



**APPROVATO IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2008 DEL
GRUPPO REALTY VAILOG E NOMINATI NUOVI ESPONENTI AZIENDALI**

- **Il Margine Operativo Lordo al 30 settembre si attesta a Euro 3,2 milioni dopo una rettifica *non-cash* negativa per Euro 7,7 milioni connessa al maggior valore derivante dall'acquisizione di Vailog ed allocato sui progetti immobiliari in corso; ricavi totali per Euro 80,7 milioni;**
- **Indebitamento Finanziario Netto pari a Euro 41,9 milioni rispetto a Euro 40,4 milioni al 31 dicembre 2007;**
- **Eric Veron nominato Direttore Generale di Realty Vailog S.p.A.**

Milano, 12 novembre 2008

Il Consiglio di Amministrazione ("C.d.A.") 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 30 settembre 2008, così come rappresentati nel Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2008, redatto dalla Capogruppo; il C.d.A. ha inoltre nominato il sig. Eric Veron quale Direttore Generale.

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE

Il Gruppo Realty Vailog nel corso dei primi nove 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.

In tale ambito, sono proseguiti i lavori per la realizzazione delle iniziative in corso in Anagni (FR) per circa 28.000 mq di s.l.p. (di seguito "Complesso Anagni") ed in Arquà Polesine (RO) per complessivi circa 44.000 mq di s.l.p. (di seguito "Complesso Rovigo"). Nel corso del 2008 sono state inoltre avviate iniziative su aree di proprietà site nei comuni di Castel San Giovanni e Pontenure (PC) per un totale di circa 123.000 mq di s.l.p. riguardandi lo sviluppo di immobili a destinazione logistica già ceduti ad investitori istituzionali.

Si riportano di seguito i principali dati economici e finanziari consolidati al 30 settembre 2008; in merito si segnala che non sono disponibili i dati di raffronto relativi al terzo trimestre dell'esercizio precedente, tenuto conto che sino all'esercizio 2007 la Società si era avvalsa della facoltà (prevista per gli emittenti quotati nel segmento Expandi) di non pubblicare le relazioni relative al primo ed al terzo trimestre dell'esercizio:

- **Margine operativo lordo (EBITDA):** positivo per Euro 3.204 migliaia;
- **Ricavi totali:** Euro 80.663 migliaia ;

- **Posizione Finanziaria Netta:** negativa per Euro 41.864 migliaia rispetto a Euro 40.405 migliaia al 31 dicembre 2007.

Andamento Economico e patrimoniale

I ricavi di vendita consolidati al 30 settembre 2008 ammontano a Euro 81.695 migliaia e quanto ad Euro 77.870 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.

Il margine operativo lordo (EBITDA) consolidato di periodo ammonta a Euro 3.204 migliaia e beneficia dell’apprezzabile contributo dei margini realizzati sulle citate iniziative promosse da Vailog e delle sue controllate, pari a Euro 12.394 migliaia, prima della rettifica *non-cash* negativa per Euro 7.769 migliaia, conseguente allo scarico del maggior valore (*goodwill*) derivante dall’acquisizione di Vailog ed allocato sui progetti immobiliari in corso. L’EBITDA risente inoltre della svalutazione della Proprietà San Cugat (Euro 1,2 milioni) effettuata per allineare il valore di carico dell’*asset* al valore di mercato al 30 settembre 2008.

L’indebitamento finanziario netto del gruppo si è incrementato rispetto al 31 dicembre 2007 di circa Euro 1.459 migliaia, attestandosi al 30 settembre 2008 ad Euro 41.864 migliaia. I significativi flussi finanziari generati dalla gestione corrente sono stati assorbiti dai fabbisogni connessi al capitale circolante nonché dagli investimenti effettuati nel periodo e prevalentemente rappresentati dall’acquisto dell’ulteriore 4,9% del capitale di 400 Fifth Avenue Holding S.p.A. per un esborso di Euro 3.234 migliaia, dall’aumento di capitale sottoscritto in Eurozone Capital S.A. per Euro 372 migliaia e dalle acquisizioni immobiliari effettuate da Vailog.

Il patrimonio immobiliare consolidato è pari a circa Euro 145,5 milioni, in diminuzione di circa 1,3 milioni rispetto al dicembre 2007, quale effetto combinato di cessioni immobiliari, acquisti e svalutazioni effettuate nel periodo.

Principali eventi del trimestre

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

- Vailog ha perfezionato l’acquisto del 100% del capitale di In. Tec. Italia - International Environment Technology S.r.l. (di seguito “Intec”) al prezzo di circa Euro 1,3 milioni oltre all’erogazione di un finanziamento soci fruttifero per Euro 0,92 milioni. La Intec possiede un terreno (superficie fondiaria di mq. 62.000), attiguo ad altri già sviluppati da Vailog nel comune di Anagni (FR) sul quale sarà avviata la costruzione di un edificio industriale destinato ad uso magazzino;
- La Società Agricola Pievetta S.r.l. (di seguito “Società Agricola Pievetta”) ha acquistato un terreno agricolo di circa mq. 118.000 attigui al Parco logistico di Castel San Giovanni, oltre agli altri mq. 40.000 precedentemente acquisiti nel corso del 2008. Lo sviluppo dell’intera area dovrebbe ragionevolmente avere inizio nel corso del prossimo esercizio;
- Vailog ha sottoscritto un accordo preliminare con I3 S.p.A. finalizzato all’acquisto di un terreno di circa mq. 130.000 situato in zona di espansione produttiva nei comuni di Arquà Polesine (RO) ed a ridosso dello svincolo che collega l’Autostrada A13 con la superstrada Transpolesana. Il terreno oggetto del contratto risulta attiguo ad altri già sviluppati da Vailog in provincia di Rovigo. Tale accordo preliminare è soggetto a condizione sospensiva di ottenimento entro il 31 marzo 2009 del permesso di costruire;

- Vailog ha acquisito due lotti di terreno nel comune di Pontenure (PC) (mq. 217.527 di superficie fondiaria complessiva) in un'area di espansione produttiva terziaria. Contestualmente all'acquisto, il lotto 1, (superficie fondiaria di mq. 145.940), è stato ceduto a Dekka-Immobilien Europe con la quale è stato inoltre stipulato un accordo quadro per lo sviluppo immobiliare dell'intera area da espletarsi entro un periodo di tre anni. L'accordo contrattuale per lo sviluppo immobiliare del lotto 1 riguarda la realizzazione di un immobile di circa mq. 54.000 già prelocato;
- La Castel San Giovanni Immobiliare Logistica S.r.l. (di seguito "Castel San Giovanni") ha ceduto ad un investitore istituzionale un terreno di superficie fondiaria pari a circa mq. 37.000 sito in Castel San Giovanni (PC), sul quale, in base agli accordi contestualmente perfezionati, è prevista la realizzazione di un edificio a destinazione industriale di superficie lorda di pavimento ("s.l.p.") pari a 22.000 mq, la cui consegna è prevista nei primi mesi del 2009;
- Vailog CalEast LaSalle China S.a.r.l. (di seguito "Vailog CalEast", partecipata al 10% da Vailog) ha dato avvio al progetto di Songjiang e si appresta a dar corso agli altri tre progetti in portafoglio. Si ricorda che Vailog CalEast ha in programma di sviluppare (e si impegna a finanziare) nei prossimi anni diversi progetti immobiliari a destinazione logistica nell'area della grande Shanghai, a partire dalle quattro iniziative già individuate ed ubicate a Jiading, Songjiang, Lingang e Minhang, con l'obiettivo di attivare nei prossimi tre anni investimenti per circa 100 milioni di Euro. Ulteriori progetti si stima possano essere attivati a partire dal secondo trimestre 2009, sempre nell'ambito dell'area della Grande Shanghai.

Eventi Successivi al 30 settembre 2008

- Vailog ha perfezionato l'acquisto di un fabbricato ad uso commerciale sito nel Comune di Arluno (MI) di 29.000 mq. da Geodis Immobiliare S.p.A. ed in pari data ha stipulato un contratto di affitto dell'immobile con la stessa;
- In relazione al finanziamento di Euro 16 milioni concesso a Realty da Unicredit e venuto a scadenza il 31 ottobre scorso, la Società ha già nei mesi scorsi chiesto di rinnovare la linea per ulteriori 12 mesi, mantenendo invariato importo e garanzie (pegno sul 100% delle quote Vailog). La funzione preposta della Banca, prima della citata scadenza, ha comunicato per iscritto a Realty di aver inoltrato la proposta di rinnovo con parere favorevole ai competenti Organi Deliberativi segnalando tuttavia la sussistenza di un iter deliberativo complesso, legato all'applicazione dell'art. 136 del Testo Unico Bancario, che prevede l'assunzione della delibera da parte del Consiglio di Amministrazione di UniCredito Italiano. Gli Amministratori di Realty, in base alle informazioni allo stato disponibili, ritengono che il rinnovo di detto finanziamento dovrebbe essere approvato entro il prossimo mese di dicembre.

Evoluzione prevedibile della gestione

Le proiezioni economico-finanziarie relative all'esercizio 2008 risultano fortemente esposte alle incertezze connesse al perdurare del *trend* sfavorevole che caratterizza il quadro macroeconomico, in particolare per i mercati finanziari ed il settore immobiliare; in tale contesto, si sottolinea che il Gruppo ha allo studio una serie di interventi volti alla dismissione di attività non rientranti nel *core business*, al fine di reperire risorse finanziarie idonee a consentire un'ulteriore focalizzazione nelle aree di *business* principale, che al momento appaiono meno esposte alle difficoltà congiunturali.

NOMINA NUOVI ESPONENTI AZIENDALI

Il Consiglio di Amministrazione di Realty Vailog, riunitosi in data odierna, ha nominato il sig. Eric Veron quale Direttore Generale della Capogruppo.

* * *

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. Valerio Fiorentino, 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.

* * *

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 1 milione di metri quadrati negli ultimi quattro anni. www.realtyvailog.com

* * *

Si allegano:

- gli schemi contenenti i prospetti contabili consolidati sintetici del Gruppo Realty Vailog non assoggettati a revisione contabile;
- il curriculum vitae del Direttore Generale sig. Eric Veron.

* * *

Per ulteriori informazioni si prega di contattare:

Realty Vailog S.p.A.
Valerio Fiorentino
Tel.: 02 76011432 - Fax: 02 76000390
E-mail: valerio.fiorentino@realtyvailog.com

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 30.09.2008
Ricavi di vendita	81.695
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	(1.365)
Altri ricavi	333
Ricavi Totali	80.663
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti	(12.073)
Costi per materie prime e servizi	(61.635)
Costi del personale	(2.754)
Altri Costi Operativi	(971)
Proventi / (oneri) atipici	(26)
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	3.204

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (dati in Euro migliaia)	30.09.2008	31.12.2007
Cassa	88	76
Disponibilità liquide	14.697	14.038
A. Liquidità	14.785	14.114
Crediti finanziari verso parti correlate	188	188
Crediti finanziari verso altri	1.271	-
Strumenti derivati	77	61
B. Crediti finanziari correnti	1.536	249
Debiti verso banche	36.986	28.626
Debiti finanziari verso parti correlate	-	-
Altri debiti finanziari	92	4.150
Strumenti derivati	-	-
C. Debiti finanziari correnti	37.078	32.776
D. Posizione finanziaria corrente netta (A + B - C)	(20.757)	(18.413)
Crediti finanziari	4.933	4.108
Strumenti derivati	114	44
E. Crediti finanziari non correnti	5.047	4.152
Debiti verso banche	24.061	24.043
Altri debiti finanziari	2.093	2.101
Strumenti derivati	-	-
F. Debiti finanziari non correnti	26.154	26.144
G. Posizione finanziaria non corrente netta (E - F)	(21.107)	(21.992)
Posizione finanziaria netta (D + G)	(41.864)	(40.405)

PATRIMONIO IMMOBILIARE (dati in Euro migliaia)	30.09.2008	31.12.2007
Imm. materiali porto Marina Punta Faro	11.128	10.977
Concessioni porto Marina Punta Faro	24.695	25.318
Proprietà Ciriè	2.850	2.850
Proprietà San Cugat - Barcellona (ES)	13.969	15.120
Eurozone	1.023	651
Proprietà Vailog	57.761	61.233
Iniziativa 400 Fifth Realty - New York	12.025	8.566
Patrimonio immobiliare valutato al costo	123.451	124.715
Investimenti immobiliari - Proprietà Magenta - Boffalora	22.051	22.051
Patrimonio immobiliare valutato al fair value	22.051	22.051
TOTALE PATRIMONIO IMMOBILIARE	145.502	146.766

(1) : Non oggetto di revisione contabile

Eric Veron

EXPERIENCE

- Since March 03 **VAILOG s.r.l.** Milan (Italy)
General Manager

Set up a new development and investment company specialized in industrial real estate

Since 2004, Italy's largest developer specialized in industrial real estate (leased and developed 500,000 sm of logistics spaces)
- Dec 98 – Feb 03 **PROLOGIS** Amsterdam (Netherlands)
Vice President

In charge of development and acquisitions in France and Italy with the world's largest owner and operator of distribution space (total portfolio of 30 million square meters)

Developed and acquired a total of 750,000 sm of distribution space in France and Italy (for a total of approx. EUR 380 million)

EDUCATION

- Sep 93 – Jun 96 **ESSEC, MBA, Paris (France)**
Graduated from one of France's leading business schools (AACSB)
Majors in Finance and Law
- Jun 92 **LYCEE SAINT JEAN DE PASSY, Paris (France)**
French Baccalauréat with honours – Science and maths