



Realty Vailog S.p.A.
Situazione Patrimoniale al 30 giugno 2009

Realty Vailog S.p.A.

Sede Legale in Assago Milanofiori (MI) - Strada 3 Palazzo B5

Capitale Sociale interamente versato Euro 80.865.006,89

Codice fiscale e Partita IVA 05346630964

Indice	Pagina
1. INFORMAZIONI GENERALI	
1.1 <i>Premessa</i>	3
1.2 <i>Organi sociali</i>	4
1.3 <i>Società operative del Gruppo Realty Vailog al 30 giugno 2009</i>	5
1.4 <i>Azionisti</i>	6
2. SITUAZIONE PATRIMONIALE DI REALTY VAILOG S.p.A.	
2.1 <i>Prospetti contabili</i>	
- <i>Stato patrimoniale</i>	8
- <i>Conto economico</i>	10
- <i>Rendiconto finanziario</i>	11
- <i>Conto economico complessivo</i>	12
- <i>Movimentazione del patrimonio netto</i>	13
2.2 <i>Nota integrativa alla Situazione Patrimoniale</i>	14
- <i>Principi contabili e criteri di valutazione</i>	22
- <i>Note di commento ai risultati al 30 giugno 2009</i>	
2.3 <i>Attestazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari</i>	38

1. INFORMAZIONI GENERALI

1.1 Premessa

La presente Situazione patrimoniale, redatta ai sensi dell'articolo 2501-*quater* del Codice Civile, è stata predisposta nell'ambito dell'operazione di integrazione tra la Realty Vailog S.p.A. e Industria e Innovazione S.p.A. che prevede la fusione mediante incorporazione, previa offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria promossa da Industria e Innovazione S.p.A. su tutte le azioni ordinarie di Realty Vailog S.p.A. in circolazione.

1.2 Organi Sociali

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Giuseppe Garofano	Presidente
Valerio Fiorentino	Amministratore Delegato
Paola Piovesana	Amministratore esecutivo
Giulio Antonello	Amministratore non esecutivo
Amedeo Brunello (*) (**)	Amministratore indipendente
Angelo Miglietta (**)	Amministratore indipendente
Vincenzo Nicastro (*) (**)	Amministratore indipendente
Carlo Peretti (*) (**)	Amministratore indipendente

COLLEGIO SINDACALE

Carlo Tavormina	Presidente
Fabrizio Colombo	Sindaco effettivo
Laura Guazzoni	Sindaco effettivo
Antonio Liberato Toscano	Sindaco supplente
Myrta de' Mozzi	Sindaco supplente

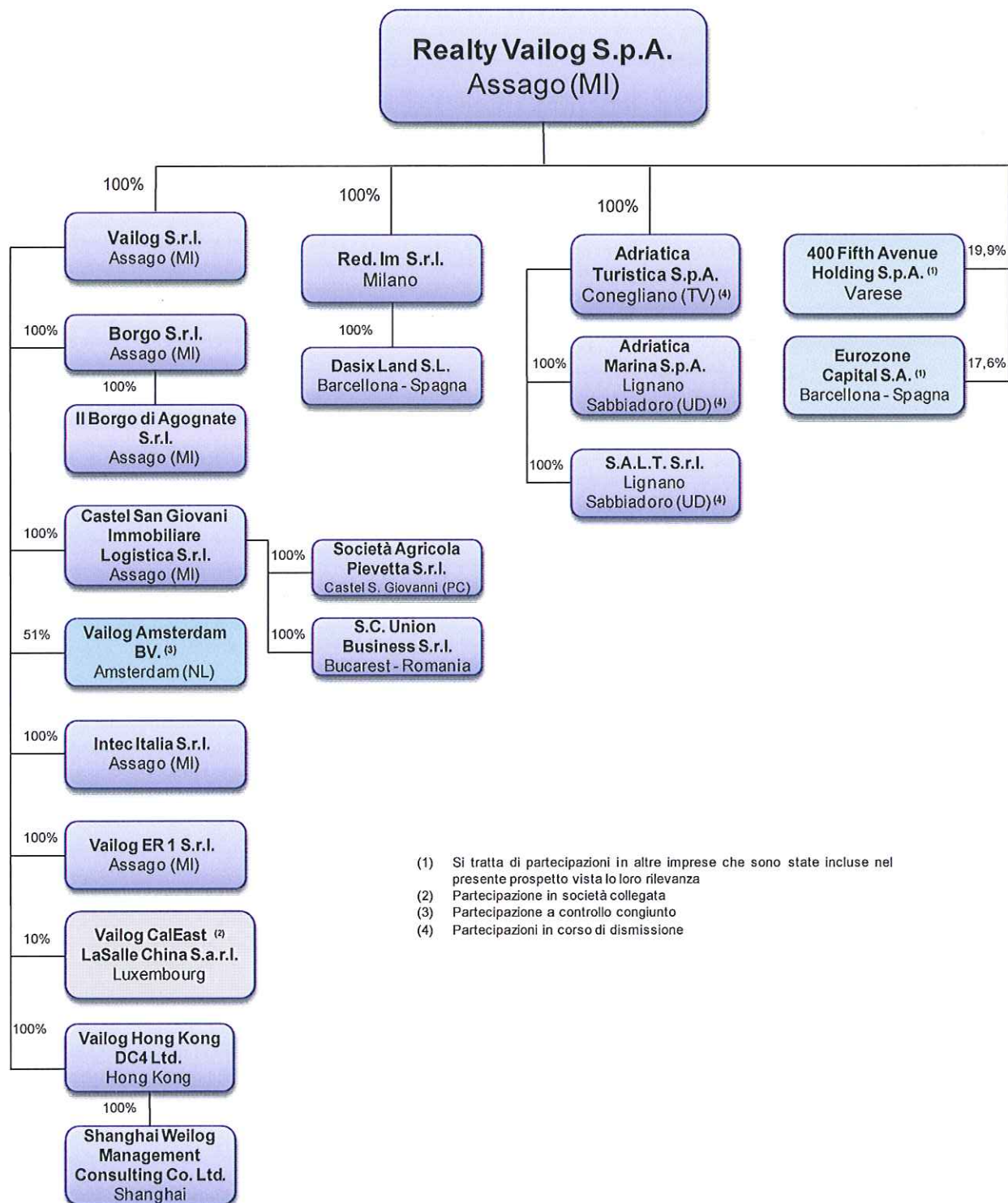
SOCIETA' DI REVISIONE

PricewaterhouseCoopers S.p.A.
Via Monte Rosa, 91
20149 MILANO

(*) membri del Comitato per la Remunerazione ed i Piani di *stock options*

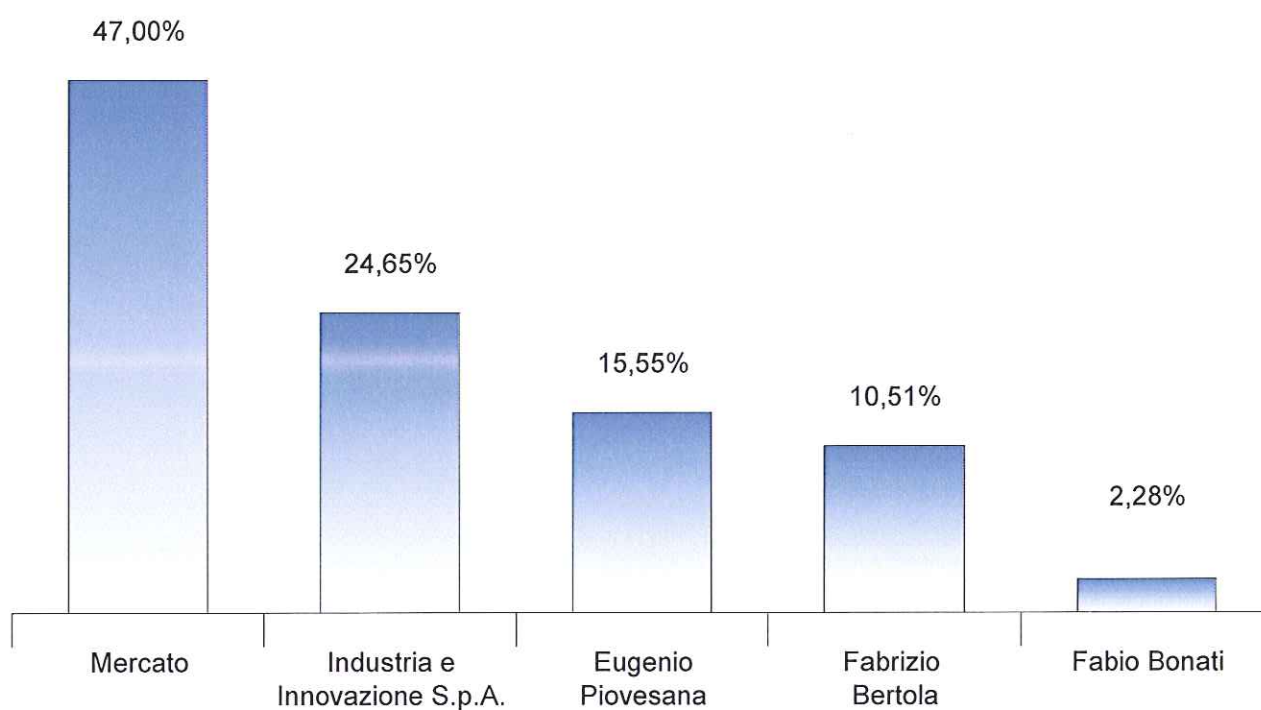
(**) membri del Comitato per Il Controllo Interno

1.3 Società operative del gruppo Realty Vailog al 30 giugno 2009



1.4 Azionisti

Di seguito la situazione concernente l'azionariato di Realty Vailog S.p.A. (di seguito "Realty Vailog" o "Società" o "Capogruppo")².



² Al 30 giugno 2009

2. SITUAZIONE PATRIMONIALE DI REALTY VAILOG S.p.A.

2.1 Prospetti contabili

STATO PATRIMONIALE

(dati in Euro)	Note	30.06.2009	31.12.2008
ATTIVITA'			
Attività non correnti			
Immobilizzazioni materiali	a	11.135	12.224
Investimenti immobiliari		-	-
Aviamento		-	-
Altre immobilizzazioni immateriali	b	19.614	21.917
Partecipazioni in controllate valutate con il metodo del costo	c	30.350.967	61.113.675
Crediti finanziari verso società controllate		-	-
Imposte anticipate	d, s	150.134	47.738
Strumenti derivati		-	-
Partecipazioni in altre imprese	e	20.879.438	13.112.177
Crediti commerciali		-	-
Altri crediti	f	3.675.780	3.071.878
Attività non correnti destinate alla dismissione		-	-
Totale attività non correnti		55.087.068	77.379.609
Attività correnti			
Rimanenze		-	-
Crediti commerciali	g	259.372	2.951.079
Crediti finanziari verso società controllate	m	14.325.150	13.871.590
Altri crediti			
- verso imprese controllate	h	579.292	3.844.923
- verso altri	h	958.091	1.178.453
Strumenti derivati		-	-
Attività finanziarie disponibili per la vendita		-	-
Attività finanziarie con <i>fair value</i> rilevato a conto economico		-	-
Disponibilità liquide	m	37.544	13.053.751
Totale attività correnti		16.159.449	34.899.795
Attività destinate alla dismissione	c	30.855.493	-
TOTALE ATTIVO		102.102.010	112.279.404

(dati in Euro)	Note	30.06.2009	31.12.2008
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
Patrimonio netto			
Capitale sociale - interamente versato		80.865.007	80.865.007
Riserva sovrapprezzo		11.165.511	11.165.511
Riserva legale		298.316	298.316
Altre riserve		(11.500.238)	(11.500.238)
Utili (perdite) portati a nuovo		4.319.090	5.190.095
Utile (perdita) di periodo		(951.341)	(871.006)
Patrimonio netto	i	84.196.345	85.147.685
Passività non correnti			
Debiti verso banche e altri finanziatori		-	-
Strumenti derivati		-	-
Debiti commerciali		-	-
Altri debiti		-	-
Imposte differite		-	-
Fondo TFR	j	18.685	9.919
Fondi rischi e oneri a lungo		-	-
Passività direttamente attribuibili ad attività non correnti destinate alla dismissione		-	-
Totale passività non correnti		18.685	9.919
Passività correnti			
Debiti verso banche e altri finanziatori:			
- verso banche	m	9.442.255	16.323.516
- verso imprese controllate	m	7.093.339	9.261.485
Strumenti derivati		-	-
Debiti commerciali			
- verso parti correlate	k	-	10.000
- verso altri	k	566.346	232.001
Altri debiti:			
- verso imprese controllate	l	102.737	592.239
- verso parti correlate	l	-	65.704
- altri debiti	l	682.303	636.855
Imposte correnti		-	-
Totale passività correnti		17.886.980	27.121.800
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		102.102.010	112.279.404

CONTO ECONOMICO

(dati in Euro)	Note	01.01.2009 30.06.2009	01.01.2008 30.06.2008
Ricavi di vendita		-	-
Altri ricavi:			
- da imprese controllate	n	12.500	12.500
- ricavi diversi	n	38.024	(187)
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti		-	-
Costi per servizi			
- verso parti correlate	o	(1.833)	(45.000)
- verso società del Gruppo	o	-	-
- verso altri	o	(340.529)	(300.385)
Costo del personale			
- verso parti correlate	p	-	(164.367)
- compensi amministratori	p	(320.201)	(306.192)
- personale dipendente e altri costi del personale	p	(320.973)	(188.901)
Altri costi operativi:			
- verso parti correlate	q	-	-
- verso altri	q	(14.249)	(50.956)
Proventi (oneri) atipici		-	-
Margine Operativo Lordo (EBITDA)		(947.261)	(1.043.488)
Ammortamenti		(3.717)	(1.711)
Rivalutazioni (Svalutazioni)		(34.000)	-
Risultato Operativo (EBIT)		(984.978)	(1.045.199)
Proventi (Oneri) finanziari netti:			
- imprese controllate	r	(881)	486.765
- altri	r	(251.423)	(417.625)
Proventi da partecipazioni		-	-
Altri proventi (oneri)		-	-
Imposte	s	285.941	273.756
Utile (perdita) dell'esercizio		(951.341)	(702.303)

RENDICONTO FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO (dati in Euro migliaia)	Note	01.01.2009 30.06.2009	01.01.2008 31.12.2008
Utile/(perdita) di periodo		(951)	(871)
Ammortamenti		4	11
Svalutazioni		-	-
Oneri (proventi) finanziari netti			
- da imprese controllate	r	(1)	934
- altri	r	(251)	(952)
Variazione crediti verso clienti		2.692	(2.951)
Variazione netta delle rimanenze		-	-
Variazione debiti commerciali:			
- verso parti correlate	k	(10)	(2)
- verso altri	k	334	59
Variazione altre attività			
- verso imprese controllate	h	3.266	(1.758)
- verso altri	h	220	(578)
Variazione altri debiti:			
- verso imprese controllate	l	(490)	423
- verso parti correlate	l	(66)	(347)
- verso altri	l	(47)	(523)
Variazione altri fondi e imposte anticipate e differite	d, j	(94)	120
Gross cash flow		4.606	(6.435)
Liquidazione di interessi nel periodo		(82)	(671)
Cash flow da attività operativa [A]		4.524	(7.106)
Investimenti		(7.768)	(3.932)
Disinvestimenti		-	2.850
Cash flow da attività di investimento [B]		(7.768)	(1.082)
Variazione netta attività e passività finanziarie verso imprese controllate		(2.621)	19.566
Variazione netta attività e passività finanziarie verso parti correlate		-	-
Variazione netta attività e passività finanziarie verso altri		(7.152)	1.160
Cash flow da aumenti di capitale al netto di oneri accessori		-	(106)
Cash flow da attività di finanziamento [C]		(9.773)	20.620
Variazione delle disponibilità liquide nel periodo [A+B+C]		(13.017)	12.432
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		13.054	622
Disponibilità liquide a fine periodo		37	13.054

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(dati in Euro migliaia)	Note	01.01.2009 30.06.2009	01.01.2008 30.06.2008
Utile (perdita) del periodo (a)	i	(951)	(702)
Parte efficace degli utili/(perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari ("cash flow hedge")		-	-
Utili (perdite) derivanti dalla conversione di poste di bilancio in valuta straniera		-	-
Altre variazioni		-	-
Effetto fiscale		-	-
Totale Altri utili /(perdite), al netto dell'effetto fiscale (b)		-	-
Totale Altri utile/(perdita) complessiva (a)+(b)	i	(951)	(702)

MOVIMENTAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO

Movimentazione del Patrimonio Netto (dati in Euro migliaia)	Capitale	Riserva sovrappre- zzo	Riserva legale	Altre riserve	Risultati portati a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale Patrimonio Netto
Patrimonio netto al 31.12.2007	75.637	7.680	-	(2.681)	(478)	5.966	86.124
Aumento di capitale	5.228	3.486	-	(8.819)	-	-	(105)
Dividendi distribuiti	-	-	-	-	-	-	-
Cambiamento principi contabili	-	-	-	-	-	-	-
Altre Variazioni	-	-	-	-	-	-	-
Destinazione risultato	-	-	298	-	5.668	(5.966)	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	(871)	(871)
Patrimonio netto al 31.12.2008	80.865	11.166	298	(11.500)	5.190	(871)	85.148
Aumento di capitale	-	-	-	-	-	-	-
Dividendi distribuiti	-	-	-	-	-	-	-
Cambiamento principi contabili	-	-	-	-	-	-	-
Altre Variazioni	-	-	-	-	-	-	-
Destinazione risultato	-	-	-	-	(871)	871	-
Utile (perdita) di periodo complessivo	-	-	-	-	-	(951)	(951)
Patrimonio netto al 30.06.2009	80.865	11.166	298	(11.500)	4.319	(951)	84.197

Per i commenti sulle singole voci si rimanda alla nota "i. Patrimonio netto" del paragrafo "2.2 Nota integrativa alla Situazione Patrimoniale."

2.2 Nota integrativa alla Situazione Patrimoniale

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

Si riportano di seguito i principi contabili ed i criteri di valutazione che sono stati utilizzati per la redazione della Situazione Patrimoniale al 30 giugno 2009.

Secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 1, del DLgs n.38 del 28 febbraio 2005, la presente Situazione Patrimoniale è redatta secondo gli IFRS emanati dall'*International Accounting Standards Board* e omologati dall'Unione Europea in vigore al 30 giugno 2009. Tali principi IFRS includono anche tutti i Principi Contabili Internazionali rivisti (denominati "IAS") e tutte le interpretazioni dell'*International Financial Reporting Interpretation Committee* ("IFRIC"), in precedenza denominate *Standing Interpretations Committee* ("SIC").

La presente Situazione Patrimoniale è stata redatta in conformità allo IAS 34 "Bilanci Intermedi" adottato dall'Unione Europea.

La presente Situazione Patrimoniale risulta comunque conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, come risulta dalla presente Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti del citato articolo 2423, parte integrante della presente Situazione Patrimoniale. Gli importi dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico sono espressi in "unità di Euro", mentre quelli del Rendiconto Finanziario, del prospetto delle variazioni delle voci del Patrimonio Netto e quelli inseriti nella Nota Integrativa sono espressi in "migliaia di Euro", salvo diversa indicazione. Per quanto concerne le modalità utilizzate per convertire i dati contabili espressi in "centesimi di Euro" in "unità di Euro", si è proceduto alla conversione di tutti gli importi dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico arrotondando all'unità di Euro inferiore nel caso in cui i centesimi di Euro fossero inferiori a 50 e a quello superiore nel caso in cui i centesimi di Euro fossero pari a 50 o superiori.

Schemi di bilancio adottati

In ottemperanza a quanto disposto dalla delibera Consob n.15519 del 27 luglio 2006, si riportano qui di seguito le indicazioni circa gli schemi di bilancio adottati rispetto a quelli indicati nello IAS 1 per il conto economico e lo stato patrimoniale, per il prospetto delle variazioni di patrimonio netto nonché il metodo utilizzato per rappresentare i flussi finanziari nel prospetto di rendiconto finanziario rispetto a quelli indicati nello IAS 7.

Nello schema di conto economico si è deciso di presentare un'analisi dei costi utilizzando una classificazione basata sulla natura degli stessi; mentre nello schema di stato patrimoniale si è deciso di rappresentare come classificazioni distinte le attività correnti e non correnti, e le passività correnti e non correnti, secondo quanto previsto dallo IAS 1. Le variazioni di patrimonio netto avvenute nel

periodo sono rappresentate attraverso un prospetto a colonne che riconcilia i saldi di apertura e di chiusura di ciascuna voce del patrimonio netto. Il prospetto di rendiconto finanziario rappresenta i flussi finanziari classificandoli tra attività operativa, di investimento e finanziaria. In particolare i flussi finanziari derivanti dall'attività operativa sono rappresentati, come previsto dallo IAS 7, utilizzando il metodo indiretto, per mezzo del quale l'utile o la perdita del periodo sono rettificati dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi, e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.

Si segnala, infine, che, in ottemperanza alla suddetta delibera, negli schemi di stato patrimoniale, conto economico e rendiconto finanziario sono state evidenziate in apposite sottovoci, qualora di importo significativo, gli ammontari delle posizioni o transizioni con parti correlate e i componenti di reddito (positivi e/o negativi) derivanti da eventi od operazioni il cui accadimento risulta non ricorrente, ovvero da quelle operazioni o fatti che non si ripetono frequentemente nel consueto svolgimento dell'attività.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo storico di acquisto, di produzione o di conferimento, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, necessari a rendere le immobilizzazioni disponibili all'uso, al netto dei relativi fondi ammortamento e delle eventuali perdite di valore accumulate.

I costi di manutenzione e riparazione sono stati imputati al conto economico dell'esercizio nel quale vengono sostenuti qualora di natura ordinaria, ovvero capitalizzati se incrementativi del valore o della durata economica del cespite.

Gli ammortamenti sono calcolati sulla base di aliquote ritenute idonee a ripartire il valore delle immobilizzazioni lungo la rispettiva vita utile intesa come stima del periodo in cui l'attività sarà utilizzata dall'impresa. Non sono oggetto di ammortamento i terreni, anche se acquistati congiuntamente al fabbricato.

Le aliquote di ammortamento applicate sono evidenziate di seguito:

- mobili e arredi per ufficio, 12%;
- macchine elettroniche per ufficio e apparecchi mobili, 20%.

Altre attività immateriali

Le altre attività immateriali acquistate o prodotte internamente sono iscritte nell'attivo, secondo quanto disposto dallo IAS 38 - Attività immateriali, quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Tali attività

aventi vita utile definita sono valutate al costo di acquisto o di produzione ed ammortizzate sistematicamente lungo la loro vita utile stimata.

Le aliquote di ammortamento applicate sono evidenziate di seguito:

- licenze software, 20%.

Gli oneri accessori per le operazioni di aumento di capitale sono esposti nel patrimonio netto a riduzione di una riserva di patrimonio netto al netto dell'effetto fiscale differito. Gli oneri accessori per le operazioni di finanziamento sono classificati nel passivo di stato patrimoniale a riduzione del finanziamento concesso secondo quanto indicato nel paragrafo "Debiti verso banche e altri finanziatori".

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate sono contabilizzate con il metodo del costo, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 27. Il costo iniziale viene determinato come la somma complessiva dei *fair value*, alla data dello scambio, delle attività cedute, delle passività sostenute o assunte e degli strumenti rappresentativi di capitale emessi dall'entità acquirente, in cambio del controllo dell'entità acquisita e, inoltre, di tutti i costi direttamente attribuibili all'acquisizione.

Qualora esista un'indicazione che la partecipazione possa aver subito una riduzione di valore, ne viene stimato il valore recuperabile al fine di determinare l'eventuale perdita da iscrivere nel conto economico.

Qualora vengano meno i motivi delle svalutazioni effettuate precedentemente la partecipazione è rivalutata e la rettifica è imputata a conto economico al minore tra il valore recuperabile ed il precedente valore di iscrizione in bilancio.

Le partecipazioni in imprese diverse da quelle controllate sono classificate, al momento dell'acquisto, tra le "Partecipazioni in altre imprese". Sono valutate al *fair value* oppure al costo in caso di partecipazioni non quotate e di partecipazioni per le quali il *fair value* non è attendibile e non è determinabile, rettificato per perdite di valore secondo quanto disposto dallo IAS 39.

Crediti commerciali e altri crediti

I crediti commerciali e gli altri crediti sono iscritti al costo rappresentato dal *fair value* iniziale del corrispettivo dato in cambio. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tenere conto delle eventuali svalutazioni. Per quanto riguarda i crediti e gli altri crediti non correnti viene utilizzato il metodo del costo ammortizzato per la loro misurazione successiva.

Disponibilità liquide

La voce include le disponibilità monetarie ed i depositi bancari, quote di fondi di liquidità e altri titoli ad elevata negoziabilità che possono essere convertiti in cassa prontamente e che sono soggetti ad un rischio di variazione di valore non significativo.

Fondi per rischi e oneri

La società rileva fondi rischi ed oneri in presenza di un'obbligazione, legale o implicita, derivante da un evento passato, per cui è probabile che l'adempimento dell'obbligazione sia oneroso e l'ammontare dell'obbligazione si possa stimare in maniera attendibile. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che la Società razionalmente pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo.

Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

Debiti verso banche ed altri finanziatori

La voce include le passività finanziarie costituite da debiti verso banche e debiti verso altri finanziatori, ivi inclusi i debiti derivanti da contratti di locazione finanziaria. I debiti verso banche ed altri finanziatori sono iscritti al netto di tutti gli eventuali costi di transazione sostenuti in relazione all'acquisizione dei finanziamenti stessi e vengono valutati utilizzando il metodo del costo ammortizzato (*amortized cost*).

Debiti verso fornitori e altri debiti

La voce include i debiti commerciali e altre passività, ad esclusione delle passività finanziarie comprese nella voce debiti verso banche e altri finanziatori. Tali passività vengono valutate utilizzando il metodo del costo. Per quanto riguarda i debiti commerciali e le altre passività non correnti viene utilizzato il metodo del costo ammortizzato (*amortized cost*).

Ricavi e costi

I ricavi derivanti da vendita di beni e servizi sono valutati al *fair value* del corrispettivo ricevuto o spettante. I costi sono riconosciuti quando relativi a beni e servizi venduti o consumati nell'esercizio mentre nel caso di utilità pluriennale la ripartizione dei costi avviene su base sistematica.

Stock Options

I costi per il personale includono, coerentemente alla natura sostanziale di retribuzione che assumono, le *stock option* assegnate ai dirigenti. Il costo è determinato con riferimento al *fair value* del diritto assegnato al dirigente alla data di chiusura del bilancio ed è oggetto di adeguamento ad ogni

chiusura di bilancio; la quota di competenza del periodo è determinata pro rata temporis lungo il periodo a cui è riferita l'incentivazione (cd. *vesting period*). Il *fair value* delle *stock option*, determinato con il supporto di un attuario esterno, è rappresentato dal valore dell'opzione determinato applicando adeguate tecniche di valutazione che tengono conto delle condizioni di esercizio del diritto, del valore corrente dell'azione, della volatilità attesa e del tasso di interesse privo di rischio. Il *fair value* delle *stock option* è rilevato alla voce "Costo del lavoro" in contropartita alla voce altri debiti.

Interessi e oneri finanziari

Gli interessi e gli oneri finanziari sono rilevati su base temporale utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

Imposte

Le imposte correnti sul reddito sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile di pertinenza dell'esercizio. Il debito previsto, al netto dei relativi acconti versati e ritenute subite, è rilevato a livello patrimoniale nella voce "Imposte correnti". I debiti ed i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati applicando le aliquote e la normativa fiscale vigenti alla data di chiusura del bilancio.

La contabilizzazione delle imposte anticipate e delle imposte differite riflette le differenze temporanee esistenti tra il valore contabile attribuito ad una attività o ad una passività ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali.

La voce "Imposte differite" accoglie le eventuali passività per imposte differite su differenze temporanee la cui tassazione è rinviata ai futuri esercizi ai sensi delle vigenti leggi fiscali.

La voce "Imposte anticipate" accoglie le eventuali imposte che, pur essendo di competenza di esercizi futuri, sono riferibili all'esercizio in corso e sono contabilizzate qualora vi sia la probabilità di ottenere in futuro imponibili fiscali di entità tale da poter assorbire il loro recupero.

La contropartita economica dello stanziamento per imposte differite o anticipate trova collocazione alla voce "Imposte".

Lo stanziamento di imposte anticipate sulle perdite fiscali maturate è iscritto se vi sia la probabilità di ottenere in futuro imponibili fiscali di entità tale da poter assorbire le perdite riportabili.

Uso di stime

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione dei Principi Contabili Internazionali richiede l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. I risultati a consuntivo potrebbero differire dalle stime effettuate che si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle informazioni disponibili. Le stime sono utilizzate per rilevare gli accantonamenti per rischi su crediti, ammortamenti, svalutazioni di attivo, imposte, altri accantonamenti e fondi. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2009

I seguenti principi contabili, emendamenti e ed interpretazioni, rivisti anche a seguito del processo di *Improvement* annuale 2008 condotto dallo IASB, sono stati applicati per la prima volta dalla Società a partire dal 1° gennaio 2009.

IAS 1 Versione rivista - Presentazione del bilancio

Emesso dallo IASB il 6 settembre 2007.

Introduce requisiti relativi alle informazioni da fornire circa il capitale di un'impresa e non produce alcun effetto dal punto di vista della valutazione o classificazione di tali poste.

Proibisce la presentazione delle componenti di reddito quali proventi ed oneri (definite "variazioni generate da transazioni con i non-soci") nel Prospetto delle variazioni di patrimonio netto, richiedendone separata indicazione rispetto alle variazioni generate da transazioni con i soci. Tutte le variazioni generate da transazioni generate con i non-soci devono essere evidenziate in un unico prospetto separato che mostri l'andamento del periodo (prospetto degli utili e delle perdite complessivi rilevati) oppure in due separati prospetti (conto economico e prospetto degli utili o perdite complessivi rilevati). Tali variazioni devono essere evidenziate separatamente anche nel Prospetto della Movimentazione del patrimonio netto.

Realty Vailog ha applicato la versione rivista del principio a partire dal 1° gennaio 2009 in modo retrospettivo, scegliendo di evidenziare tutte le variazioni generate da transazioni con i non-soci in due prospetti di misurazione dell'andamento del periodo, intitolati rispettivamente "Conto economico" e "Conto economico complessivo". La Società ha conseguentemente modificato la presentazione del Prospetto della Movimentazione del patrimonio netto.

IAS 23 Versione rivista - Oneri finanziari

Emesso dallo IASB il 29 marzo 2007.

E' resa obbligatoria la capitalizzazione degli oneri finanziari sostenuti a fronte di attività per cui normalmente trascorre un periodo di tempo per rendere l'attività pronte per l'uso o per la vendita

(definiti "qualifying assets"). Non sono stati rilevati effetti contabili nel 1° semestre 2009 in conseguenza dell'adozione del principio.

IFRS 8 - Segmenti operativi

Emesso dallo IASB nel mese di 30 novembre 2006.

In sostituzione dello IAS 14 - Informativa di settore. Il nuovo principio contabile richiede alla società di basare l'informativa di settore sugli elementi che il *management* utilizza per prendere le proprie decisioni operative.

Richiede quindi l'adozione dei segmenti operativi riportati sulla reportistica interna che è regolarmente rivista dal *management* al fine dell'allocazione delle risorse ai diversi segmenti ed al fine delle analisi di performance.

L'adozione del principio non produce alcun effetto dal punto di vista della valutazione delle poste di bilancio ma una eventuale riesposizione dell'informativa per settore e per area geografica.

IFRIC 15 – Accordi per la costruzione di immobili

L'interpretazione affronta le seguenti problematiche:

- se l'accordo rientra nell'ambito di applicazione dello IAS 11 o dello IAS 18;
- quando dovrebbero essere rilevati i ricavi derivanti dalla costruzione di immobili.

La sua adozione non ha comportato la rilevazione di significativi effetti contabili.

Emendamenti con interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2009 non rilevanti per la Società

- Emendamento all'IFRS 2;
- Annual Improvement pubblicato nel maggio 2008;
- Emendamento allo IAS 32 e allo IAS 1;
- IFRIC 13;
- IFRIC 16;
- Emendamento all'IFRS 1 e IAS 27.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora applicabili e non adottati in via anticipata dalla Società

IFRS 3 - Aggregazioni aziendali versione aggiornata e IAS 27, Bilancio consolidato e separato versione aggiornata

Emesso dallo IASB nel mese di gennaio 2008

Principali modifiche apportate:

- eliminazione dell'obbligo di valutare le singole attività e passività della controllata al *fair value* in ogni acquisizione successiva, nel caso di acquisizione per gradi di società controllate;
- imputazione a conto economico di tutti i costi connessi all'aggregazione aziendale;
- rilevazione alla data dell'acquisizione delle passività per pagamenti sottoposti a condizione.

Applicazione prospettica dagli esercizi che iniziano il 1 gennaio 2010.

IFRS 5 - Attività non correnti destinate alla vendita e attività operative cessate

Se un'impresa è impegnata in un piano di cessione che comporti la perdita del controllo su una partecipata, tutte le attività e passività della controllata devono essere riclassificate tra le attività destinate alla vendita, anche se dopo la cessione l'impresa deterrà ancora una quota partecipativa minoritaria nella controllata.

Applicazione prospettica dal 1° gennaio 2010.

Inoltre in data 16 aprile 2009 lo IASB ha emesso un insieme di modifiche agli IFRS ("*improvement*") che riguardano in particolare l'IFRS 2 - Pagamenti su base azioni, l'IFRS 5 - Attività non correnti disponibili per la vendita e attività operative cessate, l'IFRS 8 - Settori Operativi, lo IAS 1 - Presentazione del Bilancio, lo IAS 7 - Rendiconto finanziario, IAS 17 - Leasing, IAS 36 - Riduzione di valore delle Attività, IAS 38, Attività Immateriali

Note di commento ai risultati al 30 giugno 2009

a. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Ammontano al 30 giugno 2009 ad Euro 11 migliaia (Euro 12 migliaia al 31 dicembre 2008) e sono composti da mobili e arredi per ufficio, da macchine elettroniche per ufficio e apparecchi mobili acquisiti nel corso dei due esercizi precedenti.

b. ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Ammontano al 30 giugno 2009 ad Euro 20 migliaia (Euro 22 migliaia al 31 dicembre 2008) e sono composti unicamente da licenze software.

c. 1) PARTECIPAZIONI IN CONTROLLATE VALUTATE CON IL METODO DEL COSTO

Le partecipazioni in società controllate detenute da Realty Vailog al 30 giugno 2009 ammontano a Euro 30.351 migliaia (Euro 61.114 migliaia al 31 dicembre 2008) e risultano così dettagliate:

Denominazione (dati in Euro migliaia)	% di possesso	valore di carico	
		30.06.2009	31.12.2008
Adriatica Turistica S.p.A.	100	-	30.855
RED.IM S.r.l.	100	4.130	4.130
Vailog S.r.l.	100	26.221	26.129
Totale partecipazioni in controllate valutate con il metodo del costo		30.351	61.114

Adriatica Turistica S.p.A.

La partecipazione in Adriatica Turistica S.p.A. (di seguito anche "Adriatica Turistica"), al 30 giugno 2009, risulta riclassificata nelle Attività destinate alla dismissione ai sensi dell'IFRS 5, in virtù degli accordi di cessione descritti di seguito.

RED.IM S.r.l.

La controllata Red.Im. S.r.l. (di seguito anche RED.IM.) è titolare di investimenti immobiliari, che, valutati secondo i Principi Contabili Internazionali, risultano pari a complessivi Euro 21,0 milioni, costituiti da terreni a destinazione agricola e industriale e da fabbricati siti nel comune di Magenta (MI) e di Boffalora Sopra Ticino (MI) per una superficie complessiva di circa 333.000 mq., evidenziando un

plusvalore teorico rispetto ai valori di carico civilistici di circa 5,0 milioni di Euro, al lordo dell'effetto fiscale.

Vailog S.r.l.

Vailog S.r.l. (di seguito anche "Vailog") è la società capofila di un gruppo operante nel settore immobiliare svolgendo l'attività di acquisto, permuta, vendita, gestione per conto proprio e di terzi, di beni immobili a destinazione industriale e commerciale, l'attività di promozione e valorizzazione immobiliare e, seppure non in via principale, l'attività di *property management*.

Alla data di riferimento della presente Situazione Patrimoniale Vailog e le sue controllate sono proprietarie di terreni per una superficie complessiva pari a circa 2 milioni di metri quadrati, che sono stati iscritti nel bilancio consolidato di Realty Vailog ad un valore pari complessivamente a circa Euro 58,0 milioni, evidenziando un plusvalore teorico rispetto ai valori di carico civilistici di circa Euro 23,7 milioni, al lordo dell'effetto fiscale.

In data 28 settembre 2009 Realty Vailog ha sottoscritto un contratto preliminare per la vendita a Parval S.r.l. del 100% del capitale di Vailog ad un prezzo di Euro 25,1 milioni secondo i seguenti tempi e modalità:

- Euro 2,5 milioni a titolo di caparra corrisposti contestualmente alla stipula del preliminare;
- Euro 7,0 milioni da corrispondersi in contanti al momento della sottoscrizione del contratto definitivo con contestuale trasferimento della partecipazione fissata per il 30 novembre 2009;
- Euro 9,6 milioni circa da corrispondersi in contanti il 30 marzo 2010;
- Euro 6,0 milioni circa da corrispondersi in contanti il 30 settembre 2012 (credito assistito da garanzia bancaria a prima domanda).

Tenuto conto che la partecipazione in Vailog è iscritta al 30 giugno 2009 per circa Euro 31,2 milioni nel bilancio consolidato di Realty Vailog, l'operazione di cessione determinerà – sempre con riferimento alla medesima data e senza considerare l'effetto fiscale, l'effetto dell'attualizzazione dei crediti finanziari verso l'acquirente e gli oneri accessori alla transazione - una minusvalenza di circa Euro 1,1 milioni dal punto di vista civilistico e circa Euro 6,1 milioni dal punto di vista consolidato.

La variazione del valore della partecipazione rispetto all'esercizio precedente (Euro 92 migliaia) è dovuta alla valutazione delle *Stock Options* assegnate al personale dipendente della controllata Vailog stessa, contabilizzate ad incremento della partecipazione così come previsto dall'interpretazione dell'IFRIC 11 all'IFRS 2 "Operazioni con azioni proprie e del Gruppo".

Si riporta qui di seguito la tabella contenente le informazioni sulle partecipazioni detenute, richieste dall'art. 2427, comma 5, del Codice Civile:

Denominazione	Sede legale	Attività	Data chiusura esercizio sociale	Capitale sociale (dati in Euro migliaia)	Patrimonio netto al 30.06.2009 (dati in Euro migliaia)	Risultato d'esercizio al 30.06.2009 (dati in Euro)	% di possesso	valore di carico 31.12.2009
RED.I.M S.r.l.	Milano Via Durini, 18	Immobiliare	31 dicembre	50	3.139	(633)	100	4.130
Vailog S.r.l.	Assago (MI), Strada 3, Palazzo B5 - MilanoFori	Immobiliare	31 dicembre	50	10.442	668	100	26.221

c. 2) ATTIVITA' DESTINATE ALLA DISMISSIONE

Le attività destinate alla dismissione ammontano a Euro 30.855 migliaia e si riferiscono esclusivamente al valore della partecipazione in Adriatica Turistica, classificata nella voce "Attività destinate alla dismissione" sensi dell'IFRS 5 in funzione degli accordi di cessione qui di seguito riportati.

Realty Vailog, il 22 luglio 2009 ha stipulato un accordo preliminare per la vendita del 100% del capitale di Adriatica Turistica a Piovesana Holding S.p.A. (di seguito anche "Piovesana Holding") al prezzo di Euro 31.947 migliaia (cessione perfezionatasi il 30 settembre 2009) suddiviso secondo i seguenti tempi e modalità:

- Euro 1.600 migliaia a titolo di Anticipo Prezzo corrisposti contestualmente al perfezionamento dell'Accordo Preliminare stipulato il 22 luglio 2009;
- Euro 20.899 migliaia corrisposti alla data di trasferimento della totalità delle azioni del capitale sociale di Adriatica Turistica da parte di Realty Vailog, avvenuto in data 30 settembre 2009;
- Euro 4.448 migliaia, attraverso accollo liberatorio del debito che Realty Vailog ha maturato al 30 giugno 2009 nei confronti di Adriatica Turistica, derivante da un contratto di conto corrente di corrispondenza tra le parti;
- Euro 5.000 migliaia, garantiti da garanzia bancaria a prima richiesta rilasciata da primario istituto bancario, che saranno versati il 30 giugno 2012 e sui quali maturano interessi pari al 2% annuo.

Tenuto conto che il valore di carico consolidato delle attività nette di pertinenza del Gruppo Adriatica Turistica è iscritto al 30 giugno 2009 per circa Euro 29,5 milioni nel bilancio consolidato di Realty Vailog, la cessione, ove fosse stata perfezionata in tale data, senza considerare l'effetto fiscale e gli oneri accessori alla transazione, avrebbe determinato una plusvalenza consolidata pari a circa Euro 2,4 milioni.

Dal punto di vista del bilancio individuale della Società, la cessione permetterà, al 30 settembre 2009, la realizzazione di una plusvalenza di Euro 1,1 milioni, al lordo di oneri accessori alla cessione e di effetti fiscali.

Ricordiamo che Adriatica Turistica, acquisita nel mese di dicembre 2006, è titolare, direttamente e tramite le sue controllate, degli asset inerenti il porto turistico di Marina Punta Faro che gestisce in virtù di due concessioni con scadenza rispettivamente nel 2029 e nel 2037.

Si riporta qui di seguito la tabella contenente le informazioni sulla partecipazione richieste dall'art. 2427, comma 5, del Codice Civile:

Denominazione	Sede legale	Attività	Data chiusura esercizio sociale	Capitale sociale (dati in Euro migliaia)	Patrimonio netto al 30.06.2009 (dati in Euro migliaia)	Risultato d'esercizio al 30.06.2009 (dati in Euro)	% di possesso	valore di carico 31.12.2009
Adriatica Turistica S.p.A.	Conegliano (TV) Via M. Piovesana, 13/F	Immobiliare	31 dicembre	6.450	9.324	-	100	39.813

d. IMPOSTE ANTICIPATE

Ammontano al 30 giugno 2009 a Euro 150 migliaia (Euro 48 migliaia al 31 dicembre 2008) e sono riconducibili alla rilevazione delle differenze tra i valori contabili e i valori fiscalmente riconosciuti delle voci in bilancio. In particolare hanno origine da costi riconosciuti fiscalmente solo al momento del pagamento.

e. PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE

Ammontano a Euro 20.879 migliaia (Euro 13.112 migliaia al 31 dicembre 2008). Il dettaglio è rappresentato nello schema seguente:

Denominazione (dati in Euro migliaia)	% di possesso	valore di carico	
		30.06.2009	31.12.2008
400 Fifth Avenue S.p.A.	19,9	19.547	12.025
Eurozone Capital S.A.	17,6	1.302	1.023
Efigestioni SGR S.p.A. in liquidazione	4,9	30	64
Totale partecipazioni in altre imprese valutate al costo		20.879	13.112

Realty Vailog possiede il 19,9% della partecipazione in 400 Fifth Avenue Holding (di seguito anche "400 Fifth Avenue") (% di partecipazione analoga al 31 dicembre 2008). Nel corso del mese di febbraio 2009 Realty Vailog ha partecipato *pro-quota* ad un aumento del capitale sociale per un esborso finanziario pari a circa Euro 6,8 milioni attingendo alla liquidità disponibile. Contestualmente è stato convertito in capitale sociale il credito in essere verso la partecipata, pari a Euro 0,9 milioni (iscritto nel Bilancio al 31 dicembre 2008 al valore attualizzato di Euro 0,7 milioni).

Nel corso del mese di febbraio 2009 Realty Vailog ha partecipato *pro-quota* ad un aumento di capitale sociale di Eurozone Capital S.A. (di seguito anche "Eurozone"), unitamente ad un aumento dei prestiti partecipativi concessi dai soci per un esborso finanziario totale di Realty Vailog di circa Euro 1,1 milioni (di cui Euro 0,3 milioni sotto forma di capitale sociale e Euro 0,8 milioni sotto forma di prestito partecipativo).

Nel corso del mese di giugno 2009 l'Assemblea Straordinaria di EFIGESTIONI SGR S.p.A. ha deliberato lo scioglimento e messa in liquidazione della società.

Realty Vailog ha ritenuto opportuno svalutare la partecipazione di Euro 35 migliaia, al fine di allineare il valore di carico a quello di presumibile realizzo.

f. ALTRI CREDITI (ATTIVITA' NON CORRENTI)

Ammontano a Euro 3.676 migliaia (Euro 3.072 migliaia al 31 dicembre 2008) e sono costituiti dai finanziamenti a medio-lungo termine concessi da Realty Vailog a società partecipate nell'ambito dello sviluppo della loro attività. Il dettaglio è riportato di seguito:

(dati in Euro migliaia)	30.06.2009	31.12.2008
Finanziamento Eurozone	3.198	2.360
Caparra acquisto 44° piano 44 Fifth Avenue	478	-
Finanziamento 400 Fifth Avenue	-	712
Totale	3.676	3.072

L'incremento del credito verso Eurozone si riferisce al versamento effettuato a febbraio 2009 a titolo di prestito partecipativo, contestualmente all'incremento di capitale descritto al punto precedente.

Realty Vailog nel corso del mese di gennaio 2009 ha proceduto al versamento in escrow di USD 0,7 milioni (pari al 30 giugno 2009 a Euro 0,5 milioni) a titolo di caparra per l'acquisto del 44° Piano del Setai Building di New York, per un prezzo concordato in complessivi USD 13,5 milioni.

L'azzeramento del credito verso 400 Fifth Avenue è riconducibile alla conversione in capitale sociale dello stesso, descritta al punto precedente.

g. CREDITI COMMERCIALI

Ammontano a Euro 259 migliaia (Euro 2.951 migliaia al 31 dicembre 2008) e comprendono il credito residuo al 30 giugno 2009 verso gli acquirenti della Proprietà Ciriè ceduta nel dicembre 2008. La differenza rispetto all'esercizio precedente è riconducibile all'incasso, avvenuto nel corso del semestre, alle date contrattualmente pattuite, di Euro 2.700 migliaia del credito di cui sopra.

h. ALTRI CREDITI (ATTIVITA' CORRENTI)

Ammontano complessivamente a Euro 1.537 migliaia (Euro 5.023 migliaia al 31 dicembre 2008) e risultano così dettagliati:

(dati in Euro migliaia)	30.06.2009	31.12.2008
Crediti verso imprese controllate per Consolidato Fiscale	579	3.845
Credito IRES	547	838
Crediti IVA	381	323
Crediti Tributarî	7	-
Risconti attivi	23	4
Altri crediti verso imprese controllate	-	-
Altri crediti	0	14
Totale	1.537	5.023

I crediti verso imprese controllate per Consolidato Fiscale sono i crediti rivenienti dal trasferimento in capo alla consolidante dei debiti per imposte correnti al 30 giugno 2009, a seguito dell'adesione al regime del consolidato fiscale nazionale. Si rammenta, infatti, che nel corso del mese di giugno 2007, Realty Vailog e le controllate RED.IM, Adriatica Turistica e Adriatica Marina S.p.A., hanno aderito al contratto di consolidato fiscale nazionale per i periodi di imposta relativi agli esercizi 2007, 2008 e 2009. Nel corso del mese di giugno 2008 hanno aderito al contratto di consolidato fiscale nazionale anche le società del Gruppo Vailog.

Il credito IRES è riveniente dalla sommatoria dei debiti netti per IRES al 30 giugno 2009 delle società al consolidato fiscale nazionale di Realty Vailog al netto degli acconti versati e degli altri crediti per ritenute di acconto versate.

Un dettaglio dei crediti/debiti netti verso le società del Gruppo esistenti a fronte del suddetto contratto è riportato alla nota S relativa alle imposte.

Tutti i crediti sono vantati nei confronti di società ed enti nazionali e sono esigibili entro i dodici mesi.

i. PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto al 30 giugno 2009 ammonta a Euro 84.197 migliaia, in diminuzione di Euro 951 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2008 (Euro 85.148 migliaia). La variazione è attribuibile esclusivamente alla perdita del periodo.

Capitale sociale

Ammonta al 30 giugno 2009 a Euro 80.865 migliaia, invariato rispetto al 31 dicembre 2008. Risulta costituito da 24.732.480 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Riserva da sovrapprezzo

Ammonta al 30 giugno 2009 a Euro 11.166 migliaia, invariata rispetto al 31 dicembre 2008.

Riserva Legale

Ammonta a Euro 298 migliaia e si origina dalla destinazione del risultato al 31 dicembre 2007.

Altre riserve

Al 30 giugno 2009 sono complessivamente negative per Euro 11.500 migliaia (invariate rispetto al 31 dicembre 2008).

La riserva negativa per Euro 11.500 migliaia risulta costituita da:

- i) per Euro -3.412 all'iscrizione di una riserva a fronte della valutazione al *fair value* della componente azionaria del prezzo pagato per l'acquisizione di Vailog sopra richiamata;
- ii) per Euro -7.680 migliaia dalla riserva iscritta a fronte della valutazione al *fair value* della componente azionaria del prezzo pagato per l'acquisizione di Adriatica Turistica, avvenuta nel mese di dicembre 2006;
- iii) per Euro -2.206 migliaia dalla riserva appostata a fronte degli oneri accessori alle operazioni di aumento di capitale effettuate nel corso del precedente esercizio;
- iv) per Euro 1.798 migliaia da una riserva riveniente dalla rilevazione delle attività e passività secondo i Principi Contabili Internazionali al 21 giugno 2006, data di perfezionamento della scissione parziale proporzionale di Reno De Medici S.p.A. e di costituzione di Realty Vailog.

Si segnala, infine, che - tenuto conto che la capitalizzazione di Borsa del Titolo Realty Vailog al 30 giugno 2009 (pari a circa Euro 43.663 migliaia) risulta inferiore al patrimonio netto alla stessa data - si è proceduto ad analizzare se vi fossero degli indicatori di *impairment* tali da giustificare la necessità di assoggettare ad *impairment test* (effettuati con esito positivo in occasione della chiusura del bilancio al 31 dicembre 2008) tutte le partecipazioni in imprese controllate. Ad esito di tale analisi la società non ha rilevato il peggioramento degli indicatori di *impairment*, così come elencati dallo IAS 36 par. 12, già analizzati al 31 dicembre 2008.

Si riporta di seguito la tabella che evidenzia l'indicazione delle singole voci di patrimonio netto distinte in relazione alla loro disponibilità, alla loro origine ed alla loro utilizzazione, come previsto dall'art. 2427, n. 7 bis del Codice Civile:

(dati in Euro migliaia)	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nel precedente esercizio (*)	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	80.865		-	-	-
Riserve di capitale:					
Riserva da sovrapprezzo	11.166	A, B	11.166	-	-
Riserve di utili:					
Riserva legale	298	B	-	-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	4.319	A, B, C	4.319	-	-
Altre riserve	(11.500)		-	-	-
Totale	85.147		15.485	-	-
Quota non distribuibile			11.500		
Residua quota distribuibile			3.985		

(*) l'esercizio 2006 è stato il primo esercizio sociale di Realty Vailog.

Legenda

- A: per aumento di capitale
- B: per copertura perdite
- C: per distribuzione ai Soci

j. FONDO T.F.R.

Ammonta a Euro 18 migliaia (Euro 10 migliaia al 31 dicembre 2008). La società al 30 giugno 2009 ha in forza 3 impiegati ed 1 dirigente. Il numero medio di dipendenti registrato nel corso del 2009 è pari a 4 unità.

k. DEBITI COMMERCIALI

Ammontano al 30 giugno 2009 ad Euro 566 migliaia (Euro 242 migliaia al 31 dicembre 2008) e hanno tutti scadenza entro i dodici mesi e sono riferiti a fornitori nazionali.

l. ALTRI DEBITI (ATTIVITA' CORRENTI)

Ammontano ad Euro 785 migliaia (Euro 1.295 migliaia al 31 dicembre 2008) e risultano così dettagliati:

(dati in Euro migliaia)	30.06.2009	31.12.2008
Altri debiti verso imprese controllate per Consolidato Fiscale	103	592
Altri debiti verso parti correlate	-	66
Debiti verso l'Erario e verso Enti previdenziali	28	183
Debiti per emolumenti da liquidare	562	428
Altri debiti	92	26
Totale	785	1.295

Il dettaglio della voce altri debiti verso parti controllate per Consolidato Fiscale è riportato nella nota S relativa alle imposte.

m. POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

Risulta positiva per Euro 1.504 migliaia (positiva per Euro 4.412 migliaia alla fine del precedente esercizio) e risulta così dettagliata:

(dati in Euro migliaia)	30.06.2009	31.12.2008
Cassa/Assegni	2	601
Disponibilità liquide	36	12.453
A. Liquidità	38	13.054
Crediti finanziari verso imprese controllate	14.325	13.872
Crediti finanziari verso altri	-	-
B. Crediti finanziari correnti	14.325	13.872
Debiti verso banche	9.442	16.324
Debiti finanziari verso imprese controllate	7.093	9.261
Debiti finanziari verso parti correlate	-	-
Altri debiti finanziari	-	-
C. Debiti finanziari correnti	16.535	25.585
D. Posizione finanziaria corrente netta (A + B - C)	(2.172)	1.340
Altri crediti finanziari	3.676	3.072
E. Crediti finanziari non correnti	3.676	3.072
Debiti verso banche	-	-
Altri debiti finanziari	-	-
F. Debiti finanziari non correnti	-	-
G. Posizione finanziaria non corrente netta (E - F)	3.676	3.072
Posizione finanziaria netta (D + G)	1.504	4.412

Liquidità

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di valori alla data del 30 giugno 2009.

Parte delle disponibilità liquide esistenti al 31 dicembre 2008 sono state utilizzate per gli investimenti riguardanti la 400 Fifth Avenue (Euro 6.806 migliaia) e Eurozone (aumento di capitale di Euro 279 migliaia e finanziamento per Euro 814 migliaia), oltre che per il rimborso parziale del Finanziamento Unicredit per Euro 6.000 migliaia.

Crediti finanziari correnti

Ammontano a Euro 14.325 migliaia (Euro 13.872 migliaia al 31 dicembre 2008) e sono rappresentati dal conto corrente di corrispondenza in essere con la controllata RED.IM.

Debiti finanziari correnti

La voce "Debiti verso banche" è costituita dal debito relativo al finanziamento, scaduto e rimborsato interamente il 30 settembre 2009, erogato in relazione all'operazione di acquisizione di Vailog in data 31 maggio 2007 da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. (di seguito "Finanziamento Unicredit"), rinnovato successivamente alla scadenza e rimborsato parzialmente per l'importo di Euro 6.000 migliaia in data 31 gennaio 2009. Tale finanziamento è valutato, come previsto dai Principi Contabili Internazionali, con la metodologia del costo ammortizzato, al netto dei relativi oneri accessori, ed è stato erogato sotto forma di fido su conto corrente. La struttura garante del suddetto finanziamento prevede il pegno sul 100% delle quote Vailog.

I "Debiti finanziari verso imprese controllate" sono rappresentati dai conti correnti di corrispondenza in essere con le controllate Adriatica Turistica (Euro 4.448 migliaia) e Vailog (Euro 2.645 migliaia) costituiti nell'ottica di gestione centralizzata della liquidità del gruppo.

Il debito verso Adriatica Turistica, parte del prezzo di cessione della partecipazione, è stato accollato dall'acquirente Piovesana Holding. Per ulteriori dettagli si rimanda alla nota C.2. "Attività destinate alla dismissione".

Il debito verso Vailog è stato interamente rimborsato in data 29 settembre 2009 utilizzando le disponibilità rivenienti dalla caparra versata dagli acquirenti della partecipazione stessa.

Crediti finanziari non correnti

Sono rappresentati dal finanziamento concesso alla società partecipate Eurozone (Euro 3.198 migliaia) e dalla caparra versata per l'acquisto del 44° piano del Setai Building di New York (Euro 478 migliaia) descritti alla nota f. "Altri crediti (Attività non correnti)".

n. ALTRI RICAVI

Ammontano ad Euro 51 migliaia (Euro 12 migliaia al 30 giugno 2008) e per Euro 13 migliaia sono costituiti dal riaddebito alla controllata RED.IM dei costi di *outsourcing* sostenuti per la gestione dell'area Amministrazione, Finanza e Controllo della controllata.

L'importo residuo è riferibile a riaddebiti di costi sostenuti per conto di terzi.

o. COSTI PER SERVIZI

Ammontano per il primo semestre 2009 a Euro 342 migliaia (Euro 345 migliaia per l'analogo periodo dell'esercizio 2008), di cui Euro 2 migliaia verso parti correlate (Euro 45 migliaia al 30 giugno 2008) e risultano così dettagliati:

(dati in Euro migliaia)	01.01.2009 30.06.2009	01.01.2008 30.06.2008
Affitti e noleggi	25	55
Assicurazioni	1	0
Collegio sindacale	40	40
Consulenze	134	105
Costi per revisione	14	21
Manutenzioni e utenze	13	17
Spese generali amministrative	86	81
Altri	29	26
Totale	342	345

La voce "Affitti e noleggi" si riferisce principalmente a noleggi di autovetture del personale dipendente. La voce "Consulenze", pari ad Euro 134 migliaia (Euro 105 migliaia per il primo semestre 2008) risulta essere così dettagliata:

(dati in Euro migliaia)	01.01.2009 30.06.2009	01.01.2008 30.06.2008
Amministrative e fiscali	28	8
Legali e notarili	78	28
Tecniche	8	3
Organo di Controllo	20	14
Altre	-	52
Totale	134	105

p. COSTO DEL PERSONALE

Ammonta per il primo semestre 2009 ad Euro 641 migliaia (Euro 659 migliaia per il primo semestre 2008), e risulta così dettagliato:

(dati in Euro migliaia)	01.01.2009 30.06.2009	01.01.2008 30.06.2008
Consiglio di Amministrazione	320	306
Costo del personale	321	353
Totale	641	659

La società al 30 giugno 2009 ha in forza 1 dirigente, 3 impiegati e 2 collaboratori.

La voce include Euro 56 migliaia di costo derivante dalla valutazione al *fair value* delle *Stock Options*.

q. ALTRI COSTI OPERATIVI

Ammontano complessivamente ad Euro 14 migliaia (Euro 51 migliaia al 30 giugno 2008). Il dettaglio è riportato nella tabella qui di seguito:

(dati in Euro migliaia)	01.01.2009 30.06.2009	01.01.2008 30.06.2008
ICI	-	33
Sopravvenienze passive	6	14
Altri	8	4
Totale	14	51

I costi per ICI presenti al 30 giugno 2008 erano legati alla Proprietà Ciriè ceduta a dicembre 2008.

r. PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI

Sono negativi per Euro 252 migliaia (positivi per Euro 69 migliaia al 30 giugno 2008) e risultano così costituiti:

(dati in Euro migliaia)	01.01.2009 30.06.2009	01.01.2008 30.06.2008
Proventi finanziari:		
- da imprese controllate	158	618
- da banche	27	2
- altri proventi finanziari	50	49
Totale proventi finanziari	235	669
Oneri finanziari		
- verso imprese controllate	(159)	(131)
- verso banche	(290)	(469)
- altri	(39)	-
Totale oneri finanziari	(488)	(600)
Totale	(252)	69

I "Proventi finanziari: da imprese controllate" si riferiscono agli interessi attivi maturati nei confronti di RED.IM sul conto corrente di corrispondenza, regolato a tassi di mercato.

La voce "Proventi finanziari: da banche" si riferisce agli interessi attivi maturati sulle disponibilità liquide di conto corrente durante l'esercizio.

La voce "Proventi finanziari: altri proventi finanziari" si riferisce agli interessi attivi sui finanziamenti a Eurozone e 400 Fifth Avenue.

Gli "Oneri finanziari: verso imprese controllate" si riferiscono agli interessi passivi maturati nei confronti di Adriatica Turistica (Euro 95 migliaia) e Vailog (Euro 64 migliaia) sui conti corrente di corrispondenza esistenti e regolati a tassi di mercato.

Gli oneri finanziari verso banche si riferiscono integralmente agli interessi passivi sul Finanziamento Unicredit, comprensivo di Euro 153 migliaia rivenienti dalla contabilizzazione secondo la metodologia dell'*amortized cost* degli oneri accessori allo stesso.

Gli "Oneri finanziari: altri" sono relativi alle perdite su cambi legate alla conversione in Euro del credito in USD esistente a fronte del versamento in *Escrow* a titolo di caparra per l'acquisto del 44° Piano del Setai Building di New York descritto alla Nota f. "Altri Crediti (Attività non correnti)".

s. IMPOSTE

La voce in oggetto, complessivamente positiva per Euro 286 migliaia (Euro 274 al 30 giugno 2008) è così composta:

(dati in Euro migliaia)	01.01.2009 30.06.2009	01.01.2008 30.06.2008
Imposte correnti	184	274
Imposte (differite) anticipate	102	
Totale	286	274

In considerazione dei risultati registrati, Realty Vailog non presenta, infatti, imponibile fiscale né ai fini IRAP, né IRES. Si riporta qui di seguito un dettaglio della formazione del provento da consolidato fiscale nazionale:

(dati in Euro migliaia)	A	B = A*aliquota IRES (27,5%)	C	B - C
	Imponibile IRES	Provento (onere) da Consolidato Fiscale	Crediti d'Imposta da compensare	Credito (debito) Imposta netto trasferito
Società consolidante:				
Realty Vailog	(667)	184	840	1.024
Società consolidate:				
RED.IM	(274)	75	-	75
Adriatica Turistica	6	(2)	-	(2)
Adriatica Marina	627	(172)	1	(171)
Vailog	947	(261)	-	(261)
Borgo	(97)	27	-	27
Castel San Giovanni	531	(146)	-	(146)
Società Agricola Pievetta	-	-	-	-
Il Borgo di Agognate	(3)	1	-	1
Totale credito (debito) per imposte correnti del consolidato fiscale a carico della Consolidante				547

Al 30 giugno 2009 Realty Vailog non ha rilevato attività fiscali differite complessivamente per circa Euro 2.019 migliaia. Non si è ritenuto opportuno, infatti, procedere alla contabilizzazione di dette imposte anticipate in considerazione della difficoltà di stabilire con un ragionevole grado di certezza le tempistiche entro cui la Società riuscirà a sviluppare una redditività idonea ad assorbirle. Di seguito si riporta un prospetto riepilogativo:

(dati in Euro migliaia)	differenze temporanee		imposta %	effetto fiscale Stato Patrimoniale	
	30.06.2009	31.12.2008		30.06.2009	31.12.2008
imposte anticipate non contabilizzate:					
- su perdite fiscali riportabili a nuovo	6.255	6.255	27,50%	1.720	1.720
- su perdite fiscali dell'esercizio	-	-	27,50%	-	-
- su oneri accessori aumenti di capitale	925	925	32,33%	299	299
- altre differenze deducibili in esercizi successivi	-	-		-	-
totale imposte anticipate non contabilizzate	7.180	7.180		2.019	2.019

Di seguito si riporta il dettaglio suddiviso per scadenza delle perdite fiscali riportabili (non utilizzabili nel Consolidato Fiscale Nazionale):

scadenza	(dati in Euro migliaia)	perdita fiscale	oneri accessori aumenti di capitale
2009		2.306	441
2010		2.142	441
2011		1.807	21
2012		-	21
totale		6.255	925

Si segnala che nel corso del primo semestre 2009, la società ha usufruito di un beneficio fiscale per complessivi Euro 222 migliaia, derivante da differenze temporanee relative ad esercizi precedenti non rilevati in precedenza, al fine di ridurre l'onere fiscale corrente.

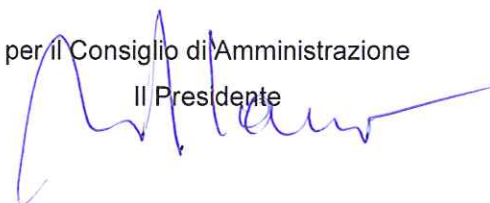
Si riporta qui di seguito il prospetto relativo alla riconciliazione tra onere fiscale IRES teorico ed effettivo:

(dati in Euro migliaia)	risultato ante imposte	effetto fiscale teorico	incidenza su risultato ante imposte
base imponibile	(1.237)	(340)	27,5%
rilevamento differenze permanenti	384	106	
altre differenze temporanee - esercizi precedenti	(222)	(61)	
altre differenze temporanee	408	112	
IRES corrente al 30 giugno 2009	(667)	(184)	14,9%

La presente Situazione Patrimoniale composta da Stato patrimoniale, Conto economico, Rendiconto Finanziario, Prospetto di Movimentazione del patrimonio netto, Conto Economico Complessivo e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico del periodo e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Milano, 28 ottobre 2009

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente



2.3. ATTESTAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI

Il sottoscritto Erminio Vacca, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154-bis del D.Lgs. n. 58/1998 (Testo Unico Finanza) che l'informativa contabile contenuta nel presente documento corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

28 ottobre 2009

Erminio Vacca

