

Il Cda ha approvato il progetto di bilancio 2007

Fatturato a 3,01 milioni di euro (2,84 milioni nel 2006)

Margine Operativo Lordo a 1,45 milioni di euro

Milano 27 Marzo 2008

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 2007.

- Risultati consolidati

Il fatturato è aumentato del 6%, passando da 2,84 a 3,01 milioni di euro. I ricavi operativi sono rimasti costanti nei due esercizi a 2,7 milioni di euro per l'assenza di variazioni, nel periodo di riferimento, sia degli immobili acquisiti e dati in locazione sia delle condizioni contrattuali che regolano gli affitti degli immobili con le società locatarie.

Il margine operativo lordo (Ebitda) è ammontato a 1,45 milioni di euro, con un'incidenza sul fatturato di circa il 48%, risultato sostanzialmente in linea con l'anno precedente. Il risultato operativo è ammontato a 1,13 milioni di euro, stabile rispetto al 2006; l'utile ante imposte è ammontato a 0,17 milioni di euro.

La situazione finanziaria netta è passata da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 14,6 milioni di euro a un indebitamento netto di 18,4 milioni di euro. L'andamento è attribuibile agli investimenti effettuati in Sicilia nel corso del 2007.

- Risultati della capogruppo

Compagnia Immobiliare Azionaria Spa ha conseguito ricavi pari a 2,99 milioni di euro, in crescita del 6% rispetto al 2006. Anche i margini sono risultati in aumento rispetto all'anno precedente: il margine operativo lordo (Ebitda) è passato da 1,56 a 1,64 milioni di euro (+4,9%) mentre il risultato operativo (Ebit) da 1,23 a 1,32 milioni di euro (+7,2%).

Il risultato netto è cresciuto del 14,1%, da 0,19 a 0,21 milioni di euro.

- Andamento della gestione

Nell'esercizio è stato portato a termine l'acquisto dell'intero capitale della società Feudi del Pisciotto Srl, di cui Cia già deteneva a inizio anno una quota del 40%.

Feudi del Pisciotto Srl ha in corso di realizzazione investimenti finalizzati alla costruzione di una nuova cantina (capacità di 10.000 Hl) proprio nel Feudo del Pisciotto, situato in provincia di Caltanissetta. Gli investimenti sono finanziati in parte con fondi europei, per un valore di circa 3,5 milioni di euro. I lavori per la costruzione della cantina sono iniziati nella seconda metà dell'esercizio 2007 e, dato il ritmo di avanzamento, si stima la loro conclusione entro la fine del 2008.

Inoltre, durante l'esercizio la società si è aggiudicata all'asta per un valore di circa 0,5 milioni di euro i terreni e il fabbricato di cui già era detenuto il possesso e su cui sono in corso di realizzazione gli investimenti precedentemente citati.

Nel 2007 la collegata Società Infrastrutture Sicilia Srl ha aumentato dal 19% al 37% la quota di partecipazione nella società AIRGEST S.p.A., che gestisce l'aeroporto di Trapani, localizzato dove sono in corso progetti di investimento di alcune società del gruppo (Isola Longa Turismo Rurale S.r.l. e Azienda Turistica Florio S.r.l.). Cia ha inoltre ceduto il 5% della partecipazione in Infrastrutture Sicilia S.r.l. alla società Miro Radici Finance spa (MRF) di Dalmine (Bg), realizzando una significativa plusvalenza sulle quote acquistate (circa 150 mila euro).

Alla stessa MRF è stata inoltre conferita opzione, con un contratto quadro stipulato in settembre, di salire fino all'90% nella partecipazione in Infrastrutture Sicilia srl, esercitando una call (cui corrisponde una opzione put per Cia e gli altri soci) in un periodo compreso tra maggio e luglio 2009. In caso di esercizio, le opzioni genereranno importanti plusvalenze per CIA.

Per sostenere le attività di investimento su menzionate la società ha contrattualizzato in giugno con

Unicredit Banca di Impresa una estensione del contratto di mutuo immobiliare già in essere per ulteriori 3 milioni di euro, il cui primo utilizzo (di 2/3) è avvenuto all'inizio del mese di agosto, e contestualmente all'inizio dei lavori della cantina.

- Evoluzione prevedibile della gestione

Il buon andamento degli investimenti effettuati lascia prevedere la possibilità di una costante crescita di valore del patrimonio aziendale. Con tale obiettivo sono in corso verifiche (due diligence) in seguito alla stipula di preliminari condizionati, per nuove opportunità d'investimento nell'area del centro di Milano.

- Convocazione dell'assemblea

L'assemblea dei soci é stata convocata in sede ordinaria il giorno 29 aprile 2008 (in prima convocazione) alle ore 11.30, presso la sala conferenze in Milano, Via Marco Burigozzo 5 e, occorrendo, in seconda convocazione, stesso luogo ed ora, per deliberare sul seguente ordine del giorno:

Parte ordinaria

Presentazione del bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2007 e delle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Delibere inerenti e conseguenti.

Parte straordinaria

1 Attribuzione al Consiglio di Amministrazione della facoltà di aumentare il capitale sociale a pagamento mediante emissione di azioni ordinarie da offrire in opzione agli azionisti (ai sensi dell'articolo 2443 del Codice Civile);

2 Attribuzione al Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'articolo 2443 del Codice Civile della facoltà di aumentare il capitale sociale mediante emissione di azioni ordinarie da attribuire ai dipendenti e ai collaboratori della Società ai sensi degli articoli 2441 e/o 2349 del Codice Civile e art. 134 D.Lgs 58/1998.

Il Cda ha provveduto a verificare i requisiti di indipendenza dei consiglieri e ha effettuato una valutazione sulla dimensione, composizione e funzionamento del consiglio stesso e dei suoi comitati. Sono state inoltre esaminate le relazioni dell'organo di controllo ai sensi del Dlgs 231/2001.

Per ulteriori informazioni si prega di contattare:

Gian Marco Giura

Tel: 02-58219395

Cell: 334-6737093

E-mail: gmgitura@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

<i>(migliaia di Euro)</i>	31 dicembre 2006	31 dicembre 2007
Ricavi	2.744	2.781
Altri proventi operativi	99	234
Totale Ricavi	2.843	3.015
Costi per acquisti	(21)	(65)
Costi per servizi	(985)	(1.147)
Costi per il personale	(56)	(102)
Altri costi operativi	(290)	(250)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(27)	(5)
Margine operativo lordo – Ebitda	1.464	1.446
Ammortamenti e svalutazioni	(326)	(313)
Risultato operativo – Ebit	1.138	1.133
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(833)	(967)
Risultato ante imposte	305	166
Imposte	(187)	(100)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	4	1
Risultato attribuibile al gruppo	122	67
Utile per azione, base	0,01	0,01
Utile per azione, diluito	--	--

- I Ricavi sono così suddivisi:

<i>(importi in migliaia di euro)</i>	31.12.2006	31.12.2007
Ricavi affitti	1.968	2.009
Ricavi facility management	776	772
Altri ricavi	99	234
Totale	2.843	3.015

- Stato patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2007

ATTIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2006	31 dicembre 2007
Attività immateriali a vita indefinita	--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	330	721
Immobilizzazioni immateriali	330	721
Immobilizzazioni materiali	13.141	16.414
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	2.104	2.072
Altre partecipazioni	155	155
Crediti finanziari	9	--
Altri crediti	2	2
ATTIVITA' NON CORRENTI	15.741	19.364
Crediti commerciali	737	2.243
Titoli	2.849	--
Crediti tributari	226	815
Altri crediti	1.885	1.747
Disponibilità liquide	1.518	1.467
ATTIVITA' CORRENTI	7.215	6.272
TOTALE ATTIVO	22.956	25.636

PASSIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2006	31 dicembre 2007
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	8	18
Altre riserve	(71)	31
Utili (perdita) dell'esercizio	122	67
Patrimonio netto di gruppo	2.508	2.565
Capitale e riserve di terzi	5	1
Utile (perdita) di terzi	(4)	(1)

- Stato patrimoniale e Conto economico della capogruppo

	ATTIVITA'	31/12/06	31/12/07
	ATTIVITA' NON CORRENTI		
	Attività immateriali a vita indefinita	0	0
	Altre immobilizzazioni immateriali	0	0
	Totale immobilizzazioni immateriali	0	0
	Immobilizzazioni materiali	208.297	179.137
	Investimenti Immobiliari	11.856.329	11.575.823
	Partecipazioni	2.680.170	4.330.251
	Altre partecipazioni	0	0
	Crediti finanziari	0	0
	Altri crediti	1.000	1.000
	TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	14.745.796	16.086.211
	ATTIVITA' CORRENTI		
	Rimanenze	0	0
	Crediti commerciali	717.072	2.241.876
	Titoli	2.848.717	0
	Crediti finanziari	0	0
	Crediti tributari	70.182	101.940
	Altri crediti	3.041.336	5.196.978
	Disponibilità liquide	1.505.210	1.396.836
	TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	8.182.517	8.937.630
	TOTALE ATTIVO	22.928.313	25.023.841
	PASSIVITA'	31/12/06	31/12/07
	PATRIMONIO NETTO		
	Capitale Sociale	922.953	922.953
	Riserve	1.621.818	1.809.839
	Utile (perdita) dell'esercizio	188.021	214.471
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	2.732.792	2.947.263

PASSIVITA'	31/12/06	31/12/07
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Debiti finanziari	17.655.876	18.469.311
Fondo per rischi ed oneri	13.509	0
TFR e altri fondi per il personale	5.982	9.699
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	17.675.367	18.479.010
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti finanziari	1.159.304	1.203.153
Fondi per rischi ed oneri	0	0
Debiti commerciali	461.752	573.997
Debiti tributari	345.781	377.983
Altri debiti	553.317	1.442.435
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	2.520.154	3.597.568
TOTALE PASSIVITA'	20.195.521	22.076.578
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	22.928.313	25.023.841
CONTO ECONOMICO	31/12/06	31/12/07
RICAVI		
Ricavi	2.733.427	2.780.731
Altri proventi operativi	84.185	205.590
TOTALE RICAVI	2.817.612	2.986.321
Costi per acquisti	1	(1.501)
Costi per servizi	(922.995)	(1.050.201)
Costi per il personale	(56.112)	(89.546)
Altri costi operativi	(278.623)	(209.182)
Margine operativo lordo - Ebitda	1.559.881	1.635.891
Ammortamenti e svalutazioni	(326.404)	(313.410)
Risultato operativo - Ebit	1.233.477	1.322.481
Proventi (oneri) finanziari netti	(832.408)	(966.009)
Risultato ante imposte	401.069	356.472
Imposte	(213.048)	(142.001)
RISULTATO NETTO	188.021	214.471