

Il Cda ha approvato il progetto di bilancio 2011

Ricavi totali a 15,7 milioni di euro (+239%)

Ebitda a 4,5 milioni di euro (+125%)

Milano 21 Marzo 2012

Si è riunito oggi a Milano il Consiglio di Amministrazione della Compagnia Immobiliare Azionaria Spa. (Cia), per esaminare il bilancio consolidato e il bilancio della capogruppo relativi al 2011.

- Risultati consolidati

I ricavi totali sono aumentati da 4,63 a 15,70 milioni di euro (+239%).

Il margine operativo lordo (ebitda) è passato da 2 a 4,51 milioni di euro, in crescita del 125%; il risultato operativo (ebit) è ammontato a 3,48 milioni di euro, anch'esso in forte aumento (+225,2%) rispetto all'anno precedente.

Il risultato netto di gruppo, dopo le imposte e gli interessi di terzi, è positivo per 2,1 milioni di euro, in deciso miglioramento rispetto alla perdita di 0,48 milioni di euro registrata nel 2010.

- Risultati della capogruppo

Cia ha chiuso l'esercizio 2011 con ricavi pari a 6,35 milioni di euro (2,84 milioni nel 2010) e con un margine operativo lordo (ebitda) in crescita del 160%, a 3,91 milioni di euro. La società ha chiuso il bilancio con un utile ante imposte pari a 2,4 milioni di euro, contro una perdita ante imposte pari a 0,07 milioni di euro nel 2010, e con un utile dopo le imposte pari a 2,57 milioni di euro (la perdita dopo le imposte nel precedente periodo era stata pari a 0,13 milioni di euro).

- Principali eventi del periodo

- a marzo Cia ha esercitato un'opzione di vendita, per una quota pari al 15% del capitale di Donnafugata Resort Srl, società proprietaria del complesso alberghiero a cinque stelle lusso con annessi due campi da golf, già diventati campo di gara dell'European Tour, nei pressi di Ragusa. Il beneficiario dell'opzione di vendita, un'importante società spagnola quotata, si è resa tuttavia inadempiente al suo obbligo di acquisto sostenendo la manifesta iniquità della valutazione. La valutazione è stata effettuata, anche con funzioni di arbitratore, dall'esperto scelto congiuntamente dalle parti in base al contratto, il professor Luigi Guatri, una delle massime autorità nella valutazione d'impresa, che ha determinato il valore del 100% della società in 33 milioni di euro e di conseguenza fissato il prezzo della vendita come previsto contrattualmente. La contestazione ha dato avvio alla procedura arbitrale, attualmente ancora in corso, come disciplinato dagli accordi tra le parti;

- a maggio è stato stipulato con la società Euroairports Srl (facente capo al momento alle società Miro Radici Finance e Corporacion America, ora azionista di larga maggioranza) e con Miro Radici Finance un accordo transattivo per dirimere il contenzioso in essere circa l'opzione di vendita delle quote, di proprietà di Cia, di Società Infrastrutture Sicilia Srl, primo azionista privato di Airgest Spa, società che gestisce l'aeroporto di Trapani. Gli accordi garantiscono a Cia entrate per complessivi 5,25 milioni di euro, in parte relative all'incasso di crediti ed in parte relative alla cessione delle quote sociali di Società Infrastrutture Sicilia. L'operazione ha consentito di registrare un'importante plusvalenza del valore di 3,3 milioni di euro. Dei 5,25 milioni di euro garantiti dall'operazione, al 31 dicembre sono stati incassati 4,0 milioni. L'incasso dei residui 1,25 milioni di euro è previsto in due tranches entro il mese novembre 2012. Alla conclusione dell'operazione, Cia avrà il diritto di avere il controllo indiretto del 50% di Società Infrastrutture Sicilia;

- a luglio sono terminati i lavori di ristrutturazione dell'immobile ad uso uffici (circa 430 mq) sito in Manhattan, New York, fra la 5th Avenue e Broadway e l'immobile è stato immediatamente dato in affitto. Il

canone di locazione è superiore al costo del mutuo, il che permette a Cia la messa a reddito dell'investimento;

- a settembre la società ha acquistato, per un valore di 0,65 milioni di euro, il 25% delle quote sociali di Isola Longa S.r.l., che detiene importanti proprietà immobiliari nella "Riserva dello Stagnone", saline di Trapani. Per Cia, che già possedeva una partecipazione qualificata nella società Isola Longa Turismo Rurale Srl, l'investimento ha carattere strategico, in quanto sinergico ai progetti d'investimento nel Trapanese, già avviati attraverso le importanti partecipazioni detenute nell'isola di Levanzo e nell'aeroporto di Trapani. Al momento sono in fase di studio progetti per la realizzazione di una struttura turistica orientati alla salvaguardia dell'ambiente e valorizzazione territoriale dell'intera area.

Per quanto riguarda il progetto immobiliare in fase di realizzazione nel centro di Milano, nell'area compresa tra Corso Italia 64 – via Burigozzo 1 – via Borgazzi 1, di proprietà della controllata al 100% Diana Bis Srl:

° la ristrutturazione degli immobili con destinazione ad uso uffici è stata quasi ultimata; sono in corso d'opera lavori per una porzione dell'immobile. Alla fine la superficie commerciale complessiva sarà pari a 2.680 mq comprese le parti distributive;

° sono stati ultimati i lavori della nuova palazzina a uso residenziale di sei piani fuori terra (Primo Progetto Casa approvato dal Comune di Milano) riguardanti le parti comuni e quelli inerenti gli appartamenti già venduti. Per consentire una migliore politica commerciale e agevolare le vendite è stato deciso che gli ultimi appartamenti ancora invenduti e non ancora opzionati, pari al 26,8% della superficie totale, siano lasciati a rustico. Una volta negoziata la vendita verranno terminate le finiture interne, secondo gli accordi di volta in volta definiti con gli acquirenti;

° la vendita degli appartamenti e dei box, iniziata a partire dal mese di gennaio, ha riscontrato una buona risposta dal mercato. In controtendenza, rispetto a un contesto macroeconomico difficile e un mercato immobiliare in netta flessione, che ha come riflesso un allungamento dei tempi medi di vendita, Diana Bis ha rispettato le previsioni di vendita sia in termini di tempi che di valori economici.

- Principali eventi successivi al 31 dicembre 2011

Nei primi mesi dell'anno in corso sono stati stipulati contratti preliminari e perfezionati ulteriori vendite di unità abitative e box da parte della controllata Diana Bis, per complessivi 3,5 milioni di euro. Lo stato di avanzamento di alcune trattative in corso, consente di prevedere il raggiungimento degli obiettivi previsti dal piano di investimento.

L'inadempimento della controparte beneficiaria del diritto di opzione put delle quote pari al 15% del capitale di società Donnafugata Resort Srl e il conseguente avvio della procedura arbitrale, hanno comportato il mancato immediato realizzo di significativi incassi ed utili per Cia. Dalla procedura arbitrale, il cui iter, iniziato nel mese di luglio, presumibilmente dovrebbe terminare entro il primo semestre dell'anno in corso, Cia si attende una conferma della perizia, effettuata dal professor Luigi Guatri, che ha determinato il valore del 100% della società in 33 milioni di euro e di conseguenza fissato il prezzo della vendita, con una significativa plusvalenza sulle quote vendute rispetto ai valori di carico.

- Posizione finanziaria netta

Nel periodo si è verificato un significativo miglioramento di 2,52 milioni di euro dell'indebitamento finanziario netto, sceso da 56,97 a 54,45 milioni. Nella sua quasi totalità è costituito da mutui a lungo termine e a tasso fisso sul patrimonio immobiliare e mobiliare il cui valore di mercato è ampiamente superiore all'importo complessivo.

- Evoluzione prevedibile della gestione

Si stima un ulteriore incremento dei ricavi di vendita dei vini grazie ad una domanda specifica di mercato in crescita, confermata dai dati dei primi mesi dell'anno.

In generale, le attese per Cia sono di un andamento positivo che prescinde dalla crisi economica in atto e che potrà consentire nuove operazioni tendenti a rafforzare ulteriormente il patrimonio aziendale.

Destinazione dell'utile

Il Consiglio proporrà all'assemblea di riportare a nuovo l'utile di 2,1 milioni di euro.

- Convocazione dell'Assemblea

L'assemblea dei soci è stata convocata in sede ordinaria e straordinaria il giorno 27 aprile 2012 alle ore 11.30 presso la sala conferenze in Milano, Via Marco Burigozzo 5, in prima convocazione, ed occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 28 aprile 2012, stesso luogo e ora

Ordine del Giorno

Parte Ordinaria:

- 1 Presentazione del bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2011 e delle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Delibere inerenti e conseguenti;
- 2 Relazione sulla remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. n. 58/1998;
- 3 Nomina del Consiglio di Amministrazione, previa determinazione del numero dei componenti e della durata in carica; determinazione della remunerazione;
- 4 Nomina del Collegio Sindacale; determinazione emolumenti.

Parte Straordinaria:

- 1 Conferimento della delega di cui all'art. 2443, secondo periodo, C.C., stante la scadenza, con il rinnovo del Consiglio di amministrazione, di quella a suo tempo conferita; conseguente modifica dell'art. 5 penultimo comma dello statuto sociale;
- 2 Modifica articolo 15, terzo comma dello Statuto al fine del suo allineamento con quanto previsto dall'art. 20 dello Statuto in ordine alla presentazione delle liste per la nomina del Collegio sindacale.

Per ulteriori informazioni, contattare:

Gian Marco Giura

Tel: 02-58219395

Cell: 334-6737093

E-mail: gmggiura@class.it

A seguire le tabelle di Conto Economico e di Stato Patrimoniale.

La Relazione di bilancio è disponibile per il pubblico sul sito Internet della casa editrice, www.c-i-a.it

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Emilio Adinolfi, dichiara ai sensi del comma 2 dell'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.

- Conto economico consolidato al 31 Dicembre 2011

€uro/000	31/12/2010	31/12/2011	Variatz. (%)
Ricavi di vendita	4.632	15.702	239,0
Costi Operativi	(2.625)	(11.183)	326,0
Margine Lordo	2.007	4.519	125,0
Incidenza sui ricavi	43,3	28,8	
Ammortamenti	(937)	(1.039)	10,9
Risultato Operativo	1.070	3.480	225,2
Incidenza sui ricavi	23,1	22,2	
Proventi e oneri finanziari netti	(1.532)	(1.502)	(2,0)
Utile Ante Imposte	(462)	1.978	528,1
Imposte	(19)	121	n.s.
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	1	-	
Risultato di competenza del gruppo	(480)	2.099	537,3

- I Ricavi del periodo sono così suddivisi

€uro/000	31/12/10	31/12/11	Variatz. (%)
Ricavi affitti	2.111	2.226	5,4
Ricavi facility management	673	681	1,2
Ricavi vendita vino	573	683	19,2
Altri Ricavi attività vitivinicola	1.250	938	-25,0
Ricavi da attività mobiliare	--	3.267	n.s.
Ricavi da vendite immobiliari	--	7.709	n.s.
Altri Ricavi	25	198	n.s.
Totale	4.632	15.702	239,0

- Posizione finanziaria netta consolidata al 31 dicembre 2011

€uro/000	31/12/2010	31/12/2011	Variazioni 2010/2011	%
Titoli	--	--	--	--
Disponibilità liquide	300	206	(94)	(31,3)
Crediti finanziari correnti	--	2	2	
Debiti finanziari non correnti	(30.142)	(35.104)	(4.962)	(16,5)
Debiti finanziari correnti	(27.125)	(19.550)	7.575	27,9
Posizione finanziaria netta consolidata	(56.967)	(54.446)	2.521	(4,4)

- Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2011

ATTIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2010	31 dicembre 2011
Attività immateriali a vita indefinita	--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	10	6
Immobilizzazioni immateriali	10	6
Immobilizzazioni materiali	60.327	46.515
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	5.439	5.930
Altre partecipazioni	256	265
Crediti finanziari	--	--
Altri crediti	153	167
ATTIVITA' NON CORRENTI	66.185	52.883
Rimanenze	1.803	16.309
Crediti commerciali	1.076	3.258
Crediti finanziari	--	2
Crediti tributari	3.038	2.697
Altri crediti	1.948	901
Disponibilità liquide	300	206
ATTIVITA' CORRENTI	8.165	23.373
TOTALE ATTIVO	74.350	76.256

PASSIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2010	31 dicembre 2011
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	125	125
Altre riserve	163	(317)
Utili (perdita) del periodo	(480)	2.099
Patrimonio netto di gruppo	2.257	4.356
Capitale e riserve di terzi	2	1
Utile (perdita) di terzi	(1)	--
Patrimonio netto di terzi	1	1
PATRIMONIO NETTO	2.258	4.357
Debiti finanziari	30.142	35.104
Fondi per rischi ed oneri	--	--
TFR e altri fondi per il personale	24	12
PASSIVITA' NON CORRENTI	30.166	35.116
Debiti finanziari	27.125	19.550
Debiti commerciali	4.855	7.255
Debiti tributari	446	366
Altri debiti	9.500	9.612
PASSIVITA' CORRENTI	41.926	36.783
TOTALE PASSIVITA'	72.092	71.899
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	74.350	76.256

- Conto economico della capogruppo al 31 Dicembre 2011

	31/12/2010	31/12/2011
RICAVI		
Ricavi	2.783.715	3.054.724
Altri proventi operativi	64.878	3.294.601
TOTALE RICAVI	2.848.593	6.349.325
Costi per acquisti	--	(1.000)
Costi per servizi	(995.491)	(2.102.846)
Costi per il personale	(146.164)	(120.832)
Altri costi operativi	(205.860)	(216.152)
Margine operativo lordo - Ebitda	1.501.078	3.908.495
Ammortamenti e svalutazioni	(314.562)	(317.104)
Risultato operativo - Ebit	1.186.516	3.591.391
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.261.453)	(1.197.412)
Risultato ante imposte	(74.937)	2.393.979
Imposte	(55.585)	183.127
RISULTATO NETTO	(130.522)	2.577.106

- Situazione patrimoniale della capogruppo

ATTIVITÀ	31/12/2010	31/12/2011
ATTIVITÀ NON CORRENTI		
Attività immateriali a vita indefinita	--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	8.662	6.299
Totale immobilizzazioni immateriali	8.662	6.299
Immobilizzazioni materiali	133.386	105.306
Investimenti Immobiliari	13.054.993	13.185.528
Partecipazioni	8.520.817	9.244.845
Altre partecipazioni	--	--
Crediti finanziari	--	--
Altri crediti	3.940	7.840
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	21.721.798	22.549.818
ATTIVITÀ CORRENTI		
Rimanenze	--	--
Crediti commerciali	521.337	2.465.233
Titoli	--	--
Crediti finanziari	5.361.400	6.579.035
Crediti tributari	132.794	253.024
Altri crediti	10.129.456	9.470.408
Disponibilità liquide	129.971	10.261
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	16.274.958	18.777.961
TOTALE ATTIVO	37.996.756	41.327.779

PASSIVITÀ	31/12/2010	31/12/2011
PATRIMONIO NETTO		
Capitale Sociale	922.953	922.953
Riserve	2.872.497	2.741.974
Utile (perdita) dell'esercizio	(130.522)	2.577.106
TOTALE PATRIMONIO NETTO	3.664.928	6.242.033
PASSIVITÀ NON CORRENTI		
Debiti finanziari	20.986.307	20.653.602
Fondo per rischi ed oneri	--	--
TFR e altri fondi per il personale	24.042	12.141
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	21.010.349	20.665.743
PASSIVITÀ CORRENTI		
Debiti finanziari	4.551.013	4.360.561
Fondi per rischi ed oneri	0	--
Debiti commerciali	2.047.186	3.227.291
Debiti tributari	436.240	351.876
Altri debiti	6.287.040	6.480.275
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	13.321.479	14.420.003
TOTALE PASSIVITÀ	34.331.828	35.085.746
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	37.996.756	41.327.779