

## **Il Cda ha approvato i conti relativi ai primi sei mesi**

**Ricavi totali a 3,1 milioni di euro**

**Il bilancio chiude in utile rispetto alla perdita del 2013**

Milano 28 Agosto 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 sei mesi dell'anno.

### **Risultati consolidati**

I ricavi complessivi del Gruppo al 30 giugno 2014 sono stati pari a 3,1 milioni di euro (5,1 milioni di euro nel corrispondente periodo dell'anno precedente), con un decremento pari al 39,1%, determinato principalmente dall'andamento delle vendite di unità immobiliari effettuate nel primo semestre del 2013 non presenti nel semestre in corso.

I costi operativi sono ammontati a 1,6 milioni di euro, in calo del 55,5% rispetto ai 3,6 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno passato. La riduzione è relativa al costo del venduto degli immobili nel primo semestre 2013.

Il margine operativo lordo (ebitda) è risultato pari a 1,5 milioni di euro, rimanendo sostanzialmente invariato. I proventi straordinari includono per 0,8 milioni di euro la penale pagata da un acquirente, resosi inadempiente, di unità immobiliare della controllata Diana Bis. Il provento è già stato incassato dalla società, come illustrato nei dettagli della Relazione finanziaria semestrale.

Il conto economico consolidato chiude con un utile dopo le imposte di 67 mila euro, in miglioramento rispetto alla perdita netta dopo le imposte pari a 0,413 milioni di euro conseguita nel primo semestre del 2013.

La situazione finanziaria netta è passata da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 49,2 milioni di euro al 31/12/2013 a un indebitamento netto di 48,3 milioni di euro; la variazione, positiva per 0,97 milioni di euro, è principalmente dovuta all'effetto del progressivo ammortamento dei finanziamenti in essere e alla riduzione dei debiti finanziari verso il gruppo Class a seguito del realizzo di crediti commerciali maturati verso la controparte.

### **Andamento dei principali mercati di riferimento e attività nel primo semestre 2014**

#### *Mercato immobiliare italiano*

Secondo gli ultimi dati diffusi dall'agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), il mercato immobiliare nei primi mesi del 2014 è cresciuto dell'1,6% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente. Se da un lato, dunque, l'entusiasmo che si era acceso lo scorso autunno si è ridimensionato (anche a causa delle incertezze legate alla Tasi, dopo la cancellazione dell'Imu 2013) dall'altro l'annunciata ripresa è stata confermata dai dati oggetto dell'analisi e dall'aumento dei mutui erogati. Il dato comunque incoraggiante è costituito dall'andamento nel comparto residenziale e commerciale, che cresce di oltre 4%, anche se resta negativo l'andamento negli altri comparti del settore immobiliare. Gli esperti sottolineano però che è troppo presto per leggere nei numeri un'inversione di tendenza, anche perché i dati risultavano influenzati dallo slittamento di una parte dei rogiti ai primi mesi dell'anno in corso per sfruttare la più

conveniente tassazione relativa alle compravendite. A tale proposito l'indagine pubblicata dall'istituto Nomisma, evidenzia che la strada della ripresa del mercato immobiliare rimane ancora "lunga e tortuosa": nell'analisi dell'istituto viene confermata la sostanziale stabilità, rispetto ai trend dei periodi precedenti, del margine medio di sconto sui prezzi di vendita (media, 16%), al pari del tempo medio per la vendita di un immobile (circa 9,4 mesi). Nel segmento dedicato agli immobili di lusso, che hanno risentito meno della crisi dell'intero comparto, nel primo semestre del 2014, si è osservata una crescita della domanda specifica superiore rispetto all'offerta. Il dato è attribuibile soprattutto alla progressiva discesa dei prezzi registrata negli ultimi mesi: dal 2013 i cali dei prezzi sono andati da -4,5% a -7%, permettendo così di investire più facilmente in caso di possibilità economica mediamente elevata. L'andamento, così come le prospettive di una ripresa del mercato immobiliare, non possono non fare i conti con i ribassi che stanno colpendo i principali indicatori economici dell'ultimo periodo, primo fra tutti il Pil italiano, diminuito nel secondo trimestre dello 0,2% rispetto al primo trimestre.

In questo contesto di mercato 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;

#### *Mercato vitivinicolo*

Il mercato del vino italiano, secondo i dati raccolti da Nomisma (Wine Monitor) relativi ai primi sei mesi del 2014, evidenziano un rallentamento della crescita rispetto al corrispondente semestre del 2013. In particolare il canale export, vera locomotiva trainante del sistema, mostra un cambio di passo rispetto alle crescite registrate negli anni passati: i tassi di crescita del primo semestre di ogni anno, negli ultimi quattro anni, sono passati progressivamente dal +8,5% del 2011 al +0,4% del 2013 (analisi svolta sui top 20 mercati, i cui acquisti pesano per circa l'85% del totale mondiale). Un rallentamento che dopo le corse degli anni passati sembra tuttavia fisiologico. Significativo il calo registrato dalle esportazioni di vino italiano in Svizzera e Germania: -9% e -8%. Sostanzialmente stabili gli Stati Uniti (+1%); crescono dal 9% al 12% le esportazioni nel Regno Unito, Giappone, Norvegia e Brasile. Frenano le importazioni della Cina (negli ultimi anni ha registrato una crescita a doppie cifre ma con una quota di mercato sempre inadeguata, sotto il 7%) e riduzioni si sono registrate in Canada. La tenuta delle esportazioni nei principali mercati mondiali risulta fondamentale per la sostenibilità dell'intera filiera vitivinicola nazionale, soprattutto alla luce dei continui cali che si registrano nei consumi di vino sul mercato interno; le vendite nella Grande Distribuzione Organizzata registrano un calo del 4%, mentre il canale tradizionale (Normal Trade, HO.RE.CA, ecc...) registra un calo del 7%;

Sono state in controtendenza rispetto all'andamento del mercato di riferimento le vendite della controllata Feudi del Pisciotto Srl, che ha visto crescere significativamente le proprie vendite di vino sia in termini di ricavi (+29,3%) che di volumi (+9%), rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente, grazie ad una progressiva affermazione del proprio marchio sui mercati, agevolata dagli ottimi rating della critica internazionale ottenuti dai vini prodotti.

#### *Attività di sviluppo ed investimenti:*

a. 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 del Wine Relais, già operativo per la parte ospitalità (10 camere e suite dotate di tutti i comfort, ricavate nella parte abitabile del Palmento settecentesco più grande dell'isola): nel Relais si continuano a registrare significative presenze, che cominciano a generare i primi incoraggianti ricavi, e numerose prenotazioni per tutta la stagione estiva. Le recensioni degli ospiti sono tutte estremamente positive (fonte dati Booking e Tripadvisor);

b. sono ancora allo studio le possibilità per la valorizzazione di alcuni degli asset immobiliari situati in Sicilia ed in particolare:

-per la valorizzazione degli immobili di proprietà di Isola Longa Srl nell'area del trapanese denominata

Riserva dello Stagnone (le saline di Trapani);

-per l'ulteriore valorizzazione dell'antico Baglio, di oltre 2.600 mq di proprietà dei Feudi del Pisciotto Srl;

-per la valorizzazione delle proprietà immobiliari sull'Isola di Levanzo (Sicilia) della Agricola Florio Srl.

### **Principali eventi successivi al 30 giugno 2014**

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. Trascorso il termine dei 30 giorni fissato dagli arbitri del secondo lodo in corso, fissato nell'udienza del 6 maggio u.s. per l'esperimento del tentativo di conciliazione, il collegio arbitrale ha constatato l'impossibilità di arrivare a una transazione. Al termine dell'udienza del 14 luglio 2014 per la discussione finale della controversia, gli arbitri hanno trattenuto la causa in decisione. Il lodo, secondo quanto previsto dall'art. 820 c.p.c., dovrà essere depositato entro il 2 ottobre p.v..

In riferimento alle evidenze già descritte 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.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nonostante il contesto macro-economico continui a essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, nel secondo semestre dell'anno, le previsioni per l'evoluzione della gestione del Gruppo sono rivolte verso un andamento positivo, in considerazione della stabilità dei rendimenti relativi agli investimenti immobiliari effettuati e 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, in particolare grazie ad una domanda in forte crescita per il canale export.

-----  
Per ulteriori informazioni contattare:

Compagnia Immobiliare Azionaria

Comunicazione\Investor Relations

Gian Marco Giura

Tel: 02-58219395

eMail: gmgiura@class.it

A seguire le tabelle di Conto Economico e di Stato Patrimoniale.  
La relazione finanziaria semestrale sarà disponibile per il pubblico sul sito Internet della Cia,  
[www.c-i-a.it](http://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 30 Giugno 2014

<i>Euro/000</i>	30/06/13	31/12/13	30/06/14	<b>Variaz. (%) su 30/06/13</b>
Ricavi di vendita	5.100	8.211	3.108	(39,1)
Costi Operativi	(3.570)	(4.770)	(1.590)	(55,5)
<b>Margine Lordo</b>	<b>1.530</b>	<b>3.441</b>	<b>1.518</b>	<b>(0,8)</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	30,0	41,9	48,8	
Proventi e oneri straordinari	(138)	(74)	591	n.s.
Ammortamenti	(772)	(1.550)	(880)	14,0
<b>Risultato Operativo</b>	<b>620</b>	<b>1.817</b>	<b>1.229</b>	<b>98,2</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	12,2	22,1	39,5	
Proventi e oneri finanziari netti	(1.108)	(2.198)	(1.139)	2,8
<b>Utile Ante Imposte</b>	<b>(488)</b>	<b>(381)</b>	<b>90</b>	<b>118,4</b>
Imposte	73	(4)	(26)	(135,6)
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	2	5	3	n.s.
<b>Risultato di competenza del gruppo</b>	<b>(413)</b>	<b>(380)</b>	<b>67</b>	<b>116,2</b>

### I Ricavi del periodo sono così suddivisi

<i>Euro/000</i>	30/06/13	30/06/14	<b>Variaz. (%)</b>
Ricavi affitti	1.676	1.690	0,8
Ricavi facility management	355	357	0,6
Ricavi vendita vino	389	503	29,3
Altri Ricavi attività vitivinicola e Wine Relais	372	273	(26,6)
Ricavi da vendite immobiliari	2.252	--	(100,0)
Altri Ricavi	56	285	n.s.
<b>Totale</b>	<b>5.100</b>	<b>3.108</b>	<b>(39,1)</b>

**Posizione finanziaria netta consolidata al 30 giugno 2014**

<i>Euro/000</i>	30/06/2013	31/12/2013	30/06/2014	Variazioni 2014/2013	Variaz. %
Titoli	--	--	--	--	--
Disponibilità liquide	37	325	28	(297)	(91,4)
Crediti finanziari correnti	--	--	--	--	--
Debiti finanziari non correnti	(43.564)	(42.318)	(41.369)	949	2,2
Debiti finanziari correnti	(6.334)	(7.240)	(6.920)	320	4,4
<b>Posizione finanziaria netta consolidata</b>	<b>(49.861)</b>	<b>(49.233)</b>	<b>(48.261)</b>	<b>972</b>	<b>2,0</b>

**Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2014**

ATTIVO	31 dicembre 2013	30 giugno 2014
(migliaia di Euro)		
Attività immateriali a vita indefinita	--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	6	5
Immobilizzazioni immateriali	6	5
Immobilizzazioni materiali	44.049	43.309
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	15.549	15.550
Altre partecipazioni	265	265
Crediti per imposte anticipate	277	360
Altri crediti	1.762	1.756
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>61.908</b>	<b>61.245</b>
Rimanenze	15.676	17.532
Crediti commerciali	6.352	6.522
Crediti finanziari	--	--
Crediti tributari	1.068	497
Altri crediti	887	1.014
Disponibilità liquide	325	28
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>24.308</b>	<b>25.593</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>86.216</b>	<b>86.838</b>

PASSIVO	31 dicembre 2013	30 giugno 2014
(migliaia di Euro)		
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	185	185
Altre riserve	8.036	7.670
Utili (perdita) del periodo	(380)	67
Patrimonio netto di gruppo	10.290	10.371
Capitale e riserve di terzi	5.045	5.040
Utile (perdita) di terzi	(5)	(3)
Patrimonio netto di terzi	5.040	5.037
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>15.330</b>	<b>15.408</b>
Debiti finanziari	42.318	41.369
Debiti per imposte differite	104	33
Fondi per rischi e oneri	--	3
TFR e altri fondi per il personale	25	30
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>42.447</b>	<b>41.435</b>
Debiti finanziari	7.240	6.920
Debiti commerciali	6.477	6.479
Debiti tributari	161	262
Altri debiti	14.561	16.334
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>28.439</b>	<b>29.995</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>70.886</b>	<b>71.430</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>86.216</b>	<b>86.838</b>