



Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2010

Industria e Innovazione S.p.A. (già Realty Vailog S.p.A.)

Sede Legale: Strada 3 Palazzo B5 - 20090 Assago Milanofiori (MI)

Sede Amministrativa e Sede Operativa: Corso Italia, 13 - 20122 Milano

Tel.: +39 02 36 708 200 - Fax: +39 02 36 708 229

P. IVA e CF 05346630964 - REA MI 1814188

Capitale Sociale € 76.602.596,10 i.v.

INDICE

ARGOMENTO	PAGINA
1. INFORMAZIONI GENERALI	
1.1 Organi sociali	4
1.2 Società operative del Gruppo Industria e Innovazione al 31 marzo 2010	5
1.3 Azionisti	6
2. RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE DEL GRUPPO INDUSTRIA E INNOVAZIONE	
2.1 Principali operazioni del Gruppo Industria e Innovazione nel corso del periodo	8
2.2 Principali operazioni del Gruppo Industria e Innovazione successive al 31 marzo 2010	10
2.3 Area di consolidamento al 31 marzo 2010	13
2.4 Conto Economico Consolidato del periodo	14
2.5 Posizione finanziaria netta consolidata al 31 marzo 2009	15
2.6 Patrimonio immobiliare al 31 marzo 2009	16
2.7 Analisi dell'andamento della gestione del periodo ed evoluzione prevedibile	17
DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI	19

1. Informazioni Generali

1.1 Organi Sociali¹

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Giuseppe Garofano	Presidente
Valerio Fiorentino	Amministratore Delegato
Paola Piovesana	Amministratore non esecutivo
Giulio Antonello	Amministratore non esecutivo
Angelo Miglietta ^(*)	Amministratore indipendente
Vincenzo Nicastro ^(*) ^(**)	Amministratore indipendente
Carlo Peretti ^(*) ^(**)	Amministratore indipendente
Graziano Gianmichele Visentin	Amministratore indipendente
Federico Caporale	Amministratore
Ettore Gotti Tedeschi	Amministratore indipendente
Eugenio Rocco	Amministratore indipendente
Dino Tonini	Amministratore
Michelangelo Canova	Amministratore
Ferdinando Quattrucci	Amministratore
Emanuele Rossini	Amministratore
Enrico Arona	Amministratore
Alessandro Cinel	Amministratore
Gastone Colleoni	Amministratore
Giorgio Donadonibus	Amministratore

COLLEGIO SINDACALE

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

SOCIETA' DI REVISIONE

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Via Monte Rosa, 91

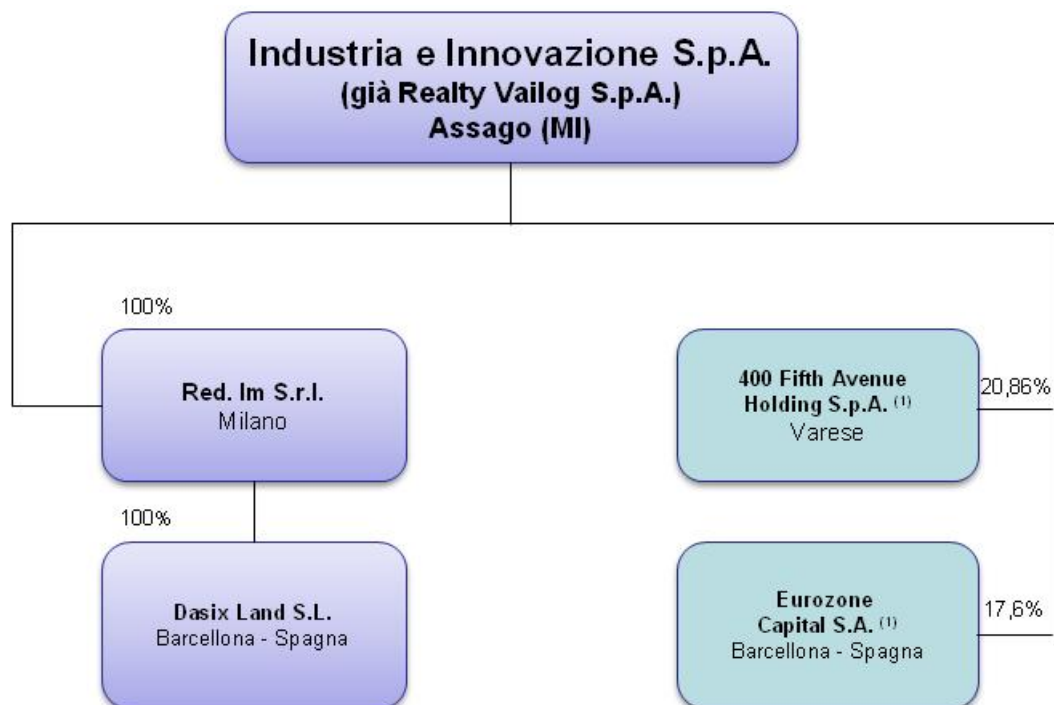
20149 MILANO

(1) Aggiornato al 28 aprile 2010

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

(**) membri del Comitato per Il Controllo Interno

1.2 Società operative del Gruppo Industria e Innovazione al 31 marzo 2010

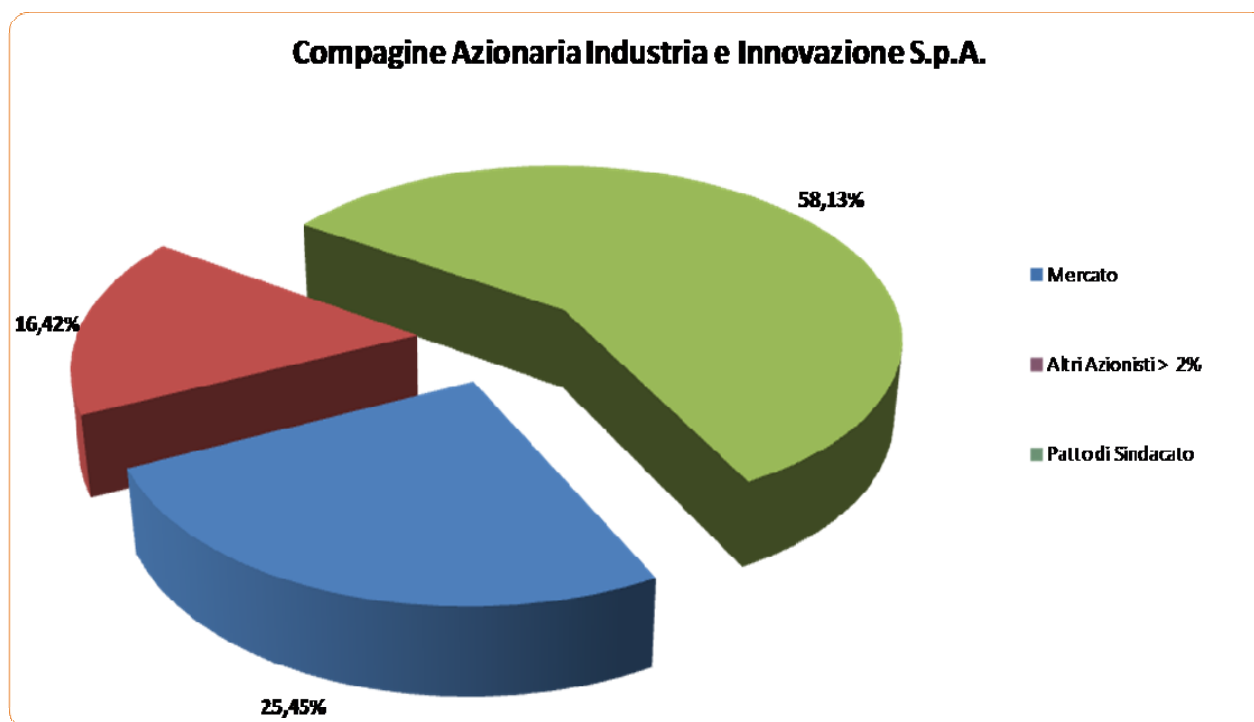


Situazione al 31 Marzo 2010

(1) Si tratta di partecipazioni in altre imprese che sono state incluse nel presente prospetto vista la loro rilevanza

1.3 Azionisti

Di seguito la situazione concernente l'azionariato di Industria e Innovazione S.p.A. (di seguito "Società" o "Capogruppo").⁽¹⁾



⁽¹⁾ elaborazioni societarie su informazioni aggiornate all'Assemblea del 28 aprile 2010

2. Resoconto intermedio di gestione del Gruppo Industria e Innovazione

2.1. Principali operazioni del Gruppo Industria e Innovazione nel corso del periodo

PREMESSA

Come già precisato in occasione della predisposizione e presentazione del bilancio dell'esercizio 2009, il Consiglio di Amministrazione, nell'illustrare i risultati del Gruppo per il primo trimestre 2010, ritiene nuovamente necessario richiamare l'attenzione sul significativo momento di discontinuità nell'evoluzione del *business* del Gruppo Industria e Innovazione (di seguito "**Gruppo Industria e Innovazione**" o "**Gruppo**"), conseguente ad una radicale revisione del piano strategico e conseguente all'integrazione tra Realty Vailog S.p.A. (di seguito "**Realty**" o "**Società**") e Industria e Innovazione S.p.A. (di seguito in "**Industria e Innovazione**"), Tale integrazione è infatti finalizzata alla rifocalizzazione del *business* del Gruppo nello sviluppo di tecnologie applicabili alla produzione di energia da fonti rinnovabili (principalmente biocarburanti) e comporta, parallelamente, la progressiva dismissione dell'intero portafoglio di attività immobiliari, residuanti dopo le cessioni avvenute nel 2009 delle partecipazioni in Adriatica Turistica S.p.A. e Vailog S.r.l., coerentemente al Piano Economico Finanziario presentato agli azionisti e dettagliato nel progetto di fusione per incorporazione di Industria e Innovazione in Realty (di seguito "**Progetto di Fusione**").

Anche sulla base di quanto sopra precisato, vengono di seguito riportate le principali operazioni del Gruppo che hanno caratterizzato il primo trimestre 2010.

ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DEL 29 GENNAIO 2010

In data 29 gennaio 2010, l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti di Realty ha approvato il Progetto di Fusione con un rapporto di cambio pari a n. 333 azioni ordinarie Realty per ogni n.1.000 azioni ordinarie di Industria e Innovazione.

In base a tale rapporto di cambio, l'Assemblea Straordinaria di Realty ha deliberato: (i) la redistribuzione e assegnazione agli azionisti di Industria e Innovazione, a fronte dell'annullamento di tutte le azioni costituenti il capitale sociale di quest'ultima, di n. 13.619.700 azioni Realty rivenienti dal patrimonio di Industria e Innovazione, e (ii) l'annullamento, senza concambio, delle restanti n. 1.303.654 azioni Realty rivenienti dal patrimonio di Industria e Innovazione, con correlata riduzione del capitale sociale di Realty, nel contesto della Fusione, per Euro 4.262.410,79.

Oltre alla modifica connessa alla riduzione del capitale sociale, l'Assemblea Straordinaria di Realty ha altresì approvato, con efficacia dalla data di decorrenza degli effetti della Fusione, (i) la modifica della denominazione sociale, destinata a divenire "Industria e Innovazione S.p.A.", con conseguente modifica dell'art. 1 dello Statuto vigente; nonché (ii) l'ampliamento del numero dei membri del Consiglio di Amministrazione della stessa, prevedendo che la Società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un minimo di 7 a un massimo di 19 membri, con conseguente modifica del primo comma dell'articolo 12 dello Statuto vigente.

ESECUZIONE ACCORDI INERENTI LA CESSIONE DI VAILOG S.R.L.

In data 29 marzo 2010, ed in conformità agli accordi riguardanti la cessione dell'intero capitale sociale di Vailog S.r.l. (di seguito "**Vailog**") a Parval S.r.l. (di seguito "**Parval**") già comunicati in data 28 settembre 2009, la Società, ha:

- incassato in contanti da Parval Euro 9,6 milioni, pari alla seconda tranche del prezzo relativo alla compravendita della partecipazione in Vailog;
- perfezionato l'acquisto dell'immobile a destinazione industriale di proprietà di Vailog sito ad Arluno (MI) ed interamente locato a Geodis Immobiliare S.p.A. (di seguito l'"Immobile"), versando contestualmente l'intero prezzo di complessivi Euro 12,2 milioni, di cui Euro 9 milioni rivenienti da un mutuo ipotecario concesso da Credito Artigiano S.p.A. (acceso in sostituzione dell'accollo del finanziamento ipotecario già gravante sull'Immobile ed avente scadenza a breve).

Il nuovo mutuo, sempre garantito da ipoteca di primo grado sull'Immobile, ha durata di 8 anni, incluso un periodo di preammortamento di 18 mesi.

Come da intese, il prezzo dell'Immobile è stato determinato tenendo conto del riconoscimento da parte di Vailog a favore di Realty dell'importo di complessivi Euro 295 mila circa, pari ai canoni di locazione maturati sull'Immobile a far data dal 1° dicembre 2009 sino alla data odierna, al netto degli interessi sul citato finanziamento e dei costi di gestione dell'Immobile maturati nel medesimo periodo.

Si precisa che, nel bilancio separato di Realty, l'immobile è stato contabilizzato come investimento immobiliare ai sensi dello IAS 40 in continuità con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2009. Tale immobile è stato dunque inizialmente valutato al costo di acquisto pari ad Euro 12,8 milioni, che include oneri accessori direttamente attribuibili per un importo pari ad Euro 0,6 milioni. Sulla base di perizie svolte da esperti indipendenti, il valore dell'immobile – sempre nel bilancio separato di Realty - è stato successivamente adeguato al *fair value*, come consentito dallo IAS 40, pari ad Euro 12,5 milioni.

2.2. Principali operazioni del Gruppo Industria e Innovazione successive al 31 marzo 2010

STIPULA ATTO DI FUSIONE – EFFICACIA GIURIDICA DELLA FUSIONE

In data 7 aprile 2010 è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione di Industria e Innovazione in Realty (di seguito l'“**Atto di Fusione**”). Compiute le iscrizioni dell'Atto di Fusione presso il Registro delle Imprese di Milano ai sensi dell'art. 2504 del codice civile, in data 15 aprile 2010 ha avuto efficacia giuridica fa fusione per incorporazione di Industria e Innovazione in Realty (di seguito la “**Fusione**”).

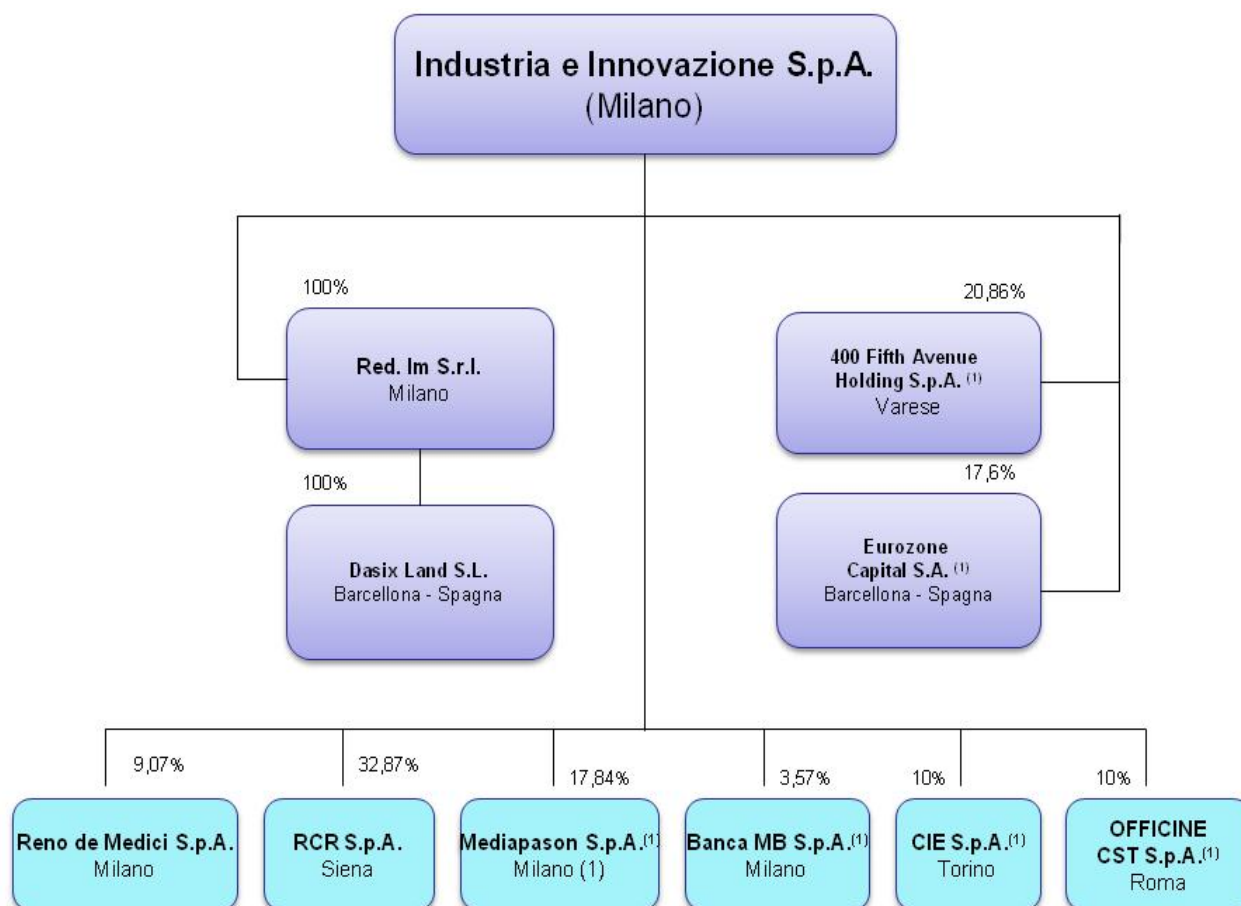
La Fusione è stata quindi attuata secondo le modalità tutte indicate nel Progetto di Fusione, e quindi mediante:

- redistribuzione ed assegnazione agli azionisti di Industria e Innovazione, a fronte dell'annullamento di tutte le azioni costituenti il capitale sociale di quest'ultima, di n. 13.619.700 azioni Realty rivenienti dal patrimonio di Industria e Innovazione, secondo il seguente rapporto di cambio: n. 333 azioni Realty prive di valore nominale espresso ogni n. 1.000 azioni Industria e Innovazione del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna possedute, senza conguagli in denaro;
- annullamento, senza concambio, delle restanti n. 1.303.654 azioni Realty rivenienti dal patrimonio di Industria e Innovazione, con correlata riduzione del capitale sociale di Realty per Euro 4.262.410,79 e così, più precisamente, dagli attuali Euro 80.865.006,89 sino ad Euro 76.602.596,10.

Conformemente alle previsioni del Progetto di Fusione e alle deliberazioni dell'Assemblea Straordinaria della Realty del 29 gennaio 2010, con efficacia dal 15 aprile 2010, hanno avuto corso, per la Realty, le seguenti modifiche statutarie riguardanti:

- la modifica della denominazione sociale, divenuta “Industria e Innovazione S.p.A.”, con conseguente modifica dell'art. 1 dello Statuto;
- la modifica del capitale sociale in Euro 76.602.596,10, diviso in n. 23.428.826 azioni senza valore nominale, con conseguente modifica del primo comma dell'art. 5 dello Statuto;
- l'ampliamento del numero dei membri del Consiglio di Amministrazione della stessa, prevedendo che la Società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un minimo di 7 a un massimo di 19 membri, con conseguente modifica del primo comma dell'articolo 12 dello Statuto vigente.

Pertanto, conseguentemente all'efficacia della Fusione, il Gruppo Industria e Innovazione risulta composto dalle seguenti società operative:



Situazione al 15 Aprile 2010

(1) Si tratta di partecipazioni in altre imprese che sono state incluse nel presente prospetto vista la loro rilevanza

RINEGOZIAZIONE FINANZIAMENTI

Successivamente alle delibere di approvazione del Progetto di Fusione da parte delle assemblee straordinarie delle società partecipanti avvenuto nel corso del mese di gennaio, Industria e Innovazione e Realty hanno avviato dei contatti volti all'efficientamento della struttura dell'indebitamento finanziario della società risultante della Fusione.

In particolare, alla luce dei risultati definitivi dell'OPA, interamente finanziata da MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. (di seguito "**MPS Capital Services**") mediante un finanziamento a breve termine, e del conseguente effettivo indebitamento per complessivi Euro 24,9 milioni, Industria e Innovazione e Realty hanno formalizzato in data 15 aprile 2010 MPS Capital Services gli atti riguardanti la concessione di un finanziamento a lungo termine per Euro 25 milioni a tasso variabile parametrato all'Euribor 6M, per il rifinanziamento della predetta linea a breve e/o la copertura delle eventuali necessità di cassa della società risultante dalla Fusione. Il nuovo finanziamento, di durata quinquennale, prevede un rimborso articolato in 10 rate semestrali di cui le prime due di preammortamento ed è assistito da garanzie reali (tra cui pegno sulle partecipazioni detenute dall'incorporata in Reno De Medici S.p.A. e CIE S.p.A., pegno su saldo creditorio di conto corrente di

Euro 3 milioni, nonché cessione in garanzia dei crediti finanziari a lungo termine vantati dall'incorporante e derivanti dalle cessioni delle partecipazioni detenute in Adriatica Turistica S.p.A. e Vailog S.r.l.).

Contestualmente, sempre in data 15 aprile 2010, Industria e Innovazione e Realty hanno convenuto con Alerion Clean Power S.p.A. (di seguito "**Alerion Clean Power**") il rimborso anticipato parziale per Euro 15 milioni del *vendor's loan* concesso da Alerion Clean Power a Industria e Innovazione in forza del contratto di compravendita di partecipazioni – fra cui la partecipazione in Realty - sottoscritto in data 8 agosto 2008. A fronte di tale rimborso, che è stato perfezionato in data 11 maggio 2010 ed ha comportato la riduzione del debito residuo derivante dal contratto medesimo a complessivi Euro 16,8 milioni - Alerion Clean Power ha consentito allo svincolo dal pegno delle azioni Realty acquistate in forza del predetto contratto. Le altre principali condizioni che regolano il debito, ed in particolare la scadenza al 31 dicembre 2011, restano immutate.

A seguito delle predette operazioni l'indebitamento della società risultante dalla Fusione, comunque inferiore a quello massimo previsto nel Piano Economico Finanziario elaborato dai consigli di amministrazione delle società partecipanti alla Fusione, presenterà caratteristiche di costi e scadenze che hanno un impatto positivo sulle valutazioni sulla sostenibilità del debito medesimo, la cui ragionevolezza – si ricorda - era stata attestata, nell'ambito delle procedure propedeutiche alla Fusione, da Pricewaterhouse Coopers S.p.A. e da KPMG S.p.A. ai sensi della normativa vigente.

In considerazione anche del rapporto di controllo esistente tra Industria e Innovazione e Realty, quest'ultima, nell'ambito delle trattative relative alle due operazioni sopra indicate, ha adottato le cautele generalmente utilizzate in operazioni di tale natura.

TRASFERIMENTO SEDE LEGALE

In data 28 aprile 2010 l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha deliberato, tra l'altro, il trasferimento della Sede Sociale da Assago (MI) a Milano, modificando conseguentemente anche l'art. 3 dello Statuto. Il trasferimento risponde ad esigenze di efficacia organizzativa che, dopo la Fusione, ha reso necessario concentrare in un'unica sede gli uffici della Società.

2.3. Area di consolidamento al 31 marzo 2010

Il perimetro di consolidamento del Gruppo Industria e Innovazione (già Gruppo Realty) al 31 marzo 2010 è variato, rispetto al perimetro di consolidamento al 31 marzo 2009, per effetto delle operazioni effettuate dal Gruppo nel secondo semestre dell'esercizio 2009, ed in particolare:

- i) cessione, in data 30 settembre 2009, di Adriatica Turistica S.p.A. a Piovesana Holding S.p.A.. Adriatica Turistica S.p.A. al 31 marzo 2009, risultava posseduta al 100% e consolidata con il metodo integrale. La cessione di Adriatica Turistica S.p.A. ha comportato, di conseguenza, la fuoriuscita dal Gruppo anche delle società da essa controllate, Adriatica Marina S.p.A. e S.A.L.T. S.r.l. che risultavano consolidate integralmente al 31 marzo 2009;
- ii) cessione, in data 1° dicembre 2009, di Vailog S.r.l. a Parval S.r.l. Vailog S.r.l., al 31 marzo 2009, risultava posseduta al 100% e consolidata con il metodo integrale. La cessione di Vailog S.r.l. ha comportato, di conseguenza, la fuoriuscita dal Gruppo anche delle società da essa controllate, Borgo S.r.l., Castel San Giovanni Immobiliare Logistica S.r.l., Il Borgo di Agognate S.r.l., Società Agricola Pievetta S.r.l., S.C. Union Business Consulting S.r.l., Intec Italia S.r.l., Vailog Hong Kong DC4 Ltd. e Shangai Weilong Management Consulting Co. Ltd. consolidate integralmente al 31 marzo 2009 e delle società controllate Vailog CalEast LaSalle China S.a.r.l. e Vailog Amsterdam B.V. consolidate con il metodo del patrimonio netto.

Al fine di rendere i dati al 31 marzo 2010 comparativi con il medesimo periodo dell'esercizio precedente, nel Conto Economico Riclassificato i dati al 31 marzo 2009 sono esposti:

- sia in termini omogenei ai sensi dell'IFRS5, e pertanto i valori relativi al Gruppo Adriatica Turistica ed al Gruppo Vailog sono riclassificati alla voce "Risultato netto delle attività cessate" espressa negli schemi di bilancio adottati dal Gruppo Industria e Innovazione sotto il "Margine Operativo Lordo";
- sia 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 31 marzo 2009" approvato dal Consiglio di Amministrazione del 14 maggio 2009.

2.4. Conto Economico Consolidato del periodo

Si riporta di seguito il conto economico consolidato riclassificato al 31 marzo 2010, con la precisazione che i dati contabili non sono stati oggetto di revisione contabile.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO (dati in Euro migliaia)	01.01.2010 31.03.2010	01.01.2009 31.03.2009 (*)	01.01.2009 31.03.2009 (**)
Ricavi di vendita	291	301	7.355
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	-	-	247
Rivalutazione (Svalutazione) Investimenti Immobiliari	-	-	-
Altri ricavi	0	1	146
Ricavi Totali	291	301	7.748
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	-	-	(314)
Costi per materie prime e servizi	(200)	(178)	(5.716)
Costi del personale	(285)	(350)	(890)
Altri Costi Operativi	(56)	(81)	(376)
Proventi / (oneri) atipici	85	(4)	(11)
Oneri non ricorrenti	(646)	-	-
Margine Operativo Lordo (EBITDA) delle attività in continuità	(813)	(311)	441

(*) conto economico comparativo omogeneo: ai sensi dell'IFRS 5 i valori relativi al Gruppo Adriatica Turistica ed al Gruppo Vailog sono riclassificati alla voce "Risultato netto delle attività cessate" espressa negli schemi di bilancio adottati dal Gruppo Industria e Innovazione sotto il "Margine Operativo Lordo" ad eccezione degli effetti economici relativi all'immobile di Arluno ed al relativo finanziamento che, in base agli accordi di cessione e dei principi contabili di riferimento, sono stati contabilizzati in continuità.

(**) 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 31 marzo 2009" approvato dal Consiglio di Amministrazione del 14 maggio 2009.

A seguito della cessione del Gruppo Adriatica Turistica e del Gruppo Vailog, i ricavi del Gruppo Industria e Innovazione al 31 marzo 2010, sono pari ad Euro 291 migliaia e sono essenzialmente rappresentati dagli affitti attivi percepiti sugli investimenti immobiliari, principalmente sull'immobile di Arluno per un importo pari ad Euro 281 migliaia.

Si evidenzia che, in base ai principi contabili di riferimento, nonostante la cessione di Vailog S.r.l. sia avvenuta in data 1° dicembre 2009 e l'immobile sia stato acquistato da Realty Vailog in data 29 marzo 2010, nel bilancio consolidato di Gruppo al 31 dicembre 2009 non si è proceduto al deconsolidamento dell'immobile stesso e del relativo debito. Conseguentemente, il conto economico riclassificato al 31 marzo 2010 include, per omogeneità con il conto economico riclassificato al 31 marzo 2009, gli effetti economici relativi all'immobile suddetto.

Rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, l'EBITDA delle attività in continuità risente negativamente degli oneri non ricorrenti sostenuti per la compravendita dell'immobile di Arluno, pari ad Euro 566 migliaia, nonché della quota residuale degli oneri legati all'operazione di integrazione con Industria e Innovazione, per un importo pari ad Euro 80 migliaia, la cui maggior parte era già stata sostenuta nel corso dell'esercizio 2009.

2.5. Posizione finanziaria netta consolidata al 31 marzo 2010

Si riporta di seguito la posizione finanziaria netta del Gruppo Industria e Innovazione al 31 marzo 2010, raffrontata con quella al 31 dicembre 2009.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (dati in Euro migliaia)	31.03.2010	31.12.2009
Cassa	2	-
Disponibilità liquide	20.409	15.957
A. Disponibilità liquide	20.411	15.957
Crediti finanziari verso parti correlate	-	7.685
Crediti finanziari verso altri	1.585	-
Strumenti derivati	-	-
B. Crediti finanziari correnti	1.585	7.685
Debiti verso banche	-	-
Altri debiti finanziari	-	-
C. Debiti finanziari correnti	-	-
D. Posizione finanziaria corrente netta (A + B - C)	21.996	23.642
Crediti finanziari verso altri	14.366	14.189
Strumenti derivati	2	2
E. Crediti finanziari non correnti	14.368	14.191
Debiti verso banche	25.770	25.601
Altri debiti finanziari	-	-
F. Debiti finanziari non correnti	25.770	25.601
G. Posizione finanziaria non corrente netta (E - F)	(11.402)	(11.410)
Posizione finanziaria netta (D + G)	10.595	12.232

La posizione finanziaria netta del Gruppo Industria e Innovazione al 31 marzo 2010 è positiva per Euro 10,6 milioni, registrando un decremento pari ad Euro 1,6 milioni rispetto al 31 dicembre 2009 che è sostanzialmente riconducibile all'uscita di cassa in relazione agli oneri legati all'operazione di integrazione con Industria e Innovazione S.p.A. sostenuti principalmente nel secondo semestre dell'esercizio 2009.

Il significativo miglioramento delle disponibilità liquide al 31 marzo 2010, pari ad Euro 4,4 milioni, è principalmente riconducibile ai seguenti accadimenti:

- incasso, in data 29 marzo 2010, da Parval S.r.l. della terza tranche del corrispettivo pattuito a fronte della cessione Vailog, per un importo pari ad Euro 9,6 milioni e contestuale versamento di Euro 3,2 milioni a Vailog S.r.l. quale parte del prezzo di acquisto dell'immobile di Arluno con conseguente decremento dei crediti finanziari verso parti correlate. Si evidenzia che, al 31 dicembre 2009, i crediti finanziari non includevano l'aggiustamento prezzo, pari ad Euro 295 migliaia, relativo al riconoscimento da parte di Vailog S.r.l. dei canoni di locazione maturati sull'immobile a far data dal 1 dicembre 2009 sino alla data odierna, al netto degli interessi sul finanziamento gravante sull'immobile e dei costi di gestione dell'immobile maturati nel medesimo periodo come contrattualmente previsto.

- pagamento degli oneri sostenuti in relazione all'operazione di Industria e Innovazione per un importo pari ad Euro 1,3 milioni.

Si evidenzia che, nel corso del trimestre, si è provveduto a riclassificare tra i "crediti finanziari verso altri" il credito finanziario di Euro 1.585 migliaia, vantato dalla controllata Red. Im S.r.l. verso la Vailog S.r.l. in quanto, a seguito dell'operazione di cessione avvenuta nel 2009, la stessa non risulta più essere una parte correlata.

2.6. Patrimonio immobiliare al 31 marzo 2010

Si riporta di seguito il dettaglio del patrimonio immobiliare del Gruppo Industria e Innovazione al 31 marzo 2010:

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO (dati in Euro migliaia)	31.03.2010	31.12.2009
Proprietà San Gugat - Barcellona (ES)	10.000	10.000
Eurozone	1.050	1.050
Iniziativa 400 Fifth Realty - New York	19.547	19.547
Patrimonio immobiliare valutato al costo	30.597	30.597
Investimenti immobiliari - Proprietà Magenta - Boffalora	20.723	20.723
Investimenti immobiliari - Immobile Arluno	12.500	12.500
Patrimonio immobiliare valutato al fair value	33.223	33.223
TOTALE PATRIMONIO IMMOBILIARE	63.820	63.820

Il patrimonio netto immobiliare del Gruppo Industria e Innovazione al 31 marzo 2010 è pari ad Euro 63,8 milioni in linea con il valore al 31 dicembre 2009.

Il patrimonio immobiliare valutato al costo ammonta ad Euro 30,6 milioni ed è relativo alla proprietà San Cugat ed agli investimenti effettuati dalla capogruppo nella 400 Fifth Avenue Holding S.p.A. e nella Eurozone Capital S.A. Nel corso del trimestre in oggetto, non sono emersi indicatori di *impairment* che abbiano richiesto una rettifica di valore del suddetto patrimonio immobiliare.

Il patrimonio immobiliare valutato al *fair value* ammonta ad Euro 33,2 milioni ed è rappresentato dalle proprietà site in Magenta Boffalora Sopra Ticino e dall'Immobile di Arluno. Come consentito dallo IAS 40, il Gruppo, per la valutazione delle suddette proprietà, classificate come "investimenti immobiliari", ha adottato il criterio del *fair value*. Il valore esposto nel bilancio al 31 marzo 2010 è pari al valore di mercato stimato sulla base di perizie svolte da esperti indipendenti che risulta in linea con il valore di mercato al 31 dicembre 2009.

2.7. Analisi dell'andamento della gestione nel periodo ed evoluzione prevedibile

Il Gruppo Industria e Innovazione proseguirà nelle attività di ricerca e sviluppo inerenti il settore delle energie rinnovabili, nonché nella valorizzazione degli attivi immobiliari di sua proprietà.

2.7.1. Sviluppo dei progetti nel settore delle energie rinnovabili

Impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica alimentati a biomasse

Industria e Innovazione, con la collaborazione della società americana Envergent, sta mettendo a punto un progetto per la costruzione di una centrale che, attraverso il processo di "pirolisi veloce" (in base alla tecnologia RTP™, di proprietà Envergent) è in grado di trasformare biomassa solida non alimentare in combustibile liquido da utilizzare per la generazione di energia.

Nel caso specifico, la centrale dovrebbe essere alimentata da 73.000 ton/legno l'anno con una produzione di energia elettrica superiore del 20% circa rispetto agli impianti convenzionali a combustione.

La realizzazione della centrale, prevista nel biennio 2011-2012, richiede un investimento di circa Euro 30 milioni che, si ipotizza, venga coperto per il 70% da project financing.

Nel corso del primo trimestre 2010 sono proseguite le attività di progettazione della suddetta centrale, e sono state avviate le trattative per l'acquisto del terreno su cui dovrà sorgere l'impianto.

Recupero energetico dei fanghi di depurazione

Industria e Innovazione ha messo a punto un progetto preliminare che prevede il recupero e la valorizzazione energetica dei fanghi da depurazione. Tale progetto rappresenta un'evoluzione degli attuali impianti di disidratazione dei fanghi, che riducono il peso e il volume del materiale da disporre in discarica, ma non riescono a valorizzarne il contenuto energetico che rimane inutilizzato.

Il sistema che la Industria e Innovazione ha ottimizzato è basato su impianti modulari da installare "in situ", equipaggiati delle necessarie apparecchiature per il recupero energetico, per la cogenerazione di energia e per il trattamento fumi.

Nel corso del primo trimestre 2010 sono state svolte analisi di fattibilità al fine di realizzare i primi impianti nel corso dell'anno.

Dye-Synthesized Solar Cell (DSSC)

In collaborazione con un gruppo di ricerca del Politecnico di Milano, Industria e Innovazione ha intrapreso uno studio sulle *Dye-Synthesized Solar Cell* ("DSSC") con lo scopo di ottimizzare il loro sviluppo industriale.

In particolare, si sta cercando di realizzare una nuova linea di piastrelle fotovoltaiche destinate al mercato dei rivestimenti esterni degli edifici. L'obiettivo del progetto è quello di arrivare a produrre

moduli fotovoltaici integrabili architettonicamente, il cui prezzo di vendita sia confrontabile con quello delle piastrelle per rivestimento.

Ad aprile 2010 si è ottenuta la registrazione del brevetto relativo alla piastrella fotovoltaica per applicazioni architettoniche integrate, con particolare riferimento alla geometria della stessa ed al metodo di fabbricazione. Industria e Innovazione ha il diritto esclusivo di attuare e realizzare le suddette piastrelle, nonché di disporne, commercializzarle ed utilizzarle economicamente.

Attualmente sono in corso dei test presso il CNR al fine di verificare le prestazioni garantite da tale innovazione.

Industria e Innovazione, infine, sta valutando ulteriori opportunità di investimento nel settore energetico. In particolare è interessata ai biogas derivanti dalla **digestione anaerobica** che è un processo biologico per mezzo del quale dei microorganismi, operando in assenza di ossigeno e all'interno di reattori a temperatura costante, trasformano la sostanza organica contenuta nelle biomasse in biogas.

2.7.2. Valorizzazione Attivi Immobiliari

La controllata RED.IM. rimane fortemente impegnata nella finalizzazione del Programma Integrato di intervento relativo alle aree di proprietà site in Magenta, presentato al Comune di Magenta nel 2006, e successive evoluzioni, che ha l'obiettivo di ottenere le necessarie autorizzazioni per l'edificabilità di circa 170.000 mq. di s.l.p. (inclusi i 45.000 mq già autorizzati e già costruiti per circa 34.000 mq).

Nel corso del primo trimestre sono proseguite le attività di messa a punto del progetto urbanistico, anche per recepire modifiche conseguenti alle evoluzioni che hanno recentemente interessato tutta l'area ad ovest di Milano (in conseguenza, tra l'altro, dell'Expo 2015). L'obiettivo rimane quello di attivare la fase operativa dell'*iter* urbanistico entro l'anno in corso.

La partecipata 400 Fifth Avenue - tramite controllate al 100% - sta proseguendo nello sviluppo al 400 Fifth Avenue di New York, Manhattan del grattacielo di 57 piani, per una superficie pari a circa 560.000 piedi quadrati (ca. 52.000 mq). Dopo aver completato la struttura esterna dell'edificio, sono attualmente in corso i lavori di completamento degli interni che si prevede terminino entro il 2010. Alla data attuale, sono stati raggiunti accordi preliminari vincolanti per la cessione della porzione alberghiera dell'immobile (che sarà gestita dall'operatore statunitense SETAI), nonché di porzioni a destinazione residenziale, complessivamente pari ad almeno il 65% delle vendite attese, incassando caparre che sono state destinate per complessivi USD 45 milioni al rimborso di parte dei finanziamenti accesi per la costruzione.

Infine ricordiamo che fa capo alla controllata indiretta Dasix Land la Proprietà San Cugat, che consta di tre fabbricati residenziali di 4 piani cadauno, per complessivi circa 3.150 mq di superficie utile suddivisi in 30 appartamenti, a San Cugat del Vallès, nelle vicinanze di Barcellona e per i quali sono in fase di definizione le strategie di commercializzazione già a partire dal secondo semestre del 2010.

* * *

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.

f.to Erminio Vacca