

Il Cda ha approvato il progetto di bilancio 2008
Ricavi totali a 5,29 milioni di euro (+75,6%)
Margine Operativo Lordo a 3,12 milioni di euro (+115,9%)
Utile della capogruppo 1,92 milioni di euro (0,21 nel 2007)
Dividendo di 0,01 euro pari a un rendimento di circa il 5%

Milano 25 Marzo 2009

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 2008.

- Risultati consolidati

I ricavi totali del periodo sono stati pari a 5,29 milioni di euro (+75,6% rispetto al 2007). Il margine operativo lordo (Ebitda) è migliorato sia in termini assoluti sia di redditività, passando da 1,45 a 3,12 milioni di euro (+115,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente), raggiungendo un'incidenza sui ricavi pari al 58,98%. Anche il risultato operativo (Ebit) è marcatamente migliorato, crescendo da 1,13 a 2,50 milioni di euro (+121,0%), con un'incidenza sui ricavi pari al 47,3%.

Il risultato di competenza del gruppo è stato positivo per 1,38 milioni di euro, in forte aumento rispetto agli 0,07milioni di euro del 2007.

La situazione finanziaria ha presentato un indebitamento netto complessivo verso terzi di 43,03 milioni di euro (18,36 milioni di euro al 31 dicembre 2007). La crescita è dovuta all'acquisizione, con un mutuo trentennale a tasso fisso di poco superiore al 5%, di un importante immobile nel centro di Milano attraverso la società Diana Bis, oltre che agli investimenti nella cantina dei Feudi del Pisciotto S.r.l.

- Risultati della capogruppo

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. ha conseguito ricavi pari a 5,1 milioni di euro, in crescita del 70,75% rispetto al 2007. Anche i margini sono risultati in aumento rispetto all'anno precedente: il margine operativo lordo (Ebitda) è passato da 1,63 a 3,45 milioni di euro (+110,84%) mentre il risultato operativo (Ebit) da 1,32 a 3,13 milioni di euro (+137%).

Il risultato netto è cresciuto da 0,21 a 1,93 milioni di euro.

- Principali eventi significativi del periodo

- Nel 2008 Cia ha ceduto il 19,3% della propria quota in Società Infrastrutture Sicilia S.r.l. ad Euroairport S.p.A., società che appartiene al Gruppo Miro Radici Finance, realizzando così una plusvalenza di circa 2 milioni di euro.

- A febbraio è stata definita la vendita di un piccolo immobile non strategico sito nell'Isola di Capraia, che ha generato una plusvalenza per Cia di 84mila di euro. Sempre nei primi mesi dell'anno è stata venduta al prezzo di carico, in quanto non ritenuta strategica, l'intera quota del capitale della società Associazione Agricola del Pisciotto S.C. a r.l. detenuta dalle controllate Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l.

- Sta procedendo spedito l'investimento per la cantina in costruzione fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia, che la controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. ha in programma di completare entro il primo semestre dell'anno in corso. Per la realizzazione dei lavori, a gennaio del 2008, la Regione Sicilia ha ammesso con Decreto il finanziamento dell'opera con fondi in conto capitale per il 50% dell'investimento, per 7,0 milioni di euro. Il finanziamento di 3,5 milioni di euro è stato incassato per il 50%, pari a 1,7 milioni di euro, in data 3 ottobre 2008.

Cia, unitamente alla controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l., dispone della proprietà non solo dell'immobile oggetto dell'investimento ma anche dei terreni (150 ettari) e delle vigne nella zona circostante. Al momento sono stati impiantati circa 38 ettari di vigneti, di cui l'85% è già produttivo, il che consente all'azienda di essere in buona misura autonoma nel reperimento della materia prima. A settembre è stata effettuata la seconda vendemmia, ottenendo una produzione di circa 1.150 Hl.

- Cia il 30 luglio 2008 è entrata nel capitale, per una quota pari al 2%, di una primaria società vinicola francese, Comte Audoin de Dampierre, uno dei produttori di champagne con i migliori rating delle maggiori riviste e guide del settore.

- Cia a settembre ha acquisito, attraverso la controllata Burigozzo 1 Srl, il 100% di Diana Bis, società proprietaria di un importante complesso immobiliare da ristrutturare nel pieno centro di Milano, adiacente ad altri immobili già di proprietà di Cia. L'investimento, pari a 25,5 milioni di euro (di cui 22 finanziati con mezzi di terzi e la restante parte con mezzi propri), è di grande importanza strategica nell'ottica di sviluppo della società, in quanto permette di integrare in maniera organica e strutturata il suo patrimonio, consentendole nel futuro importanti sinergie e possibilità di crescita. Al termine dei lavori di ristrutturazione e costruzione, la cui durata stimata è di tre anni, l'immobile sarà composto da 2.600 mq circa di uffici e oltre 1.800 mq residenziali di cui 550 mq più 10 box (sul totale di 70), di cui è già stata contrattualizzata la vendita per un prezzo complessivo di 6,5 milioni di euro.

- Principali eventi successivi al 31 dicembre 2008 ed evoluzione prevedibile della gestione

Successivamente al 31 dicembre 2008 l'attività è proseguita in modo positivo in condizioni di economicità ed efficienza e si confida che la società possa registrare un'ulteriore crescita del proprio patrimonio e un risultato economico più positivo del 2008.

I ricavi della società sono garantiti da contratti di locazione. Alcuni di questi erano in scadenza alla fine del 2008 ma si sono già automaticamente rinnovati per il futuro.

Nel prossimo esercizio è inoltre prevista la possibilità, già garantita contrattualmente con diritti di opzione, di ridurre ulteriormente la quota detenuta indirettamente (per mezzo della partecipata Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.) nella società AIRGEST (aeroporto di Trapani), il che genererà un'ulteriore significativa plusvalenza nei conti di Cia S.p.A.

Le attività delle aziende in Sicilia, la fine dei lavori per la realizzazione della cantina e, soprattutto, la commercializzazione dei prodotti finiti, vini, potranno generare, nel corso dell'anno 2009, i primi ricavi degli investimenti effettuati.

La ristrutturazione dell'immobile sito in centro Milano, di proprietà della società Diana Bis S.r.l. acquistata attraverso la controllata Burigozzo 1 S.r.l. nel settembre 2008, ha avuto inizio nell'ultimo trimestre 2008 e si stima che una prima porzione ad uso commerciale, circa 700 mq, possa essere terminata entro la fine del primo semestre 2009. La rimanente porzione a destinazione commerciale, circa 1.900 mq, sarà terminata entro la fine dell'anno. Questo permetterà l'immediata messa a reddito, nei tempi e come previsto dalla prima fase del progetto costruttivo identificato per l'area.

Al fine di ottimizzare le condizioni finanziarie di altri prestiti in essere e dotare la società delle risorse necessarie per vari investimenti, è in corso di definizione un'operazione di mutuo 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 ad un leasing immobiliare.

- Convocazione dell'assemblea

L'assemblea dei soci è stata convocata in sede ordinaria e straordinaria il giorno 29 Aprile 2009 (in prima convocazione) alle ore 11.00, presso la sala conferenze in Milano, Via Marco Burigozzo 5 e, occorrendo in seconda convocazione, il 30 Aprile, stesso luogo ed ora, per deliberare sul seguente ordine del giorno:

Parte ordinaria

1. Presentazione del bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2008 e delle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Delibere inerenti e conseguenti;
2. Nomina del Consiglio di Amministrazione previa determinazione del numero dei suoi componenti e fissazione dei relativi compensi e delibere relative;
3. Nomina del collegio sindacale e determinazione dei relativi compensi;

Parte straordinaria

Proposta di rinnovo della facoltà, di cui all'art. 2443, secondo periodo, c.c., e conseguente modifica dell'art. 5 ultimo comma dello statuto sociale, di aumentare a pagamento il capitale sociale, in una o più volte, entro il termine massimo di durata in carica del consiglio esistente al momento di assunzione di detta delibera (approvazione del bilancio al 31 dicembre 2008) e così entro il termine ultimo del 30 aprile 2009, per un importo massimo pari al 10% del capitale esistente alla data di detta delibera.

- Destinazione dell'utile

Nella prossima assemblea il consiglio di amministrazione proporrà ai soci di destinare oltre un milione degli utili totali a riserve ordinarie e straordinarie, e con la parte rimanente di pagare un dividendo di 0,01 euro per azione, che corrisponde, ai prezzi correnti, a un rendimento di circa il 5%.

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.

Riportiamo qui di seguito il Conto economico riclassificato del Gruppo

<i>Euro/000</i>	31/12/07	31/12/08	Variatz. (%)
Ricavi di vendita	3.015	5.293	75,6
Costi Operativi	(1.569)	(2.171)	38,4
Margine Lordo	1.446	3.122	115,9
Incidenza sui ricavi	47,96	58,98	
Ammortamenti	(313)	(618)	97,4
Risultato Operativo	1.133	2.504	121,0
Incidenza sui ricavi	37,58	47,31	
Proventi e oneri finanziari netti	(967)	(1.128)	16,6
Utile Ante Imposte	166	1.376	n.s.
Imposte	(100)	6	n.s.
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	1	-	
Risultato di competenza del gruppo	67	1.382	n.s.

I Ricavi sono così suddivisi

Euro/000	31/12/07	31/12/08	Variatz. (%)
Ricavi affitti	2.009	2.045	1,8
Ricavi facility management	772	789	2,2
Altri ricavi	234	2.459	n.s.
Totale	3.015	5.293	75,6

Stato patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2008

ATTIVO - Euro/000	31 dicembre 2007	31 dicembre 2008
Attività immateriali a vita indefinita	--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	721	706
Immobilizzazioni immateriali	721	706
Immobilizzazioni materiali	16.414	45.180
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	2.072	1.997
Altre partecipazioni	155	256
Crediti finanziari	--	--
Altri crediti	2	186
ATTIVITA' NON CORRENTI	19.364	48.325
Rimanenze	--	186
Crediti commerciali	2.243	1.195
Crediti finanziari	--	2
Crediti tributari	815	1.728
Altri crediti	1.747	3.677
Disponibilità liquide	1.467	446
ATTIVITA' CORRENTI	6.272	7.234
TOTALE ATTIVO	25.636	55.559

PASSIVO - Euro/000	31 dicembre 2007	31 dicembre 2008
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	18	28
Altre riserve	31	(511)
Utili (perdita) dell'esercizio	67	1.382
Patrimonio netto di gruppo	2.565	3.348
Capitale e riserve di terzi	1	1
Utile (perdita) di terzi	(1)	--
Patrimonio netto di terzi	-	1
PATRIMONIO NETTO	2.565	3.349
Debiti finanziari	18.472	40.491
Fondi per rischi ed oneri	--	--
TFR e altri fondi per il personale	10	14
PASSIVITA' NON CORRENTI	18.482	40.505
Debiti finanziari	1.356	2.987
Debiti commerciali	1.366	2.030
Debiti tributari	382	519
Altri debiti	1.485	6.169
PASSIVITA' CORRENTI	4.589	11.705
TOTALE PASSIVITA'	23.071	52.210
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	25.636	55.559

La **posizione finanziaria** netta consolidata è evidenziata nella tabella che segue:

Euro/000	31/12/2007	31/12/2008	Variazioni 2008/2007	Variaz. (%)
Titoli	-	-	-	
Disponibilità liquide	1.467	446	(1.021)	(69,6)
Debiti finanziari non correnti	(18.472)	(40.491)	(22.019)	(119,2)
Debiti finanziari correnti	(1.356)	(2.987)	(1.631)	(120,3)
Posizione finanziaria netta	(18.361)	(43.032)	(24.671)	(134,4)

Conto economico della capogruppo

CONTO ECONOMICO	31/12/07	31/12/08
RICAVI		
Ricavi	2.780.731	2.834.276
Altri proventi operativi	205.590	2.265.085
TOTALE RICAVI	2.986.321	5.099.361
Costi per acquisti	(1.501)	(110)
Costi per servizi	(1.050.201)	(1.240.546)
Costi per il personale	(89.546)	(133.713)
Altri costi operativi	(209.182)	(275.849)
Margine operativo lordo - Ebitda	1.635.891	3.449.143
Ammortamenti e svalutazioni	(313.410)	(314.825)
Risultato operativo - Ebit	1.322.481	3.134.318
Proventi (oneri) finanziari netti	(966.009)	(1.106.685)
Risultato ante imposte	356.472	2.027.633
Imposte	(142.001)	(99.595)
RISULTATO NETTO	214.471	1.928.038

Riportiamo qui di stato patrimoniale della capogruppo

ATTIVITA'	31/12/07	31/12/08
ATTIVITA' NON CORRENTI		
Attività immateriali a vita indefinita	0	0
Altre immobilizzazioni immateriali	0	4.416
Totale immobilizzazioni immateriali	0	4.416
Immobilizzazioni materiali	179.137	152.282
Investimenti Immobiliari	11.575.823	11.211.824
Partecipazioni	4.330.251	4.953.901
Altre partecipazioni	0	0
Crediti finanziari	0	0
Altri crediti	1.000	3.940
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	16.086.211	16.326.363
ATTIVITA' CORRENTI		
Rimanenze	0	0
Crediti commerciali	2.241.876	1.236.233
Titoli	0	0
Crediti finanziari	0	0
Crediti tributari	101.940	50.140
Altri crediti	5.196.978	10.913.219
Disponibilità liquide	1.396.836	325.508
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	8.937.630	12.525.100
TOTALE ATTIVO	25.023.841	28.851.463

PASSIVITA'	31/12/07	31/12/08
PATRIMONIO NETTO		
Capitale Sociale	922.953	922.953
Riserve	1.809.839	2.024.310
Utile (perdita) dell'esercizio	214.471	1.928.038
TOTALE PATRIMONIO NETTO	2.947.263	4.875.301
PASSIVITA'	31/12/07	31/12/08
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Debiti finanziari	18.469.311	18.166.859
Fondo per rischi ed oneri	0	0
TFR e altri fondi per il personale	9.699	14.446
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	18.479.010	18.181.305
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti finanziari	1.203.153	1.321.907
Fondi per rischi ed oneri	0	0
Debiti commerciali	573.997	1.299.858
Debiti tributari	377.983	423.793
Altri debiti	1.442.435	2.749.299
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	3.597.568	5.794.857
TOTALE PASSIVITA'	22.076.578	23.976.162
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	25.023.841	28.851.463