

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

Ricavi totali a 3,41 milioni di euro (+18,5%)

Ebitda a 1,56 milioni di euro (+54,1%)

Milano 11 Novembre 2010

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

- Risultati consolidati

I ricavi sono aumentati del 18,5%, a 3,41 milioni di euro.

I costi operativi consolidati sono stati pari a 1,86 milioni di euro, in diminuzione dello 0,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno passato.

Il margine operativo lordo (ebitda) è cresciuto del 54,1% rispetto al precedente periodo, a quota 1,56 milioni di euro; il risultato operativo (Ebit) è ammontato a 0,86 milioni di euro, in aumento del 16% rispetto al 30 settembre 2009.

Il bilancio consolidato dei primi nove mesi del 2010 ha chiuso con un risultato negativo dopo gli interessi di terzi e prima delle imposte di 0,33 milioni di euro, in miglioramento rispetto alla perdita di 0,45 milioni di euro registrata alla fine dello stesso periodo del 2009.

La situazione finanziaria netta è passata da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 50,08 milioni di euro al 31 dicembre 2009 a un indebitamento netto di 55,35 milioni di euro al 30 settembre 2010. L'incremento va principalmente attribuito alle maggiori risorse necessarie per sviluppare le nuove attività di investimento della società negli Usa e per i lavori di ristrutturazione dell'immobile sito in corso Italia 64 – via Burigozzo 1, destinato a ridursi con la vendita degli appartamenti in costruzione.

L'indebitamento è quindi strettamente correlato ai finanziamenti ottenuti per lo sviluppo del patrimonio mobiliare ed immobiliare, che anche stimato prudenzialmente risulta superiore all'indebitamento stesso.

- Principali eventi del periodo

I risultati della gestione operativa al 30 settembre 2010 evidenziano un significativo miglioramento rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente, soprattutto grazie alla crescita dei volumi di vendita e delle attività della cantina vinicola della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. ed ai continui benefici derivanti dalle azioni di efficienza ed economicità gestionale attuate nel corso degli anni.

Tra le attività di investimento si evidenzia il seguente stato di avanzamento:

- Sono in fase di ultimazione i lavori di ristrutturazione degli immobili destinati ad uso uffici, corso Italia 64 – via Burigozzo 1. I primi 870 mq sono stati ultimati, mentre i successivi 1.340 mq verranno terminati entro la fine di questo mese. Proseguono come da programma i lavori per la realizzazione dei box interrati in via Borgazzi: la prima fase del progetto prevede la costruzione di 39 box distribuiti su tre piani interrati. I lavori verranno ultimati entro il mese di febbraio 2011. A luglio è stato ottenuto il permesso di costruire una nuova palazzina di sei piani ad uso residenziale (primo progetto casa approvato dal Comune di Milano). La nuova costruzione sta sorgendo in via Borgazzi 1. Sempre a luglio è stato ottenuto il permesso per l'ampliamento dell'autorimessa interrata che consentirà la realizzazione di ulteriori 22 box e di altri spazi per circa 400mq. I lavori sono iniziati nel mese di agosto e verranno ultimati entro maggio 2011.
- Donnafugata Resort S.r.l, società partecipata al 17,41%, ha completato la realizzazione di un complesso alberghiero a cinque stelle lusso con 2 campi da golf da campionato: l'inaugurazione è avvenuta nel mese di luglio.

Per quanto riguarda l'attività corrente:

- I ricavi delle vendite conseguiti dalla società derivano principalmente dalla locazione degli immobili e dalla fornitura dei servizi di facility management ad essa correlati. I canoni dei contratti stipulati con Class Editori S.p.A. e altre società locatarie sono in linea con quelli praticati sul mercato per immobili con uguali caratteristiche. Tale attività ha manifestato una sostanziale stabilità, fatta eccezione per gli adeguamenti Istat previsti da contratto e una contrazione dei ricavi da facility management a causa di una riduzione delle attività per uno degli immobili gestiti.
- Al business delle attività vitivinicole, ormai a reddito, va principalmente attribuita la crescita dei ricavi operativi, grazie alla produzione e alla vendita di vino da parte della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l., alla commercializzazione dei vini della Collezione Grandi Stilisti (con etichette fra gli altri di Valentino, Versace, Missoni, Alberta Ferretti, Ferré, Anna Molinari – Bluemarine, Carolina Marengo) e della linea base Baglio del Sole. La vendemmia 2010, appena terminata, è stata buona sia sul piano qualitativo che quantitativo.

- Fatti di rilievo del trimestre ed evoluzione prevedibile della gestione

- In ottobre sono stati ultimati i lavori, iniziati in febbraio, per la messa in sicurezza di tutto lo storico edificio, un antico "Baglio" di oltre 7.500 mq, adiacente alla cantina vinicola realizzata fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia, di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. Sono allo studio progetti per l'impiego di questo edificio di grande qualità.
- La crisi dei mercati finanziari e dell'economia in generale non ha avuto, e si ritiene al momento non avrà, nessun impatto economico e patrimoniale per Cia. Essa, piuttosto, ha rappresentato un'opportunità strategica per la società, che ha deciso di investire in progetti di elevato spessore.

Per le attività in Sicilia, si prevede una crescita dei ricavi grazie all'entrata a regime dell'impianto produttivo della cantina vitivinicola della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l ed alla commercializzazione dei suoi vini, per i quali si registra una domanda in crescita sia da parte del mercato italiano che da quello estero.

La conclusione della ristrutturazione della porzione dell'immobile sito nel centro di Milano e destinato ad uso uffici, di circa 2.210 mq, permetterà una rapida messa a reddito, nei tempi previsti dalla prima fase del progetto costruttivo. È stato completato il piano di promozione e a breve verrà avviata la commercializzazione delle unità abitative della nuova palazzina residenziale in costruzione, nonché di parte dei box dell'autorimessa interrata, per i quali si prevede di realizzare importanti ricavi.

È ancora in corso la controversia con il Gruppo Miro Radici Finance di Bergamo, per il mancato rispetto da parte di quest'ultimo delle pattuizioni contrattuali che lo obbligavano all'acquisto delle quote di maggioranza della società partecipata Società Infrastrutture Sicilia S.r.l, primo azionista privato dell'aeroporto di Trapani. La disattesa compravendita ha comportato un ammanco di entrate ed utili che sarebbero stati significativi per Cia oltre a comportare la necessità di reperire presso il sistema finanziario quanto non è entrato nelle casse societarie in base al contratto di put.

A maggio l'Assemblea straordinaria dei Soci della società Airgest S.p.A. (collegata di Società Infrastrutture Sicilia) 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. Società Infrastrutture Sicilia S.r.l ha confermato la sottoscrizione per la quota di spettanza.

Per ulteriori informazioni, contattare:

Gian Marco Giura
Tel: 02-58219395
Cell: 334-6737093
E-mail: gmgjura@class.it

A seguire le tabelle di Conto Economico e Stato Patrimoniale.

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 2010

| CONTO ECONOMICO | 30/09/09 | 30/09/10 |
|---|-----------------|-----------------|
| € (migliaia) | | |
| RICAVI | | |
| Ricavi delle vendite | 2.418 | 2.570 |
| Altri proventi operativi | 462 | 844 |
| Totale ricavi | 2.880 | 3.414 |
| COSTI | | |
| Costi operativi | 1.868 | 1.855 |
| Margine operativo lordo – Ebitda | 1.012 | 1.559 |
| Ammortamenti e svalutazioni | 537 | 695 |
| Risultato operativo – Ebit | 475 | 864 |
| Proventi (oneri) finanziari netti | (925) | (1.195) |
| Risultato ante imposte | (450) | (331) |
| (Utile) perdita di terzi ante imposte | - | - |
| Risultato Gruppo ante imposte | (450) | (331) |

- Conto economico relativo al terzo trimestre

| CONTO ECONOMICO | III Trimestre 2009 | III Trimestre 2010 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| € (migliaia) | | |
| RICAVI | | |
| Ricavi delle vendite | 763 | 841 |
| Altri proventi operativi | 179 | 267 |
| Totale ricavi | 942 | 1.108 |
| COSTI | | |
| Costi operativi | 647 | 586 |
| Margine operativo lordo – Ebitda | 295 | 522 |
| Ammortamenti e svalutazioni | 217 | 234 |
| Risultato operativo – Ebit | 78 | 288 |
| Proventi (oneri) finanziari netti | (334) | (423) |
| Risultato ante imposte | (256) | (135) |
| (Utile) perdita di terzi ante imposte | - | - |
| Risultato di Gruppo ante imposte | (256) | (135) |

- Posizione finanziaria netta

| € (migliaia) | 30/09/2010 | 30/06/2010 | 31/12/2009 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine | (52.409) | (51.461) | (47.098) |
| Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve | (2.940) | (3.193) | (2.979) |
| Di cui: | | | |
| Debiti finanziari | (3.003) | (3.518) | (3.027) |
| Disponibilità e crediti finanziari | 63 | 325 | 48 |
| Posizione Finanziaria Netta | (55.349) | (54.654) | (50.077) |