31 de diciembre del 2006, Alerion se compromete a asumir el control de Red. Im. con el objeto de que el Grupo pueda desconsolidar la correspondiente deuda financiera, el Consejo de Administración de RdM ha decidido además hacer todo cuanto sea necesario para que el Consejo de Administración de Red. Im. proceda a un aumento de capital destinado a la conversión de una financiación fructífera de 20 millones de euros. Dicha financiación, que Alerion se ha mostrado dispuesta a conceder, será erogada en caso de que la Escisión no se haya suscrito en la fecha del 15 de abril del 2006 y vencerá el 31 de diciembre de 2006.

Dicha financiación supondrá por lo tanto su conversión obligatoria en capital de Red. Im. únicamente como alternativa a la Escisión, en caso de que esta no se suscriba el 31 de diciembre del 2006. La delegación en el Consejo de Administración de Red. Im. preverá que el aumento de capital se emita a un precio, comprensor de sobreprecio, en línea con el valor económico del capital de la sociedad.

Los accionistas de ahorro que no hayan participado en la aprobación de la Escisión podrán ejercer en los plazos legales el derecho de resolución únicamente en las acciones de Realty que les han sido asignadas a efectos de la Operación. El precio de reembolso se comunicará con un mínimo de 15 días de antelación a la celebración de la junta especial de accionistas de ahorro y se calculará sobre la base del precio medio de cierre de las acciones de ahorro RdM en los últimos seis meses, teniendo en cuenta la relación entre el patrimonio neto contable atribuido a Realty y el correspondiente a RdM. Con referencia a la rescisión, Alerion ha manifestado su disponibilidad para garantizar la compra de las acciones por las cuales se ejercerá dicho derecho.

Con respecto a las oportunidades de la integración de Realty con otros operadores se informa que RdM ha formulado a los accionistas de Adriatica Turistica S.p.A. (en lo sucesivo “Adriatica”) una propuesta irrevocable condicionada, aceptada por los mismos, destinada a la compra del 100% de la sociedad (en lo sucesivo la “Propuesta”). La propiedad de Adriatica está en manos de la familia Piovesana, accionista con el 3,35% de Alerion, así como afiliado a su pacto de sindicato. Ningún componente de la familia Piovesana ostenta cargos sociales u operativos en el interior del grupo Alerion.

La integración con Adriatica se deriva de la voluntad de diversificar las actividades de Realty en el sector turístico/entretenimiento y dotarla de actividades ya iniciadas y rentables. Adriatica, de hecho, es titular de actividades inmobiliarias relativas a puerto turístico en el alto Adriático y un complejo termal en la costa adriática en la provincia de Venecia.

El precio acordado para el 100% del capital social de Adriatica (en lo sucesivo el “Precio”) es de 40 millones de euros. Dicho Precio, que podrá sufrir ajustes antes de la fecha de compra (en lo sucesivo “Closing”) tras los resultados de las habituales verificaciones de due diligence, se abonará con arreglo a cuanto sigue:

- 20 millones de euros en el Closing, en acciones de Realty, procedente de un aumento de capital reservado con un importe equivalente (en lo sucesivo "Segundo Aucap");
- 5 millones de euros, al contado, en el Closing;
- 10 millones de euros, al contado, en el plazo de los 45 días posteriores al Closing;
- el saldo, al contado, en el plazo de los 360 días posteriores al Closing, siempre que el Margen Operativo Bruto sea como mínimo de 4 millones de euros, entendiéndose que, en caso de que fuera inferior, se negociará de buena fe entre las partes un ajuste, a la baja, del saldo a abonar.

El precio de emisión del Segundo Aucap lo establecerá el Consejo de Administración de Realty con la colaboración de un asesor nombrado a tal efecto, y de conformidad con las disposiciones legislativas y reglamentarias será objeto de un dictamen de congruidad por parte de la empresa auditora de Realty.

El Closing, previsto en el plazo de los 90 días posteriores al perfeccionamiento de la Escisión, está sujeto a la verificación de las siguientes condiciones:

- decisión de escisión de RdM antes del 28 de febrero del 2006;
- perfeccionamiento de la Escisión antes del 31 de diciembre de 2006;
- resultado positivo y dictamen incuestionable de Realty de la due diligence;
- acreditación por parte del experto nombrado por el tribunal del valor asignado al 100% de Adriatica, de conformidad con las disposiciones legislativas y reglamentarias vigentes.

El Consejo de Administración ha dado poderes al Presidente y al Consejero Delegado para convocar la Junta extraordinaria de Accionistas con facultad para fijar la fecha y el orden del día, así como, una vez conocidas las modificaciones presentadas en la sede del Consejo al Proyecto de Escisión y a la Lista de Administradores, proceder a la entrega de estas en los plazos y en los modos previstos por la normativa vigente.

### **Cesión de Aticarta S.p.A.**

RdM ha suscrito en la fecha de hoy un contrato de compraventa en firme para la cesión del 100% del capital social de Aticarta (en lo sucesivo la "Cesión de Aticarta").

RdM fue asistida en la Cesión Aticarta por los asesores Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. y Banca IMI S.p.A., que se han ocupado del procedimiento de venta y han asistió al Consejo de Administración de RdM para la valorización de los activos de Aticarta y para la determinación de las condiciones de cesión con las diversas contrapartes solicitadas y con la que resultó adquiriente.

El Comprador es la Colleoni S.A. (en lo sucesivo “Comprador”) sociedad luxemburguesa propiedad de Gastone Colleoni. Gastone Colleoni ostenta el cargo de Presidente del Consejo

de Administración de Aticarta y de ATI Packaging S.r.l. (en lo sucesivo "Atipackaging"), sociedad controlada por Aticarta. Además, Gastone Colleoni ostenta el cargo de Presidente del Consejo de Administración de Alerion, es socio de la propia Alerion con una cuota de aproximadamente el 3,65% del capital social y participa en el pacto de sindicato de Alerion.

El Ingeniero Garofano, Presidente de RdM, indicó al Consejo de Administración que es el Presidente honorario de Alerion aunque no miembro del Consejo de Administración de la misma y, por esa razón, consideró oportuno abstenerse en la toma del acuerdo de Cesión de Aticarta. Esos acuerdos se tomaron con el voto unánime de todos los otros Consejeros de RdM.

A continuación se detalla la información relativa a la Cesión Aticarta.

La Cesión Aticarta se enmarca en las acciones en curso de implantación por parte de RdM destinadas al cese de las actividades no funcionales para la producción de cartón de reciclaje y a la búsqueda de recursos financieros destinados al reembolso del Empréstimo Obligacionista.

La Cesión Aticarta contempla, tal como se ha mencionado, la totalidad del capital social de Aticarta que detenta una participación totalitaria en Atipackaging. Aticarta es propietaria del establecimiento situado en Pompei, actualmente inactivo y por lo cual el pasado mes de septiembre de 2005 se suscribió con las autoridades de los gobiernos centrales y locales y los correspondientes representantes sindicales, un protocolo de acuerdo para la reconversión industrial del centro de producción. Con efecto del 1 de octubre de 2005, Aticarta cedió a Atipackaging las actividades productivas del establecimiento de Rovereto, dedicado a la producción de artículos de papelería para el sector humo. El valor del peso de Atipackaging en Aticarta, tras la cesión, es de 16 millones de euros. En el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2004, Aticarta, que incluía también las actividades posteriormente cedidas a Atipackaging, alcanzó un valor de la producción de cerca de 49 millones de euros, un resultado operativo sustancialmente equilibrado (cerca de 0,1 millones de euros) y una pérdida neta de cerca de 4,5 millones de euros. Al 31 de diciembre de 2004, la deuda financiera neta de Aticarta era de cerca de 21,3 millones de euros.

El precio de cesión del 100% del capital de Aticarta, acordado entre las partes, es de 3 millones de euros (en lo sucesivo el "Precio de Cesión") y fue establecido con arreglo a la situación patrimonial de Aticarta el 1 de octubre de 2005. En concreto, el Precio de Cesión refleja el valor asignado por las partes a las principales actividades de Aticarta, al cual se ha descontado el valor de los pasivos y de los fondos rectificativos estimados. Para establecer el valor de los terrenos y de las construcciones y de las instalaciones y la maquinaria de Aticarta, RdM ha tenido en cuenta la valoración de profesionales externos adquiridos con anterioridad. Asimismo, el Precio de Cesión se ha establecido reconociendo a la participación en Atipackaging el valor de carga (16 millones de euros), que resulta en línea con los resultados de los métodos de valoración habitualmente utilizados (flujos de caja descontados, múltiplos de mercado, transacciones análogas). El Precio de Cesión se rectificará a la baja en caso de incremento de la deuda neta de Aticarta en el período 1 de octubre – 31 de diciembre de 2005. La deuda neta de Aticarta alcanzaba, al 30 de septiembre de 2005, cerca de 19,6 millones de euros (de los cuales cerca de 15 millones se adeudaban a RdM y cerca de 4,6 millones se adeudaban a los bancos).

El contrato de compraventa prevé, entre otros, los siguientes compromisos. En lo que se refiere al Comprador:

- (i) el pago de un anticipo sobre el Precio de Cesión (20%) en el momento de la firma del contrato – ya efectuado – y el resto (80%) en el endoso de las acciones previsto antes de finales de diciembre del 2005;
- (ii) el compromiso a hacer que Aticarta y Atipackaging liquiden, antes del 31 de marzo de 2006, las deudas financieras que resulten a 31 de diciembre de 2005 ante RdM;
- (iii) entrega de un aval bancario para la solicitud inicial de 7,4 millones de euros en garantía del compromiso mencionado en el punto anterior.

En lo que respecta a RdM:

- (a) el compromiso de comprar, antes del 31 de marzo de 2006, las instalaciones y la maquinaria de Aticarta a un precio previamente acordado de 3,5 millones de euros (importe en línea con las valoraciones antes mencionadas);
- (b) el compromiso de comprar, antes del 31 de marzo de 2006, las existencias de Aticarta al valor que se establezca con arreglo a las ventas generadas por Aticarta en el período 1 de octubre – 31 de diciembre de 2005 tras la descongelación del almacén de existencias;
- (c) el compromiso a reconocer, antes del 31 de marzo de 2006, los créditos comerciales generados por Aticarta tras la descongelación del almacén de existencias en el período 1 de octubre – 31 de diciembre de 2005, todavía no cobrados el 28 de febrero de 2006.

El desembolso total máximo a cargo de RdM, frente a los compromisos previstos en los anteriores puntos (b) y (c), se estima en 4,1 millones de euros.

Con arreglo a los datos del 1 de octubre de 2005, la Cesión Aticarta comportaría para RdM una plusvalía de cerca de 7,5-8 millones de euros a nivel consolidado y una minusvalía de cerca de 2,5 millones de euros sobre el balance civilístico. Asimismo, se prevé que el efecto financiero total sobre el balance consolidado de RdM se concrete en una reducción de la deuda financiera neta estimada de aproximadamente 15 millones de euros.

Se indica finalmente que las retribuciones previstas a favor del Administrador Delegado de RdM, que desempeña también el cargo de consejero de administración de Aticarta y Atipackaging, incluyen una bonificación ligada, por otra parte, a la desestimación de la actividad no estratégica del Grupo, en la que se incluye la Cesión de Aticarta.

Para la realización de la operación, RdM ha contado también de la colaboración del Studio Libonati Jaeger como asesor legal.

### **Asunción de financiaciones**

El Consejo de Administración de RdM, siempre en la sesión del día de hoy, ha dado poderes al Presidente y al Consejero Delegado para negociar y acordar los términos y las condiciones definitivas, así como suscribir y perfeccionar, de una financiación a medio-largo plazo por un total de 60 millones de euros, ya acordado o actualmente en fase deliberatoria por parte de Sanpaolo IMI S.p.A., Unicredit Banca d'Impresa S.p.A y Banca Intesa S.p.A. (Financiación a RdM).

La Financiación RdM la destinará RdM al reembolso del Empréstito Obligacionista, junto con los ingresos ya obtenidos y procedentes del cese de las actividades *non-core* y de los recursos que se deriven del proyecto de Escisión.

Además, en el ámbito del proyecto de Escisión anteriormente citado, el Consejo de Administración de RdM ha otorgado poder independiente al Presidente de RdM y al Administrador Delegado de Red. Im. Para negociar con la entidad bancaria Banca Intesa S.p.A., en interés de la controlada Red. Im., los términos y condiciones definitivas de las financiaciones que se hagan a Red. Im. Para las operaciones anteriores. (Financiación a Red. Im.).

**Para más información, rogamos contacten con:**

**Reno De Medici S.p.A.**  
**Guido Vigorelli**  
**Tel. 02/979601**  
**E-mail: [investor.relations@renodemedici.it](mailto:investor.relations@renodemedici.it)**

**Bonaparte 48**  
**Alessandro Iozzia - Monica Strigelli**  
**Tel. 02/8800971 Fax 02/72010530**  
**[Alessandro.iozzia@bonaparte48.com](mailto:Alessandro.iozzia@bonaparte48.com)**  
**[Monica.strigelli@bonaparte48.com](mailto:Monica.strigelli@bonaparte48.com)**