



**APPROVATO IL RESOCONTO INTERMEDIO SULLA GESTIONE
AL 31 MARZO 2008 DEL GRUPPO REALTY VAILOG**

Milano, 15 maggio 2008

Il Consiglio di Amministrazione di Realty Vailog S.p.A. (“Realty” o la “Società” o la “Capogruppo”), riunitosi in data odierna, ha approvato i risultati consolidati del Gruppo Realty Vailog al 31 marzo 2008, così come rappresentati nel resoconto intermedio sulla gestione del primo trimestre 2008 redatto dalla Capogruppo.

Il Gruppo Realty Vailog, nel corso dei primi tre mesi dell’esercizio 2008, ha ulteriormente concentrato i propri sforzi organizzativi e finanziari nella direzione di una maggiore focalizzazione nello sviluppo e nella realizzazione di immobili a destinazione industriale/logistica.

Si riportano di seguito i principali dati economici e finanziari consolidati al 31 marzo 2008; in merito si segnala che non sono disponibili i dati di raffronto relativi al primo trimestre dell’esercizio precedente, tenuto conto che sino all’esercizio 2007 la Società si era avvalsa della facoltà (prevista per gli emittenti quotati sul segmento Expandi) di non pubblicare le relazioni relative al primo e al terzo trimestre dell’esercizio:

- ◆ **Margine operativo lordo:** positivo per Euro 820 migliaia
- ◆ **Ricavi totali:** Euro 21.923 migliaia
- ◆ **Posizione finanziaria netta:** negativa per Euro 38.185 migliaia (migliorata rispetto a quella negativa per Euro 40.405 migliaia al 31 dicembre 2007)

* * *

I ricavi consolidati dal primo trimestre quanto ad Euro 20.795 migliaia sono riconducibili alla *business unit* dello sviluppo e realizzazione di immobili a destinazione industriale/logistica e, quindi, essenzialmente realizzati dalla controllata Vailog S.r.l. (“Vailog”) e sue controllate. Si tratta di tre progetti in corso al 31 marzo 2008 (ubicati ad Anagni, Rovigo e Castel San Giovanni) per complessivi circa 93.000 mq.

Già a partire dalla prima metà del presente esercizio è inoltre, programmato l’avvio della realizzazione di altri tre nuovi complessi immobiliari a destinazione industriale/logistica

per complessivi circa 100.000 mq di s.l.p., per i quali sono in avanzata fase di definizione i contratti di locazione con qualificati operatori industriali o del settore della logistica, così come sono stati avviati i negoziati per la cessione degli immobili ad investitori istituzionali.

Il margine operativo consolidato (EBITDA pari a Euro 820 migliaia, 3,7% dei ricavi) sconta la rettifica negativa per Euro 3.003 relativa allo scarico del maggior valore (*goodwill*) riferito all'acquisizione di Vailog ed allocato sui progetti immobiliari in corso (con un EBITDA pari a Euro 3.823, ovvero al 17,3% dei ricavi consolidati, se valutato al lordo della rettifica sopra citata).

L'indebitamento finanziario netto del gruppo si è ridotto nel primo trimestre del 2008 di circa Euro 2.221 migliaia, attestandosi al 31 marzo 2008 ad Euro 38.185 migliaia. Tale variazione è essenzialmente rappresentata dai flussi generati dalla gestione ordinaria (al netto delle variazioni del capitale circolante), solo in parte assorbiti dagli investimenti effettuati nell'esercizio e prevalentemente rappresentati dall'acquisto dell'ulteriore 4,9% del capitale di 400 Fifth Avenue Holding S.p.A. ("400 Fifth Avenue Holding S.p.A.") per un esborso di Euro 3.234 migliaia e dall'aumento di capitale sottoscritto in Eurozone Capital S.A. ("Eurozone") per Euro 372 migliaia.

* * *

Le principali operazioni del Gruppo che hanno caratterizzato il primo trimestre 2008 sono state le seguenti:

- dalla data 13 febbraio 2008, il capitale sociale di Realty ammonta ad Euro 80.865.006,89 e risulta suddiviso in n. 24.732.480 azioni ordinarie prive di valore nominale per effetto del conferimento da parte di Parval S.r.l. ("Parval") del residuo 30% del capitale sociale di Vailog, mediante l'emissione di n. 1.742.755 nuove azioni ad un prezzo unitario pari ad Euro 5,00 cadauna, di cui Euro 2,00 a titolo di sovrapprezzo, per un controvalore complessivo pari ad Euro 8.713.775 (di cui Euro 5.228.265 imputati a capitale sociale); il Consiglio di Amministrazione di Realty, in data 27 marzo 2008, avendo posto in essere i controlli previsti ai sensi dell'art. 2343 3° comma CC, ha infine confermato il valore di conferimento del 30% di Vailog, come da stima dell'esperto indipendente nominato dal Tribunale;
- In data 15 febbraio 2008, Realty ha partecipato pro-quota ad un aumento del capitale sociale di Eurozone (investment company immobiliare focalizzata nel comparto terziario e industriale delle aree territoriali di Barcellona, Madrid e Parigi), con un esborso finanziario a carico di Realty pari a circa Euro 1,3 milioni, interamente coperto tramite risorse rivenienti dal parziale rientro dal credito vantato nei confronti di Espais Promocions Immobiliàries E.P.I. S.A. di originari circa Euro 15,2 milioni;
- In data 12 marzo 2008, la Società ha rilevato un ulteriore 4,9% del capitale sociale di 400 Fifth Avenue Holding, per un esborso finanziario pari a circa Euro 3,2 milioni (coperto mediante utilizzo di liquidità disponibile), portando la propria quota di partecipazione complessiva al 19,9%; da febbraio scorso, 400 Fifth Avenue Holding ha dato avvio ai lavori di costruzione di un grattacielo di 57 piani in sviluppo al 400 Fifth

Avenue di New York, Manhattan, per una s.l.p. pari a circa 560.000 piedi quadrati (ca. 52.000 mq.), mentre ha raggiunti accordi preliminari vincolanti con investitori istituzionali per la cessione della porzione alberghiera dell'immobile (che sarà gestita dall'operatore statunitense Setai), nonché di porzioni a destinazione residenziale, per complessivi circa 23.400 mq.

Infine, le principali operazioni del Gruppo che hanno caratterizzato il periodo successivo al 31 marzo 2008 sono sostanzialmente riconducibili alla formalizzazione dell'accordo tra Vailog e LaSalle - CalEast I Ventures Limited (in linea con quanto già anticipato al mercato in occasione dell'incontro con la comunità finanziaria tenuto a Milano lo scorso 8 aprile 2008), che ha comportato la costituzione della joint venture lussemburghese Vailog CalEast LaSalle China S.à r.l. (partecipata al 10% da Vailog), la quale ha recentemente acquisito il 100% delle quote delle controllate basate ad Hong Kong (Vailog Hong Kong DC 1 e Vailog Hong Kong DC 2).

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. Alfredo Cotrino, 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.

* * *

Realty Vailog S.p.A. è una società immobiliare dedita all'attività di sviluppo di aree, industriali e non, oggetto di interventi di riqualificazione urbanistica, nonché all'attività di sviluppo e gestione di immobili a servizio del settore terziario (logistica, turismo, commerciale e dell'intrattenimento).

* * *

Per ulteriori informazioni si prega di contattare:

Realty Vailog SpA
Alfredo Cotrino
Tel.: 02 76011432 - Fax: 02 76000390
E-mail: investor.relations@rdmrealty.it

carlobruno&associati
Claudio Albanese
Tel.: 02 89055101 - Fax: 02 89055112
E-mail: c.albanese@carlobrunoassociati.com

PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI SINTETICI DEL GRUPPO REALTY VAILOG ⁽¹⁾

CONTO ECONOMICO SINTETICO DEL GRUPPO REALTY VAILOG (dati in Euro migliaia)	01.01.2008 31.03.2008
Ricavi di vendita	22.003
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	(216)
Altri ricavi	136
Ricavi Totali	21.923
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	(5.842)
Costi per materie prime e servizi	(14.515)
Costi del personale	(722)
Altri Costi Operativi	(40)
Proventi / (oneri) atipici	16
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	820

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA (dati in Euro migliaia)	31.3.2008	31.12.2007
Cassa	64	76
Disponibilità liquide	12.062	14.038
A. Liquidità	12.126	14.114
Crediti finanziari verso parti correlate	188	188
Crediti finanziari verso altri	3.723	-
Strumenti derivati	61	61
B. Crediti finanziari correnti	3.972	249
Debiti verso banche	28.883	28.626
Debiti finanziari verso parti correlate	-	-
Altri debiti finanziari	4.150	4.150
Strumenti derivati	-	-
C. Debiti finanziari correnti	33.033	32.776
D. Posizione finanziaria corrente netta (A + B - C)	(16.935)	(18.413)
Crediti finanziari	4.829	4.109
Strumenti derivati	43	43
E. Crediti finanziari non correnti	4.872	4.152
Debiti verso banche	24.021	24.043
Altri debiti finanziari	2.101	2.101
Strumenti derivati	-	-
F. Debiti finanziari non correnti	26.122	26.144
G. Posizione finanziaria non corrente netta (E - F)	(21.250)	(21.992)
Posizione finanziaria netta (D + G)	(38.185)	(40.405)

NOTA (1) : NON OGGETTO DI REVISIONE CONTABILE