



APPROVATI I RISULTATI DI REALTY VAILOG AL 30 GIUGNO 2009

Assago, 04 agosto 2009

Il Consiglio di Amministrazione di Realty Vailog S.p.A. (di seguito “**Realty**” o “**Capogruppo**” o “**Società**”), riunitosi in data odierna, ha approvato i risultati consolidati del Gruppo Realty Vailog (di seguito “**Gruppo Realty**” o “**Gruppo**”) al 30 giugno 2009.

Si riportano di seguito i principali dati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo al 30 giugno 2009, seguiti – in parentesi – dai corrispondenti dati relativi allo stesso periodo dell’esercizio precedente relativamente ai dati economici e al 31 dicembre 2008 per i dati patrimoniali.

- ◆ **Margine operativo lordo:** positivo per Euro 1,7 milioni (positivo per Euro 2,2 milioni)
- ◆ **Ricavi totali:** Euro 12,7 milioni (Euro 48,0 milioni)
- ◆ **Risultato netto:** positivo per Euro 0,02 milioni (positivo per Euro 0,2 milioni)
- ◆ **Patrimonio immobiliare:** Euro 161,7 milioni (Euro 152,4 milioni)¹
- ◆ **Posizione finanziaria netta:** negativa per Euro 51,3 milioni (negativa per Euro 40,3 milioni)²

*Si specifica che, in virtù degli accordi di cessione di Adriatica Turistica S.p.A. (di seguito “**Adriatica Turistica**”) stipulati a luglio 2009 e descritti di seguito, nella redazione della Relazione finanziaria semestrale 2009 di Realty le attività riconducibili alle controllate Adriatica Turistica, Adriatica Marina per lo Sviluppo di Iniziative Turistico-Portuali S.p.A. e Servizi e Amministrazione Lignano Terramare - S.A.L.T. S.r.l (complessivamente il “**Gruppo Adriatica Turistica**”) sono considerate Attività destinate alla dismissione e contabilizzate ai sensi dell’IFRS 5. Nel presente comunicato, i risultati economici consolidati al 30 giugno 2009 riconducibili al Gruppo Adriatica Turistica (così come, per omogeneità di rappresentazione, quelli al 30 giugno 2008) sono riportati nel Risultato netto delle Attività cessate, sotto l’EBIT; mentre, nell’esposizione dei dati riguardanti le attività e le passività consolidate, viene data adeguata indicazione della quota parte rappresentata da attività e passività destinate alla dismissione.*

¹ include attività destinate alla dismissione per Euro 35,3 milioni al 30 giugno 2009 (Euro 35,6 milioni al 31 dicembre 2008)

² con esclusivo riferimento al dato al 31 dicembre 2008, include la posizione finanziaria netta, positiva per Euro 1,0 milioni, apportata dal Gruppo Adriatica Turistica

* * *

L'attività del Gruppo Realty nel primo semestre dell'esercizio in corso ha prevalentemente riguardato l'area di *business* dello sviluppo immobiliare a destinazione industriale-logistica, presidiata da Vailog S.r.l. (di seguito "**Vailog**") e dalle sue controllate (di seguito "**Gruppo Vailog**"), dove sono proseguiti i lavori, avviati nel corso del 2008, per la realizzazione del primo immobile, sviluppato nell'ambito dell'iniziativa di Pontenure (Piacenza), di circa 55.000 mq di superficie lorda di pavimento ("slp") e consegnato lo scorso mese di giugno; nel corso del mese di marzo 2009, dopo gli ultimi lavori di completamento, è stato, inoltre, consegnato l'Edificio L del Parco Logistico di Castel San Giovanni.

In relazione all'iniziativa 400 Fifth Realty, riguardante la realizzazione del Setai Building, un grattacielo a New York di 57 piani ed i cui lavori hanno raggiunto il 47° piano, si rammenta che la Società ha concluso un contratto preliminare per l'acquisto del 44° piano dell'edificio ed ha partecipato pro-quota ad un aumento di capitale in 400 Fifth Avenue Holding S.p.A. (di seguito "**400 Fifth Avenue**"), società proprietaria dell'intera iniziativa ed in cui Realty detiene una partecipazione pari al 19,9% del capitale.

Andamento economico e patrimoniale del Gruppo nel primo semestre 2009

I **ricavi totali** consolidati del primo semestre 2009 sono pari a Euro 12,7 milioni (Euro 48,0 milioni nel primo semestre 2008) e comprendono ricavi di vendita per Euro 12,3 milioni. I ricavi di vendita sono relativi:

- per Euro 11,7 milioni ai ricavi caratteristici del Gruppo Vailog (Euro 47,8 nel primo semestre 2008), essenzialmente realizzati sulle iniziative di sviluppo immobiliare a destinazione industriale-logistica; si segnala che i ricavi del primo semestre 2008 scontavano una maggiore dimensione delle commesse in corso nel periodo, rispetto alle iniziative in corso di realizzazione nei primi sei mesi del 2009 precedentemente citate, nonché l'inclusione di proventi da cessione di tre aree a Rovigo e Castel San Giovanni per complessivi Euro 9,0 milioni;
- per i residui Euro 0,6 milioni agli affitti percepiti sugli immobili di proprietà (Euro 0,2 milioni al 30 giugno 2008).

Il **marginale operativo lordo** (EBITDA) del periodo ammonta a Euro 1,7 milioni, rispetto a Euro 2,2 milioni al 30 giugno 2008. Tale dato risente positivamente dell'adeguamento al *fair value* degli investimenti immobiliari (Euro 1,4 milioni), dei margini negativi registrati in capo alla Capogruppo e a RED.IM. S.r.l. (di seguito "**RED.IM.**"), per complessivi Euro 1,2 milioni (Euro 1,1 milioni al 30 giugno 2008) sostanzialmente riconducibili ai costi di struttura, più che compensati dai margini realizzati sulle iniziative promosse da Vailog e dalle sue controllate pari a Euro 1,5 milioni (Euro 3,3 milioni al 30 giugno 2008) già al netto della rettifica negativa di Euro 0,3 milioni (negativa per Euro 6,1 milioni nel primo semestre 2008), conseguente allo scarico del maggior valore derivante dall'acquisizione di Vailog ed allocato sui progetti immobiliari in corso.

Il **risultato netto delle attività cessate**, interamente riconducibile al Gruppo Adriatica Turistica, ammonta a Euro 0,3 milioni (Euro 0,2 milioni nei primi 6 mesi del 2008). Per completezza si segnala che i ricavi del Gruppo Adriatica Turistica nel primo semestre 2009 sono stati pari a Euro 2,4 milioni (sostanzialmente invariati rispetto al dato al 30 giugno 2008) e sono principalmente riferiti alle attività di locazione dei posti barca detenuti in concessione e di rimessaggio imbarcazioni presso il Porto turistico di Marina Punta Faro di Lignano Sabbiadoro (UD). L'EBITDA di periodo del Gruppo Adriatica Turistica è risultato di Euro 1,1 milioni (anch'esso sostanzialmente invariato rispetto al dato al 30 giugno 2008).

Il **risultato netto** del Gruppo Realty per il primo semestre 2009 è positivo ed ammonta a Euro 0,02 milioni, rispetto agli Euro 0,2 milioni semestre dei primi sei mesi del 2008.

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo al 30 giugno 2009 ammonta a Euro 161,7 milioni in aumento di circa Euro 9,3 milioni rispetto al 31 dicembre 2008, aumento essenzialmente riconducibile agli investimenti effettuati nella 400 Fifth Avenue, all'acquisto di un terreno in provincia di Rovigo da parte di Vailog ed all'adeguamento al *fair value* degli investimenti immobiliari. In particolare gli investimenti effettuati da Realty nella partecipata 400 Fifth Avenue riguardano la sottoscrizione pro-quota di un aumento di capitale sociale per un esborso finanziario pari a circa Euro 6,8 milioni, oltre alla conversione di un credito del valore nominale di Euro 0,9 milioni. Il dato del patrimonio immobiliare al 30 giugno 2009 include Euro 35,3 milioni rappresentati dalle attività immobilizzate di pertinenza del Gruppo Adriatica Turistica.

L'**indebitamento finanziario netto** del Gruppo si è incrementato rispetto al 31 dicembre 2008 di circa Euro 11,0 milioni, attestandosi al 30 giugno 2009 ad Euro 51,3 milioni. La variazione è principalmente riconducibile agli investimenti effettuati dal Gruppo nel corso del semestre ed in particolare a quelli connessi alla partecipata 400 Fifth Avenue (come meglio descritti in seguito), oltre che all'acquisto di un terreno in provincia di Rovigo (costo di acquisto di circa Euro 3,5 milioni). Il valore dell'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2008 beneficiava inoltre dell'apporto positivo (Euro 1,0 milioni) del Gruppo Adriatica Turistica, apporto che al 30 giugno 2009 (positivo per Euro 2,5 milioni) è classificato nelle voci della situazione patrimoniale finanziaria riconducibili alle "Attività destinate alla dismissione" non ricomprese nella posizione finanziaria netta.

* * *

Tra le principali **operazioni del Gruppo Realty che hanno caratterizzato il primo semestre 2009** si segnala in particolare che:

- Il 13 gennaio 2009, Vailog, al fine di cogliere nuove opportunità di sviluppo immobiliare sul mercato olandese, ha costituito la Vailog Amsterdam BV (partecipata al 51% ma consolidata con il metodo del patrimonio netto in quanto sottoposta a controllo congiunto con il socio britannico detentore del residuo 49%) per lo sviluppo di un progetto immobiliare logistico di circa 20.000 mq in provincia di Almere, il cui sviluppo è già iniziato nel corso del 2009.
- Nell'ambito dei rapporti tra Realty e 400 Fifth Avenue, la Società ha:
 - versato in *escrow* USD 0,7 milioni a titolo di caparra per l'acquisto del 44° Piano del Setai Building di New York, al prezzo concordato in USD 13,5 milioni;
 - partecipato pro-quota ad un aumento di capitale di 400 Fifth Avenue, per un esborso di Euro 6,8 milioni.
- Nel corso dello scorso mese di aprile, Vailog ha finalizzato l'acquisto di un terreno di circa mq. 60.000 sito in zona di espansione produttiva, attiguo ad altri già sviluppati da Vailog in provincia di Rovigo il cui costo, pari a circa Euro 3,5 milioni, è stato parzialmente coperto attraverso l'accensione di una linea di credito ipotecario. Contestualmente è stato sottoscritto un accordo che assegna a Vailog un diritto di prelazione all'acquisto del Lotto 2 di circa mq 68.000 attiguo al lotto precedente, valido fino al 31 dicembre 2009.
- Vailog CalEast LaSalle China S.a.r.l. (di seguito "**Vailog CalEast**"), partecipata al 10% da Vailog, attraverso le proprie controllate, ha ultimato nel corso del mese di maggio 2009 un primo fabbricato ad uso logistico di 40.000 mq già interamente affittato a ST-ANDA

Logistics. Si tratta della prima delle tre fasi del progetto di Songjiang (nell'area di Shanghai), che prevede la realizzazione di fabbricati a destinazione industriale-logistica per ulteriori complessivi 80.000 mq entro il 2010.

Tra i principali **fatti di rilievo avvenuti dopo il 30 giugno 2009**, si segnala che Realty il 22 luglio 2009 ha stipulato un accordo preliminare per la vendita a Piovesana Holding S.p.A., parte correlata, del 100% del capitale sociale di Adriatica Turistica (operazione già oggetto del Comunicato Stampa diffuso in data 22 luglio 2009, cui si rimanda per ulteriori dettagli).

Realty si è impegnata a cedere il 100% delle azioni di Adriatica Turistica al prezzo di circa Euro 31,9 milioni (di cui Euro 1,6 milioni già incassati a titolo di acconto) ed il perfezionamento della compravendita, non soggetto a condizioni sospensive, è previsto per il 30 settembre 2009. In base al valore di carico consolidato delle attività nette di pertinenza del Gruppo Adriatica Turistica al 30 giugno 2009 e senza considerare l'effetto fiscale e gli oneri accessori alla transazione, la cessione, ove fosse stata perfezionata in tale data, avrebbe determinato una plusvalenza pari a circa Euro 2,4 milioni, nonché un miglioramento della posizione finanziaria netta del Gruppo Realty di circa Euro 25,0 milioni.

Per quanto riguarda l'**evoluzione prevedibile della gestione** del Gruppo segnaliamo che le proiezioni economico-finanziarie relative all'esercizio 2009, anche sulla base dell'andamento registrato nei primi sei mesi dello stesso, si confermano essere fortemente esposte alle incertezze connesse al perdurare del *trend* sfavorevole che caratterizza in generale il quadro macroeconomico e, in particolare, il settore immobiliare, che evidenzia una pronunciata volatilità, sia in termini di quotazione che di numero di transazioni, legata anche alle difficoltà indotte dalla turbolenza dei mercati finanziari. L'insieme di tali fattori ha indotto un generale rallentamento della domanda, che ha coinvolto anche l'area di *business* dello sviluppo immobiliare a destinazione industriale presidiata dalla controllata Vailog. In tale contesto, il *management* intende continuare a privilegiare decisioni strategiche orientate alla stabilizzazione dei risultati e al mantenimento di un'adeguata flessibilità finanziaria, con l'obiettivo di contenere il livello di rischio dell'attività complessivamente svolta dal Gruppo.

* * *

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

* * *

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. Erminio Vacca, dichiara, ai sensi del comma 2 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 italiana di sviluppo e investimento immobiliare specializzata nel mercato logistico. Realty Vailog è un gruppo quotato a Piazza Affari sul mercato MTA segmento Standard e ha sviluppato e affittato più di 1 milione di metri quadrati nell'ultimo quinquennio. 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 REALTY³

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO (dati in Euro migliaia)	01.01.2009 30.06.2009	01.01.2008 30.06.2008
Ricavi di vendita	12.307	48.029
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	(1.179)	(84)
Rivalutazione (Svalutazione) Investimenti Immobiliari	1.404	-
Altri ricavi	201	101
Ricavi Totali	12.733	48.046
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	3.339	(11.010)
Costi operativi	(14.382)	(34.860)
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	1.690	2.176
Ammortamenti e svalutazioni	(30)	(68)
Risultato Operativo (EBIT)	1.660	2.108
Proventi / (oneri) finanziari netti	(1.395)	(1.738)
Proventi / (oneri) da partecipazioni	(161)	-
Imposte	(375)	(430)
Utile (perdita) del periodo delle attività in continuità	(270)	(60)
Risultato netto delle attività cessate	288	225
Utile (perdita) del periodo	19	165

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA RICLASSIFICATA (dati in Euro migliaia)	30.06.2009	31.12.2008
Imm. materiali porto Marina Punta Faro (*)	11.242	11.098
Concessioni porto Marina Punta Faro (*)	24.024	24.455
Proprietà San Cugat - Barcellona (ES)	13.971	13.971
Eurozone	1.302	1.023
Proprietà Vailog (**)	58.025	57.580
Iniziativa 400 Fifth Realty - New York	19.548	12.025
Patrimonio immobiliare valutato al costo	128.113	120.152
Investimenti immobiliari - Proprietà Magenta - Boffalora	21.037	21.261
Investimenti immobiliari - Immobile di Arluno	12.600	10.972
Patrimonio immobiliare valutato al fair value	33.637	32.233
TOTALE PATRIMONIO IMMOBILIARE	161.750	152.385
Goodwill acquisizione Vailog	5.052	5.052
Fondo TFR	(71)	(270)
Fondi rischi e oneri a lungo	(701)	(2.678)
Imposte anticipate / (differite)	(8.708)	(15.919)
Altre attività / (passività) destinate alla dismissione	(9.955)	-
Altre attività / (passività)	(8.729)	(10.934)
CAPITALE INVESTITO NETTO	138.638	127.636
Posizione finanziaria netta	(51.314)	(40.337)
PATRIMONIO NETTO	87.324	87.299

(*) al 30 giugno 2009 classificate negli schemi di bilancio alla Voce "Attività destinate alla dismissione" ai sensi dell'IFRS 5;
(**) escluso l'immobile di Arluno, di proprietà Vailog, incluso nel Patrimonio immobiliare valutato al *fair value*;

³ Dati per i quali è in corso di completamento l'attività di revisione contabile

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (dati in Euro migliaia)	30.06.2009	31.12.2008
Disponibilità Liquide	3.637	23.732
Crediti finanziari a breve	3.198	3.841
Debiti finanziari a breve	(19.420)	(29.064)
Valutazione derivati parte corrente	-	-
Posizione finanziaria netta a breve	(12.585)	(1.491)
Crediti finanziari a medio-lungo termine	7.202	4.377
Debiti finanziari a medio-lungo termine	(45.936)	(43.231)
Valutazione derivati parte non corrente	5	8
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(38.729)	(38.846)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA	(51.314)	(40.337)

RENDICONTO FINANZIARIO (dati in Euro migliaia)	01.01.2009 30.06.2009	01.01.2008 30.06.2008
Utile/(perdita) di periodo	19	165
Adeguamento investimenti immobiliari al <i>fair value</i>	(1.404)	-
Ammortamenti	723	751
Svalutazioni	161	2
Oneri (proventi) finanziari netti	1.389	1.717
Variazione crediti verso clienti	5.058	(1.798)
Variazione netta delle rimanenze	(445)	9.153
Variazione debiti commerciali:		
- verso parti correlate	(2.942)	6.897
- verso altri	(1.287)	(605)
Variazione altre attività	(302)	(391)
Variazione altri debiti:		
- verso parti correlate	(66)	(422)
- verso altri	(219)	(571)
Variazione altri fondi e imposte anticipate e differite	432	(1.745)
Gross cash flow	1.115	13.153
Liquidazione di interessi nell'esercizio	(812)	(1.841)
Imposte pagate nell'esercizio	-	(695)
Cash flow da attività operativa [A] (*)	303	10.617
Cash out in seguito ad aggregazioni aziendali, al netto della liquidità acquisita - inclusi costi accessori	-	-
Investimenti	(7.628)	(4.605)
Disinvestimenti	-	-
Cash flow da attività di investimento [B] (**)	(7.628)	(4.605)
Variazione netta attività e passività finanziarie	(11.079)	(4.589)
Variazione netta attività e passività finanziarie verso parti correlate	689	-
Cash flow da aumenti di capitale al netto di oneri accessori	-	-
Cash flow da attività di finanziamento [C] (***)	(10.390)	(4.589)
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti da attività destinate alla dismissione [D]	2.382	-
Variazione delle disponibilità liquide nel periodo [A+B+C-D]	(20.097)	1.423
Disponibilità liquide a inizio periodo	23.733	14.114
Disponibilità liquide a fine periodo	3.636	15.537

Di cui attribuibili alle "attività destinate alla dismissione"

(*) Euro 1.849 migliaia

(**) Euro (412) migliaia

(***) Euro 59 migliaia