

## **Il Cda ha approvato la semestrale**

**Ricavi totali a 5,37 milioni di euro (+132,9%)**

**Ebitda a 3,06 milioni di euro (+194,6%)**

Milano 25 Agosto 2011

Il Consiglio di Amministrazione della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (Cia), che si è riunito oggi a Milano, ha esaminato e approvato l'attività e i risultati consolidati relativi al primo semestre dell'anno.

### **- Risultati consolidati**

I ricavi operativi sono stati pari a 1,93 milioni di euro, in crescita dell'11,6% rispetto al primo semestre del 2010. I ricavi totali sono ammontati a 5,37 milioni di euro (2,31 milioni al 30 giugno 2010), con un incremento del 132,9% determinato principalmente dalla plusvalenza di 3,01 milioni di euro realizzata con la cessione del 25% delle quote di Società Infrastrutture Sicilia Srl.

Il margine operativo lordo (Ebitda) è cresciuto del 194,6%, da 1,04 a 3,06 milioni di euro, con un'incidenza sul fatturato pari al 56,88%. Anche il risultato operativo (Ebit) è aumentato, passando da 0,576 a 2,58 milioni di euro (+347,9%).

Il risultato semestrale consolidato ante imposte al 30 giugno 2011 è pari a 1,82 milioni di euro (-0,20 milioni di euro nel primo semestre 2010); il risultato dopo gli interessi di terzi e le imposte è positivo per 2,01 milioni di euro (-0,22 milioni di euro nel corrispondente periodo 2010).

La posizione finanziaria netta è passata da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 57 milioni di euro al 31 dicembre 2010 ad un indebitamento netto di 60,48 milioni di euro al 30 giugno 2011. L'incremento va principalmente attribuito allo stato di avanzamento dei lavori per la realizzazione del progetto immobiliare nel centro di Milano, di proprietà della controllata Diana Bis Srl.

### **- Principali eventi del periodo e stato di avanzamento degli investimenti**

· 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). La valutazione è stata effettuata con anche funzioni di arbitratore dall'esperto scelto congiuntamente dalle parti in base al contratto, il professor Luigi Guatri, una delle massime autorità in Italia in tema di 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 in corso, come disciplinato dagli accordi tra le parti;

· nel mese di maggio è stato stipulato con la società Euroairports Srl (facente capo alle società Miro Radici Finance e Corporacion America) 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 una plusvalenza già al 30 giugno 2011 del valore di 3,01 milioni di euro.

In seguito all'accordo di transazione Cia incassa quindi 5,25 milioni, di cui 3,50 milioni già incassati e gli altri entro il 2012. Inoltre Cia ha il diritto di avere alla conclusione dell'operazione il controllo indiretto del 50% di Infrastrutture Sicilia.

- a giugno sono terminati i lavori di ristrutturazione dell'immobile uso uffici (circa 430 mq) sito in Manhattan, New York, fra la 5th Avenue e Broadway, acquistato nel corso del 2010 approfittando di una situazione di mercato particolarmente favorevole. È in fase di perfezionamento il contratto di locazione degli spazi che permetterà a Cia, l'immediata messa a reddito dell'investimento nel 2012.

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, si segnala:

- 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 di 2.570 mq;

- proseguono 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;

- dal mese di gennaio è iniziata la vendita degli appartamenti e dei box in corso di realizzazione riscontrando una buona risposta dal mercato. A 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 dell'investimento effettuato.

- i ricavi derivanti dalla vendita di vino da parte della controllata Feudi del Pisciotto Srl sono cresciuti del 33,34% rispetto al primo semestre del 2010, passando da 0,3 a 0,4 milioni di euro.

#### **- Principali eventi successivi al 30 giugno 2011 ed evoluzione prevedibile della gestione**

L'inadempimento della controparte beneficiaria del diritto di opzione put delle quota pari al 15% del capitale di società Donnafugata Resort Srl è stato seguito dall'avvio di una procedura arbitrale e ha comportato il mancato immediato realizzo di significative entrate ed utili per Cia. Dalla procedura arbitrale, il cui iter è iniziato formalmente in luglio e presumibilmente dovrebbe terminare entro la fine dell'anno in corso, Cia si attende una conferma della valutazione arbitrale effettuata dal professor Luigi Guatri, con una conseguente significativa plusvalenza sulle quote vendute rispetto ai valori di carico.

L'aumento di capitale deliberato il 30 Aprile 2011 dall'Assemblea dei soci di Donnafugata Resort Srl per complessivi 10,7 milioni di euro, che Cia ha deciso di non sottoscrivere, è stato chiuso il 4 luglio. A oggi non sono stati forniti dati ufficiali relativi all'esito delle sottoscrizioni. Tuttavia la decisione di Cia di non sottoscrivere determinerà presumibilmente una riduzione della propria partecipazione residuale (dopo l'esercizio della put) al capitale della società, pari al 2,41%.

La domanda specifica di vini in crescita fa prevedere nell'esercizio in corso, per le attività in Sicilia, un significativo incremento dei ricavi di vendita.

Le attese sono quindi per un andamento positivo che prescinde dalla crisi economica in atto, e che potrà consentire nuove operazioni tendenti a rafforzare ulteriormente il patrimonio aziendale.

-----  
**Per ulteriori informazioni, contattare:**

**Gian Marco Giura**

Tel: 02-58219395

Cell: 334-6737093

E-mail: [gmggiura@class.it](mailto:gmggiura@class.it)

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

*Il Resoconto intermedio di gestione al 30 giugno 2011 è disponibile per il pubblico sul sito [www.c-i-a.it](http://www.c-i-a.it)*

*Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., Emilio Adinolfi, attesta che l'informativa contabile contenuta nel presente documento corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.*

### Conto economico consolidato al 30 Giugno 2011

<i>(migliaia di Euro)</i>	30/06/10	31/12/10	30/06/11	Variaz. (%) Sul 30/06/2010
Ricavi di vendita	2.306	4.632	5.371	132,9
Costi Operativi	(1.269)	(2.625)	(2.316)	82,5
Margine Lordo	1.037	2.007	3.055	194,6
Incidenza sui ricavi	44,97	43,33	56,88	
Ammortamenti	(461)	(937)	(475)	3,0
Risultato Operativo	576	1.070	2.580	347,9
Incidenza sui ricavi	24,98	23,10	48,04	
Proventi e oneri finanziari netti	(772)	(1.532)	(765)	(0,9)
Utile Ante Imposte	(196)	(462)	1.815	1.026,0
Imposte	(20)	(19)	197	n.s.
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	-	1	-	
Risultato di competenza del gruppo	(216)	(480)	2.012	1.031,5

### I Ricavi sono così suddivisi:

<i>(migliaia di Euro)</i>	30/06/10	30/06/11	Variaz. (%)
Ricavi affitti	1.056	1.077	2,0
Ricavi facility management	373	341	(8,6)
Ricavi vendita vino	300	401	33,7
Altri Ricavi attività vitivinicola	556	354	(36,3)
Altri Ricavi	21	3.198	n.s.
Totale	2.306	5.371	132,9

**- Posizione finanziaria netta al 30 giugno 2011**

<i>(migliaia di Euro)</i>	31/12/2010	30/06/2011	Variazioni 2010/2011	%
Titoli	--	--	--	--
Disponibilità liquide	300	119	(181)	(60,3)
Debiti finanziari non correnti	(30.142)	(34.658)	(4.516)	(15,0)
Debiti finanziari correnti	(27.125)	(25.936)	1.189	4,4
Posizione finanziaria netta consolidata	(56.967)	(60.475)	(3.508)	(6,2)

**Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2011**

<b>ATTIVO</b> <i>(migliaia di Euro)</i>	31 dicembre 2010	30 giugno 2011
Altre immobilizzazioni immateriali	10	7
Immobilizzazioni immateriali	10	7
Immobilizzazioni materiali	60.327	64.565
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	5.439	5.301
Altre partecipazioni	256	256
Crediti finanziari	--	--
Altri crediti	153	157
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>66.185</b>	<b>70.286</b>
Rimanenze	1.803	1.969
Crediti commerciali	1.076	6.394
Crediti finanziari	--	--
Crediti tributari	3.038	3.181
Altri crediti	1.948	1.584
Disponibilità liquide	300	119
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>8.165</b>	<b>13.247</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>74.350</b>	<b>83.533</b>

<b>PASSIVO</b> <i>(migliaia di Euro)</i>	<b>31 dicembre 2010</b>	<b>30 giugno 2011</b>
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	125	125
Altre riserve	163	(318)
Utili (perdita) del periodo	(480)	2.012
Patrimonio netto di gruppo	2.257	4.268
Capitale e riserve di terzi	2	1
Utile (perdita) di terzi	(1)	--
Patrimonio netto di terzi	1	1
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>2.258</b>	<b>4.269</b>
Debiti finanziari	30.142	34.658
Fondi per rischi ed oneri	--	--
TFR e altri fondi per il personale	24	10
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>30.166</b>	<b>34.668</b>
Debiti finanziari	27.125	25.936
Debiti commerciali	4.855	6.456
Debiti tributari	446	373
Altri debiti	9.500	11.831
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>41.926</b>	<b>44.596</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>72.092</b>	<b>79.264</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>74.350</b>	<b>83.533</b>