

Il Cda ha approvato la semestrale

Ricavi totali a 2,31 milioni di euro (+19,07%)

Ebitda a 1,04 milioni di euro (+44,63%)

Milano 26 Agosto 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 al primo semestre dell'anno.

- Risultati consolidati

I ricavi operativi sono aumentati del 4,85%, a 1,73 milioni di euro. I ricavi totali del periodo sono ammontati a 2,31 milioni di euro, in aumento del 19,07% rispetto all'esercizio precedente.

I costi operativi sono stati pari a 1,27 milioni di euro (1,22 milioni di euro nel primo semestre 2009).

Il margine operativo lordo (ebitda), è stato positivo per 1,04 milioni di euro, in crescita del 44,63% rispetto allo stesso periodo dell'anno passato. Il Risultato Operativo (Ebit) è ammontato a 0,58 milioni di euro, in aumento del 45,08% rispetto al 30 giugno 2009.

Il bilancio consolidato dei primi sei mesi del 2010 ha chiuso con un risultato negativo ante imposte di 0,20 milioni di euro (-0,19 nel primo semestre 2009); il risultato dopo gli interessi di terzi e le imposte è stato pari a -0,22 milioni di euro (-0,16 milioni di euro nel corrispondente periodo 2009).

Al 30 giugno 2010 la posizione finanziaria netta ha presentato un indebitamento netto complessivo verso terzi di 54,65 milioni di euro (50,08 milioni di euro al 31 dicembre 2009).

La differenza va principalmente attribuita alle maggiori risorse necessarie per sviluppare le nuove attività di investimento della società negli USA (NY) e per i lavori di ristrutturazione sull'immobile sito in corso Italia 64 – via Burigozzo 1, di proprietà della società Diana Bis.

- Principali eventi del periodo

Il primo semestre 2010 ha evidenziato un miglioramento dei risultati della gestione operativa rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente, in particolare grazie alla crescita dei volumi di vendita e delle attività della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. (già registrati a partire dal secondo semestre del 2009) ed ai continui benefici derivanti dalle azioni di efficienza ed economicità gestionale attuate nel corso degli anni.

La crisi dei mercati finanziari non ha avuto (e si ritiene al momento non avrà) impatto economico e patrimoniale per CIA, che per altro continua ad investire in progetti di elevato spessore.

Lo stato di avanzamento degli investimenti è il seguente:

- Hanno avuto notevole impulso le attività finalizzate alla messa a regime della cantina, realizzata fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia, dalla controllata Feudi del Pisciotto. Le relative

autorizzazioni e certificazioni, necessarie per garantire il pieno funzionamento dell'impianto produttivo, sono state ottenute nel dicembre 2009. Feudi del Pisciotto dispone della proprietà non solo dell'immobile oggetto dell'investimento, ma anche di gran parte dei terreni e delle vigne nella zona circostante, nonché dell'edificio storico adiacente alla cantina, un antico Baglio di oltre 7.500 mq. A partire dal mese di febbraio sono iniziati i lavori per la messa in sicurezza, con il rifacimento dei tetti e delle strutture principali, di tutto lo storico edificio. Si prevede che i lavori saranno ultimati entro ottobre 2010. Per l'edificio sono allo studio progetti di investimento turistico-alberghiero che potranno essere un importante fonte di reddito e far crescere ulteriormente il valore degli asset aziendali.

- Proseguono come da crono-programma i lavori di ristrutturazione dell'immobile sito in corso Italia 64 – via Burigozzo 1, (di proprietà di Diana Bis S.r.l., società posseduta per il tramite di Burigozzo 1 S.r.l.): i primi 870 mq destinati ad uso uffici sono stati ultimati, mentre i successivi 1.340 mq saranno prevedibilmente ultimati entro il mese di settembre. Anche i lavori per la realizzazione dell'autorimessa nell'area di proprietà adiacente, in via Borgazzi, procedono come da programma: la prima fase del progetto prevede la costruzione di 39 boxe distribuiti in tre piani interrati. I lavori verranno ultimati entro febbraio 2011.
- 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 srl, per la quota a lei riservata. A febbraio 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 srl ha completato la realizzazione di un complesso alberghiero a cinque stelle lusso con 2 campi da golf più altre nove buche, la cui inaugurazione formale è avvenuta nel mese di luglio.

Tra le nuove attività di investimento CIA, nell'ottica di cogliere nuove opportunità di sviluppo e di accrescere la valutazione degli asset posseduti nel campo immobiliare ed eno-gastronomico, ha effettuato due operazioni negli Stati Uniti, anche in considerazione del favorevole cambio euro/dollaro e delle prospettive di più rapida ripresa del mercato americano.

- A febbraio CIA 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 (pari a circa 4.000 euro al mq) sia stato molto vantaggioso, considerando la posizione centralissima e il prestigio dell'edificio. Al termine dei lavori di ristrutturazione, che si prevede si concluderanno entro il mese di novembre, l'immobile sarà immediatamente messo a reddito, avendo già individuato il futuro affittuario.
- Sempre nel mese di 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, 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 è stato di 4 milioni di dollari per una partecipazione del 40%. CIA ha acquistato direttamente una quota pari al 20,4%; mentre 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 30 giugno 2010 ed evoluzione prevedibile della gestione

Nell'esercizio in corso, 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 Srl e per la commercializzazione dei suoi vini, per i quali si evidenzia una domanda in continua crescita. E' appena iniziata la vendemmia 2010, con una produzione stimata di 1.600 Hl di vino, pari a circa 213 mila bottiglie.

La conclusione della ristrutturazione degli immobili di 2.210 mq nel centro di Milano, di proprietà della controllata Diana Bis srl, destinati a uso commerciale, permetterà l'immediata messa a reddito nei tempi previsti dalla prima fase del progetto costruttivo dell'area.

A luglio, in aderenza alla manovra proposta dal Governo per rilanciare l'edilizia attraverso il Piano Casa, è stato ottenuto il permesso di costruire una nuova palazzina ad uso residenziale di sei piani. La nuova costruzione sorgerà nell'area di proprietà della controllata Diana Bis srl in via Borgazzi 1. Inoltre è stato ottenuto il permesso per l'ampliamento dell'autorimessa interrata che permetterà la realizzazione di ulteriori 22 boxe. I lavori sono iniziati nel mese di agosto e si prevede che verranno ultimati entro il primo semestre 2011.

Dal 1 ottobre 2009 e fino al 31 luglio 2013, è conferita contrattualmente facoltà a CIA di cedere la quota di partecipazione detenuta nella società Donnafugata Resort srl di Ragusa (opzione put) ad un'importante società quotata. L'eventuale smobilizzo della partecipazione detenuta potrà generare un'importante plusvalenza per la società.

E' 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 Infrastrutture Sicilia Srl, primo azionista privato dell'aeroporto di Trapani. Il disatteso acquisto ha comportato la mancanza di significative entrate ed utili per CIA. La causa in corso attiene alla richiesta di pagamento di una sostanziosa penale, prevista nel contratto, da parte del gruppo Miro Radici. Sono, pertanto, in corso valutazioni e trattative con altri soggetti per la valorizzazione della quota di partecipazione nell'aeroporto, mantenendone il controllo anche in vista della privatizzazione, in conseguenza della prossima attribuzione ad Airgest della concessione definitiva trentennale.

Nel mese di maggio 2010 l'Assemblea straordinaria dei Soci della società AIRGEST S.p.A. 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 Srl 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 Giugno 2010

| <i>€uro/000</i> | 30/06/09 | 31/12/09 | 30/06/10 | Variaz. (%) |
|--|----------|----------|----------|-------------|
| Ricavi di vendita | 1.938 | 4.089 | 2.306 | 19,0 |
| Costi Operativi | (1.221) | (2.599) | (1.269) | 3,9 |
| Margine Lordo | 717 | 1.490 | 1.037 | 44,6 |
| Incidenza sui ricavi | 37,00 | 36,44 | 44,97 | |
| Ammortamenti | (320) | (664) | (461) | 44,1 |
| Risultato Operativo | 397 | 826 | 576 | 45,1 |
| Incidenza sui ricavi | 20,49 | 20,20 | 24,98 | |
| Proventi e oneri finanziari netti | (591) | (1.291) | (772) | (30,6) |
| Utile Ante Imposte | (194) | 465 | (196) | (1,0) |
| Imposte | 30 | 13 | (20) | n.s. |
| (Utile)/Perdita di competenza di terzi | - | - | - | |
| Risultato di competenza del gruppo | (164) | (452) | (216) | (31,7) |

- I Ricavi sono suddivisi come segue

| <i>€uro/000</i> | 30/06/09 | 30/06/10 | Variaz. (%) |
|------------------------------------|----------|----------|-------------|
| Ricavi affitti | 1.047 | 1.056 | 0,9 |
| Ricavi facility management | 407 | 373 | (8,3) |
| Ricavi vendita vino | 201 | 300 | 49,2 |
| Altri Ricavi attività vitivinicola | 214 | 556 | 159,8 |
| Altri Ricavi | 69 | 21 | (69,6) |
| Totale | 1.938 | 2.306 | 19,0 |

- Posizione finanziaria netta

| <i>€uro/000</i> | 31/12/2009 | 30/06/2010 | Variazioni 2009/2010 | % |
|--------------------------------|------------|------------|----------------------|--------|
| Titoli | -- | -- | -- | |
| Disponibilità liquide | 48 | 325 | 277 | n.s. |
| Debiti finanziari non correnti | (47.098) | (51.461) | (4.363) | (9,3) |
| Debiti finanziari correnti | (3.027) | (3.518) | (491) | (16,2) |
| | | | | |
| Posizione finanziaria netta | (50.077) | (54.654) | (4.577) | (9,1) |

- Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2010

| <i>€uro/000</i> | 31 dicembre 2009 | 30 giugno 2010 |
|---|------------------|----------------|
| ATTIVO | | |
| Attività immateriali a vita indefinita | -- | -- |
| Altre immobilizzazioni immateriali | 4 | 4 |
| Immobilizzazioni immateriali | 4 | 4 |
| Immobilizzazioni materiali | 52.007 | 56.590 |
| Partecipazioni valutate al patrimonio netto | 2.713 | 5.324 |
| Altre partecipazioni | 256 | 256 |
| Crediti finanziari | -- | -- |
| Altri crediti | 525 | 149 |
| ATTIVITA' NON CORRENTI | 55.505 | 62.323 |
| | | |
| Rimanenze | 795 | 1.229 |
| Crediti commerciali | 1.114 | 1.049 |
| Crediti finanziari | -- | -- |
| Crediti tributari | 2.394 | 2.727 |
| Altri crediti | 2.134 | 1.992 |
| Disponibilità liquide | 48 | 325 |
| ATTIVITA' CORRENTI | 6.485 | 7.322 |
| TOTALE ATTIVO | 61.990 | 69.645 |

- Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2010

| PASSIVO <i>€uro/000</i> | 31 dicembre 2009 | 30 giugno 2010 |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Capitale sociale | 923 | 923 |
| Riserva da sovrapprezzo | 1.526 | 1.526 |
| Riserva legale | 125 | 125 |
| Altre riserve | 204 | (248) |
| Utili (perdita) del periodo | (452) | (216) |
| Patrimonio netto di gruppo | 2.326 | 2.110 |
| Capitale e riserve di terzi | 1 | 1 |
| Utile (perdita) di terzi | -- | -- |
| Patrimonio netto di terzi | 1 | 1 |
| PATRIMONIO NETTO | 2.327 | 2.111 |
| Debiti finanziari | 47.098 | 51.461 |
| Fondi per rischi ed oneri | -- | -- |
| TFR e altri fondi per il personale | 17 | 19 |
| PASSIVITA' NON CORRENTI | 47.115 | 51.480 |
| Debiti finanziari | 3.027 | 3.518 |
| Debiti commerciali | 2.953 | 3.860 |
| Debiti tributari | 427 | 470 |
| Altri debiti | 6.141 | 8.206 |
| PASSIVITA' CORRENTI | 12.148 | 16.054 |
| TOTALE PASSIVITA' | 59.663 | 67.534 |
| PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO | 61.990 | 69.645 |