

## **Il Cda ha approvato la trimestrale**

**Ricavi totali a 4,414 milioni di euro (+108%)**

**Margine Operativo Lordo a 2,875 milioni di euro (+203,9%)**

**Utile ante imposte a 1,766 milioni di euro (0,018 milioni nel 2007)**

Milano 14 Novembre 2008

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 e al terzo trimestre dell'anno.

### **- Risultati consolidati**

I ricavi totali del periodo sono stati pari a 4,414 milioni di euro (+108% rispetto al 2007).

Il margine operativo lordo (Ebitda) è migliorato sia in termini assoluti sia di redditività, passando da 0,946 a 2,875 milioni di euro (+203,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente) e raggiungendo un'incidenza sui ricavi pari al 65,1%. Anche il risultato operativo (Ebit) è migliorato, crescendo da 0,707 a 2,640 milioni di euro (+273,4%), con un'incidenza sui ricavi pari al 59,8%.

L'utile ante imposte è stato pari a 1,766 milioni di euro, in forte aumento rispetto agli 0,018 milioni di euro del 2007.

La situazione finanziaria ha presentato un indebitamento netto complessivo verso terzi di 44,297 milioni di euro (18,361 milioni di euro al 31 dicembre 2007), con un incremento dovuto ai maggiori impieghi necessari per supportare le attività della società, e in particolare l'acquisizione della società Diana Bis.

### **- Principali eventi significativi del periodo**

- Nel primo semestre 2008 Cia ha ridotto (rispetto al 31 dicembre 2007) dal 45% al 25,7% la propria quota in Società Infrastrutture Sicilia S.r.l., cedendone il 19,3% ad Euroairport spa., società che appartiene al Gruppo Miro Radici. Ha così realizzato 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 0,083 milioni di euro.

- La principale attività di investimento in corso di realizzazione riguarda 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 trimestre del 2009. 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 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 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, 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.

- Come comunicato a ottobre, Cia è entrata a far parte del capitale di Audoin De Dampierre (per una quota pari al 2%), primaria società vinicola francese e uno dei produttori di champagne con i migliori rating delle maggiori riviste e guide del settore.

#### **- Evoluzione prevedibile della gestione**

La situazione attuale dei mercati in generale ed in particolare di quelli finanziari genera incertezza anche nel mercato immobiliare, che in USA è stata una delle cause della crisi stessa. Nonostante le condizioni di grande instabilità dei mercati finanziari e la crisi economica attualmente in essere, si prevedono prospettive positive per la società.

Quasi tutte le linee di credito utilizzate per finanziare l'acquisto degli immobili sono a tasso fisso, mentre le condizioni di acquisto delle forniture di beni e servizi sono rimaste sostanzialmente immutate e non si prevedono rialzi per il futuro. I ricavi della società sono garantiti da contratti di locazione, alcuni dei quali erano in scadenza alla fine del 2008 ma si sono già automaticamente rinnovati per il futuro.

Nel corso del prossimo esercizio Cia avrà la possibilità, garantita contrattualmente con diritti di opzione, di cedere parte della partecipazione che detiene tuttora nella società Airgest (aeroporto di Trapani) attraverso Infrastrutture Sicilia S.r.l., potendo così ottenere plusvalenze significative.

#### **Per ulteriori informazioni, contattare:**

**Gian Marco Giura**

Tel: 02-58219395

Cell: 334-6737093

E-mail: [gmggiura@class.it](mailto: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

### Dati economici consolidati

(in migliaia di euro)

CONTO ECONOMICO	30/09/07	30/09/08
<b>RICAVI</b>		
Ricavi delle vendite	2.086	2.125
Altri proventi operativi	36	2.289
<b>Totale ricavi</b>	<b>2.122</b>	<b>4.414</b>
<b>COSTI</b>		
Costi operativi	1.176	1.539
Margine operativo lordo – Ebitda	946	2.875
Ammortamenti e svalutazioni	239	235
Risultato operativo – Ebit	707	2.640
Proventi (oneri) finanziari netti	(725)	(874)
Risultato ante imposte	(18)	1.766
(Utile) perdita di terzi ante imposte	-	-
<b>Risultato Gruppo ante imposte</b>	<b>(18)</b>	<b>1.766</b>

### I Ricavi sono così suddivisi

(in migliaia di euro)

	30/09/2008	30/09/2007	%
Ricavi affitti	1.534	1.505	1,9%
Ricavi facility management	590	579	1,9%
Altri ricavi	2.290	38	n.s.
<b>Totale</b>	<b>4.414</b>	<b>2.122</b>	<b>108,0%</b>

## Conto economico consolidato – terzo trimestre

### Dati economici consolidati

(in migliaia di euro)

CONTO ECONOMICO		1/7-30/09/07	1/7-30/09/08
<b>RICAVI</b>			
Ricavi delle vendite		696	712
Altri proventi operativi		7	80
<b>Totale ricavi</b>		<b>703</b>	<b>792</b>
<b>COSTI</b>			
Costi operativi		393	557
Margine operativo lordo – Ebitda		310	235
Ammortamenti e svalutazioni		79	79
Risultato operativo – Ebit		231	156
Proventi (oneri) finanziari netti		(242)	(337)
Risultato ante imposte		(11)	(181)
(Utile) perdita di terzi ante imposte		-	-
<b>Risultato di Gruppo ante imposte</b>		<b>(11)</b>	<b>(181)</b>

### Situazione Finanziaria

(in migliaia di euro)

	30/09/2008	30/09/2007	31/12/2007
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(40.349)	(18.694)	(18.472)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(3.948)	1.524	111
Di cui:			
Debiti finanziari	(4.486)	(1.197)	(1.356)
Disponibilità e crediti finanziari	538	2.721	1.467
<b>Posizione finanziaria netta : Indebitamento netto/disponibilità nette</b>	<b>(44.297)</b>	<b>(17.170)</b>	<b>(18.361)</b>