



## APPROVATO IL PROGETTO DI BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2007

### NOMINA ESPONENTI AZIENDALI

### CONFERIMENTO DEL 30% DI VAILOG: VERIFICA EX ART. 2343, COMMA 3 C.C.

### OPERAZIONI SU AZIONI PROPRIE

*Milano, 27 marzo 2008*

Il Consiglio di Amministrazione di Realty Vailog S.p.A. (“**Realty**” o la “**Società**” o la “**Capogruppo**”), riunitosi in data odierna, ha approvato il Progetto di bilancio di Realty ed il bilancio consolidato del gruppo Realty Vailog (“**Gruppo Realty**” o il “**Gruppo**”) al 31 dicembre 2007.

L’esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 si riferisce al secondo anno di attività, ma al primo anno con la nuova denominazione sociale di Realty Vailog S.p.A.<sup>1</sup> e già recepisce le attività e i risultati conseguenti alla focalizzazione del *business* nello sviluppo di complessi immobiliari a destinazione produttivo-logistica conseguenti all’acquisizione di Vailog S.r.l. (“**Vailog**”) perfezionata in data 31 maggio 2007 (per maggiori dettagli si veda di seguito nel paragrafo “Premesse”).

Si riportano di seguito i principali dati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, seguiti – in parentesi – dai corrispondenti dati relativi all’esercizio precedente<sup>2</sup>:

- ◆ **Risultato netto:** positivo per Euro 5.013 migliaia (positivo per 1.652 migliaia)
- ◆ **Margine operativo lordo:** positivo per Euro 8.594 migliaia (positivo per 3.052 migliaia)
- ◆ **Ricavi totali:** Euro 92.612 migliaia (Euro 4.276 migliaia)
- ◆ **Patrimonio immobiliare:** Euro 146.766 migliaia (Euro 98.057 migliaia)

<sup>1</sup> L’Assemblea straordinaria degli azionisti del 29 gennaio 2008 ha approvato la proposta di variazione della denominazione sociale da RDM Realty S.p.A. in Realty Vailog S.p.A.

<sup>2</sup> che si riferivano al periodo 21 giugno-31 dicembre 2006, nascendo la Società 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 Expandi.

- ♦ **Posizione finanziaria netta:** negativa per Euro 40.405 migliaia (negativa per Euro 4.174 migliaia)
- ♦ **Patrimonio Netto:** Euro 89.263 migliaia (Euro 79.044 migliaia)

Il bilancio consolidato ed il bilancio di esercizio della Capogruppo sono stati redatti adottando i principi contabili internazionali (*International Financial Reporting Standards* – “IFRS” o “Principi Contabili Internazionali”) omologati dalla Commissione Europea, in vigore al 31 dicembre 2007.

Il Consiglio di Amministrazione di Realty ha, inoltre, provveduto alla nomina del nuovo *Chief Financial Officer* della Capogruppo, alla verifica del conferimento del 30% di Vailog ai sensi dell’art. 2343, comma 3 CC ed ha, altresì, deliberato di convocare l’Assemblea degli Azionisti in data 28 e 30 aprile p.v., rispettivamente in prima e seconda convocazione, per: (i) l’approvazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2007 e (ii) l’autorizzazione all’acquisto e/o alla disposizione di azioni proprie.

\* \* \*

### Premessa

Nel corso dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, come già nell’esercizio precedente, la Società ha posto in essere una serie di operazioni che ne hanno significativamente modificato dimensioni e ambito di attività, tra cui, in particolare, si segnala che:

- (i) in data 12 febbraio 2007, Realty ha acquisito da BI & DI Real Estate S.p.A una partecipazione pari al 15% di 400 Fifth Avenue Holding S.p.A. (“**400 Fifth Avenue Holding**”), la quale è indirettamente proprietaria del 100% di 400 Fifth Realty LLC, avente in corso un’iniziativa concernente la realizzazione di un grattacielo di 57 piani, per una superficie lorda di pavimento pari a circa 560.000 piedi quadrati (ca. 52.000 mq.) su un’area immobiliare di proprietà sita a Manhattan, 400 5th Avenue (angolo 36th Street), New York, NY (USA); la partecipazione è stata rilevata per un corrispettivo di Euro 8,5 milioni interamente corrisposti al *closing*;
- (ii) in data 25 maggio 2007, Realty e Vailog Valtidone Immobiliare Logistica S.r.l. (oggi Parval S.r.l.) hanno sottoscritto il contratto preliminare avente ad oggetto l’acquisizione del 100% di Vailog. L’accordo ha comportato l’acquisizione del 70% della stessa Vailog per un corrispettivo - versato in contanti entro la data del *closing* (avvenuto il 31 maggio 2007) - pari a circa Euro 20,3 milioni. L’acquisizione del residuo 30% di Vailog si è perfezionata in data 13 febbraio 2008, per effetto del conferimento – approvato dall’Assemblea Straordinaria degli Azionisti di Realty in data 29 gennaio 2008 – della medesima partecipazione da parte di Parval S.r.l. a fronte dell’emissione di n. 1.742.755 nuove azioni Realty ad un prezzo unitario pari ad Euro 5,00 cadauna, di cui Euro 2,00 a titolo di sovrapprezzo, per un controvalore complessivo pari ad Euro 8.713.775;
- (iii) in data 25 ottobre 2007, Vailog ha acquistato il residuo 50% di Castel San Giovanni Immobiliare Logistica S.r.l. (“**CSGIL**”); il prezzo riconosciuto da Vailog, già proprietaria dell’altro 50% di CSGIL, è complessivamente pari a Euro 10 milioni, di cui Euro 6 milioni pagati al *closing* ed i residui Euro 4 milioni, garantiti da fideiussione bancaria a prima richiesta, verranno versati entro il 30 aprile 2008;
- (iv) in data 18 dicembre 2007, Realty ha concluso una serie di accordi con Espais Promocions Immobiliàries E.P.I. S.A. (“**Espais**”) volti a consentire la valorizzazione del credito di circa Euro 32,3 milioni, che rappresentava il diritto di ricevere immobili futuri (“**Proprietà Prat**”), da realizzarsi entro un quinquennio nell’area dell’ex stabilimento di Reno De Medici S.p.A. a Barcellona (El Prat de Llobregat).

Gli accordi raggiunti hanno permesso di valorizzare tale credito in Euro 37 milioni, con le modalità seguenti :

- Euro 5,5 milioni in contanti (versati alla data del *closing*);
- Euro 15,2 milioni (di cui circa Euro 2,0 milioni versati alla data del *closing*) da versarsi in contanti entro il 31 dicembre 2008, finalizzati alla sottoscrizione (in più *tranche*) di un aumento di capitale e/o prestiti partecipativi di pari importo in Eurozone Capital S.A. (“**Eurozone**”), *investment company* di diritto spagnolo, nata nel mese di dicembre 2006, che investe nel settore real estate a destinazione terziaria nelle città di Barcellona, Madrid e Parigi;
- Euro 16,3 milioni in natura, con la vendita ad una società di diritto spagnolo interamente controllata dal Gruppo Realty – ed il successivo sviluppo - di tre fabbricati residenziali per complessivi 3.150 mq. di superficie lorda di pavimento, appartenenti ad un complesso residenziale in costruzione, da parte di una collegata di Espais, a Sant Cugat del Valles, nelle vicinanze di Barcellona (“**Proprietà San Cugat**”). E’ previsto che la consegna dei tre fabbricati finiti avvenga entro il 2009. E’ stato anche stipulato un contratto di commercializzazione con la stessa Espais che curerà la vendita frazionata dell’intero complesso residenziale in una logica di parità di trattamento.

Il complesso dell’operazione ha generato sul bilancio consolidato del Gruppo Realty una plusvalenza al lordo dell’effetto fiscale di circa Euro 3,4 milioni tenuto conto dei costi connessi all’operazione e della svalutazione della Proprietà San Cugat, pari a Euro 1,2 milioni (connessa agli effetti derivanti dalla consegna differita degli immobili finiti).

### **Bilancio consolidato del Gruppo Realty al 31 dicembre 2007**

I **ricavi totali** sono pari a Euro 92.612 migliaia, con una forte crescita rispetto agli Euro 4.276 migliaia dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 connessa alla variazioni del perimetro di consolidamento per le acquisizioni effettuate ed alle altre operazioni precedentemente citate.

In particolare, il dato dell’esercizio 2007 è così composto:

- Euro 88.113 migliaia sono relativi all’area di *business* dello sviluppo immobiliare, di cui: i) Euro 51.346 migliaia essenzialmente riferibili ai progetti di sviluppo promossi da Vailog e sue controllate a Magenta (MI), Anagni (FR) e Arquà Polesine (RO); ii) Euro 35.806 migliaia sono rappresentati dai ricavi connessi alla citata operazione di valorizzazione degli attivi spagnoli conclusa con Espais; iii) i residui Euro 961 migliaia sono principalmente relativi agli affitti attivi maturati sulle proprietà site in Magenta e Boffalora Sopra Ticino (MI) per Euro 507 migliaia (Euro 317 migliaia nel precedente esercizio) ed alle rivalutazioni del fair value delle medesime proprietà per Euro 412 migliaia (Euro 1.093 migliaia nel precedente esercizio);
- Euro 4.499 migliaia sono relativi all’area di *business* del *property* immobiliare e sono rappresentati dai ricavi di Adriatica Turistica S.p.A. e sue controllate e derivano dagli affitti dei posti barca e delle altre proprietà immobiliari e dagli altri ricavi di gestione del Porto Turistico di Marina Punta Faro; la variazione rispetto agli Euro 2.817 migliaia del precedente esercizio è legata, da un lato, al fatto che Adriatica Turistica S.p.A. era entrata nell’area di consolidamento a partire dalla data di acquisizione e quindi a partire dal 1° dicembre 2006, mentre, dall’altro, il dato del precedente esercizio includeva la plusvalenza non ricorrente, pari ad Euro 2.470 migliaia, realizzata con la vendita da parte della stessa Adriatica Turistica S.p.A. della partecipazione pari al 54,52% circa detenuta in Bibione Terme S.p.A.

Il **marginale operativo lordo** è pari a Euro 8.594 migliaia, in forte crescita rispetto agli Euro 3.052 migliaia del precedente esercizio, nonostante l’allocazione di Euro 5.507 migliaia relativi alla quota parte del *goodwill* riferibile ai progetti immobiliari sviluppati nel corso del 2007 da Vailog. La marginalità del Gruppo è attribuibile per Euro 6.982 migliaia all’area di *business* dello sviluppo immobiliare e per i residui Euro 1.612 migliaia all’area del *property* immobiliare.

L'**utile netto consolidato** è pari a Euro 5.013 migliaia (Euro 1.652 migliaia nel precedente esercizio), dopo aver contabilizzato oneri finanziari pari a Euro 2.150 migliaia e imposte nette positive per Euro 59 migliaia. Quest'ultime si riferiscono, infatti, (i) ad imposte correnti negative per Euro 4.293 migliaia, (ii) agli effetti connessi alla rilevazione delle differenze temporanee esistenti tra i valori contabili ed i corrispondenti valori ai fini fiscali, positivi per Euro 2.600 migliaia, ed (iii) alla rideterminazione del carico fiscale derivante dall'applicazione delle nuove aliquote che ha generato un effetto positivo non ricorrente per Euro 1.752 migliaia. La crescita del risultato netto dell'esercizio è principalmente connessa al contributo delle acquisizioni realizzate nel corso del 2007, nonché agli effetti dell'operazione di valorizzazione degli attivi spagnoli.

Il **patrimonio immobiliare consolidato di Realty** al 31 dicembre 2007 è pari a circa Euro 146.766 migliaia, con un incremento di Euro 48.709 migliaia rispetto al dato di dicembre 2006. Detto incremento è sostanzialmente riconducibile:

- (i) all'acquisizione delle attività immobiliari di Vailog e sue controllate, pari ad Euro 61.233 migliaia;
- (ii) all'acquisizione del 15% di 400 Fifth Avenue Holding per Euro 8.566 migliaia;
- (iii) al decremento netto di Euro 3.456 migliaia del patrimonio immobiliare valutato al *fair value* (rappresentato dalle proprietà site in Magenta e Boffalora Sopra Ticino), principalmente a seguito della cessione dell'area sita in Magenta oggetto dell'iniziativa promossa da Vailog; ed
- (iv) all'effetto netto delle operazioni di valorizzazione degli attivi spagnoli, che hanno comportato un incremento di complessivi Euro 15.771 migliaia a fronte dell'acquisizione della Proprietà San Cugat e della partecipazione in Eurozone ed un decremento di Euro 32.258 migliaia a seguito della cessione della Proprietà Prat.

Si segnala che al 31 dicembre 2007, si è proceduto alla contabilizzazione definitiva della *business combination* derivante dall'acquisizione di Vailog, dalla quale è emerso un **goodwill residuo** pari a Euro 5.052 migliaia. Si rammenta che al 30 giugno 2007, in base a quanto consentito dallo stesso IFRS 3, la contabilizzazione iniziale della suddetta aggregazione aziendale era stata determinata provvisoriamente, non allocando parte del costo dell'aggregazione aziendale alle attività acquisite, stante il ridotto tempo intercorrente tra la data dell'acquisizione (31 maggio 2007) e la data di chiusura contabile, rilevando un *goodwill* provvisorio pari a Euro 15.324 migliaia.

La **posizione finanziaria netta** di Gruppo a fine dicembre 2007 è negativa per circa Euro 40.405 migliaia (negativa per Euro 4.174 migliaia al 31 dicembre 2006) e risulta principalmente composta da disponibilità liquide pari a circa Euro 14.114 migliaia, crediti finanziari per complessivi Euro 4.296 migliaia (di cui Euro 188 migliaia a breve termine), debiti finanziari a breve pari a Euro 32.776 migliaia e debiti finanziari a medio-lungo termine pari a circa Euro 26.144 migliaia.

Rispetto al dato del precedente esercizio, la crescita dell'indebitamento finanziario netto è essenzialmente riconducibile alle acquisizioni effettuate nel corso 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, mentre l'acquisizione di Vailog e del residuo 50% di CSGIL hanno comportato: i) un esborso complessivo di Euro 26.809 migliaia, comprensivo di oneri accessori per Euro 477 migliaia; ii) l'accollo dell'indebitamento finanziario netto di Vailog e delle sue controllate, pari complessivamente ad Euro 13.681 migliaia e iii) l'iscrizione di una passività finanziaria corrente per Euro 4.000 migliaia relativa al pagamento dell'ultima *tranche* di prezzo per l'acquisto del residuo 50% di CSGIL.

Il bilancio di esercizio della Capogruppo al 31 dicembre 2007 evidenzia un utile netto pari a circa Euro 5.966 migliaia, rispetto ad una perdita pari a circa Euro 478 migliaia registrata nel precedente esercizio. Il risultato è essenzialmente dovuto ai dividendi per Euro 6.247 migliaia distribuiti dalle controllate.

Tra gli ulteriori fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si segnala che, per effetto del citato perfezionamento del conferimento del 30% di Vailog da parte di Parval S.r.l., a far tempo dal 13 febbraio 2008, il capitale sociale di Realty ammonta ad Euro 80.865.006,89 e risulta suddiviso in n. 24.732.480 azioni ordinarie prive di valore nominale. Inoltre, come contemplato negli accordi, Parval S.r.l. ha sottoscritto con la Società un contratto di *lock-up* avente ad oggetto, per i primi 24 mesi, tutte le n. 1.742.755 azioni Realty assegnate, nonché, nei successivi 12 mesi, non meno del 75% del medesime azioni.

Si rammenta, ancora, che l'Assemblea Ordinaria dei Soci di Realty del 29 gennaio 2008 ha, tra l'altro, approvato: i) un piano di incentivazione, basato su un sistema di *phantom stock option*, per il periodo 2008-2010 a favore dei *key manager* del Gruppo Realty e ii) la proposta di ampliamento del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione della Società a 9 membri, nominando quali componenti del Consiglio di Amministrazione di Realty il Sig. Fabrizio Bertola, attuale Presidente di Vailog, il dott. Giulio Antonello, amministratore delegato del socio Alerion Industries S.p.A. ed il dott. Angelo Miglietta, noto professionista esterno nonché professore universitario in materie economiche, il cui incarico scadrà alla medesima data degli altri componenti del Consiglio di Amministrazione attualmente in carica, prevista per la data di approvazione del bilancio che chiuderà al 31 dicembre 2008.

Si segnalano, infine, le seguenti ulteriori operazioni avvenute dopo la chiusura dell'esercizio:

- i) in data 15 febbraio 2008, Realty ha partecipato pro-quota ad un aumento del capitale sociale di Eurozone di complessivi circa Euro 2,1 milioni, unitamente ad un aumento dei prestiti partecipativi concessi dai soci per ulteriori circa Euro 5,1 milioni. L'esborso finanziario a carico di Realty è stato pari a circa Euro 1,3 milioni, interamente coperto tramite risorse rivenienti dal parziale rientro dal credito vantato nei confronti di Espais di originari circa Euro 15,2 milioni;
- ii) in data 12 marzo 2008, esercitando parzialmente il diritto di prelazione spettante, Realty ha rilevato un ulteriore 4,9% del capitale sociale di 400 Fifth Avenue Holding, per un esborso finanziario pari a circa Euro 2,3 milioni, portando la propria quota di partecipazione complessiva al 19,9%.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Le prospettive di sviluppo del Gruppo Realty sono principalmente collegate alle iniziative di sviluppo immobiliare, a prevalente indirizzo produttivo-logistico.

Il Gruppo, infatti, oltre al completamento delle iniziative in corso in Anagni e Arquà Polesine, ha programmato l'avvio nel corso del 2008 di nuovi progetti su aree di proprietà in Castel San Giovanni (PC) per complessivi circa 70.000 mq di superficie lorda di pavimento, nonché su aree di terzi già opzionate per ulteriori complessivi circa 77.000 mq di superficie lorda di pavimento. E' prevedibile l'avvio di un primo progetto nella Repubblica Popolare Cinese.

Il Gruppo rimane, inoltre, fortemente impegnato nella finalizzazione del Programma Integrato di Intervento relativo alle aree di proprietà site in Magenta, presentato al Comune di Magenta nel 2006, e successive evoluzioni, che ha l'obiettivo di ottenere le necessarie autorizzazioni per l'edificabilità di circa 125.000 mq. di superficie lorda di pavimento (al netto dei circa 45.000 mq. già autorizzati e già costruiti per circa 34.000 mq.).

Con riferimento alle attività nel settore turistico, si segnala che è stato dato avvio ad una prima fase di ampliamento dei posti barca disponibili per un totale di 38 unità sulle 60 autorizzate nell'ambito del piano dei Porti del Comune di Marano Lagunare (UD). I nuovi posti barca saranno utilizzabili a partire dalla stagione 2008/2009 e richiederanno investimenti per complessivi Euro 0,5 milioni.

\* \* \*

### **Nomina esponenti aziendali**

Il Consiglio di Amministrazione di Realty ha nominato il dott. Alfredo Cotrino, quale *Chief Financial Officer* (“CFO”) di Realty Vailog S.p.A.

Il dott. Alfredo Cotrino, nato a Brindisi il 16 luglio 1965, si è formato in Impregilo S.p.A. dove ha lavorato nell’area Amministrazione e Finanza prevalentemente in controllate estere. Ha ricoperto dal 2005 al 2006 la posizione di CFO di Gemina S.p.A., e nel 2006 anche quella di CFO di Elilario Italia S.p.A. (controllata da Gemina S.p.A.). Recentemente ha operato come consulente per interventi di ristrutturazione finanziaria e industriale.

\* \* \*

### **Verifica ex art. 2343, comma 3 c.c. in relazione al conferimento del 30% di Vailog s.r.l.**

Il Consiglio di Amministrazione di Realty, in data odierna, ha posto in essere i controlli previsti dall’articolo 2343, comma 3, del codice civile, in ordine al conferimento in natura, da parte di Parval S.r.l., del 30% del capitale di Vailog, effettuato in data 13 febbraio 2008 nel contesto dell’operazione di acquisizione del 100% del capitale di tale società.

Il Consiglio di Amministrazione - verificata l’insussistenza di motivi per la revisione della stima di cui al primo comma del citato articolo - ha confermato il valore attribuito alla partecipazione conferita dall’esperto nominato dal Tribunale di Milano.

\* \* \*

### **Operazioni su azioni proprie**

Il Consiglio di Amministrazione di Realty, sulla base del valore economico degli attivi sociali e del potenziale reddituale esprimibile dalle attività del Gruppo ed in particolare dal *business* dello sviluppo immobiliare a destinazione produttivo-logistica, ha deliberato di sottoporre alla medesima Assemblea degli Azionisti che verrà convocata per l’approvazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2007 una proposta per l’autorizzazione all’acquisto e/o alla disposizione di azioni proprie (il “Piano”).

#### *Motivazioni del Piano*

Il Piano risponde a finalità connesse:

- alla possibilità di utilizzare le azioni proprie in portafoglio quale eventuale corrispettivo nell’ambito di operazioni straordinarie e, in generale, al servizio di operazioni strategiche;
- alle politiche di investimento delle risorse finanziarie disponibili;
- ad incrementare la liquidità delle negoziazioni dei titoli azionari emessi dalla Società;
- ad eventuali politiche remunerative per i *key managers* del Gruppo, qualora la Società lo ritenga opportuno.

#### *Caratteristiche del Piano*

Il Piano avrà per oggetto un quantitativo massimo pari al 10% del capitale sociale di Realty (corrispondente ad un numero massimo di 2.473.248 azioni ordinarie), per un controvalore non superiore a complessivi Euro 5 milioni.

Si precisa che, al momento, la Società non detiene azioni proprie in portafoglio, né alcuna controllata detiene azioni della Capogruppo.

La proposta prevede che l'autorizzazione all'acquisto abbia una durata di 18 mesi a partire dalla data di approvazione del Piano da parte dell'Assemblea.

Gli acquisti sarebbero effettuabili sui mercati regolamentati ai sensi dell'art. 132 D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e dell'art. 144 bis, comma 1 lett. B del Regolamento Consob 11971/99, secondo modalità operative stabilite nei regolamenti di organizzazione e gestione dei mercati stessi che non consentano l'abbinamento diretto delle proposte di negoziazione in acquisto con predeterminate proposte di negoziazione in vendita.

Il prezzo unitario di acquisto delle azioni proprie non potrà essere inferiore del 20% né superiore del 20% rispetto al prezzo di riferimento che il titolo avrà registrato nella seduta di Borsa del giorno precedente e, comunque, nel rispetto delle disposizioni normative e regolamentari vigenti (con particolare riferimento, per quanto concerne i criteri di determinazione del prezzo all'art. 5 del Regolamento CE 2273/2003).

Il numero massimo di azioni proprie acquistabili giornalmente nell'ambito del Piano non potrà eccedere il 25% del volume medio giornaliero di azioni Realty Vailog negoziato sul mercato regolamentato nel giorno di effettuazione dell'operazione. Ai sensi dell'art. 5 del Regolamento CE 2273/2003, tale limite potrà essere superato, in caso di liquidità estremamente bassa nel mercato, alle condizioni ivi previste; comunque, il numero massimo di azioni proprie acquistabili giornalmente nell'ambito del programma non sarà superiore al 50% del volume medio giornaliero.

\* \* \*

Si segnala, altresì, che il Consiglio di Amministrazione, nella seduta odierna, ha verificato la sussistenza dei requisiti di indipendenza e non esecutività, determinati ai sensi del Codice di Autodisciplina, in capo ai consiglieri Dott. Amedeo Brunello, Avv. Vincenzo Nicastro, Ing. Carlo Peretti e Prof. Angelo Miglietta.

\* \* \*

### **Requisiti Mercato Expandi**

<b>Requisiti</b>	<b>Parametro</b>	<b>31.12.2007</b>
Risultato netto consolidato	> Euro 100 migliaia	Euro 5.013 migliaia
PFN / Valore degli immobili	<75%	28%

\* \* \*

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, il Dott. Valerio Fiorentino, dichiara ai sensi del comma 2 dell'articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

\* \* \*

Realty Vailog 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).

\* \* \*

**Per ulteriori informazioni si prega di contattare:**

**Realty Vailog**  
**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**



**PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI RICLASSIFICATI DEL GRUPPO REALTY VAILOG<sup>3</sup>**

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b> (dati in Euro migliaia)	<b>01.01.2007</b> <b>31.12.2007</b>	<b>21.06.2006</b> <b>31.12.2006</b>
Ricavi di vendita	96.024	658
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	(4.014)	-
Plusvalenza da cessione attività termali	-	2.470
Rivalutazione Proprietà Magenta-Boffalora	412	1.093
Altri ricavi	190	55
<b>Ricavi Totali</b>	<b>92.612</b>	<b>4.276</b>
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	(31.494)	-
Costi operativi	(52.524)	(1.224)
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>	<b>8.594</b>	<b>3.052</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(1.490)	(162)
<b>Risultato Operativo (EBIT)</b>	<b>7.104</b>	<b>2.890</b>
Proventi / (oneri) finanziari	(2.150)	(616)
Imposte	59	(622)
<b>Utile (perdita) di periodo</b>	<b>5.013</b>	<b>1.652</b>

<sup>3</sup> Dati per o quali è in corso di completamento l'attività di revisione

<b>STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO</b> (dati in Euro migliaia)	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Imm. materiali porto Marina Punta Faro	10.977	11.263
Concessioni porto Marina Punta Faro	25.318	26.179
Proprietà Ciriè	2.850	2.850
Proprietà Prat - attivi immobiliari futuri	-	32.258
Proprietà San Cugat - Barcellona (ES)	15.120	-
Eurozone	651	-
Proprietà Vailog	61.233	-
Iniziativa 400 Fifth Realty - New York	8.566	-
<b>Patrimonio immobiliare valutato al costo</b>	<b>124.715</b>	<b>72.550</b>
Investimenti immobiliari - Proprietà Magenta - Boffalora	22.051	25.507
<b>Patrimonio immobiliare valutato al fair value</b>	<b>22.051</b>	<b>25.507</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO IMMOBILIARE</b>	<b>146.766</b>	<b>98.057</b>
Goodwill acquisizione Vailog	5.052	-
Fondo TFR	(211)	(173)
Fondi rischi e oneri a lungo	(1.829)	(1.752)
Imposte anticipate / (differite)	(18.756)	(11.792)
Altre attività / (passività)	(1.354)	(1.122)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>129.668</b>	<b>83.218</b>
Posizione finanziaria netta	(40.405)	(4.174)
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>89.263</b>	<b>79.044</b>

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA RICLASSIFICATA</b> (dati in Euro migliaia)	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Disponibilità Liquide	14.114	11.977
Crediti finanziari a breve	188	9.688
Debiti finanziari a breve	(32.776)	(5.905)
Valutazione derivati parte corrente	61	6
<b>Posizione finanziaria netta a breve</b>	<b>(18.413)</b>	<b>15.766</b>
Crediti finanziari a medio-lungo termine	4.108	-
Debiti finanziari a medio-lungo termine	(26.144)	(19.996)
Valutazione derivati parte non corrente	44	56
<b>Posizione finanziaria netta a medio lungo termine</b>	<b>(21.992)</b>	<b>(19.940)</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA</b>	<b>(40.405)</b>	<b>(4.174)</b>

**PROSPETTI CONTABILI DELLA CAPOGRUPPO REALTY VAILOG S.P.A.** <sup>4</sup>

<b>CONTO ECONOMICO</b> (dati in Euro)	<b>01.01.2007</b> <b>31.12.2007</b>	<b>21.06.2006</b> <b>31.12.2006</b>
Ricavi di vendita	-	-
Altri ricavi:		
- da imprese controllate	25.000	12.500
- ricavi diversi	3	3.522
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	-	-
Costi per servizi		
- verso parti correlate	(123.227)	(55.944)
- verso società del Gruppo	-	-
- verso altri	(759.339)	(251.145)
Costo del personale		
- verso parti correlate	(412.356)	(332.044)
- compensi amministratori	(528.225)	(210.466)
- personale dipendente e altri costi del personale	(132.167)	-
Altri costi operativi:		
- verso parti correlate	-	-
- verso altri	(77.902)	(28.171)
Proventi (oneri) atipici	(5.608)	-
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>	<b>(2.013.821)</b>	<b>(861.748)</b>
Ammortamenti	(881)	-
Rivalutazioni (Svalutazioni)	-	-
<b>Risultato Operativo (EBIT)</b>	<b>(2.014.702)</b>	<b>(861.748)</b>
Proventi (Oneri) finanziari netti:		
- imprese controllate	1.117.994	214.653
- altri	(408.442)	169.192
Proventi da partecipazioni	6.247.094	-
Altri proventi (oneri)	-	-
Imposte	1.024.370	-
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>5.966.314</b>	<b>(477.903)</b>

<sup>4</sup> Dati per o quali è in corso di completamento l'attività di revisione

<b>STATO PATRIMONIALE</b> (dati in Euro)	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>ATTIVITA'</b>		
<b>Attività non correnti</b>		
Immobilizzazioni materiali	6.164	1.332
Investimenti immobiliari	-	-
Avviamento	-	-
Altre Immobilizzazioni immateriali	2.515	-
Partecipazioni in controllate valutate con il metodo del costo	61.096.283	35.237.901
Crediti finanziari verso società controllate	-	-
Imposte anticipate	330.025	396.030
Strumenti derivati	-	-
Partecipazioni in altre imprese	9.216.564	-
Crediti commerciali	-	-
Altri crediti	2.296.463	-
Attività non correnti destinate alla dismissione	-	-
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>72.948.014</b>	<b>35.635.263</b>
<b>Attività correnti</b>		
Rimanenze	2.849.981	2.849.981
Crediti commerciali	-	67
Crediti finanziari verso società controllate	29.786.409	31.425.166
Altri crediti		
- verso imprese controllate	2.086.911	-
- verso altri	600.409	480.641
Strumenti derivati	-	-
Attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-
Attività finanziarie con <i>fair value</i> rilevato a conto economico	-	-
Disponibilità liquide	622.370	9.827.155
<b>Totale attività correnti</b>	<b>35.946.080</b>	<b>44.583.010</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>108.894.094</b>	<b>80.218.273</b>

<b>STATO PATRIMONIALE</b> (dati in Euro)	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		
<b>Patrimonio netto</b>		
Capitale sociale - interamente versato	75.636.742	75.636.742
Riserva sovrapprezzo	7.680.001	7.680.001
Riserva legale	-	-
Altre riserve	(2.680.741)	(7.983.073)
Utili (perdite) portati a nuovo	(477.903)	-
Utile (perdita) di periodo	5.966.314	(477.903)
<b>Patrimonio netto</b>	<b>86.124.413</b>	<b>74.855.767</b>
<b>Passività non correnti</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	-	-
Strumenti derivati	-	-
Debiti commerciali	-	-
Altri debiti	-	-
Imposte differite	165.127	195.891
Fondo TFR	6.926	-
Fondi rischi e oneri a lungo	-	-
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione	-	-
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>172.053</b>	<b>195.891</b>
<b>Passività correnti</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori:		
- verso banche	16.011.477	
- verso imprese controllate	4.676.668	-
Strumenti derivati	-	-
Debiti commerciali		
- verso parti correlate	12.388	44.945
- verso altri	172.952	347.162
Altri debiti:		
- verso imprese controllate	169.383	-
- verso parti correlate	412.356	4.532.042
- altri debiti	350.170	242.466
Imposte correnti	792.234	-
<b>Totale passività correnti</b>	<b>22.597.628</b>	<b>5.166.615</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>108.894.094</b>	<b>80.218.273</b>

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b> (dati in Euro migliaia)	<b>01.01.2007</b> <b>31.12.2007</b>	<b>21.06.2006</b> <b>31.12.2006</b>
Utile/(perdita) di periodo	5.966	(478)
Ammortamenti	1	-
Svalutazioni	253	-
Oneri (proventi) finanziari netti		
- da imprese controllate	(1.118)	(215)
- altri	409	(169)
Variazione crediti verso clienti	-	-
Variazione netta delle rimanenze	-	-
Variazione debiti commerciali:		
- verso parti correlate	(33)	100
- verso altri	(173)	347
Variazione altre attività		
- verso imprese controllate	(2.087)	-
- verso altri	(120)	(481)
Variazione altri debiti:		
- verso imprese controllate	169	-
- verso parti correlate	80	332
- verso altri	901	186
Variazione altri fondi e imposte anticipate e differite	42	-
<b>Gross cash flow</b>	<b>4.290</b>	<b>(378)</b>
Liquidazione di interessi nel periodo	(277)	169
<b>Cash flow da attività operativa [A]</b>	<b>4.013</b>	<b>(209)</b>
Investimenti	(30.035)	(22.588)
Disinvestimenti	-	-
<b>Cash flow da attività di investimento [B]</b>	<b>(30.035)</b>	<b>(22.588)</b>
Variazione netta attività e passività finanziarie verso imprese controllate	7.434	(18.833)
Variazione netta attività e passività finanziarie verso parti correlate	(4.200)	4.200
Variazione netta attività e passività finanziarie verso altri	13.583	-
Cash flow da aumenti di capitale al netto di oneri accessori	-	47.257
<b>Cash flow da attività di finanziamento [C]</b>	<b>16.817</b>	<b>32.624</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide nel periodo [A+B+C]</b>	<b>(9.205)</b>	<b>9.827</b>
<b>Disponibilità liquide a inizio periodo</b>	<b>9.827</b>	<b>-</b>
<b>Disponibilità liquide a fine periodo</b>	<b>622</b>	<b>9.827</b>