

Il Cda ha approvato i conti relativi ai primi tre mesi

Ricavi totali a 1,45 milioni di euro

Milano 15 Maggio 2014

Si è riunito oggi a Milano il Consiglio di Amministrazione della Compagnia Immobiliare Azionaria Spa (Cia), per esaminare l'attività e i risultati consolidati relativi ai primi tre mesi dell'anno.

Risultati consolidati

I ricavi consolidati al 31 marzo 2014 sono ammontati a 1,45 milioni di euro (1,53 milioni di euro nel corrispondente periodo del 2013); i costi operativi, pari a 0,64 milioni di euro, sono stati sostanzialmente in linea con il valore dell'anno precedente (0,65 milioni di euro).

Il margine operativo lordo (ebitda) è passato da 0,87 a 0,81 milioni di euro.

Il risultato netto di gruppo dopo gli interessi di terzi ha evidenziato una perdita di 0,16 milioni di euro (0,19 milioni di euro al 31 marzo 2013).

La situazione finanziaria netta è passata da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 49,2 milioni di euro al 31 dicembre 2013 a un indebitamento netto di 48,1 milioni di euro al 31 marzo 2014.

Principali fatti di rilievo del periodo

L'analisi dei dati sull'andamento del mercato immobiliare italiano del primo trimestre 2014, pubblicata da Nomisma, ha evidenziato una timida ripresa nel secondo semestre del 2013 per le grandi città, che si è progressivamente estesa a quelle di medie dimensioni nei primi mesi del 2014, concorrendo a ridare fiducia al comparto. Alla seppur lenta ripresa delle compravendite, si contrappone il continuo calo dei prezzi di vendita degli immobili, che dovrebbero scendere anche nel 2014, mentre per un recupero dei valori, secondo le stime, bisognerà attendere il prossimo anno. Il dato è riportato anche dalla società di rating Standard&Poor's in un report sul mercato residenziale europeo, che prevede un calo medio dei prezzi quest'anno dell'1%, cui seguirà una variazione di pari entità, ma con il segno più, nel 2015. A spingere verso il basso i prezzi delle abitazioni sono sostanzialmente la debolezza del reddito familiare e la difficoltà di accesso al credito.

Proprio le politiche creditizie messe in atto dalle banche potrebbero divenire l'ago della bilancia rispetto a un'effettiva ripresa dell'intero comparto immobiliare. A generare ancora incertezza nel mercato, l'introduzione della nuova imposta sui servizi indivisibili, la Tasi, che sostituisce (sulla prima casa) l'Imu, ma con un effetto che dipende dalle scelte dei singoli comuni. Così come si osserva nella media del mercato residenziale, si sono registrati cali nelle quotazioni anche nel segmento di pregio, rispetto al primo trimestre 2013: -5% per Roma; -4% per Milano; -6% per Genova e Firenze e -7% per Napoli. Un elemento rilevante è la percentuale media di sconto tra prezzo richiesto dai venditori e prezzo di chiusura della trattativa che si attesta mediamente intorno al 15-20%. I tempi di vendita si sono allungati e si attestano mediamente intorno ai 7-8 mesi per Milano e Genova, 9 mesi per Roma e Napoli e a 11 mesi per Firenze.

In questo contesto sono state avviate e sono tutt'ora in corso, diverse trattative per la vendita degli appartamenti e dei box della nuova palazzina realizzata a uso residenziale nel centro di Milano nella zona del Duomo, dalla controllata Diana Bis Srl;

In Sicilia, nel complesso di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto, sono in fase di ultimazione i lavori per la realizzazione di un ristorante che completerà il progetto d'investimento realizzato con il Wine Relais nella stessa area (10 camere e suite dotate di tutti i comfort, ricavate nella parte abitabile del Palmento settecentesco più grande dell'isola), dove si continuano a registrare significative presenze, che cominciano a generare i primi incoraggianti ricavi, e numerose prenotazioni. Le recensioni degli ospiti sono tutte estremamente positive (*fonte dati Booking e Tripadvisor*).

Sono al momento allo studio le possibilità di valorizzazione di alcuni degli asset immobiliari situati in Sicilia, in particolare:

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

Fatti di rilievo successivi al 31 marzo 2014 ed evoluzione prevedibile della gestione

È ancora aperto il contenzioso sorto a seguito 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. All'udienza del 6 maggio u.s., del secondo lodo in corso, fissata per l'esperimento del tentativo di conciliazione, gli arbitri hanno concesso il termine alle parti sino al 30 maggio p.v. per comunicare l'esito di un eventuale accordo. Nell'ipotesi in cui la conciliazione non dovesse essere raggiunta hanno quindi fissato udienza al 4 giugno 2014, per la discussione definitiva della controversia. In riferimento alle evidenze di cui sopra e alla conferma di quanto dimostrato e documentato, una volta che CIA avrà incassato il prezzo fissato per le quote vendute, oltre agli oneri dovuti, realizzerà una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico.

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, dove si prevede un significativo incremento dei ricavi di vendita dei vini, grazie alla ripresa del mercato nazionale e ad una domanda in forte crescita per il canale export, in particolare nei Paesi Orientali (Cina e Giappone) e in USA.

Per ulteriori informazioni contattare:

Gian Marco Giura

Tel: 02-58219395

eMail: gmggiura@class.it

A seguire le tabelle di Conto Economico e di Stato Patrimoniale.
Il Resoconto intermedio di gestione sarà disponibile per il pubblico sul sito Internet della Cia,
www.c-i-a.it , entro i termini di legge

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 31 Marzo 2014

CONTO ECONOMICO	31/03/14	31/03/13
RICAVI		
Ricavi delle vendite	1.302	1.256
Altri proventi operativi	145	272
Totale ricavi	1.447	1.528
COSTI		
Costi operativi	640	653
Margine operativo lordo – Ebitda	807	875
Proventi /(Oneri) straordinari	8	(108)
Ammortamenti e svalutazioni	(386)	(386)
Risultato operativo – Ebit	429	381
Proventi (oneri) finanziari netti	(586)	(573)
Risultato Netto	(157)	(192)
(Utile) perdita di terzi	--	1
Risultato Netto di Gruppo	(157)	(191)

I Ricavi del periodo sono così suddivisi

(€ migliaia)	31/03/2014	31/03/2013	Variaz.%
Ricavi affitti	845	838	0,83%
Ricavi facility management	178	177	0,56%
Ricavi vendita vino	249	216	13,25%
Ricavi da attività vitivinicola	132	203	(53,79%)
Ricavi da vendite immobiliari	-	-	-
Altri ricavi	43	94	n.s.
Totale	1.447	1.528	(5,60%)

Situazione finanziaria

<i>€ (migliaia)</i>	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2013
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(42.380)	(42.318)	(44.157)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(5.722)	(6.915)	(5.758)
<i>Di cui:</i>			
Debiti finanziari	(5.993)	(7.240)	(6.114)
Disponibilità e crediti finanziari	271	325	356
Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette	(48.102)	(49.234)	(49.915)