



APPROVATI I RISULTATI DI REALTY VAILOG AL 30 SETTEMBRE 2009

Assago, 12 novembre 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 settembre 2009.

Si riportano di seguito i principali dati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo al 30 settembre 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 (EBITDA):** positivo per Euro 0,3 milioni (negativo per Euro 3,1 milioni¹)
- ♦ **Ricavi totali:** Euro 2,3 milioni (Euro 0,2 milioni²)
- ♦ **Patrimonio immobiliare:** Euro 125,2 milioni (Euro 152,4 milioni³)
- ♦ **Posizione finanziaria netta:** negativa per Euro 5,5 milioni (negativa per Euro 40,3 milioni⁴)

*Si specifica che, in virtù degli accordi di cessione di Vailog S.r.l. (di seguito anche “**Vailog**” e complessivamente “**Cessione Vailog**”) stipulati a settembre 2009 e descritti di seguito le attività riconducibili a Vailog e sue controllate (di seguito anche il “**Gruppo Vailog**”) sono considerate “Attività/Passività destinate alla dismissione” e contabilizzate ai sensi dell’IFRS 5. Nel presente comunicato, i risultati economici consolidati al 30 settembre 2009 riconducibili al Gruppo Vailog (così come, per omogeneità di rappresentazione, quelli al 30 settembre 2008) sono considerati sotto l’EBITDA; nell’esposizione dei dati riguardanti le attività e le passività consolidate, invece, viene data adeguata indicazione della quota parte rappresentata da “Attività/Passività destinate alla dismissione”.*

¹ valori omogenei che prevedono, ai sensi dell’IFRS 5, la riclassifica del contributo del Gruppo Vailog e del Gruppo Adriatica Turistica (come *infra* definiti) sotto l’EBITDA; nei primi 9 mesi del 2008, l’EBITDA comprensivo del contributo del Gruppo Vailog e del Gruppo Adriatica Turistica era stato positivo e pari ad Euro 3,2 milioni;

² Cfr. Nota 1; nei primi 9 mesi del 2008 i ricavi totali incluso il contributo del Gruppo Vailog e del Gruppo Adriatica Turistica erano stati pari ad Euro 80,7 milioni;

³ include “Attività destinate alla dismissione” (di seguito anche “**Proprietà Vailog**”) per Euro 56,8 milioni al 30 settembre 2009 (Euro 57,6 milioni al 31 dicembre 2008);

⁴ al 31 dicembre 2008, include: i) la posizione finanziaria netta, positiva per Euro 1,0 milioni, apportata dal Gruppo Adriatica Turistica e ii) la posizione finanziaria netta, negativa per Euro 16,6 milioni (al netto di Euro 9,0 milioni quali impegni finanziari connessi all’Immobile di Arluno, come *infra* definito), apportata dal Gruppo Vailog.

Si segnala inoltre che gli accordi della Cessione Vailog prevedono l'acquisto da parte di Realty del fabbricato situato ad Arluno attualmente di proprietà della controllata stessa (di seguito anche "Immobile di Arluno"), lo stesso resta di fatto escluso dal perimetro della Cessione Vailog ed i relativi effetti contabili, sia economici che patrimoniali, sono considerati tra quelli delle "Attività in Continuità".

Si specifica inoltre che in virtù della cessione della partecipazione in Adriatica Turistica S.r.l. (di seguito anche "Adriatica Turistica") le attività e le passività consolidate di Adriatica Turistica e sue controllate (di seguito anche "Gruppo Adriatica Turistica") risultano deconsolidate. I risultati economici consolidati al 30 settembre 2009, riconducibili al Gruppo Adriatica Turistica (così come, per omogeneità di rappresentazione, quelli al 30 settembre 2008) sono considerati sotto l'EBITDA.

* * *

L'attività del Gruppo Realty nel corso del terzo trimestre dell'esercizio è stata principalmente caratterizzata da una serie di operazioni straordinarie, poste in essere – nell'ambito della revisione strategica dell'attività del Gruppo - al fine di offrire una più adeguata remunerazione agli azionisti, e più in generale, per accrescere l'attrattività del titolo sul mercato borsistico.

In particolare si fa riferimento alle seguenti operazioni:

- i) il 30 settembre 2009 si è perfezionata la cessione della partecipazione in Adriatica Turistica;
- ii) il 28 settembre 2009 è stato sottoscritto un contratto preliminare per la cessione della partecipazione in Vailog.

Come già comunicato al mercato e meglio descritto in seguito, sempre in data 28 settembre 2009, è stato sottoscritto un protocollo d'intesa con Industria e Innovazione S.p.A. (di seguito anche "Industria e Innovazione") volto a definire un processo di integrazione societaria con la stessa che si articola in: i) l'offerta pubblica d'acquisto volontaria promossa da Industria e Innovazione sulla totalità delle azioni Realty Vailog non possedute dalla stessa Industria e Innovazione (di seguito anche "OPA") e ii) la fusione tra le due società.

Il *business* ordinario del Gruppo per l'esercizio in corso è pertanto sostanzialmente riconducibile alle iniziative di valorizzazione delle proprietà immobiliari facenti capo alla controllate RED. IM S.r.l. (di seguito anche "RED. IM.") e Dasix Land S.L. (rispettivamente la "Proprietà Magenta-Boffalora" e la "Proprietà San Cugat") nonché alla partecipata 400 Fifth Avenue Holding S.p.A. (di seguito anche "400 Fifth Avenue").

Andamento economico e patrimoniale del Gruppo al 30 settembre 2009

I **ricavi totali** consolidati nei primi nove mesi 2009 sono pari a Euro 2,3 milioni (Euro 0,2 milioni al 30 settembre 2008) e sono relativi:

- per Euro 0,9 milioni ai ricavi da affitti percepiti sugli investimenti immobiliari (Euro 0,2 milioni al 30 settembre 2008) e principalmente, al 30 settembre 2009, sull'Immobile di Arluno.
- per Euro 1,4 milioni all'adeguamento netto al *fair value* degli investimenti immobiliari;

Il **Margine operativo lordo (EBITDA)**, riferito – come già segnalato - alle "Attività in Continuità" e che quindi esclude il contributo del Gruppo Adriatica Turistica e del Gruppo Vailog riclassificato nel "Risultato netto delle attività cessate" al di sotto dell'EBITDA, al 30 settembre 2009 è positivo ed ammonta a Euro 0,3 milioni, rispetto a un valore negativo per Euro 3,1 milioni al 30 settembre 2008. Tale dato risente positivamente dell'adeguamento al *fair value* degli

investimenti immobiliari (Euro 1,4 milioni), e negativamente dei costi operativi e di struttura registrati in capo alla Capogruppo e a RED. IM, per complessivi Euro 2,0 milioni (Euro 2,2 milioni al 30 settembre 2008). I risultati del 2008 comprendevano inoltre gli effetti della svalutazione della Proprietà San Cugat per Euro 1,2 milioni.

Si rammenta che il dato dell'EBITDA al 30 settembre 2008 comprensivo dell'apporto del Gruppo Vailog e del Gruppo Adriatica Turistica (così come dal Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2008 approvato dal Consiglio di Amministrazione del 12 novembre 2008) risultava positivo per Euro 3,2 milioni. I due gruppi in dismissione, al 30 settembre 2008, avevano infatti generato un EBITDA positivo per Euro 6,3 milioni di cui Euro 4,6 milioni riconducibili al Gruppo Vailog e Euro 1,7 milioni al Gruppo Adriatica Turistica.

Nel corso dei primi 9 mesi del 2009, l'EBITDA generato dall'attività caratteristica del Gruppo Vailog, esclusi gli effetti derivanti dall'Immobile di Arluno, è positivo e pari a Euro 0,4 milioni. Si precisa inoltre che i ricavi consuntivati al 30 settembre 2008 (Euro 76,7 milioni rispetto a Euro 10,9 milioni al 30 settembre 2009) scontavano una maggiore dimensione delle commesse in corso nel periodo, rispetto alle iniziative in corso di realizzazione nei primi nove mesi del 2009, nonché l'inclusione di proventi da cessione di quattro terreni a Rovigo, Castel San Giovanni e Pontenure (per complessivi Euro 20,6 milioni).

Si segnala che, con riferimento alla situazione al 30 settembre 2009, si è proceduto ad effettuare un'apposita svalutazione delle attività nette di pertinenza del Gruppo Vailog, per un totale di Euro 6,4 milioni, al fine di allinearne il valore di carico al prezzo di cessione attualizzato, al netto degli oneri accessori alla transazione. La svalutazione ha azzerato il valore dell'avviamento da acquisizione Vailog (che risultava iscritto per Euro 5,1 milioni) e decrementato il valore della Proprietà Vailog (Euro 1,3 milioni). Tale svalutazione sostanzialmente anticipa gli effetti della minusvalenza che si consunterà alla data di perfezionamento della cessione della partecipazione e che, nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2009, verrà contabilizzata nel "Risultato netto delle attività cessate" al di sotto dell'EBITDA.

Di contro, nei primi 9 mesi del 2009 l'EBITDA generato dall'attività caratteristica del Gruppo Adriatica Turistica ammonta a Euro 1,6 milioni (Euro 1,7 milioni al 20 settembre 2008). La cessione della partecipazione ha permesso la realizzazione di una plusvalenza consolidata netta pari a Euro 1,7 milioni che - analogamente alla minusvalenza da cessione Vailog - nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2009, sarà inclusa nel "Risultato netto delle attività cessate" sotto l'EBITDA.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo al 30 settembre 2009 ammonta a Euro 125,2 milioni ed è costituito per Euro 68,4 milioni dal patrimonio immobiliare delle "Attività in continuità" e per Euro 56,8 milioni da quello delle "Attività destinate alla dismissione" (riferibile alla "Proprietà Vailog").

Il patrimonio immobiliare risulta complessivamente in diminuzione di circa Euro 27,2 milioni rispetto al 31 dicembre 2008. La variazione è principalmente riconducibile all'effetto netto di: i) cessione delle attività nette di pertinenza del Gruppo Adriatica Turistica (costituite essenzialmente dalle immobilizzazioni materiali e dalle concessioni del Porto turistico Marina Punta Faro in Lignano Sabbiadoro) che al 31 dicembre 2008 ammontavano a Euro 35,6 milioni; ii) svalutazione della Proprietà Vailog (Euro 1,3 milioni) iii) investimenti effettuati dalla Capogruppo nella 400 Fifth Avenue (Euro 7,5 milioni); iv) adeguamento complessivamente positivo al *fair value* degli investimenti immobiliari (Euro 1,4 milioni).

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo passa da Euro 40,3 milioni al 31 dicembre 2008 a Euro 5,5 milioni al 30 settembre 2009.

Il dato dell'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2008 rifletteva l'apporto negativo del Gruppo Vailog (Euro 16,6 milioni rispetto a Euro 19,9 milioni al 30 settembre 2009)⁵ e quello positivo del Gruppo Adriatica Turistica (Euro 1,0 milioni rispetto a Euro 2,4 milioni al 30 settembre 2009), apporti che al 30 settembre non sono ricompresi nell'indebitamento finanziario netto in quanto riclassificati tra le "Attività/Passività destinate alla dismissione". Il miglioramento dell'indebitamento finanziario netto è essenzialmente dovuto alla cessione di Adriatica Turistica, che ha determinato un incasso *cash* di Euro 22,5 milioni e l'iscrizione di un credito finanziario a lungo termine assistito da garanzia bancaria a prima domanda di Euro 5,0 milioni. Hanno invece influito con segno contrario, oltre ai fabbisogni legati ai costi operativi ed alla variazione del capitale circolante netto, gli investimenti totali effettuati dalla Capogruppo nella partecipata 400 Fifth Avenue (Euro 7,5 milioni, come *infra* specificato).

* * *

Tra le principali **operazioni del Gruppo Realty che hanno caratterizzato i primi nove mesi del 2009** si segnala in particolare che la Società ha:

- Perfezionato in data 30 settembre 2009 la cessione della partecipazione in Adriatica Turistica (oggetto di appositi Comunicati Stampa diffusi in data 22 luglio 2009 e 30 settembre 2009 e del Documento Informativo redatto ai sensi degli articoli 71 e 71-bis del Regolamento Emittenti, ai quali si rimanda per ulteriori dettagli) realizzando una plusvalenza – al netto dell'effetto fiscale e degli oneri accessori alla transazione – di Euro 1,7 milioni da un punto di vista consolidato e Euro 0,7 milioni da un punto di vista civilistico e consentendo il miglioramento della posizione finanziaria netta di circa Euro 25,1 milioni.
- Sottoscritto un accordo preliminare per la vendita del 100% del capitale sociale di Vailog a Parval S.r.l. (oggetto di apposito Comunicato Stampa diffuso in data 28 settembre 2009 al quale si rimanda per ulteriori dettagli). Realty si è impegnata a cedere il 100% delle azioni di Vailog al prezzo di circa Euro 25,1 milioni (di cui Euro 2,5 milioni già incassati a titolo di caparra); il perfezionamento della compravendita è attualmente previsto per l'1 dicembre 2009. La Cessione Vailog, tenuto conto degli impegni connessi all'acquisto dell'Immobile di Arluno, permetterà il miglioramento della posizione finanziaria netta consolidata di Realty per complessivi Euro 41,0 milioni circa.
- Nell'ambito dei rapporti tra Realty e 400 Fifth Avenue, la Società ha:
 - concluso un accordo preliminare per l'acquisto, al prezzo concordato in complessivi USD 13,5 milioni, del 44° Piano del Setai Building (il grattacielo che la partecipata sta realizzando a New York) versando in *escrow* USD 0,7 milioni a titolo di caparra;
 - partecipato pro-quota ad un aumento di capitale sociale della partecipata, con un esborso di Euro 6,8 milioni.

Successivamente al 30 settembre 2009 sono proseguite, secondo i tempi e con le modalità attese, le attività previste nel protocollo di intesa firmato tra Realty e Industria e Innovazione volto all'integrazione tra le due società; in particolare i rispettivi Consigli di Amministrazione del 28 ottobre 2009 hanno approvato il progetto di fusione ed in data 5 novembre ha avuto inizio l'OPA, che terminerà l'11 dicembre 2009 (operazioni già oggetto del Comunicato Stampa diffuso in data 28 ottobre 2009 e del Comunicato ai sensi dell'Art. 103 comma 3 del TUF reso pubblico il 4

⁵ Non considerando i debiti finanziari (Euro 9,0 milioni ad entrambe le date di riferimento) correlati all'Immobile di Arluno.

novembre 2009, cui si rimanda per ulteriori dettagli). L'OPA è interamente finanziata attraverso il ricorso all'indebitamento bancario ed il progetto di fusione indica le fonti delle risorse finanziarie previste per il soddisfacimento delle obbligazioni della Realty "post-fusione". In particolare il Piano Economico-Finanziario 2009-2013, allegato al progetto di fusione, annuncia, tra l'altro, una serie di dismissioni individuate dal *management*, programmate lungo l'intero arco di piano, ma essenzialmente concentrate nel 2011.

L'evoluzione prevedibile della gestione risulta, pertanto, profondamente influenzata dalle cessioni delle partecipazioni in Adriatica Turistica e in Vailog. In base alle informazioni attualmente disponibili, i risultati dell'esercizio 2009 del Gruppo Realty risentiranno del risultato complessivamente negativo derivante dalle operazioni straordinarie già realizzate o annunciate di cui sopra, mentre, ragionevolmente, nei futuri esercizi troveranno manifestazione i risultati positivi attesi dalle dismissioni preannunciate nel Piano Economico Finanziario 2009-2013.

* * *

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

* * *

Si rende noto che il Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2009 è disponibile presso la sede sociale nonché presso Borsa Italiana S.p.A. ed è consultabile nel sito internet della Società www.realtyvailog.com.

* * *

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, quotata a Piazza Affari sul mercato MTA segmento Standard 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 REALTY⁶

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO (dati in Euro migliaia)	01.01.2009 30.09.2009	01.01.2008 30.09.2008 (*)	01.01.2008 30.09.2008 (**)
Ricavi di vendita	881	221	81.695
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	-	-	(1.365)
Rivalutazione (Svalutazione) Investimenti Immobiliari	1.404	-	-
Altri ricavi	31	3	333
Ricavi Totali	2.316	224	80.663
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	-	(1.150)	(12.073)
Costi per materie prime e servizi	(783)	(770)	(61.635)
Costi del personale	(997)	(1.146)	(2.754)
Altri costi operativi	(238)	(261)	(971)
Proventi/(oneri) atipici	-	(9)	(26)
Margine Operativo Lordo (EBITDA) delle attività in continuità	298	(3.112)	3.204

(*) conto economico comparativo omogeneo: ai sensi dell'IFRS 5 i valori relativi al Gruppo Adriatica Turistica ed al Gruppo Vailog sono riclassificati alle voci riconducibili alle "Attività/Passività destinate alla dismissione" espresse negli schemi di bilancio adottati dal Gruppo Realty sotto il Margine Operativo Lordo;

(**) i valori relativi al Gruppo Adriatica Turistica ed al Gruppo Vailog sono consolidati "riga per riga" nelle voci di bilancio che costituiscono il "Margine Operativo Lordo delle attività in continuità", analogamente a quanto riportato nel Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2008 approvato dal Consiglio di Amministrazione del 12 novembre 2008.

(dati in Euro migliaia)	30.09.2009	31.12.2008
A. Disponibilità liquide	11.517	23.732
Crediti finanziari verso parti correlate	-	1.924
Crediti finanziari verso altri	-	1.917
B. Crediti finanziari correnti	-	3.841
Debiti verso banche	152	28.971
Altri debiti finanziari	-	93
C. Debiti finanziari correnti	152	29.064
D. Posizione finanziaria corrente netta (A + B - C)	11.365	(1.491)
Crediti finanziari verso altri	8.683	4.377
Strumenti derivati	5	8
E. Crediti finanziari non correnti	8.688	4.385
Debiti verso banche	25.579	41.162
Altri debiti finanziari	-	2.069
F. Debiti finanziari non correnti	25.579	43.231
G. Posizione finanziaria non corrente netta (E - F)	(16.891)	(38.846)
Posizione finanziaria netta (D + G)	(5.526)	(40.337)

⁶ Non oggetto di revisione contabile

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA RICLASSIFICATA (dati in Euro migliaia)	30.09.2009	31.12.2008
Imm. materiali porto Marina Punta Faro (*)	-	11.098
Concessioni porto Marina Punta Faro (*)	-	24.455
Proprietà San Cugat - Barcellona (ES)	13.971	13.971
Eurozone	1.302	1.023
Proprietà Vailog (**)	56.771	57.580
Iniziativa 400 Fifth Realty - New York	19.548	12.025
Patrimonio immobiliare valutato al costo	91.592	120.152
Investimenti immobiliari - Proprietà Magenta - Boffalora	21.037	21.261
Investimenti immobiliari - Immobile di Arluno	12.600	10.972
Patrimonio immobiliare valutato al <i>fair value</i>	33.637	32.233
TOTALE PATRIMONIO IMMOBILIARE	125.229	152.385

(*) attività cedute in data 30 settembre 2009;

(**) al 30 settembre 2009 considerate "Attività destinate alla dismissione" ai sensi dell'IFRS 5;