

Il Cda ha approvato i conti relativi ai primi nove mesi dell'anno

Ricavi totali a 6,69 milioni di euro (+96%)

Ebitda a 3,73 milioni di euro (+139,1%)

Milano 14 Novembre 2011

Si è riunito oggi a Milano il Consiglio di Amministrazione della Compagnia Immobiliare Azionaria Spa. (Cia), per esaminare l'attività e i risultati consolidati relativi ai primi nove mesi dell'anno.

- Risultati consolidati

I ricavi totali sono aumentati del 96%, a 6,69 milioni di euro.

Il margine operativo lordo (ebitda) è passato da 1,56 a 3,73 milioni di euro, in crescita del 139,1%; il risultato operativo (ebit) è ammontato a 3,01 milioni di euro, in aumento di 2,14 milioni rispetto al valore dello stesso periodo dell'anno passato.

Il risultato netto di gruppo, dopo gli interessi di terzi, è positivo per 1,87 milioni di euro, in deciso miglioramento rispetto alla perdita di 0,33 milioni di euro registrata al termine dei primi nove mesi del 2010.

La posizione finanziaria netta è passata da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 60,47 milioni di euro a un indebitamento pari a 60,70 milioni di euro (56,97 milioni al 31 dicembre 2010), principalmente per effetto dei lavori per la realizzazione del progetto immobiliare previsto nel centro di Milano, di proprietà della controllata Diana Bis Srl.

- Principali eventi del periodo

Di seguito i principali eventi che hanno caratterizzato le attività della società nei primi nove mesi dell'anno:

- 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 (secondo la giurisprudenza è manifestamente iniqua se errata per almeno il 50% del valore fissato) effettuata dall'arbitratore, Prof. Luigi Guatri, nominato congiuntamente dalle parti. La contestazione ha dato avvio alla procedura arbitrale, attualmente in corso, come disciplinato dagli accordi tra le parti. In base alla perizia arbitrale del Prof. Guatri, per il 15% Cia deve incassare 4,95 milioni di euro.
- a maggio è stato stipulato con la società Euroairports Srl (facente capo al Gruppo Corporacion America e in minoranza a Miro Radici Finance) 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 relativi alla cessione delle quote sociali di Società Infrastrutture Sicilia. L'operazione ha consentito di registrare già al 30 settembre 2011 un'importante plusvalenza del valore di 3,3 milioni di euro. Dei 5,25 milioni di euro garantiti dall'operazione, al 30 settembre ne sono stati incassati 3,5 milioni di euro e ulteriori 0,5 milioni di euro saranno incassati alla fine del mese di novembre. L'incasso dei residui 1,25 milioni di euro è previsto in due tranche entro il mese novembre 2012. Inoltre Cia ha il diritto di avere, alla conclusione dell'operazione, 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.

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 2.570 mq;
- ° proseguono e sono in corso di ultimazione i lavori per la realizzazione della nuova palazzina uso residenziale di sei piani fuori terra (Primo Progetto Casa approvato dal Comune di Milano) e quelli per l'ampliamento dell'autorimessa interrata con la realizzazione di 22 box oltre i 39 già previsti nella prima fase del progetto. I lavori saranno prevedibilmente completati entro dicembre 2011;
- ° da gennaio è iniziata la vendita degli appartamenti e dei box in corso di realizzazione, riscontrando una buona risposta dal mercato. Nel mese di febbraio Diana Bis ha esercitato l'opzione di vendita di vari appartamenti per complessivi 526 mq e 10 box, per un controvalore complessivo di 6,3 milioni di euro, che unitamente alla vendita di altre unità abitative e di box, garantiscono sin d'ora un significativo rientro nel breve di parte dell'investimento effettuato.

- Fatti di rilievo del trimestre ed evoluzione prevedibile della gestione

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 significative entrate ed utili per Cia. Dalla procedura arbitrale, il cui iter iniziato nei mesi di luglio presumibilmente dovrebbe terminare entro la fine 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 conseguente significativa plusvalenza sulle quote vendute rispetto ai valori di carico.

L'atteso aumento della domanda nell'ultimo trimestre dell'anno fa prevedere un significativo incremento dei ricavi di vendita dei vini prodotti in Sicilia.

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.

Il Rendiconto intermedio di gestione 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 30 Settembre 2011

CONTO ECONOMICO	30/09/10	30/09/11
<i>Migliaia di euro</i>		
RICAVI		
Ricavi delle vendite	2.570	5.996
Altri proventi operativi	844	694
Totale ricavi	3.414	6.690
COSTI		
Costi operativi	1.855	2.963
Margine operativo lordo – Ebitda	1.559	3.727
Ammortamenti e svalutazioni	695	718
Risultato operativo – Ebit	864	3.009
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.195)	(1.138)
Risultato Netto	(331)	1.871
(Utile) perdita di terzi	-	-
Risultato Netto di Gruppo	(331)	1.871

- I Ricavi del periodo sono così suddivisi

<i>Migliaia di euro</i>	30/09/2011	30/09/2010	Variaz. %
Ricavi affitti	1.650	1.584	4,2 %
Ricavi facility management	511	502	1,8%
Ricavi vendita vino	432	484	(10,7%)
Ricavi da attività vitivinicola	610	817	(25,3%)
Ricavi da attività mobiliare	3.267	--	n.s.
Altri ricavi	220	27	714,81%
Totale	6.690	3.414	96,0%

- Posizione finanziaria netta

	31/12/2010	30/06/2011	30/09/2011
<i>Migliaia di euro</i>			
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(31.129)	(34.658)	(35.154)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(25.838)	(25.817)	(25.549)
Di cui:			
Debiti finanziari	(26.138)	(25.936)	(25.954)
Disponibilità e crediti finanziari	300	119	405
Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette	(56.967)	(60.475)	(60.703)

- Conto economico relativo al terzo trimestre

CONTO ECONOMICO	III Trimestre	III Trimestre
<i>Migliaia di euro</i>	2010	2011
RICAVI		
Ricavi delle vendite	841	1.058
Altri proventi operativi	267	261
Totale ricavi	1.108	1.319
COSTI		
Costi operativi	586	647
Margine operativo lordo – Ebitda	522	672
Ammortamenti e svalutazioni	234	243
Risultato operativo – Ebit	288	429
Proventi (oneri) finanziari netti	(423)	(373)
Risultato Netto	(135)	56
(Utile) perdita di terzi	-	-
Risultato Netto di Gruppo	(135)	56