

Spett.le  
Consob  
Divisione Emittenti  
Ufficio OPA e Assetti Proprietari  
Fax n. 06 8417707

Spettabile  
Borsa Italiana S.p.A.  
Ufficio Informativa Societaria  
Fax n. 02 72004666

Spettabile  
Radiocor  
Fax n. 02 3022481

Spettabile  
ANSA  
Fax n. 02 39801501

Spett.le  
Realty Vailog S.p.A.  
Cortese attenzione: Amministratore Delegato - dott. Valerio Fiorentino  
Fax n. 02 89264255

**Oggetto: Comunicato ex art. 102, comma 1, del D. Lgs 24 febbraio 1998 n. 58 relativo all'offerta pubblica di acquisto volontaria su azioni ordinarie Realty Vailog S.p.A.**

*Milano, 28 settembre 2009* - Si comunica che nel corso dell'odierna riunione il Consiglio di Amministrazione di Industria e Innovazione S.p.A. (l'“**Offerente**”) ha deliberato di promuovere un'offerta pubblica volontaria (l'“**Offerta**”) sulla totalità delle azioni ordinarie (le “**Azioni**”) in circolazione di Realty Vailog S.p.A. (l'“**Emittente**”), ammesse a quotazione sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., ad un prezzo pari a Euro 2,5 per Azione il (“**Corrispettivo**”).

L'Offerta è parte di un'operazione complessiva di integrazione tra l'Offerente e Realty Vailog, le cui linee guida sono state definite nell'ambito di un protocollo di intesa (il “**Protocollo di Intesa**”) sottoscritto tra Realty Vailog e l'Offerente, suo azionista di riferimento, in data odierna e oggetto di comunicato stampa congiunto. In particolare, il Protocollo di Intesa disciplina le principali fasi dell'operazione, da attuarsi, sul presupposto del buon esito dell'Offerta, mediante la fusione inversa dell'Offerente nell'Emittente.

Con il Protocollo di Intesa l'Offerente e l'Emittente hanno condiviso, ritenendo che l'integrazione risponda all'interesse strategico di entrambe le società, le linee guida

di un processo di riorganizzazione delle proprie attività, nella prospettiva di valorizzazione -anche attraverso dismissioni- dei rispettivi investimenti attuali nonché di progressiva focalizzazione di parte significativa delle attività dei due gruppi nelle energie rinnovabili, per divenire un operatore in grado di integrare alcune tecnologie presenti sul mercato, attivo non solo nella produzione di energia, ma anche in grado di porsi quale interlocutore qualificato per l'industrializzazione e per lo sviluppo di nuove tecnologie mirate al risparmio energetico.

Ai sensi dell'art. 102, comma 3, del TUF sono di seguito riportati gli elementi essenziali dell'Offerta, le finalità, le garanzie e le modalità di finanziamento previste nell'ambito della medesima. Il documento che conterrà i termini e le condizioni dell'Offerta (il "**Documento d'Offerta**") verrà depositato presso la Consob ai sensi dell'art. 102 del TUF.

### **Presupposti giuridici dell'Offerta**

L'Offerta è un'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria, effettuata ai sensi e per gli effetti degli artt. 102 e 106, comma 4, del TUF, come modificato dal D. Lgs. 19 novembre 2007 n. 229, e - fino all'entrata in vigore dei regolamenti e delle disposizioni di attuazione da emanarsi sulla base di quanto previsto dal citato D. Lgs. - delle vigenti disposizioni di attuazione, in quanto compatibili, contenute nel Regolamento Consob adottato con delibera n. 11971 del 1999 (il "**Regolamento Emittenti**").

Si precisa che l'Offerta è finalizzata all'acquisizione del controllo dell'Emittente ed al mantenimento della quotazione di Borsa delle azioni ordinarie della stessa.

### **Offerente**

L'Offerente è Industria e Innovazione S.p.A., con sede in Milano, Via Durini 18, cod. fisc. e iscrizione al Registro Imprese di Milano n. 06233810966, capitale sociale pari a Euro 40.900.000,00 i.v., rappresentato da 40.900.000 azioni dal valore nominale di Euro 1,00 ciascuna.

L'azionariato dell'Offerente è composto da 19 soci - con partecipazioni variabili, calcolate sommando le partecipazioni dei soci appartenenti ad un medesimo gruppo, tra un minimo dell'1% ed un massimo del 15,89% - legati da un patto parasociale stipulato nel novembre 2008 avente ad oggetto un sindacato di voto e di blocco di durata quinquennale (di seguito il "**Patto Parasociale**"). Nessuno dei soci esercita quindi il controllo sull'Offerente ai sensi dell'art. 2359 cod. civ. e dell'art. 93 del TUF.

L'Offerente è una *holding* di partecipazioni non quotata che detiene partecipazioni non di controllo in società operanti in vari settori di attività e sta focalizzando la propria attività nello sviluppo di progetti integrati nel settore energetico, favorendo in particolare la produzione di energia da fonti rinnovabili (in particolare da

biocarburanti innovativi). In tale settore, l'Offerente promuove nuovi sistemi tecnologici che mirano a massimizzare la produzione energetica anche attraverso la sperimentazione di sistemi di approvvigionamento integrato tra fonti tradizionali e rinnovabili e una produzione energetica a più alto rendimento.

### **Emittente**

L'Emittente è Realty Vailog S.p.A., con sede in Assago (MI), Strada 3 Palazzo B5 Milanofiori, capitale sociale pari ad Euro 80.865.006,89 i.v., suddiviso in n. 24.732.480 azioni prive di valore nominale, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 05346630964.

Le azioni ordinarie dell'Emittente sono quotate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

Si riportano di seguito i dati relativi ai principali azionisti dell'Emittente (con partecipazioni superiori al 2% del capitale sociale dell'Emittente) sulla base delle informazioni disponibili alla data del comunicato.

<b>Azionariato</b>	<b>Quota %</b>	<b>Num. Azioni</b>
Industria e Innovazione S.p.A.	24,65%	6.097.387
Eugenio Piovesana (direttamente e tramite Piovesana Holding S.p.A.)	15,55%	3.847.101
Parval S.r.l. (società controllata da Fabrizio Bertola)	10,51%	2.600.187
Fabio Bonati	2,283%	564.705
Mercato	46,96%	11.614.905

Le uniche sovrapposizioni tra i componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente e dell'Offerente sono rappresentate dalla presenza nei due organi del Dott. Giulio Antonello e dell'Ing. Giuseppe Garofano, quest'ultimo con ruolo di Presidente in entrambe le società.

### **Strumenti finanziari oggetto dell'Offerta**

L'Offerta ha ad oggetto n. 18.635.093 Azioni rappresentanti il 75,35% del capitale sociale dell'Emittente pari alla totalità delle Azioni detenute da soggetti terzi rispetto all'Offerente alla data del presente comunicato e dunque al netto delle n. 6.097.387 azioni dell'Emittente direttamente possedute dall'Offerente, rappresentanti il 24,65% del capitale sociale dell'Emittente.

### Corrispettivo unitario e controvalore complessivo dell'Offerta

L'Offerente riconoscerà a ciascun aderente all'Offerta per ogni Azione un corrispettivo in contanti pari ad Euro 2,5 (il "**Corrispettivo**"), salvo il pagamento di un interesse nell'ipotesi di rinuncia alla Condizione Soglia, come meglio *infra* specificato nel successivo paragrafo "Condizioni dell'Offerta".

Il prezzo incorpora un premio rispettivamente del 7,3% rispetto al prezzo ufficiale delle Azioni registrato in data 25 settembre 2009 (ultimo giorno di borsa aperta antecedente il presente comunicato), pari ad Euro 2,33 per azione, nonché i seguenti premi rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali dei periodi di riferimento sotto considerati.

	Media ponderata dei prezzi ufficiali per azione (€)	Premio
Prezzo medio ponderato - 1 mese	2,2917	9,1%
Prezzo medio ponderato - 3 mesi	2,0435	22,3%
Prezzo medio ponderato - 6 mesi	1,9056	31,2%
Prezzo medio ponderato - 1 anno	1,8904	32,2%

*Nota*

*Medie ponderate per i volumi calcolate su un orizzonte temporale a partire dal 25 settembre 2009.*

Si prevede che il corrispettivo massimo, in caso di adesione totalitaria da parte degli aventi diritto, sia pari ad Euro 46.587.732,50 (l' "**Esborso Massimo**").

Il Corrispettivo si intende al netto di bolli, commissioni e spese, che saranno a carico dell'Offerente. L'imposta sostitutiva sulle plusvalenze, ove dovuta, è a carico degli aderenti all'Offerta.

### Finalità dell'Offerta

L'Offerente si è determinato a lanciare l'Offerta, nell'ambito del menzionato progetto di integrazione delineato nel Protocollo di Intesa, al fine di acquisire il controllo dell'Emittente con l'obiettivo di (i) procedere alla fusione inversa dell'Offerente nell'Emittente e (ii) mantenere la quotazione delle Azioni dell'Emittente.

Le motivazioni dell'integrazione si iscrivono nel processo di revisione delle strategie di *business* messa in atto dall'Emittente in concomitanza delle recenti operazioni di cessione di propri *assets*, al fine di cogliere nuove opportunità per offrire un'adeguata remunerazione agli azionisti.

In particolare, Realty Vailog ha annunciato in data 22 luglio 2009 la cessione a Piovesana Holding S.p.A. della partecipazione detenuta in Adriatica Turistica - rappresentante il 18% circa del proprio attivo di bilancio consolidato al 31 dicembre 2008 - da perfezionarsi entro il 30 settembre 2009.

Inoltre, Realty Vailog ha annunciato in data odierna la cessione a Parval S.r.l. della partecipazione in Vailog, - rappresentante il 47% circa dell'attivo di bilancio consolidato al 31 dicembre 2008 di Realty - che si perfezionerà entro il 30 novembre 2009.

Con il Protocollo di Intesa, anche alla luce degli impatti delle menzionate cessioni, l'Offerente e l'Emittente hanno condiviso, ritenendo che la prospettata integrazione risponda altresì all'interesse di Realty Vailog, le linee guida di un processo di riorganizzazione delle proprie attività, che prevede la progressiva focalizzazione delle attività della Realty Vailog, quale risultante dalla fusione, nel settore delle energie rinnovabili, per divenire un operatore in grado di integrare alcune tecnologie presenti sul mercato, attivo non solo nella produzione di energia, ma anche in grado di porsi quale interlocutore qualificato per l'industrializzazione e per lo sviluppo di nuove tecnologie mirate al risparmio energetico.

Il sostegno finanziario del riposizionamento dell'attività principale nel settore delle energie rinnovabili sarà assicurato anche mediante dismissione di parte delle attività *non core* delle due società.

I consigli di amministrazione dell'Offerente e dell'Emittente, nella descritta prospettiva di valorizzazione ed integrazione delle attività delle due società, definiranno a breve ed approveranno i progetti di fusione ed attiveranno nel più breve tempo possibile le procedure per la fusione per incorporazione dell'Offerente nell'Emittente, in modo da sottoporre la Fusione alle rispettive assemblee entro i 45 giorni successivi la chiusura del periodo di offerta.

All'esito della fusione, gli azionisti dell'Offerente, in base al rapporto di cambio previsto per la fusione e tenuto conto della Soglia Minima, come *infra* definita, deterranno una partecipazione complessiva in Realty Vailog comunque non inferiore al 42,9% circa. Il Patto Parasociale vigente sulle azioni dell'Offerente - in una prospettiva di continuità - conserverà la propria efficacia ad esito dell'Offerta, prima, e della fusione, poi, salve le modifiche necessarie alla luce della normativa applicabile.

L'Offerta, come meglio illustrato in seguito, sarà interamente finanziata attraverso il ricorso al finanziamento bancario. Per effetto della fusione, il patrimonio dell'Emittente concorrerà in maniera determinante con quello dell'Offerente a costituire garanzia generica e/o fonte di rimborso di detto finanziamento, integrandosi pertanto la fattispecie di cui all'art. 2501-*bis* cod. civ. (*fusione a seguito di acquisizione con indebitamento*). Il progetto di fusione e le relazioni degli amministratori conterranno l'indicazione delle risorse finanziarie previste per il soddisfacimento delle obbligazioni dell'Emittente *post* fusione.

Nel Protocollo di Intesa i Consigli di Amministrazione dell'Emittente e dell'Offerente hanno individuato, con l'assistenza dei rispettivi *advisors*, un concambio di fusione variabile unicamente in funzione del numero di adesioni all'Offerta, secondo la seguente formula:

$$0.251 + 0,00000000927499 \times n^{\circ} \text{ azioni Realty Vailog apportate in OPA}$$

Dall'applicazione di tale formula, tenuto conto delle condizioni previste per l'efficacia dell'Offerta, il *range* dei rapporti di concambio varierà da un minimo di n. 281 azioni ordinarie di Realty ogni n. 1.000 azioni ordinarie di Industria e Innovazione (nell'ipotesi di raggiungimento della Soglia Minima) ad un massimo di n. 401 azioni ordinarie di Realty ogni n. 1.000 azioni ordinarie di Industria e Innovazione (nell'ipotesi di raggiungimento di una partecipazione pari al 90% del capitale di Realty da parte di Industria e Innovazione). Le Parti hanno sin da ora concordato che, in ipotesi di superamento della indicata soglia del 90%, il concambio resterà fisso e pari a n. 401 azioni ordinarie di Realty ogni n. 1.000 azioni ordinarie di Industria e Innovazione.

Non è considerata l'ipotesi di partecipazione del 100% al capitale di Realty da parte di Industria e Innovazione dal momento che l'Offerente, nel caso in cui, in seguito all'Offerta, venisse a detenere una partecipazione superiore al 90%, procederà al ripristino di un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

Il rapporto di concambio puntuale sarà determinato antecedentemente alle assemblee di Industria e Innovazione e Realty Vailog che saranno chiamate a deliberare la fusione e che si terranno entro la metà di febbraio 2010.

Nel Protocollo di Intesa le parti hanno altresì concordato di assegnare agli azionisti dell'Offerente, a fini di concambio, le azioni proprie dell'Emittente, con la precisazione che l'Emittente, qualora tali azioni non siano sufficienti a soddisfare gli azionisti della incorporata secondo il rapporto di cambio, dovrà deliberare un aumento di capitale al servizio della fusione; laddove, invece, dette azioni eccedano il numero di azioni necessario a tal fine, si procederà alla riduzione del capitale sociale e/o all'assegnazione proporzionale delle residue azioni a tutti gli azionisti.

Si segnala che per effetto della fusione non vi sarebbe alcuna modifica della clausola dell'oggetto sociale di Realty Vailog, con conseguente esclusione del diritto di recesso ai sensi di legge per gli azionisti dell'Emittente che non concorrano alla deliberazione di fusione. L'oggetto sociale di Industria e Innovazione subirebbe invece una modifica rilevante ai sensi dell'art. 2437, comma 1, lett. a) cod. civ.. Il comitato direttivo del Patto Parasociale che lega gli azionisti di Industria e Innovazione, peraltro, in vista dell'operazione, ha già deliberato positivamente sulla fusione.

## **Modalità di finanziamento dell'operazione e impatti patrimoniali per l'Offerente**

L'Offerente farà fronte all'Esborso Massimo mediante ricorso ad un finanziamento bancario concesso da MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., attraverso un contratto di finanziamento che verrà sottoscritto in tempo utile ai fini dell'Offerta, in conformità alle condizioni deliberate dalla banca finanziatrice (il "**Finanziamento**"). A garanzia del Finanziamento, le azioni dell'Emittente rivenienti dalle adesioni all'Offerta saranno costituite in pegno in favore della banca finanziatrice.

La banca finanziatrice si farà altresì garante dell'esatto adempimento del pagamento del Corrispettivo complessivo relativo alle Azioni portate in adesione all'Offerta.

## **Durata dell'Offerta e modalità di adesione**

La durata del periodo di adesione sarà concordata con Borsa Italiana S.p.A. ("**Borsa Italiana**") in conformità con le disposizioni di legge e di regolamento applicabili. Le modalità e i termini di adesione all'Offerta saranno descritti nel paragrafo C.4 del Documento di Offerta. Le adesioni all'Offerta dovranno avvenire tramite la consegna di apposita scheda di adesione, debitamente compilata e sottoscritta, all'intermediario incaricato e il contestuale deposito delle Azioni oggetto di adesione presso detto intermediario incaricato.

## **Condizioni dell'Offerta**

L'Offerta sarà soggetta alle seguenti condizioni:

- (i) che le adesioni all'Offerta raggiungano un quantitativo minimo che consenta all'Offerente di detenere una partecipazione complessiva almeno pari al 66,7% del capitale sociale dell'Emittente (la "**Condizione Soglia**"); e
- (ii) il mancato verificarsi, entro il primo giorno di borsa aperta successivo al termine del periodo di adesione, a livello nazionale o internazionale, di eventi comportanti gravi mutamenti nella situazione di mercato che abbiano effetti sostanzialmente pregiudizievoli sull'Offerta e/o sulla situazione patrimoniale e finanziaria dell'Emittente alla data del verificarsi di tali eventi (la "**Condizione MAC**").

L'Offerente potrà rinunciare alla Condizione Soglia, fermo restando che:

- (a) la facoltà di rinuncia presuppone comunque il raggiungimento di una soglia di possesso non inferiore al 38% del capitale dell'Emittente (la "**Soglia Minima**") e



- (b) in caso di rinuncia, l'efficacia dell'Offerta sarà condizionata all'approvazione della delibera di fusione inversa da parte dell'assemblea straordinaria dell'Emittente entro i 45 giorni successivi alla data di chiusura del periodo di adesione dell'Offerta (la "**Condizione Fusione**").

L'Offerente potrà ulteriormente rinunciare (1) alla Condizione Fusione, nonché (2) alla Condizione MAC, ma in entrambi i casi solo previo accordo con la banca finanziatrice.

In caso di rinuncia alla Condizione Soglia, il Corrispettivo dell'Offerta sarà maggiorato di un interesse pari all'Euribor a 6 mesi incrementato dell'1,9% su base annua per il periodo compreso tra la data di pagamento originaria prevista e la data di pagamento successiva alla delibera di approvazione del progetto di fusione, come indicate nel documento di offerta.

### **Obbligo di Acquisto e Diritto di Acquisto**

Nel caso in cui, a seguito dell'Offerta, l'Offerente venisse a detenere una partecipazione superiore alla soglia del 90%, del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente -ferma, in caso di acquisto di una partecipazione almeno pari al 95%, l'eventuale procedura di acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, TUF - dichiara sin d'ora che intende ripristinare, entro i termini di legge, il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni non essendo l'Offerta finalizzata alla revoca delle Azioni dell'Emittente dalla quotazione in Borsa.

Coerentemente con quanto sopra, l'Offerente dichiara di non voler esercitare il diritto di acquisto di cui all'art. 111 del TUF.

In ogni caso, il ripristino del flottante potrà avvenire attraverso le seguenti modalità:

- (i) riallocazione, mediante collocamento pubblico o privato, di parte delle azioni dell'Emittente detenute dall'Offerente alla data di conclusione dell'Offerta, prima dell'efficacia della delibera di fusione; e/o
- (ii) deliberazione ed esecuzione di un aumento del capitale sociale dell'Emittente, con parziale o totale esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441 del codice civile; e/o
- (iii) stipulazione con un primario istituto di credito di un "*total return equity swap option*" (la "**TRES Option**") avente ad oggetto la facoltà dell'Offerente di cedere le azioni che saranno eventualmente acquistate a seguito delle adesioni all'Offerta.



### ***Delisting***

Come detto, è interesse dell'Offerente mantenere le azioni Realty Vailog quotate sul MTA. Pertanto, laddove per effetto delle adesioni all'Offerta o dell'esecuzione della Fusione il flottante risultasse inadeguato a garantire un regolare andamento delle negoziazioni, l'Offerente valuterà, anche alla luce della normativa prevista nel Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., le possibili soluzioni, ivi incluso l'esercizio dell'eventuale TRES Option.

### **Autorizzazioni**

L'Offerta non è soggetta ad autorizzazioni.

Trattandosi di un'operazione di concentrazione ai sensi dell'articolo 5, comma 1, della Legge 287/1990, l'Offerta è soggetta a comunicazione preventiva all'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, che si auspica rilascerà il proprio nulla osta entro la data di pubblicazione del Documento di Offerta.

### **Mercati sui quali è promossa l'Offerta**

L'Offerta è promossa esclusivamente sul mercato italiano, unico mercato nel quale sono quotate le Azioni, ed è rivolta, indistintamente ed a parità di condizioni, a tutti gli azionisti dell'Emittente.

\* \* \* \* \*

L'Offerente è assistito da MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. in qualità di *advisor* finanziario e dallo Studio Legale Carbonetti in qualità di consulente legale. MPS Capital Services agirà anche in qualità di Intermediario Incaricato per il coordinamento della raccolta delle adesioni.

Industria e Innovazione S.p.A.

L'Amministratore Delegato  
Federico Caporale