

Il Cda ha approvato i conti relativi ai primi nove mesi

Ricavi totali a 6,63 milioni di euro (+2,1%)

Margine operativo lordo in crescita del 21,82%, a 2,40 milioni di euro

Milano 13 Novembre 2013

Il Consiglio di Amministrazione della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (Cia), riunitosi oggi a Milano, ha esaminato e approvato l'attività e i risultati consolidati relativi al terzo trimestre e ai primi nove mesi dell'anno.

Risultati consolidati

I ricavi consolidati al 30 settembre 2013 sono aumentati da 6,49 a 6,63 milioni di euro mentre i costi operativi del periodo sono calati da 4,52 a 4,22 milioni di euro.

Il margine operativo lordo (ebitda) di periodo è aumentato del 21,82%, a 2,40 milioni di euro.

Il conto economico consolidato chiude con una perdita di 0,39 milioni di euro contro una perdita di 0,18 milioni di euro riferita al 30 settembre 2012. Il risultato netto di gruppo relativo al solo terzo trimestre del 2013 è invece positivo per 0,1 milioni di euro, contro 0,2 milioni del terzo trimestre 2012.

La posizione finanziaria netta consolidata è praticamente immutata rispetto al dato al 30 giugno 2013, passando da un indebitamento netto di 49,86 milioni di euro, a un indebitamento netto di 49,88 milioni di euro al 30 settembre 2013.

Principali fatti di rilievo del periodo

I dati del mercato immobiliare italiano evidenziano una leggera ripresa dell'intero comparto; fanno da traino le transazioni concluse nei principali capoluoghi (Roma, Milano, Torino e Firenze), con la ripresa delle compravendite nelle zone centrali e più esclusive. I dati sono confermati dall'Agenzia delle Entrate nel suo Osservatorio Trimestrale Immobiliare – OMI: anche se il trend rimane sempre e comunque negativo, con una flessione degli scambi del 7,7% nel secondo trimestre del 2013 rispetto allo stesso periodo del 2012, il volume delle compravendite recupera più di 6 punti percentuali rispetto alla contrazione del 13,8% registrata nei primi mesi dell'anno in corso. Al tempo stesso calano i prezzi delle case, con un trend che si ritiene stabile, per arrivare a oltre il 5%, entro la fine dell'anno. Anche il settore delle pertinenze (box e cantine) fa registrare un andamento simile al comparto residenziale, registrando un calo nel terzo trimestre del 7,5% rispetto al 2012, ma in recupero se confrontato con il peggiore andamento d'inizio anno.

Nonostante la situazione di mercato, sono proseguite le vendite degli appartamenti della nuova palazzina realizzata a uso residenziale di sei piani fuori terra e dei box nel centro di Milano della controllata Diana Bis Srl. Le vendite del complesso residenziale, avviate nel 2011, hanno generato al 30 settembre 2013 ricavi complessivi pari a 12,49 milioni di euro, di cui 2,25 milioni di euro nell'anno in corso, consentendo un significativo rientro dell'investimento effettuato.

A settembre sono terminati i lavori, nel complesso di Feudi del Pisciotto, per la realizzazione della sala di degustazione con cucina e del Wine Relais con 10 camere e suite. All'avvio dell'attività si sono già registrate significative presenze e numerose prenotazioni, con le recensioni dei primi ospiti estremamente positive.

E' allo studio la valorizzazione di alcuni degli asset immobiliari situati in Sicilia ed in particolare:

- gli immobili di proprietà di Isola Longa Srl nell'area del trapanese denominata "Riserva dello Stagnone" (le saline di Trapani);
- l'ulteriore valorizzazione dell'antico Baglio, di oltre 2.600 mq di proprietà dei Feudi del Pisciotto Srl;
- le proprietà immobiliari sull'Isola di Levanzo (Sicilia) della Agricola Florio Srl.

Fatti di rilievo del trimestre in corso ed evoluzione prevedibile della gestione

È ancora aperto il contenzioso insorto a seguito del perdurare dell'inadempimento della controparte, un'importante società spagnola quotata, al contratto di opzione put per il pagamento del 15% della società Donnafugata Resort Srl, e all'esecuzione della sentenza dell'arbitrato che ha ritenuto equa la valutazione della società dell'arbitratore prof. Luigi Guatri, stabilita in 33 milioni di euro. Nel mese di febbraio la controparte ha impugnato il lodo arbitrale dinanzi alla Corte di Appello di Milano, la quale con ordinanza depositata il 17 luglio 2013, ha rigettato l'istanza di sospensiva richiesta e dichiarato che non ricorrono i presupposti per la declaratoria di inammissibilità dell'appello proposto e ha quindi rinviato la causa per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 23 febbraio 2016.

Sono in corso di esperimento le azioni giudiziali e stragiudiziali da intraprendere per portare in esecuzione la sentenza dell'arbitrato e il contratto di opzione put.

Quando sarà incassato il prezzo fissato per le quote vendute, pari a 4,95 milioni di euro, più interessi maturati, danni e spese, CIA realizzerà una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nonostante il contesto macro-economico continui a essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, le previsioni per l'evoluzione della gestione sono moderatamente positive, in considerazione della stabilità dei rendimenti relativi agli investimenti immobiliari effettuati, di quella delle attività ad essi correlate da parte della capogruppo e soprattutto dalle attese per gli sviluppi delle operazioni immobiliari e commerciali delle controllate Diana Bis Srl e Feudi del Pisciotto Srl:

- la previsione di ripresa del mercato immobiliare per Milano, unitamente allo stato di avanzamento di alcune trattative in corso per le unità residenziali, relative al complesso immobiliare realizzato dalla controllata Diana Bis Srl, consentono di prevedere il raggiungimento degli obiettivi previsti nel piano di investimento identificato per l'area;
- è possibile prevedere un incremento dei ricavi di vendita dei vini della controllata Feudi del Pisciotto Srl, grazie all'aumento della domanda proveniente dalle esportazioni, in particolare nei Paesi Orientali (Cina) e in USA.

La vendemmia 2013, appena conclusa, ha evidenziato standard qualitativi elevatissimi, con quantità in crescita di circa il 5% rispetto all'anno precedente.

Per ulteriori informazioni contattare:

Gian Marco Giura

Tel: 02-58219395

eMail: gmgiura@class.it

A seguire le tabelle di Conto Economico e Stato Patrimoniale.

Il Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2013 è disponibile per il pubblico , a partire dal giorno 13 novembre 2013, sul sito

Internet www.c-i-a.it

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., Emilio Adinolfi, attesta che l'informativa contabile contenuta nel presente documento corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Conto economico consolidato al 30 Settembre 2013

CONTO ECONOMICO	30/09/12	30/09/13
RICAVI		
Ricavi delle vendite	5.577	5.890
Altri proventi operativi	912	735
Totale ricavi	6.489	6.625
COSTI		
Costi operativi	4.515	4.221
Margine operativo lordo – Ebitda	1.974	2.404
Ammortamenti e svalutazioni	926	1.154
Risultato operativo – Ebit	1.048	1.250
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.224)	(1.646)
Risultato Netto	(176)	(396)
(Utile) perdita di terzi	-	3
Risultato Netto di Gruppo	(176)	(393)

Posizione Finanziaria netta consolidata al 30 Settembre 2013

€ (migliaia)	31/12/2012	30/06/2013	30/09/2013
Titoli	--	--	--
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(44.553)	(43.564)	(43.151)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(1.463)	(6.297)	(6.734)
<i>Di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	(5.949)	(6.334)	(6.760)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	4.486	37	26
Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette	(46.016)	(49.861)	(49.885)

Conto economico consolidato relativo al terzo trimestre (luglio\settembre 2013)

CONTO ECONOMICO	III Trimestre 2012	III Trimestre 2013
RICAVI		
Ricavi delle vendite	1.268	1.169
Altri proventi operativi	600	349
Totale ricavi	1.868	1.518
COSTI		
Costi operativi	785	506
Margine operativo lordo – Ebitda	1.083	1.012
Ammortamenti e svalutazioni	414	382
Risultato operativo – Ebit	669	630
Proventi (oneri) finanziari netti	(447)	(538)
Risultato Netto	222	92
(Utile) perdita di terzi	-	1
Risultato Netto di Gruppo	222	93