

## **Il Cda ha approvato il progetto di bilancio 2010**

**Ricavi a 4,63 milioni di euro (+13,3%)**

**Margine Operativo Lordo (ebitda) +34,7% a 2 milioni**

Milano 22 Marzo 2011

Si è riunito a Milano il 22 marzo, e si è concluso nel pomeriggio del 23 marzo per altri impegni degli amministratori, il Consiglio di Amministrazione della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (Cia), per esaminare il bilancio consolidato e il bilancio della capogruppo relativi al 2010.

### **-Risultati consolidati**

Compagnia Immobiliare Azionaria ha chiuso il bilancio al 31 Dicembre 2010 con ricavi pari a 4,63 milioni di euro, in aumento del 13,3% rispetto al 2009. Il margine operativo lordo (ebitda) è cresciuto del 34,7%, a 2 milioni di euro, con un'incidenza del 43,3% sul fatturato. Il risultato operativo (ebit) è ammontato a 1,07 milioni di euro (+29,5% rispetto al 2009).

La situazione finanziaria netta è passata da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 50,08 milioni di euro a un indebitamento netto di 56,96 milioni di euro, con un incremento di circa 6,89 milioni euro.

La crescita è dovuta alle maggiori risorse impiegate per sviluppare le nuove attività di investimento della società negli Usa e per i lavori di ristrutturazione sull'immobile sito in corso Italia 64 – via Burigozzo 1, di proprietà della controllata Diana Bis.

Il conto economico di CIA e società controllate al 31 dicembre 2010 chiude con un risultato negativo ante imposte di 0,46 milioni euro, pari a quello del 2009, e di -0,48 milioni euro dopo le imposte (-0,45 milioni nel 2009).

### **Risultati della capogruppo**

Cia ha chiuso l'esercizio 2010 con un valore della produzione pari a 2,85 milioni di euro (2,92 milioni nel 2009) e con un margine operativo lordo (ebitda) in crescita dell'8,5%, a 1,5 milioni di euro. La società ha chiuso il bilancio con una perdita ante imposte pari a 74.937 Euro (108.545 Euro dopo le imposte).

### **Principali eventi economico-finanziari del periodo**

I risultati della gestione operativa evidenziano diversi fenomeni positivi rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente, ed in particolare la crescita dei volumi di vendita del vino in capo alla controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. ed una continua attività di sviluppo dei propri investimenti.

La crescita dei ricavi operativi va principalmente attribuita alla produzione e alla vendita di vino da parte della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. I ricavi delle attività vitivinicole sono passati da 1,04 milioni di euro del 2009 a 1,82 milioni di euro del 2010. Le valutazioni da parte delle guide e delle riviste di settore hanno posto i vini ai vertici qualitativi (per esempio Wine Spectator, la bibbia del settore, ha collocato due vini della collezione fra i primi cinque assoluti di Sicilia).

Per quanto riguarda gli investimenti:

- Sono proseguiti con grande rapidità i lavori di ristrutturazione dell'immobile ad uso uffici sito in corso Italia 64 – via Burigozzo 1, di proprietà della controllata al 100% Diana Bis S.r.l.: i primi spazi destinati ad uso uffici sono stati ultimati. Proseguono come da crono-programma i lavori per la realizzazione dei box interrati. I lavori verranno prevedibilmente ultimati entro il mese di aprile 2011.
- Nel luglio 2010, in aderenza alla manovra proposta dal Governo per rilanciare l'edilizia attraverso il Piano Casa, è stato ottenuto il permesso di costruire, dopo l'abbattimento del corpo C, una nuova palazzina ad uso residenziale di sei piani (primo progetto casa approvato dal Comune di Milano). La nuova costruzione è in fase di realizzazione nell'area di proprietà di Diana Bis S.r.l. in via Borgazzi 1.
- Nel mese di dicembre 2010 è stata perfezionata la fusione tra le società Burigozzo 1 S.r.l. (interamente posseduta da CIA) e Diana Bis S.r.l. (interamente posseduta da Burigozzo 1 S.r.l.). La fusione risponde a logiche di semplificazione amministrativa e di risparmio di costi.
- Nel corso dell'esercizio hanno avuto notevole impulso le attività di gestione ordinaria della cantina vinicola realizzata in Sicilia, nel niscemese, fra Caltagirone e Piazza Armerina, a seguito dell'ottenimento nel dicembre 2009 di tutte le autorizzazioni e le certificazioni necessarie per garantire il pieno funzionamento dell'impianto produttivo. La cantina ha una capacità produttiva di 10 mila Hl.
- Ad ottobre sono stati ultimati i lavori per la messa in sicurezza dell'edificio storico adiacente alla cantina vitivinicola, un antico baglio di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. E' allo studio un progetto di investimento turistico-alberghiero per far crescere ulteriormente il valore degli assets.
- A gennaio CIA ha sottoscritto integralmente l'aumento di capitale a pagamento deliberato in data 26 ottobre 2009 dall'Assemblea dei Soci della partecipata Donnafugata Resort S.r.l., per la quota a lei spettante. Nel mese di febbraio 2010, CIA ha inoltre sottoscritto una quota inoptata dell'aumento di capitale deliberato; tale sottoscrizione ha determinato una crescita della partecipazione dal 16,27% al 17,41%. Donnafugata Resort S.r.l. ha completato la realizzazione di un complesso alberghiero a cinque stelle lusso con due campi da golf più 9 buche da campionato, la cui inaugurazione formale è avvenuta nel mese di luglio.
- A febbraio ha perfezionato l'acquisto di una porzione d'immobile ad uso uffici di circa 430 mq sito in Manhattan, New York, 7-9 East 20th, fra la 5th Avenue e Broadway. Approfittando di una situazione di mercato particolarmente favorevole si ritiene che il prezzo pagato sia stato molto vantaggioso, considerando la posizione centralissima e il prestigio dell'edificio.
- A febbraio CIA è entrata nel capitale sociale di LC International LLC, holding che detiene le partecipazioni totalitarie dei ristoranti-società facenti capo alla famiglia Maccioni, Le Cirque, Osteria Il Circo a NY, e di altri cinque locali, di cui tre a Las Vegas e due a Santo Domingo, con marchio Le Cirque, Il Circo e Sirio dal nome del fondatore, gestiti attraverso la formula del management fee. L'investimento complessivo riguarda una partecipazione del 40%. CIA ha acquistato direttamente una quota pari al 20,4%; l'acquisto della restante quota del 19,6%, è stata realizzata grazie al supporto finanziario di SIMEST, società controllata dal governo italiano che ha lo scopo di promuovere e sostenere il processo di internazionalizzazione delle imprese italiane.

## **Principali eventi successivi al 31 dicembre 2010 ed evoluzione prevedibile della gestione**

Successivamente al 31 dicembre 2010 l'attività è proseguita in modo positivo in condizioni di economicità ed efficienza.

La conclusione della ristrutturazione degli immobili ad uso commerciale nel centro di Milano, di proprietà della controllata Diana Bis srl, di 2.100 mq, permetterà l'immediata messa a reddito nei tempi e come previsto dalla prima fase del progetto costruttivo identificato per l'area. A partire dal mese di gennaio è iniziata la vendita degli appartamenti in corso di realizzazione della nuova palazzina ad uso residenziale. Per 550 metri quadri e 10 box è già stata esercitata da Diana Bis srl un'opzione per la cessione della proprietà ad un controvalore di 6,5 milioni di euro.

All'inizio di marzo è stato esercitato il diritto di put per il 15% del capitale di Donnafugata Resort srl, del cui possesso da parte di Cia è stata data notizia fin dalla relazione semestrale 2009.

Una volta effettuata la girata delle quote della società che possiede il grande albergo sorto nei pressi di Ragusa (che di recente ha ospitato una tappa importante dell' European Tour di Golf), Cia, sulla base della perizia effettuata dal professor Luigi Guatri, registrerà una plusvalenza di oltre il 100% rispetto ai valori di carico. La società rimarrà socio di Donnafugata Resort srl con la quota posseduta, eccedente il 15%.

È ancora in corso la controversia con la società Euroairports S.r.l. (facente capo alle società Corporation America e Miro Radici Finance) per il mancato rispetto da parte di quest'ultima delle pattuizioni contrattuali che la obbligavano all'acquisto delle quote di maggioranza della società partecipata Infrastrutture Sicilia S.r.l., primo azionista privato dell'aeroporto di Trapani. Il disatteso acquisto ha comportato la mancanza di significative entrate ed utili per CIA. Nella causa in corso CIA ha ottenuto, nel mese di novembre, in sede di reclamo dal Tribunale di Milano l'ordinanza di sequestro conservativo nei confronti di Euroairports s.p.a. Cia ha ricevuto a riguardo una proposta di transazione.

Nel mese di maggio 2010 l'Assemblea straordinaria dei Soci della società AIRGEST S.p.A. che gestisce l'aeroporto di Trapani, ha deliberato un aumento di capitale a pagamento attraverso l'emissione di nuove azioni per un totale di 3,14 milioni di euro da sottoscrivere entro il secondo semestre dell'anno in corso. Infrastrutture Sicilia S.r.l. ha confermato la sottoscrizione per la quota di spettanza.

### **-Convocazione dell'assemblea**

L'assemblea dei soci è stata convocata in sede ordinaria il giorno 29 aprile 2011 alle ore 11.30 (in prima convocazione), presso la sala conferenze in Milano, Via Marco Burigozzo 5, e, occorrendo, in seconda convocazione presso la stessa sede il giorno 30 aprile 2011, sempre alle 11.30.

### **PARTE ORDINARIA**

1. Presentazione del bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2010 e delle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Delibere inerenti e conseguenti;

**Per ulteriori informazioni, contattare:**

**Gian Marco Giura**

Tel: 02-58219395

Cell: 334-6737093

E-mail: [gngiura@class.it](mailto:gngiura@class.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 2010

Euro/000	31/12/09	31/12/10	Variaz. (%)
Ricavi di vendita	4.089	4.632	13,3
Costi Operativi	(2.599)	(2.625)	1,0
Margine Lordo	1.490	2.007	34,7
Incidenza sui ricavi	36,44	43,33	
Ammortamenti	(664)	(937)	41,1
Risultato Operativo	826	1.070	29,5
Incidenza sui ricavi	20,20	23,10	
Proventi e oneri finanziari netti	(1.291)	(1.532)	(18,7)
Utile Ante Imposte	(465)	(462)	0,6
Imposte	13	(19)	n.s.
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	-	1	
Risultato di competenza del gruppo	(452)	(480)	(6,2)

### I Ricavi sono così suddivisi:

Euro/000	31/12/09	31/12/10	Variaz. (%)
Ricavi affitti	2.096	2.111	0,7
Ricavi facility management	740	673	(9,1)
Ricavi vendita vino	436	573	31,4
Altri Ricavi attività vitivinicola	609	1.250	105,3
Altri Ricavi	208	25	(88,0)
Totale	4.089	4.632	13,3

### Posizione finanziaria netta consolidata

Euro/000	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni 2009/2010	%
Titoli	--	--	--	
Disponibilità liquide	48	300	252	n.s.
Debiti finanziari non correnti	(47.098)	(30.142)	16.956	36,0
Debiti finanziari correnti	(3.027)	(27.125)	(24.098)	n.s.
Posizione finanziaria netta consolidata	(50.077)	(56.967)	(6.890)	(13,8)

### Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2010

ATTIVO Euro/000	31 dicembre 2009	31 dicembre 2010
Attività immateriali a vita indefinita	--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	4	10
Immobilizzazioni immateriali	4	10
Immobilizzazioni materiali	52.007	60.327
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	2.713	5.439
Altre partecipazioni	256	256
Crediti finanziari	--	--
Altri crediti	525	153
ATTIVITA' NON CORRENTI	55.505	66.185
Rimanenze	795	1.803
Crediti commerciali	1.114	1.076
Crediti finanziari	--	--
Crediti tributari	2.394	3.038
Altri crediti	2.134	1.948
Disponibilità liquide	48	300
ATTIVITA' CORRENTI	6.485	8.165
TOTALE ATTIVO	61.990	74.350

<b>PASSIVO</b>	<b>31 dicembre 2009</b>	<b>31 dicembre 2010</b>
Euro/000		
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	125	125
Altre riserve	204	163
Utili (perdita) del periodo	(452)	(480)
Patrimonio netto di gruppo	2.326	2.257
Capitale e riserve di terzi	1	2
Utile (perdita) di terzi	--	(1)
Patrimonio netto di terzi	1	1
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>2.327</b>	<b>2.258</b>
Debiti finanziari	47.098	30.142
Fondi per rischi ed oneri	--	--
TFR e altri fondi per il personale	17	24
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>47.115</b>	<b>30.166</b>
Debiti finanziari	3.027	27.125
Debiti commerciali	2.953	4.855
Debiti tributari	427	446
Altri debiti	6.141	9.500
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>12.548</b>	<b>41.926</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>59.663</b>	<b>72.092</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>61.990</b>	<b>74.350</b>

## Conto economico della capogruppo al 31 Dicembre 2010

Euro/000		
	31/12/2009	31/12/2010
<b>CONTO ECONOMICO</b>		
<b>RICAVI</b>		
Ricavi	2.836.313	2.783.715
Altri proventi operativi	84.517	64.878
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>2.920.830</b>	<b>2.848.593</b>
<b>Costi per acquisti</b>		
Costi per acquisti	0	0
Costi per servizi	(1.161.200)	(995.491)
Costi per il personale	(153.083)	(146.164)
Altri costi operativi	(224.084)	(205.860)
<b>Margine operativo lordo - Ebitda</b>	<b>1.382.463</b>	<b>1.501.078</b>
<b>Ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>(313.817)</b>	<b>(314.562)</b>
<b>Risultato operativo - Ebit</b>	<b>1.068.646</b>	<b>1.186.516</b>
<b>Proventi (oneri) finanziari netti</b>	<b>(1.177.191)</b>	<b>(1.261.453)</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(108.545)</b>	<b>(74.937)</b>
<b>Imposte</b>	<b>(48.354)</b>	<b>(55.585)</b>
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>(156.899)</b>	<b>(130.522)</b>

ATTIVITA'	31/12/2009	31/12/2010
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		
Attività immateriali a vita indefinita	0	0
Altre immobilizzazioni immateriali	3.376	8.662
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>3.376</b>	<b>8.662</b>
Immobilizzazioni materiali	146.420	133.386
Investimenti Immobiliari	11.075.091	13.054.993
Partecipazioni	5.612.122	8.520.817
Altre partecipazioni	0	0
Crediti finanziari	0	0
Altri crediti	343.453	3.940
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>17.180.642</b>	<b>21.708.257</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		
Rimanenze	0	0
Crediti commerciali	687.517	521.337
Titoli	0	0
Crediti finanziari	4.115.400	5.361.400
Crediti tributari	93.980	132.794
Altri crediti	9.271.869	10.129.456
Disponibilità liquide	7.207	129.971
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>14.175.972</b>	<b>16.274.958</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>31.356.435</b>	<b>37.996.756</b>



PASSIVITA'	31/12/2009	31/12/2010
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
Capitale Sociale	922.953	922.953
Riserve	3.029.396	2.872.497
Utile (perdita) dell'esercizio	(156.899)	(130.522)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>3.795.450</b>	<b>3.664.928</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		
Debiti finanziari	19.856.377	20.986.307
Fondo per rischi ed oneri	0	0
TFR e altri fondi per il personale	17.038	24.042
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>19.873.415</b>	<b>21.010.349</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		
Debiti finanziari	2.885.897	4.551.013
Fondi per rischi ed oneri	0	0
Debiti commerciali	1.703.533	2.047.186
Debiti tributari	406.633	436.240
Altri debiti	2.691.507	6.287.040
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>7.687.570</b>	<b>13.321.479</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>27.560.985</b>	<b>34.331.828</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>31.356.435</b>	<b>37.996.756</b>