

Il Cda ha approvato la semestrale

Ricavi totali a 1,94 milioni di euro

Milano 28 Agosto 2009

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 al 30 giugno 2009 sono ammontati a 1,65 milioni di euro, in crescita del 17% rispetto al 2008. I ricavi totali sono stati pari a 1,94 milioni di euro (3,62 milioni nel 2008). Nei ricavi del 2008 erano stati contabilizzati, per 2,1 milioni di euro, proventi straordinari e plusvalenze derivanti da cessione di quote societarie e immobili, operazioni una tantum non ripetute nei primi sei mesi di quest'anno.

Il margine operativo lordo (ebitda) è stato positivo per 0,72 milioni di euro (nel 2008 2,64 milioni, che includevano plusvalenze non ripetute). Il risultato operativo (ebit) è ammontato a 0,40 milioni di euro (2,48 milioni nell'esercizio precedente).

Il bilancio consolidato dei primi sei mesi del 2009 ha chiuso con un risultato negativo ante imposte di 0,19 milioni di euro (-0,15 milioni nel primo semestre 2008, al netto delle plusvalenze); il risultato dopo gli interessi di terzi e le imposte è negativo per 0,16 milioni di euro (1,8 milioni di euro l'anno precedente).

La posizione finanziaria netta consolidata presenta un indebitamento netto pari a 47,45 milioni di euro (43,03 milioni al 31 dicembre 2008). La differenza rispetto al saldo precedente è dovuta all'impiego delle maggiori risorse necessarie per sviluppare le attività d'investimento della società e per lavori di ristrutturazione sull'immobile sito in Corso Italia 64/via Burigazzo 1, che daranno i frutti, anche patrimoniali, nei futuri esercizi.

- Principali eventi del periodo

La cantina della controllata Feudi del Pisciotto srl ha generato i primi ricavi per la vendita di vino, conseguenti alla prima vendemmia realizzata nel 2008.

Buona parte della crescita dei costi è proprio da attribuirsi alle attività vitivinicole delle controllate Feudi del Pisciotto srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto srl, ambedue in fase di avvio.

La principale attività di investimento in fase di ultimazione riguarda la costruzione della cantina fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia, attraverso la controllata Feudi del Pisciotto srl. L'investimento finale è previsto in 8,6 milioni di euro. Tale programma di investimento è stato oggetto di domanda di agevolazione ai fini dell'ottenimento di un contributo in conto capitale così come previsto nella Mis.4.09 del POR Sicilia 2000/2006. Per la realizzazione dei lavori, la Regione Sicilia ha ammesso il finanziamento dell'opera attraverso un contributo in conto capitale nella misura del 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 eseguito dalla Regione (D.D.G. n.1390 del 30/06/09). La cantina realizzata ha una capacità produttiva di 10.000 Hl.

Cia, unitamente alle controllate Feudi del Pisciotto srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto srl, dispone della proprietà non solo dell'immobile oggetto dell'investimento, ma anche dei terreni e delle vigne nella zona circostante, nonché dell'edificio storico di 7.500 mq del vecchio Feudo. Al momento sono stati impiantati circa 38 ettari di vigneti, di cui l'85% di questi già produttivi, che consentono all'azienda di essere in parte autonoma nel reperimento della materia prima.

Nel primo semestre è cominciata la commercializzazione dei vini della collezione Grandi Stilisti: alcuni dei principali stilisti italiani (Valentino, Versace, Missoni, Alberta Ferretti, Ferré, Anna Molinari – Bluemarine, Carolina Marengo) si sono resi disponibili a disegnare le etichette della prima produzione di vino. Parte del ricavato sarà destinato al restauro di opere d'arte siciliana o a nuove opere di charity, a scopo di promozione e sviluppo della terra siciliana. Le prime valutazioni dei vini da parte delle guide e delle riviste di settore li hanno già posti ai vertici qualitativi.

Nel periodo sono proseguiti i lavori di ristrutturazione dell'immobile sito in corso Italia 64 – via Burigozzo 1, di proprietà della società Diana Bis srl, il cui acquisto del 100% delle quote, attraverso la società controllata Burigozzo 1 srl, si è concluso nel settembre 2008. L'investimento è di grande importanza strategica nell'ottica di sviluppo della società, in quanto consente di integrare in maniera organica e strutturata il patrimonio immobiliare di Cia nel pieno centro di Milano. Si prevede, al termine dei lavori (stimati entro l'anno 2011), la realizzazione di circa 2.600 mq di uffici, oltre 1.800 mq di spazi residenziali e di 60 box interrati.

I lavori di ristrutturazione per i primi 700 mq destinati a uso uffici sono in fase di ultimazione e si prevede la possibilità della loro messa a reddito entro la fine del 2009.

Al fine di dotare la società delle risorse necessarie per l'ultimazione dei lavori della cantina di Feudi del Pisciotto srl, si è conclusa nel mese di aprile un'operazione di mutuo a tasso fisso sull'immobile sito a Milano in via Gian Galeazzo 29, per la somma di 6,5 milioni di euro, parzialmente destinato al rimborso del debito residuo di 4,4 milioni di euro gravanti sullo stesso immobile relativo a un leasing immobiliare. Con questa operazione si è ottenuto il vantaggio di ridurre significativamente i flussi annuali di cassa in uscita per il rimborso del debito, oltre che capitali freschi.

Principali eventi successivi al 30 giugno 2009

Nel secondo semestre Cia volendo potrà esercitare la facoltà di cedere parte del suo patrimonio mobiliare attraverso uno smobilizzo di partecipazioni detenute nelle partecipate Società Infrastrutture Sicilia srl di Trapani (società che detiene il 37,59% di Airgest S.p.A., società di gestione dell'aeroporto di Trapani) e Donnafugata Resort srl di Ragusa (società che ha in corso la realizzazione di un resort a cinque stelle con annessi campi da golf). Tale facoltà, garantita contrattualmente per Cia da diritti di opzione (put), è stata già esercitata ai primi di agosto per una quota pari al 15,7% della partecipazione in Società Infrastrutture Sicilia srl.

Successivamente al 30 giugno 2009, Cia, a seguito della delibera di aumento di capitale sociale approvata dall'assemblea dei soci di Donnafugata Resort srl in data 4 giugno 2009, ha sottoscritto la propria quota ed anche parte di quelle non sottoscritte da altri soci, incrementando di conseguenza la propria percentuale di partecipazione dal 15% al 16,27%.

Le attività delle aziende in Sicilia, la fine dei lavori per la realizzazione della cantina, l'avvio della commercializzazione dei vini della collezione Grandi Stilisti e l'incremento dei volumi della linea Baglio del Sole, hanno generato i primi ricavi già nel corso del primo semestre 2009 e si prevede un significativo

incremento nel secondo semestre dell'anno. A breve avrà inizio la vendemmia 2009, con una produzione stimata di 1.500 Hl.

Evoluzione prevedibile della gestione

La crisi dei mercati finanziari non ha avuto e non dovrebbe avere nessun impatto economico e patrimoniale per Cia, la cui gestione continua secondo criteri e principi di economicità ed efficienza. Sono allo studio nuove possibilità di investimento per il futuro che potranno far ulteriormente crescere il valore degli asset aziendali.

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 resoconto intermedio di gestione è disponibile on-line sul sito www.c-i-a.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 30 Giugno 2009

Euro/000	30/06/08	31/12/08	30/06/09	Variatz (%)
Ricavi di vendita	3.622	5.293	1.938	(46,5)
Costi Operativi	(982)	(2.171)	(1.221)	24,3
Margine Lordo	2.640	3.122	717	(72,8)
Incidenza sui ricavi	72,89	58,98	37,00	
Ammortamenti	(156)	(618)	(320)	105,1
Risultato Operativo	2.484	2.504	397	(84,0)
Incidenza sui ricavi	68,58	47,31	20,49	
Proventi e oneri finanziari netti	(537)	(1.128)	(591)	10,0
Utile Ante Imposte	1.947	1.376	(194)	n.s.
Imposte	(144)	6	30	n.s.
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	-	-	-	
Risultato di competenza del gruppo	1.803	1.382	(164)	n.s.

- I Ricavi sono suddivisi come segue

Euro/000	30/06/08	30/06/09	Variatz (%)
Ricavi affitti	1.020	1.047	2,7
Ricavi facility management	393	407	3,6
Ricavi Attività vitivinicola	12	415	n.s.
Altri Ricavi	2.197	69	n.s.
Totale	3.622	1.938	(46,5)

- Situazione Finanziaria

€uro/000	31/12/2008	30/06/2009	Variazioni 2009/2008	%
Titoli	--	--	--	
Disponibilità liquide	446	176	(270)	(60,5)
Debiti finanziari non correnti	(40.491)	(43.399)	2.908	(7,2)
Debiti finanziari correnti	(2.987)	(4.225)	1.238	41,4
Posizione finanziaria netta	(43.032)	(47.448)	4.416	10,3

- Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2009

ATTIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2008	30 giugno 2009
Attività immateriali a vita indefinita	--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	706	5
Immobilizzazioni immateriali	706	5
Immobilizzazioni materiali	45.180	48.759
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	1.997	2.596
Altre partecipazioni	256	256
Crediti finanziari	--	--
Altri crediti	186	187
ATTIVITA' NON CORRENTI	48.325	51.803
Rimanenze	186	346
Crediti commerciali	1.195	929
Crediti finanziari	2	3
Crediti tributari	1.728	2.162
Altri crediti	3.677	2.827
Disponibilità liquide	446	176
ATTIVITA' CORRENTI	7.234	6.443
TOTALE ATTIVO	55.559	58.246

- Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2009

PASSIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2008	30 giugno 2009
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	28	125
Altre riserve	(511)	(761)
Utili (perdita) dell'esercizio	1.382	(164)
Patrimonio netto di gruppo	3.348	1.649
Capitale e riserve di terzi	1	1
Utile (perdita) di terzi	--	--
Patrimonio netto di terzi	1	1
PATRIMONIO NETTO	3.349	1.650
Debiti finanziari	40.491	43.399
Fondi per rischi ed oneri	--	--
TFR e altri fondi per il personale	14	18
PASSIVITA' NON CORRENTI	40.505	43.417
Debiti finanziari	2.987	4.225
Debiti commerciali	2.030	2.334
Debiti tributari	519	409
Altri debiti	6.169	6.211
PASSIVITA' CORRENTI	11.705	13.179
TOTALE PASSIVITA'	52.210	56.596
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	55.559	58.246