



## APPROVATO IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2009

Assago, 14 maggio 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 31 marzo 2009.

Si riportano di seguito i principali dati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo al 31 marzo 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 441 migliaia (positivo per Euro 820 migliaia)
- ♦ **Ricavi totali:** Euro 7.748 migliaia (Euro 21.923 migliaia)
- ♦ **Patrimonio immobiliare:** Euro 159.979 migliaia (Euro 152.385 migliaia)
- ♦ **Posizione finanziaria netta:** negativa per Euro 49.023 migliaia (negativa per Euro 40.337 migliaia)

\* \* \*

L’attività del Gruppo Realty nei primi tre mesi 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”); 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.

L’andamento della gestione del porto turistico di Lignano - Marina Punta Faro prosegue secondo il favorevole *trend* evidenziato sin dall’acquisizione avvenuta a fine 2006, mentre proseguono i lavori per la realizzazione dei complessivi nuovi 60 posti barca, dei quali 27 già realizzati ed utilizzati a partire dalla stagione 2008/2009.

In relazione all’iniziativa 400 Fifth Realty, riguardante la realizzazione di un grattacielo a New York di 57 piani ed i cui lavori hanno raggiunto il 22° piano, si segnala 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 SpA (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 Patrimoniale del Gruppo nel primo trimestre 2009**

I **ricavi totali** consolidati del primo trimestre 2009 sono pari a Euro 7.748 migliaia (Euro 21.923 migliaia nel primo trimestre 2008) e comprendono ricavi di vendita per Euro 7.355 migliaia. I ricavi di vendita sono relativi:

- per Euro 5.921 migliaia ai ricavi caratteristici del Gruppo Vailog (Euro 20.883 nel primo trimestre 2008), essenzialmente realizzati sulle iniziative di sviluppo immobiliare a destinazione industriale-logistica; si segnala che i ricavi del primo trimestre 2008 scontavano una maggiore dimensione delle commesse in corso nel periodo (complessivi circa 93.000 mq di slp), rispetto alle iniziative in corso di realizzazione nei primi tre mesi del 2009 precedentemente citate, nonché l'inclusione di proventi da cessione di due terreni a Rovigo e Castel San Giovanni per complessivi Euro 5.092 migliaia;
- per Euro 1.134 migliaia ai ricavi caratteristici di Adriatica Turistica e delle sue controllate (di seguito "**Gruppo Adriatica**"), principalmente riferiti alle attività di locazione dei posti barca e delle altre attività immobiliari detenute in concessione presso il porto turistico di Lignano - Marina Punta Faro (Euro 993 migliaia al 31 marzo 2008);
- per i residui Euro 300 migliaia agli affitti percepiti sugli immobili di proprietà.

Il **marginale operativo lordo** (EBITDA) del periodo ammonta a Euro 441 migliaia, rispetto a Euro 820 migliaia al 31 marzo 2008. Tale dato risente dei margini negativi registrati in capo alla Capogruppo e a RED.IM. S.r.l. (di seguito "**RED.IM.**"), per complessivi Euro 575 migliaia (Euro 502 migliaia al 31 marzo 2008) sostanzialmente riconducibili ai costi di struttura, più che compensati da:

- i margini realizzati dal Gruppo Vailog pari a Euro 492 migliaia, già al netto della rettifica negativa di Euro 314 migliaia, conseguente allo scarico del maggior valore derivante dall'acquisizione di Vailog ed allocato sui progetti immobiliari in corso (rispettivamente Euro 828 migliaia e Euro 3.003 migliaia nel primo trimestre 2008);
- i margini realizzati dal Gruppo Adriatica (Euro 524 migliaia rispetto a Euro 494 migliaia dell'analogo periodo dell'esercizio precedente).

Il **patrimonio immobiliare** consolidato del Gruppo al 31 marzo 2009 ammonta a Euro 159.979 migliaia rispetto a Euro 152.385 migliaia al 31 dicembre 2008.

L'incremento è giustificato dagli investimenti effettuati da Realty nella partecipata 400 Fifth Avenue effettuati nel corso del periodo e essenzialmente riconducibili alla sottoscrizione pro-quota di un aumento di capitale sociale per un esborso finanziario pari a circa 6,8 milioni di Euro, oltre alla conversione di un credito del valore nominale di Euro 900 migliaia.

L'**indebitamento finanziario netto** del Gruppo si è incrementato rispetto al 31 dicembre 2008 di circa Euro 8.686 migliaia, attestandosi al 31 marzo 2009 ad Euro 49.023 migliaia. La variazione è principalmente riconducibile agli investimenti effettuati dal Gruppo nel corso del trimestre ed in particolare a quelli connessi alla partecipata 400 Fifth Avenue descritti sia al punto precedente che di seguito.

\* \* \*

Tra le principali **operazioni del Gruppo Realty che hanno caratterizzato il primo trimestre 2009** si segnala 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%) che avrà come obiettivo iniziale lo sviluppo di un progetto immobiliare logistico di circa 20.000 mq nella provincia di Almere. L'inizio dello sviluppo è previsto a partire dalla metà dell'anno in corso.
- Nell'ambito dei rapporti tra Realty e 400 Fifth Avenue, la Società ha:
  - versato in *escrow* USD 676 migliaia a titolo di caparra per l'acquisto del 44° Piano del Setai Building di New York, al prezzo convenuto di USD 13.511 migliaia;
  - partecipato pro-quota ad un aumento di capitale (così come descritto precedentemente).
- Il finanziamento di Euro 16 milioni concesso a Realty da Unicredit e venuto a scadenza il 31 ottobre 2008 (di seguito "**Finanziamento Unicredit**") è stato rinnovato il 12 febbraio 2009. Euro 6 milioni sono stati rimborsati con valuta 31 gennaio 2009 e la quota residua di Euro 10 milioni è stata rinnovata fino al 30 settembre 2009. Il rinnovo della linea mantiene invariate le garanzie fornite (pegno sul 100% delle quote Vailog).
- Nel mese di febbraio 2009 Realty ha partecipato pro-quota ad un aumento del capitale sociale di Eurozone Capital S.A. (di seguito "**Eurozone**") di complessivi Euro 1,6 milioni, unitamente ad un aumento dei prestiti partecipativi concessi dai soci per ulteriori circa Euro 4,5 milioni. L'esborso finanziario a carico di Realty è stato pari a circa Euro 1,1 milioni.
- Nel corso del mese di marzo 2009 Vailog, al fine di cogliere opportunità nel settore delle energie rinnovabili ha costituito la Vailog ER1 S.r.l. (partecipata al 100%) che si appresta a realizzare un primo impianto fotovoltaico sul tetto dell'Edificio L, recentemente completato nell'ambito del Parco Logistico di Castel San Giovanni (PC).

Tra i principali **fatti di rilievo avvenuti dopo il 31 marzo 2009**, si segnala che:

- Nel corso del 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.
- La controllata Borgo S.r.l. ha provveduto al rimborso di Euro 4.000 migliaia della prima Tranche del Mutuo Fondiario Ipotecario in essere con la Banca Popolare di Intra in parte ricorrendo a un finanziamento a breve termine ed in parte attingendo alle disponibilità liquide.
- 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.

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 tre mesi dello stesso, si confermano essere fortemente esposte alle incertezze connesse al perdurare del *trend* sfavorevole che caratterizza il quadro macroeconomico e, in particolare, all'ulteriore accrescersi della volatilità dei mercati finanziari e del settore immobiliare.

In tale contesto, si sottolinea che il *management* continuerà a monitorare le alternative strategiche che, di tempo in tempo, si manifesteranno, allo scopo di contenere il livello di rischio dell'attività complessivamente svolta dal Gruppo. Per quanto riguarda, in particolare, il *business* dello sviluppo immobiliare a destinazione industriale-logistica, occorrerà confrontarsi con la generalizzata situazione di difficoltà delle imprese industriali e dei fondi di investimento immobiliari, potendo, conseguentemente, valutare l'opportunità di forme di *partnership* con altri operatori industriali e/o finanziari, così come di altri interventi volti alla dismissione di attività non rientranti nel *core business*.

\* \* \*

Si allegano di seguito gli schemi contenenti i prospetti contabili consolidati sintetici del Gruppo Realty non assoggettati a revisione contabile.

\* \* \*

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

\* \* \*

Si rende noto che il Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2009 è disponibile presso la sede sociale nonché presso la Borsa Italiana S.p.A. ed è consultabile nel sito internet della Società [www.realtyvailog.com](http://www.realtyvailog.com).

\* \* \*

**Realty Vailog S.p.A.** è una società italiana di sviluppo e investimento immobiliare specializzata nel mercato logistico. Realty Vailog è un gruppo quotato a Piazza Affari sul mercato Expandi e ha sviluppato e affittato più di 1 milione di metri quadrati nell'ultimo quinquennio. [www.realtyvailog.com](http://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](mailto:erminio.vacca@realtyvailog.com)**

**carlobruno&associati**  
**Claudio Albanese**  
**Tel.: 02 89055101 - Fax: 02 89055112**  
**E-mail: [c.albanese@carlobrunoassociati.com](mailto:c.albanese@carlobrunoassociati.com)**

**PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI RICLASSIFICATI DEL GRUPPO REALTY VAILOG<sup>1</sup>**

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b> (dati in Euro migliaia)	<b>01.01.2009</b> <b>31.03.2009</b>	<b>01.01.2008</b> <b>31.03.2008</b>
Ricavi di vendita	7.355	22.003
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	247	(216)
Rivalutazione (Svalutazione) Investimenti Immobiliari	-	-
Altri ricavi	146	136
<b>Ricavi Totali</b>	<b>7.748</b>	<b>21.923</b>
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	(314)	(5.842)
Costi per materie prime e servizi	(5.716)	(14.515)
Costi del personale	(890)	(722)
Altri Costi Operativi	(376)	(40)
Proventi / (oneri) atipici	(11)	16
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>	<b>441</b>	<b>820</b>

(dati in Euro migliaia)	<b>31.03.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Cassa	73	628
Disponibilità liquide	8.442	23.104
<b>A. Liquidità</b>	<b>8.515</b>	<b>23.732</b>
Crediti finanziari verso parti correlate	915	1.924
Crediti finanziari verso altri	1.937	1.917
<b>B. Crediti finanziari correnti</b>	<b>2.852</b>	<b>3.841</b>
Debiti verso banche	23.250	28.971
Altri debiti finanziari	95	93
<b>C. Debiti finanziari correnti</b>	<b>23.345</b>	<b>29.064</b>
<b>D. Posizione finanziaria corrente netta (A + B - C)</b>	<b>(11.978)</b>	<b>(1.491)</b>
Crediti finanziari verso parti correlate	1.223	-
Crediti finanziari verso altri	5.004	4.377
Strumenti derivati	8	8
<b>E. Crediti finanziari non correnti</b>	<b>6.235</b>	<b>4.385</b>
Debiti verso banche	41.235	41.162
Altri debiti finanziari	2.045	2.069
<b>F. Debiti finanziari non correnti</b>	<b>43.280</b>	<b>43.231</b>
<b>G. Posizione finanziaria non corrente netta (E - F)</b>	<b>(37.045)</b>	<b>(38.846)</b>
<b>Posizione finanziaria netta (D + G)</b>	<b>(49.023)</b>	<b>(40.337)</b>

<sup>1</sup> Non oggetto di revisione contabile

<b>STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO</b> (dati in Euro migliaia)	<b>31.03.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Imm. materiali porto Marina Punta Faro	11.325	11.098
Concessioni porto Marina Punta Faro	24.240	24.455
Proprietà San Cugat - Barcellona (ES)	13.971	13.971
Eurozone	1.302	1.023
Proprietà Vailog (*)	57.360	57.580
Iniziativa 400 Fifth Realty - New York	19.548	12.025
<b>Patrimonio immobiliare valutato al costo</b>	<b>127.746</b>	<b>120.152</b>
Investimenti immobiliari - Proprietà Magenta - Boffalora	21.261	21.261
Investimenti immobiliari - Immobile di Arluno	10.972	10.972
<b>Patrimonio immobiliare valutato al <i>fair value</i></b>	<b>32.233</b>	<b>32.233</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO IMMOBILIARE</b>	<b>159.979</b>	<b>152.385</b>