



APPROVATO IL PROGETTO DI BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2008

Assago, 19 marzo 2009

Il Consiglio di Amministrazione di Realty Vailog S.p.A. (di seguito “**Realty**” o “**Capogruppo**” o “**Società**”), riunitosi in data odierna, ha approvato il progetto di Bilancio d’esercizio della Società ed il Bilancio consolidato del Gruppo Realty Vailog (di seguito “**Gruppo Realty**” o “**Gruppo**”) al 31 dicembre 2008.

Si riportano di seguito i principali dati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, seguiti – in parentesi – dai corrispondenti dati relativi all’esercizio precedente:

- ◆ **Ricavi totali:** Euro 98.781 migliaia (Euro 92.612 migliaia)
- ◆ **Margine operativo lordo:** positivo per Euro 2.997 migliaia (positivo per Euro 8.594 migliaia)
- ◆ **Risultato netto:** negativo per Euro 1.878 migliaia (positivo per Euro 5.013 migliaia)
- ◆ **Patrimonio immobiliare:** Euro 152.385 migliaia (Euro 146.766 migliaia)
- ◆ **Posizione finanziaria netta:** negativa per Euro 40.337 migliaia (negativa per Euro 40.405 migliaia)
- ◆ **Patrimonio Netto:** Euro 87.299 migliaia (Euro 89.263 migliaia)

L’esercizio chiuso al 31 dicembre 2008 si riferisce al terzo anno di attività del Gruppo.

Si segnala che il raffronto tra i risultati del 2008 e quelli del 2007 potrebbe risultare poco significativo, considerato che l’esercizio 2007: (i) includeva i risultati di Vailog S.r.l. (di seguito “**Vailog**”) e delle sue controllate (di seguito “**Gruppo Vailog**”) a partire dalla data di acquisizione avvenuta il 31 maggio 2007 e (ii) beneficiava di operazioni di carattere straordinario (segnatamente riguardanti la valorizzazione degli attivi spagnoli).

Peraltro, si osserva che gli amministratori, in sede di redazione del bilancio 2008, hanno proceduto ad un’attenta ricognizione del valore di iscrizione delle poste di bilancio, al fine di verificarne la congruità, anche alla luce del particolare contesto congiunturale e, in particolare, della pronunciata volatilità che attualmente caratterizza il mercato immobiliare. Ad esito di tale analisi, **si è ritenuto opportuno procedere ad accantonamenti e rettifiche negative di valore, per allineare – anche sulla base di perizie commissionate a qualificati esperti indipendenti – il valore di iscrizione di tali attività al valore di presumibile realizzo alla data del 31 dicembre 2008, con un onere, al lordo dell’effetto fiscale, complessivamente pari a Euro 2,8 milioni.**

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 2008.

Il Consiglio di Amministrazione di Realty ha, inoltre, deliberato di convocare l’Assemblea ordinaria degli Azionisti per i prossimi 21 e 23 aprile 2009, rispettivamente in prima e seconda convocazione, per l’approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2008 e per il rinnovo dei componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

* * *

Principali eventi dell’esercizio 2008

Le principali operazioni del Gruppo Realty che hanno caratterizzato l’esercizio 2008 sono state le seguenti:

- L’assemblea dei soci del 29 gennaio 2008 ha perfezionato il conferimento del 30% di Vailog da parte di Parval S.r.l. mediante un aumento di capitale della Capogruppo. Inoltre 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;
- In data 15 febbraio 2008, Realty ha partecipato pro-quota ad un aumento del capitale sociale di Eurozone Capital S.A. (di seguito “**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 Promocions Immobiliàries E.P.I. S.A. (di seguito “**Espais**”);
- In data 12 marzo 2008, esercitando in misura pressoché integrale il diritto di prelazione spettante, Realty ha rilevato un ulteriore 4,9% del capitale sociale di 400 Fifth Avenue Holding S.p.A. (di seguito “**400 Fifth Avenue**”), per un esborso finanziario pari a circa Euro 3,2 milioni (coperto mediante utilizzo di liquidità disponibile), portando la propria quota di partecipazione complessiva al 19,9%;
- In data 13 maggio 2008, Vailog e La Salle CalEast I Ventures Limited hanno costituito la società lussemburghese Vailog CalEast LaSalle China S.a.r.l. che ha acquisito il 100% delle quote delle società Vailog Hong Kong DC1, Vailog Hong Kong DC2 e Vailog Hong Kong DC3 (in precedenza controllate da Vailog). Tale società (partecipata al 10% da Vailog) ha in programma di sviluppare nei prossimi anni diversi progetti immobiliari a destinazione logistica nell’area della grande Shanghai, a partire da quattro iniziative già individuate, con l’obiettivo di attivare nei prossimi tre anni investimenti per circa 100 milioni di Euro;
- In data 2 luglio 2008, Vailog ha perfezionato l’acquisto del 100% del capitale di In. Tec. Italia International Environment Tecnology S.r.l., società che tra i propri attivi possiede un terreno avente una superficie fondiaria pari a mq. 62.000, attiguo ad altri già sviluppati da Vailog nel comune di Anagni (FR). Su detta area sarà avviata la costruzione di un edificio industriale destinato ad uso magazzino. Il costo di acquisto della partecipazione è stato pari a circa Euro 1,3 milioni già pagati in sede di acquisizione. Nell’ambito dell’operazione Vailog ha provveduto contestualmente all’acquisizione ad erogare in favore della società acquisita un finanziamento soci fruttifero per Euro 0,9 milioni. I fabbisogni finanziari connessi a tale operazione sono stati coperti utilizzando parzialmente fidi già esistenti in capo a Vailog;

- In data 21 ottobre 2008, Vailog ha perfezionato l'acquisto di un fabbricato ad uso commerciale sito nel Comune di Arluno (MI) di 29.000 mq da Geodis Immobiliare S.p.A., finanziando l'acquisto tramite una linea di credito ipotecario accesa con Credito Artigiano S.p.A. di Euro 9,0 milioni, a revoca decorso il primo triennio di vita del fido. In pari data, Vailog ha stipulato un contratto di affitto pluriennale dell'immobile con la stessa Geodis Immobiliare S.p.A.;
- In data 30 dicembre 2008 RED.IM S.r.l. (di seguito "**RED. IM**") ha incassato, nei termini ed alle scadenze pattuite, il residuo credito di Euro 11,9 milioni vantato nei confronti di Espais ed originatosi nell'ambito della rinegoziazione del contratto preliminare riguardante attivi immobiliari futuri in Spagna del dicembre 2007.
- In data 31 dicembre 2008 Realty Vailog ha formalizzato la cessione del complesso immobiliare di proprietà sito in Cirié (TO) (di seguito "**Proprietà Cirié**") realizzando una plusvalenza di Euro 1.150 migliaia al lordo dell'effetto fiscale.

Relativamente alle **iniziative di sviluppo immobiliare** segnaliamo che nel corso dell'esercizio sono stati acquistati terreni al fine di ampliare il Parco Logistico di Castel San Giovanni e sono stati stipulati preliminari di acquisto di terreni per lo sviluppo di nuove iniziative immobiliari in provincia di Rovigo.

Nel corso del mese di luglio è stata avviata l'iniziativa immobiliare relativa all'area Pontenure (PC) con l'acquisto di una superficie fondiaria di 217.527 mq e la stipula di un accordo quadro per lo sviluppo del Lotto 1 dell'area (145.940 mq) da espletarsi entro 3 anni.

Sono inoltre stati stipulati gli accordi quadro per la cessione degli edifici I2, H, L del Parco Logistico di Castel San Giovanni per complessivi mq. 69.000 circa di s.l.p..

Andamento Economico Patrimoniale del Gruppo nell'esercizio 2008

I **ricavi totali** consolidati dell'esercizio 2008 sono pari a Euro 98.781 migliaia e comprendono ricavi di vendita per Euro 98.931 migliaia. Si rammenta che i ricavi 2007 includevano gli Euro 35.806 migliaia realizzati dalla controllata RED.IM nell'operazione di carattere straordinario relativa alla valorizzazione degli attivi in Spagna.

I ricavi di vendita sono relativi:

- per Euro 89.863 migliaia ai ricavi caratteristici del Gruppo Vailog (in forte crescita rispetto agli Euro 55.360 migliaia dell'esercizio 2007), essenzialmente realizzati sulle iniziative di sviluppo immobiliare a destinazione industriale/logistica realizzate a fronte di commesse ricevute da primari investitori istituzionali;
- per Euro 4.877 migliaia ai ricavi caratteristici di Adriatica Turistica e delle sue controllate (di seguito "**Gruppo Adriatica**"), principalmente riferiti alle attività di locazione dei posti barca e delle altre attività immobiliari detenute in concessione presso il Porto turistico di Marina Punta Faro in Lignano Sabbiadoro (UD);
- per Euro 4.000 migliaia alla cessione della Proprietà Cirié da parte della Capogruppo;
- per i residui Euro 191 migliaia agli affitti percepiti sugli immobili di proprietà di RED.IM.

Il **marginale operativo lordo** (EBITDA) dell'esercizio 2008 ammonta a Euro 2.997 migliaia, rispetto a Euro 8.594 migliaia del 2007 (che comprendeva il risultato positivo per Euro 3.358 migliaia realizzato nell'ambito dell'operazione di valorizzazione degli attivi spagnoli).

La marginalità del Gruppo Realty Vailog nell'esercizio 2008 beneficia del contributo dei margini realizzati sulle citate iniziative promosse da Vailog e dalle sue controllate, pari ad Euro 13.829 migliaia, prima della rettifica negativa per Euro 8.498 migliaia, conseguente allo scarico del maggior valore (*goodwill*) derivante dall'acquisizione di Vailog ed allocato sui progetti immobiliari in corso (nel 2007 rispettivamente pari a Euro 7.406 migliaia e Euro 5.507 migliaia).

Inoltre, l'EBITDA 2008 risente positivamente della:

- i) plusvalenza di Euro 1.150 migliaia generata dall'operazione di cessione della Proprietà Ciriè;
- ii) rivalutazione di Euro 1.186 migliaia operata sull'immobile di Arluno il cui *fair value*, sulla base di apposita perizia al 31 dicembre 2008 svolta da esperto indipendente, è risultato superiore al valore di acquisizione;

mentre risente negativamente della:

- iii) svalutazione per complessivi Euro 1.333 migliaia della Proprietà Magenta Boffalora, in buona parte connessa alla riduzione del *fair value*, come risultante dalla perizia al 31 dicembre 2008 svolta da esperto indipendente;
- iv) svalutazione di Euro 1.227 migliaia del valore di iscrizione della Proprietà San Cugat (Barcellona); in merito, si segnala che gli Amministratori della Società hanno ritenuto opportuno (anche sulla base dell'apposita perizia redatta da esperto indipendente) allineare il valore di carico degli *asset* al valore di presumibile realizzo, appostando un fondo svalutazione per tenere conto della consegna differita degli attivi immobiliari, nonché della particolare congiuntura economica e dello stato di incertezza nel quale attualmente versa il locale mercato degli immobili ad uso residenziale.

Il **patrimonio immobiliare** consolidato di Realty al 31 dicembre 2008 ammonta a Euro 152.385 migliaia rispetto a Euro 146.766 migliaia dell'esercizio precedente.

Il valore del Patrimonio immobiliare consolidato valutato al costo al 31 dicembre 2008 è pari a Euro 120.152 migliaia, in diminuzione di Euro 4.563 migliaia rispetto al dicembre 2007.

Tale variazione deriva principalmente dall'effetto combinato di:

- cessione nel mese di dicembre 2008 della Proprietà Ciriè (per un valore di carico di Euro 2.850 milioni);
- diminuzione netta del valore di carico delle proprietà "Vailog" valutate al costo (Euro 3.653 migliaia) attribuibile all'effetto combinato di cessioni immobiliari legate alle iniziative in corso e acquisti immobiliari per lo sviluppo di nuove iniziative;
- diminuzione del valore della proprietà San Cugat – Barcellona (ES) sostanzialmente per effetto della svalutazione dell'area sopra descritta;
- incremento del valore di carico dell'iniziativa 400 Fifth Avenue (Euro 3.459 migliaia) sostanzialmente riconducibile all'acquisto dell'ulteriore 4,9% del Capitale Sociale.

Il patrimonio immobiliare valutato al *fair value* è pari, al 31 dicembre 2008, a Euro 32.233 migliaia, in aumento rispetto al 31 dicembre 2007 di Euro 10.182 migliaia. Tale incremento risulta dall'effetto combinato di:

- variazione negativa del *fair value* della Proprietà Magenta Boffalora (per Euro 790 migliaia);
- acquisto dell'immobile di Arluno, il cui *fair value* al 31 dicembre 2008 è pari a Euro 10.972 migliaia.

L'**indebitamento finanziario netto** del Gruppo è sostanzialmente allineato al valore consuntivato al 31 dicembre 2007, attestandosi al 31 dicembre 2008 ad Euro 40.337 migliaia (Euro 40.405 migliaia al 31 dicembre 2007).

In particolare risulta migliorata l'esposizione finanziaria a breve termine grazie all'incremento delle disponibilità liquide (Euro 9.618 migliaia) sostanzialmente riconducibile all'incasso del residuo credito di RED.IM nei confronti di Espais avvenuto in data 30 dicembre 2008.

In generale i significativi flussi finanziari generati dalla gestione corrente nel corso dell'esercizio 2008 sono stati assorbiti dai fabbisogni connessi al capitale circolante nonché dagli investimenti effettuati nel periodo e prevalentemente rappresentati dal citato acquisto dell'ulteriore 4,9% del capitale di 400 Fifth Avenue, dall'aumento di capitale sottoscritto in Eurozone e dalle acquisizioni immobiliari effettuate da Vailog.

Tra i principali **fatti di rilievo avvenuti dopo il 31 dicembre 2008**, si segnala che:

- Il 13 gennaio 2009, Vailog, al fine di cogliere nuove opportunità di sviluppo immobiliare sul mercato olandese, ha costituito la società Vailog Amsterdam BV (partecipata al 51%). La società avrà inizialmente come obiettivo lo sviluppo di un progetto immobiliare logistico di mq. 20.000 circa nella provincia di Almere in Olanda. L'inizio dello sviluppo è previsto a partire dalla metà dell'anno in corso.
- Nell'ambito dei rapporti intercorrenti tra Realty e la partecipata 400 Fifth Avenue, la Società:
 - il 13 gennaio 2009, ha proceduto al versamento in *escrow* di USD 676 migliaia a titolo di caparra per l'acquisto del 44° Piano del Setai Building di New York, per un prezzo convenuto in complessivi USD 13.511 migliaia;
 - il 27 febbraio 2009, ha partecipato pro-quota ad un aumento del capitale sociale per un esborso finanziario pari a circa Euro 6,8 milioni coperti in parte tramite le risorse rivenienti dall'incasso del credito residuo verso Espais ed in parte attingendo alle disponibilità finanziarie consolidate.
- In relazione al finanziamento di Euro 16 milioni concesso a Realty da Unicredit (di seguito "**Finanziamento Unicredit**") e venuto a scadenza il 31 ottobre 2008, la linea di credito è stata rinnovata in data 12 febbraio 2009, dopo il rimborso parziale di Euro 6 milioni avvenuto con valuta 31 gennaio 2009; la residua tranche di Euro 10 milioni ha scadenza 30 settembre 2009. Il rinnovo della linea mantiene invariate le garanzie fornite (pegno sul 100% delle quote Vailog).
- Il Consiglio di Amministrazione del 29 gennaio 2009 ha deliberato il trasferimento della Sede Sociale ad Assago; il trasferimento risponde ad esigenze di efficacia organizzativa, concentrando in un'unica sede gli uffici della Capogruppo con quelli di Vailog e delle principali controllate.
- Nel corso del mese di febbraio 2009, Realty ha partecipato pro-quota ad un aumento del capitale sociale di Eurozone di complessivi Euro 1,6 milioni, unitamente ad un aumento dei prestiti partecipativi concessi dai soci per ulteriori circa Euro 4,5 milioni. L'esborso finanziario a carico di Realty è stato pari a circa Euro 1,1 milioni coperto tramite le risorse rivenienti dall'incasso del credito residuo verso Espais.

Per quanto riguarda l'**evoluzione prevedibile della gestione** del Gruppo Realty per l'esercizio in corso, le prospettive di sviluppo dell'attività sono principalmente collegate alle iniziative di sviluppo immobiliare, a prevalente indirizzo produttivo-logistico, promosse da Vailog e da RED.IM.

Quest'ultima rimane fortemente impegnata 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 170.000 mq. di s.l.p. (inclusi i 45.000 mq già autorizzati e già costruiti per circa 34.000 mq).

Vailog e le sue controllate, oltre al completamento delle iniziative in corso, proseguiranno nello sviluppo e valorizzazione dei terreni di proprietà e nelle attività di finanziamento delle iniziative immobiliari avviate nella Repubblica Popolare Cinese per il tramite della Vailog CalEast Lasalle China S.a.r.l..

Con riferimento alle attività nel settore turistico, si segnala che il Gruppo Adriatica ha dato avvio alla realizzazione degli ulteriori 60 posti barca autorizzati nell'ambito del piano dei Porti del Comune di Marano Lagunare (UD), dei quali 27 già realizzati ed utilizzati a partire dalla stagione 2008/2009.

* * *

Andamento economico patrimoniale della Capogruppo nell'esercizio 2008

La Società ha conseguito nell'esercizio 2008 una perdita netta di Euro 871 migliaia (utile di Euro 5.966 migliaia nell'esercizio 2007), che il Consiglio di Amministrazione ha proposto di rinviare a nuovo.

Si rammenta che il risultato dell'esercizio precedente includeva Euro 6.247 migliaia quale quota parte imputata nel conto economico dell'esercizio del dividendo distribuito nel mese di aprile 2007 da parte della controllata Adriatica Turistica.

L'esercizio 2008 risulta invece positivamente influenzato dalla plusvalenza di Euro 1.150 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale) generata dall'operazione di cessione della Proprietà Ciriè.

Il risultato dell'esercizio 2008 risente inoltre degli interessi passivi sul Finanziamento Unicredit erogato il 31 maggio 2007 a fronte dell'acquisizione di Vailog che incidono nel conto economico 2008 per Euro 1.038 migliaia rispetto a Euro 597 migliaia dell'esercizio precedente.

Nell'ambito dell'analisi della Posizione Finanziaria Netta (positiva per Euro 4.412 migliaia al 31 dicembre 2008 rispetto a Euro 12.016 migliaia al 31 dicembre 2007) si osserva un decremento dei crediti finanziari a beneficio della liquidità, essenzialmente riconducibile all'incasso parziale del credito nei confronti della controllata RED.IM (che al 31 dicembre 2008 residua per Euro 13.872 migliaia), a fronte dell'incasso da parte di quest'ultima del credito Espais. Il peggioramento della Posizione Finanziaria Netta rispetto all'esercizio precedente è sostanzialmente riconducibile agli investimenti nelle Partecipazioni 400 Fifth Avenue e Eurozone sopra descritti.

* * *

Il Consiglio di Amministrazione, sempre nella seduta odierna, ha inoltre approvato la Relazione annuale sulla *Corporate Governance* ed 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, Prof. Angelo Miglietta, Avv. Vincenzo Nicastro e Ing. Carlo Peretti.

* * *

Ai fini degli obblighi degli Emittenti ammessi alle negoziazioni nel mercato Expandi, di cui all'art. 2A.3.7 del Regolamento di Borsa Italiana si riporta di seguito il ricalcolo al 31 dicembre 2008 dei requisiti di cui all'art. 2A.2.1 comma 5 del suddetto Regolamento.

Requisiti	31.12.2008
Risultato netto consolidato	Euro (1.878) migliaia
PFN / Valore degli immobili	26%

* * *

Si allegano di seguito gli schemi contenenti i prospetti contabili consolidati sintetici del Gruppo Realty e gli schemi di bilancio della Capogruppo.

* * *

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. Erminio Vacca, dichiara, ai sensi del comma 2 articolo 154-bis del D.Lgs. n. 58/1998 (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 italiana di sviluppo e investimento immobiliare specializzata nel mercato logistico. Realty Vailog è un gruppo quotato a Piazza Affari sul mercato Expandi e ha sviluppato e affittato 1 milione di metri quadrati negli ultimi quattro anni. www.realtyvailog.com

* * *

Per ulteriori informazioni si prega di contattare:

Realty Vailog S.p.A.
Erminio Vacca
Tel.: 02 89209009 - Fax: 02 89264255
E-mail: erminio.vacca@realtyvailog.com

carlobruno&associati
Claudio Albanese
Tel.: 02 89055101 - Fax: 02 89055112
E-mail: c.albanese@carlobrunoassociati.com

PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI RICLASSIFICATI DEL GRUPPO REALTY VAILOG¹

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO (dati in Euro migliaia)	01.01.2008 31.12.2008	01.01.2007 31.12.2007
Ricavi di vendita	98.931	96.024
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	(754)	(4.014)
Rivalutazione (Svalutazione) Investimenti Immobiliari	396	412
Altri ricavi	208	190
Ricavi Totali	98.781	92.612
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	(15.696)	(31.494)
Costi operativi	(80.088)	(52.524)
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	2.997	8.594
Ammortamenti e svalutazioni	(1.540)	(1.490)
Risultato Operativo (EBIT)	1.457	7.104
Proventi / (oneri) finanziari	(3.022)	(2.150)
Imposte	(313)	59
Utile (perdita) di periodo	(1.878)	5.013

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO (dati in Euro migliaia)	31.12.2008	31.12.2007
Imm. materiali porto Marina Punta Faro	11.098	10.977
Concessioni porto Marina Punta Faro	24.455	25.318
Proprietà Ciriè	-	2.850
Proprietà San Cugat - Barcellona (ES)	13.971	15.120
Eurozone	1.023	651
Proprietà Vailog (*)	57.580	61.233
Iniziativa 400 Fifth Realty - New York	12.025	8.566
Patrimonio immobiliare valutato al costo	120.152	124.715
Investimenti immobiliari - Proprietà Magenta - Boffalora	21.261	22.051
Investimenti immobiliari - Immobile di Arluno	10.972	-
Patrimonio immobiliare valutato al fair value	32.233	22.051
TOTALE PATRIMONIO IMMOBILIARE	152.385	146.766
Goodwill acquisizione Vailog	5.052	5.052
Fondo TFR	(270)	(211)
Fondi rischi e oneri a lungo	(2.678)	(1.829)
Imposte anticipate / (differite)	(15.919)	(18.756)
Altre attività / (passività) (**)	(10.934)	(1.354)
CAPITALE INVESTITO NETTO	127.636	129.668
Posizione finanziaria netta	(40.337)	(40.405)
PATRIMONIO NETTO	87.299	89.263

¹ Dati per i quali è in corso di completamento l'attività di revisione contabile

(dati in Euro migliaia)	31.12.2008	31.12.2007
Disponibilità Liquide	23.732	14.114
Crediti finanziari a breve	3.841	188
Debiti finanziari a breve	(29.064)	(32.776)
Valutazione derivati parte corrente	-	61
Posizione finanziaria netta a breve	(1.491)	(18.413)
Crediti finanziari a medio-lungo termine	4.377	4.108
Debiti finanziari a medio-lungo termine	(43.231)	(26.144)
Valutazione derivati parte non corrente	8	44
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(38.846)	(21.992)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA	(40.337)	(40.405)

RENDICONTO FINANZIARIO (dati in Euro migliaia)	01.01.2008 31.12.2008	01.01.2007 31.12.2007
Utile/(perdita) di periodo	(1.878)	5.013
Adeguamento investimenti immobiliari al <i>fair value</i>	(396)	(412)
Ammortamenti	1.519	1.453
Svalutazioni	1.791	37
Oneri (proventi) finanziari netti	3.022	2.150
Variazione crediti verso clienti	7.284	(14.155)
Variazione netta delle rimanenze	3.575	28.931
Variazione debiti commerciali:		
- verso parti correlate	3.853	8.991
- verso altri	532	(12.334)
Variazione altre attività	1.662	(3.519)
Variazione altri debiti:		
- verso parti correlate	(356)	(4.110)
- verso altri	5.187	4.498
Variazione altri fondi e imposte anticipate e differite	(1.994)	(4.241)
Gross cash flow	23.801	12.302
Liquidazione di interessi nell'esercizio	(3.591)	(2.128)
Imposte pagate nell'esercizio	(8.637)	(284)
Cash flow da attività operativa [A]	11.573	9.890
<i>Cash out</i> in seguito ad aggregazioni aziendali, al netto della liquidità acquisita - inclusi costi accessori	(1.358)	(25.333)
Investimenti	(14.903)	(9.477)
Disinvestimenti	2.850	3.868
Cash flow da attività di investimento [B]	(13.411)	(30.942)
Variazione netta attività e passività finanziarie	13.299	23.189
Variazione netta attività e passività finanziarie verso parti correlate	(1.736)	-
Cash flow da aumenti di capitale al netto di oneri accessori	(106)	-
Cash flow da attività di finanziamento [C]	11.457	23.189
Variazione delle disponibilità liquide nel periodo [A+B+C]	9.619	2.137
Disponibilità liquide a inizio periodo	14.114	11.977
Disponibilità liquide a fine periodo	23.733	14.114

PROSPETTI CONTABILI DELLA CAPOGRUPPO REALTY VAILOG S.P.A.²

(dati in Euro)	01.01.2008 31.12.2008	01.01.2007 31.12.2007
Ricavi di vendita	4.000.000	-
Altri ricavi:		
- da imprese controllate	25.000	25.000
- ricavi diversi	-	3
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	(2.849.981)	-
Costi per servizi		
- verso parti correlate	(126.939)	(123.227)
- verso società del Gruppo	-	-
- verso altri	(704.780)	(759.339)
Costo del personale		
- verso parti correlate	(286.523)	(412.356)
- compensi amministratori	(605.831)	(528.225)
- personale dipendente e altri costi del personale	(523.934)	(132.167)
Altri costi operativi:		
- verso parti correlate	-	-
- verso altri	(102.666)	(77.902)
Proventi (oneri) atipici	(22.331)	(5.608)
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	(1.197.985)	(2.013.821)
Ammortamenti	(10.865)	(881)
Rivalutazioni (Svalutazioni)	-	-
Risultato Operativo (EBIT)	(1.208.850)	(2.014.702)
Proventi (Oneri) finanziari netti:		
- imprese controllate	933.643	1.117.994
- altri	(952.432)	(408.442)
Proventi da partecipazioni	-	6.247.094
Altri proventi (oneri)	3.766	-
Imposte	352.867	1.024.370
Utile (perdita) dell'esercizio	(871.006)	5.966.314

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

(dati in Euro)	31.12.2008	31.12.2007
ATTIVITA'		
Attività non correnti		
Immobilizzazioni materiali	12.224	6.164
Investimenti immobiliari	-	-
Avviamento	-	-
Altre Immobilizzazioni immateriali	21.917	2.515
Partecipazioni in controllate valutate con il metodo del costo	61.113.675	61.096.283
Crediti finanziari verso società controllate	-	-
Imposte anticipate	47.738	330.025
Strumenti derivati	-	-
Partecipazioni in altre imprese	13.112.177	9.216.564
Crediti commerciali	-	-
Altri crediti	3.071.878	2.296.463
Attività non correnti destinate alla dismissione	-	-
Totale attività non correnti	77.379.609	72.948.014
Attività correnti		
Rimanenze	-	2.849.981
Crediti commerciali	2.951.079	-
Crediti finanziari verso società controllate	13.871.590	29.786.409
Altri crediti		
- verso imprese controllate	3.844.922	2.086.911
- verso altri	1.178.453	600.409
Strumenti derivati	-	-
Attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-
Attività finanziarie con fair value rilevato a conto economico	-	-
Disponibilità liquide	13.053.751	622.370
Totale attività correnti	34.899.795	35.946.080
TOTALE ATTIVO	112.279.404	108.894.094

(dati in Euro)	31.12.2008	31.12.2007
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		
Patrimonio netto		
Capitale sociale - interamente versato	80.865.007	75.636.742
Riserva sovrapprezzo	11.165.511	7.680.001
Riserva legale	298.316	-
Altre riserve	(11.500.238)	(2.680.741)
Utili (perdite) portati a nuovo	5.190.095	(477.903)
Utile (perdita) di periodo	(871.006)	5.966.314
Patrimonio netto	85.147.685	86.124.413
Passività non correnti		
Debiti verso banche e altri finanziatori	-	-
Strumenti derivati	-	-
Debiti commerciali	-	-
Altri debiti	-	-
Imposte differite	-	165.127
Fondo TFR	9.919	6.926
Fondi rischi e oneri a lungo	-	-
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione	-	-
Totale passività non correnti	9.919	172.053
Passività correnti		
Debiti verso banche e altri finanziatori:		
- verso banche	16.323.516	16.011.477
- verso imprese controllate	9.261.485	4.676.668
Strumenti derivati	-	-
Debiti commerciali		
- verso parti correlate	10.000	12.388
- verso altri	232.001	172.952
Altri debiti:		
- verso imprese controllate	592.239	169.383
- verso parti correlate	65.704	412.356
- altri debiti	636.855	350.170
Imposte correnti	-	792.234
Totale passività correnti	27.121.800	22.597.628
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	112.279.404	108.894.094

RENDICONTO FINANZIARIO (dati in Euro migliaia)	01.01.2008 31.12.2008	01.01.2007 31.12.2007
Utile/(perdita) di periodo	(871)	5.966
Ammortamenti	11	1
Svalutazioni (*)	-	253
Oneri (proventi) finanziari netti		
- da imprese controllate	934	(1.118)
- altri	(952)	409
Variazione crediti verso clienti	(2.951)	-
Variazione netta delle rimanenze	-	-
Variazione debiti commerciali:		
- verso parti correlate	(2)	(33)
- verso altri	59	(173)
Variazione altre attività		
- verso imprese controllate	(1.758)	(2.087)
- verso altri	(578)	(120)
Variazione altri debiti:		
- verso imprese controllate	423	169
- verso parti correlate	(347)	80
- verso altri	(523)	901
Variazione altri fondi e imposte anticipate e differite	120	42
Gross cash flow	(6.435)	4.290
Liquidazione di interessi nel periodo	(671)	(277)
Cash flow da attività operativa [A]	(7.106)	4.013
Investimenti	(3.932)	(30.035)
Disinvestimenti	2.850	-
Cash flow da attività di investimento [B]	(1.082)	(30.035)
Variazione netta attività e passività finanziarie verso imprese controllate	19.566	7.434
Variazione netta attività e passività finanziarie verso parti correlate	-	(4.200)
Variazione netta attività e passività finanziarie verso altri	1.160	13.583
Cash flow da aumenti di capitale al netto di oneri accessori	(106)	-
Cash flow da attività di finanziamento [C]	20.620	16.817
Variazione delle disponibilità liquide nel periodo [A+B+C]	12.432	(9.205)
Disponibilità liquide a inizio periodo	622	9.827
Disponibilità liquide a fine periodo	13.054	622