

Il Cda ha approvato il progetto di bilancio 2009

Ricavi a 4,09 milioni di euro

Risultato netto -0,45 milioni di euro

Milano 25 Marzo 2010

Si è riunito oggi a Milano il Consiglio di Amministrazione della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (Cia), per esaminare il bilancio consolidato e il bilancio della capogruppo relativi al 2009.

-Risultati consolidati

Compagnia Immobiliare Azionaria ha chiuso il bilancio al 31 Dicembre 2009 con ricavi pari a 4,09 milioni di euro, rispetto ai 5,29 milioni di euro nel 2008 in cui erano stati contabilizzati, per 2,1 milioni di euro, proventi straordinari e plusvalenze derivanti da cessione di quote societarie e immobili.

I costi operativi sono passati da 2,17 milioni di euro a 2,60 milioni di euro, e il margine operativo lordo (ebitda) è stato positivo per 1,49 milioni di euro (3,12 milioni di euro nel 2008).

Il risultato operativo (ebit) è ammontato a 0,83 milioni di euro (2,50 milioni di euro l'anno precedente).

La posizione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 43 milioni di euro al 31 dicembre 2008 ad un indebitamento netto di 50,0 milioni di euro, con un incremento di circa 7 milioni di euro. La crescita è dovuta alle maggiori risorse impiegate per i lavori di completamento della cantina fra Caltagirone e Piazza Armerina, realizzata dalla controllata Feudi del Pisciotto Srl, e per i costi di ristrutturazione dell'immobile sito in corso Italia-via Burigozzo, di proprietà della controllata Diana Bis, impegnata a uno sviluppo immobiliare con significative prospettive di profitto.

Il risultato netto di competenza di Cia e delle società controllate è pari a -0,45 milioni di euro contro un utile di 1,38 milioni del 2008. Al netto delle plusvalenze il risultato 2009 è migliore di quello 2008 (-0,682 milioni di euro).

- Principali eventi del periodo

Sul piano di ricavi:

Nel settore vitivinicolo, i ricavi dell'attività sono aumentati da 0,2 a 1,04 milioni di euro, grazie alla vendita e alla produzione dei vini della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. Infatti nel corso dell'anno è stata avviata la commercializzazione dei vini siciliani della collezione Grandi Stilisti (con etichette disegnate da Valentino, Versace, Missoni, Alberta Ferretti, Ferré, Anna Molinari-Bluemarine, Carolina Marengo) e si è registrato un significativo incremento dei volumi di vendita della linea nase Baglio del Sole, commercializzata a partire dal secondo semestre 2008. Le prime valutazioni dei vini di Feudi del Pisciotto da parte delle guide e delle riviste di settore sono state estremamente positive, e hanno posto i vini stessi ai vertici qualitativi mondiali (Wine Spectator, la bibbia del settore, fra i primi cinque vini siciliani ne ha inclusi due di Feudi del Pisciotto).

I ricavi di locazione e facility management sono rimasti sostanzialmente stabili, poichè non vi sono state variazioni né degli immobili dati in locazione né delle condizioni contrattuali che regolano gli affitti degli immobili stessi con le società locatarie, fatta eccezione per i normali adeguamenti ISTAT e per una riduzione, a partire dal secondo semestre, del corrispettivo di un contratto di facility management sull'immobile di Gian Galeazzo 29 a seguito di una riduzione delle prestazioni erogate.

La riduzione degli altri proventi dipende dalla non ripetitività di operazioni di cessione di quote del 2008 per un valore di circa 2,1 milioni di euro, conseguenti alle cessioni del 19,3% nella partecipazione della collegata Società Infrastrutture Sicilia srl e di una proprietà immobiliare nell'isola di Capraia, considerata non strategica per Cia.

Sul piano degli investimenti

Sono in fase di completamento le finiture della cantina sita fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia, realizzata dalla controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. L'investimento totale è previsto in 8,6 milioni di euro. Tale programma di investimento è stato ammesso con Decreto della Regione Sicilia all'ottenimento di un contributo in conto capitale, come previsto nella Mis.4.09 del POR Sicilia 2000/2006, per il 50% della spesa ritenuta ammissibile pari a 7,0 milioni di euro. Il contributo di 3,5 milioni di euro è stato incassato totalmente alla data del 30 giugno 2009 a seguito del buon esito dell'accertamento e collaudo finale. La cantina ha una capacità produttiva di 10.000 Hl.

Cia, unitamente alle controllate Feudi del Pisciotto S.r.l e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l., dispone non solo della proprietà dell'immobile oggetto dell'investimento, ma anche dei terreni e delle vigne

nella zona circostante nonché dell'edificio storico adiacente di 7.500 mq. Al momento sono stati impiantati circa 40 ettari di vigneti, di cui l'85% di questi già produttivi, che consentono all'azienda di essere in buona parte autonoma nel reperimento della materia prima.

Per la vendemmia 2009, la produzione da uve proprie è stata di circa 1.000 Hl, pari a 135 mila bottiglie. La crescente attività produttiva ha generato inevitabilmente maggiori costi. Una parte consistente della crescita dei costi operativi è proprio da attribuirsi alle start up dell'attività vitivinicole.

Proseguono come da programma i lavori di ristrutturazione dell'immobile sito in corso Italia 64 – via Burigozzo 1, (di proprietà di Diana Bis S.r.l., società controllata da Burigozzo 1 S.r.l., posseduta al 100% da Cia): i primi 870 mq destinati ad uso uffici sono stati ultimati, mentre i successivi 1.600 mq verranno prevedibilmente ultimati entro il mese di giugno 2010. Nel mese di agosto sono iniziati i lavori per la realizzazione dei box nell'area di proprietà adiacente, in via Borgazzi. Il progetto prevede la costruzione di 39 box distribuiti in tre piani interrati. I lavori saranno prevedibilmente ultimati nell'ultimo trimestre 2010.

Durante il primo semestre Cia ha interamente sottoscritto l'aumento di capitale deliberato dalla partecipata Donnafugata Resort S.r.l. per la quota di sua competenza. A luglio la società ha sottoscritto una quota inoptata dell'aumento di capitale deliberato, aumentando così la partecipazione dal 15% al 16,27%. Dal 1° ottobre 2009 per un periodo che va fino al 31 luglio 2013, a Cia è stata conferita contrattualmente la facoltà di cedere ad un'importante società quotata la quota di partecipazione detenuta nella società Donnafugata Resort srl di Ragusa (opzione put). Donnafugata Resort S.r.l. ha in corso la realizzazione di un complesso alberghiero a cinque stelle lusso con 2 campi da golf che verranno inaugurati nel primo semestre 2010.

Ad agosto, Cia ha esercitato l'opzione (put) per la cessione di una quota pari al 15,7% della partecipazione posseduta in Società Infrastrutture Sicilia S.r.l. (facoltà/diritto garantito contrattualmente). La formalizzazione della compravendita delle quote non è potuta avvenire a causa della mancata presenza all'atto davanti al notaio della parte acquirente (EuroAirport Srl del Gruppo Miro Radici Finance di Bergamo). Da questo rifiuto di eseguire il contratto a tutti gli effetti già valido è nata una controversia tra le parti, attualmente in corso. Il tribunale con provvedimento d'urgenza ha fissato la prima udienza per il 9 aprile. Il mancato rispetto degli obblighi contrattuali di acquisto da parte del gruppo Miro Radici di Bergamo ha fatto venir meno una forte plusvalenza, che nell'attività tipica della società di gestione di portafoglio avrebbe determinato anche per il 2009 un forte utile di bilancio. In seguito a tale mancato rispetto degli obblighi, come detto, è stata avviata con l'assistenza dello studio Bonelli, Erede, Pappalardo un'azione

giudiziaria i cui primi effetti saranno visibili in tempi stretti e quindi ciò avrebbe consigliato di rinviare al maggior termine l'approvazione del bilancio. Rinvio che non è stato possibile perché la norma che consente anche alle società quotate di avvalersi di detto maggior termine avrà vigore a partire dai rendiconti del primo semestre 2010.

Non avendo eseguito il contratto, in base a quanto previsto nello stesso contratto, il gruppo Miro Radici dovrà pagare una penale pari al 150% del prezzo stabilito per la put. Il gruppo Radici, evidentemente consapevole di ciò, ha cercato di avviare rapporti per una transazione che potrà essere accettata solo se rispetterà in termini di ricavi per Cia gli obblighi contrattuali.

A dicembre Cia ha presentato un'offerta per l'acquisto di una porzione d'immobile ad uso uffici di circa 430 mq sito in Manhattan, New York 7-9 East 20th, versando contestualmente un anticipo cauzionale pari al 10% del prezzo concordato. L'acquisto, condizionato dal parere favorevole del board del condominio (come da prassi americana), è stato poi concluso nel primo trimestre 2010.

-Risultati della capogruppo

Cia S.p.a. ha chiuso l'esercizio 2009 con un valore della produzione pari a 2,92 milioni di euro, mentre il margine operativo lordo (ebitda) è ammontato a 1,38 milioni di euro (3,45 milioni di euro l'anno precedente). La società ha chiuso il bilancio con una perdita di 157mila euro (risultato netto di +1,92 milioni nel 2008).

- Principali eventi successivi al 31 dicembre 2009 ed evoluzione prevedibile della gestione

A gennaio Cia ha sottoscritto integralmente l'aumento di capitale a pagamento deliberato in data 26 ottobre 2009, dall'Assemblea dei Soci di Donnafugata Resort S.r.l., per la quota di pertinenza. A febbraio di quest'anno ha sottoscritto un'ulteriore quota inoptata, dell'aumento di capitale deliberato; e tale sottoscrizione ha determinato un'ulteriore crescita della partecipazione dal 16,27% al 17,41%.

Nell'ottica di diversificazione dei propri investimenti, per cogliere nuove opportunità di sviluppo e accrescere la valutazione degli asset posseduti nel campo immobiliare ed eno-gastronomico, la società ha effettuato due investimenti negli Usa, anche in considerazione del favorevole cambio Euro/Dollaro e delle prospettive di più rapida ripresa del mercato americano.

- Cia ha finalizzato l'acquisto di una porzione di immobile ad uso uffici di circa 430 MQ a Manhattan descritta in precedenza. L'operazione è stata in parte finanziata tramite un mutuo in euro della durata

di 25 anni a tasso fisso, per 1,8 milioni di euro, da parte di una primaria banca italiana. L'immobile sarà immediatamente messo a reddito.

- Cia ha anche effettuato l'ingresso nel capitale sociale di LC International LLC, holding che detiene le partecipazioni totalitarie dei ristoranti Le Cirque e Osteria Il Circo a New York, 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 Sirio Maccioni, gestiti attraverso la formula del Management fee. In America i ristoranti italiani ed in particolare il *brand* Maccioni sono posizionati al top del segmento dell'alta ristorazione e Le Cirque è considerato uno dei più famosi ristoranti al mondo. LC International ha in corso trattative per aprire altri due ristoranti, sempre in management fee, a Istanbul e in Qatar.

Cia ha acquistato direttamente il 20% del capitale sociale, e un altro 20% attraverso l'affiancamento come partner da parte di SIMEST, società controllata dal governo italiano (ne detiene il 76) che ha la finalità di promuovere e sostenere il processo di internazionalizzazione delle imprese italiane ed assistere gli imprenditori nelle loro attività all'estero.

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 S.r.l. e la commercializzazione dei propri vini, a fronte di una domanda in crescita.

La conclusione della ristrutturazione della prima porzione dell'immobile sito nel centro di Milano con destinazione ad uso commerciale, circa 2.400 MQ, permetterà l'immediata messa a reddito, come previsto dalla prima fase del progetto costruttivo identificato per l'area.

-Convocazione dell'assemblea

L'assemblea dei soci è stata convocata in sede ordinaria il giorno 29 aprile 2010 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 il giorno 30 aprile 2010, sempre alle 11.30.

Ordine del Giorno

1. Presentazione del bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2009 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: gmggiura@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

€ migliaia	31/12/08	31/12/09	Variaz. (%)
Ricavi di vendita	5.293	4.089	(22,7)
Costi Operativi	(2.171)	(2.599)	19,7
Margine Lordo	3.122	1.490	(52,3)
Incidenza sui ricavi	58,98	36,44	
Ammortamenti	(618)	(664)	7,4
Risultato Operativo	2.504	826	(67,0)
Incidenza sui ricavi	47,31	20,20	
Proventi e oneri finanziari netti	(1.128)	(1.291)	14,5
Utile Ante Imposte	1.376	(465)	(133,8)
Imposte	6	13	116,7
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	-	-	
Risultato di competenza del gruppo	1.382	(452)	n.s.

I Ricavi sono così suddivisi:

€ migliaia	31/12/08	31/12/09	Variaz. (%)
Ricavi affitti	2.045	2.096	2,5
Ricavi facility management	789	740	(6,2)
Ricavi Attività vitivinicola	172	1.045	n.s
Altri ricavi	2.287	208	(90,9)
Totale	5.293	4.089	(22,7)

Posizione finanziaria netta consolidata

€ migliaia	31/12/2008	31/12/2009	Variazioni 2009/2008	Variaz. (%)
Titoli	-	-	-	
Disponibilità liquide	446	48	(398)	(89,2)
Debiti finanziari non correnti	(40.491)	(47.098)	(6.607)	(16,3)
Debiti finanziari correnti	(2.987)	(3.027)	(40)	(1,3)
Posizione finanziaria netta	(43.032)	(50.077)	(7.045)	(16,4)

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2009

ATTIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2008	31 dicembre 2009
Attività immateriali a vita indefinita	--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	706	4
Immobilizzazioni immateriali	706	4
Immobilizzazioni materiali	45.180	52.007
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	1.997	2.713
Altre partecipazioni	256	256
Crediti finanziari	--	--
Altri crediti	186	525
ATTIVITA' NON CORRENTI	48.325	55.505
Rimanenze	186	795
Crediti commerciali	1.195	1.114
Crediti finanziari	2	--
Crediti tributari	1.728	2.394
Altri crediti	3.677	2.134
Disponibilità liquide	446	48
ATTIVITA' CORRENTI	7.234	6.485
TOTALE ATTIVO	55.559	61.990

PASSIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2008	31 dicembre 2009
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	28	125
Altre riserve	(511)	204
Utile (perdita) del periodo	1.382	(452)
Patrimonio netto di gruppo	3.348	2.326
Capitale e riserve di terzi	1	1
Utile (perdita) di terzi	--	--
Patrimonio netto di terzi	1	1
PATRIMONIO NETTO	3.349	2.327
Debiti finanziari	40.491	47.098
Fondi per rischi ed oneri	--	--
TFR e altri fondi per il personale	14	17
PASSIVITA' NON CORRENTI	40.505	47.115
Debiti finanziari	2.987	3.027
Debiti commerciali	2.030	2.953
Debiti tributari	519	427
Altri debiti	6.169	6.141
PASSIVITA' CORRENTI	11.705	12.548
TOTALE PASSIVITA'	52.210	59.663
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	55.559	61.990

Conto economico della capogruppo al 31 Dicembre 2009

CONTO ECONOMICO SEPARATO		
CONTO ECONOMICO	31/12/08	31/12/09
RICAVI		
Ricavi	2.834.276	2.836.313
Altri proventi operativi	2.265.085	84.517
TOTALE RICAVI	5.099.361	2.920.830
COSTI		
Costi per acquisti	(110)	0
Costi per servizi	(1.240.546)	(1.161.200)
Costi per il personale	(133.713)	(153.083)
Altri costi operativi	(275.849)	(224.084)
Margine operativo lordo - Ebitda	3.449.143	1.382.463
Ammortamenti e svalutazioni	(314.825)	(313.817)
Risultato operativo - Ebit	3.134.318	1.068.646
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.106.685)	(1.177.191)
Risultato ante imposte	2.027.633	(108.545)
Imposte	(99.595)	(48.354)
RISULTATO NETTO	1.928.038	(156.899)

ATTIVITA'	31/12/08	31/12/09
ATTIVITA' NON CORRENTI		
Attività immateriali a vita indefinita	0	0
Altre immobilizzazioni immateriali	4.416	3.376
Totale immobilizzazioni immateriali	4.416	3.376
Immobilizzazioni materiali	152.282	146.420
Investimenti Immobiliari	11.211.824	11.075.091
Partecipazioni	4.953.901	5.612.122
Altre partecipazioni	0	0
Crediti finanziari	0	0
Altri crediti	3.940	343.453
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	16.326.363	17.180.642
ATTIVITA' CORRENTI		
Rimanenze	0	0
Crediti commerciali	1.236.233	687.517
Titoli	0	0
Crediti finanziari	0	4.115.400
Crediti tributari	50.140	93.980
Altri crediti	10.913.219	9.271.869
Disponibilità liquide	325.508	7.207
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	12.525.100	14.175.972
TOTALE ATTIVO	28.851.463	31.356.435

PASSIVITA'	31/12/08	31/12/09
PATRIMONIO NETTO		
Capitale Sociale	922.953	922.953
Riserve	2.024.310	3.029.396
Utile (perdita) dell'esercizio	1.928.038	(156.899)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	4.875.301	3.795.450
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Debiti finanziari	18.166.859	19.856.377
Fondo per rischi ed oneri	0	0
TFR e altri fondi per il personale	14.446	17.038
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	18.181.305	19.873.415
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti finanziari	1.321.907	2.885.897
Fondi per rischi ed oneri	0	0
Debiti commerciali	1.299.858	1.703.533
Debiti tributari	423.793	406.633
Altri debiti	2.749.299	2.691.507
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	5.794.857	7.687.570
TOTALE PASSIVITA'	23.976.162	27.560.985
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	28.851.463	31.356.435