

Il Cda ha approvato La Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2015

Ricavi totali a 3,77 milioni di euro

Avviata in Spagna la pratica legale per l'incasso del credito di 6 milioni di euro dal

gruppo NH Hotel dopo la vittoria anche nel secondo lodo arbitrale

e in tutte le cause nella giustizia pubblica

Milano 27 Agosto 2015

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 al 30 giugno 2015 sono pari a 3,77 milioni di euro, in aumento del 21,2% rispetto all'anno precedente.

I costi operativi ammontano a 3,15 milioni di euro, contro 1,59 milioni di euro del primo semestre del 2014.

Il margine operativo lordo (ebitda) ammonta a 0,61 milioni di euro, con una incidenza pari al 16,3%, contro 1,52 milioni di euro del precedente esercizio.

Il conto economico complessivo consolidato di pertinenza del gruppo chiude con una perdita netta consolidata di 190 mila euro contro un utile netto di 66 mila euro del precedente semestre.

Il risultato della gestione finanziaria netta consolidata determina un indebitamento netto di 47,14 milioni di euro al 30 giugno 2015, in linea con il dato al 31 dicembre 2014 (47,71 milioni di euro).

Il patrimonio netto consolidato è pari a 15,12 milioni di euro, contro i 15,31 milioni di euro al 31 dicembre 2014.

Andamento dei principali mercati di riferimento e attività nel primo semestre 2015

• Andamento del mercato immobiliare italiano

Il mercato immobiliare nel primo semestre del 2015 ha confermato le prospettive di crescita già registrate a fine 2014, con un incremento delle compravendite di abitazioni compreso tra il 5% ed il 7%. Tra i principali fattori che stanno contribuendo alla ripresa del settore, il continuo abbassamento dei prezzi di vendita e la maggiore disponibilità delle banche a concedere mutui (secondo i dati dell'Abi, le nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili sono cresciute del +55,2% semestre su semestre). La situazione, a livello europeo, è stata incoraggiata dalla manovra del quantitative easing della Bce, che ha avviato, riattivando di fatto il credito e immettendo liquidità nel sistema, a livello italiano, dagli interventi contenuti nel decreto *Sblocca Italia*, quali gli incentivi per l'acquisto e l'affitto delle abitazioni, la riapertura dei cantieri, la semplificazione dei frazionamenti immobiliari e, infine la maggiore flessibilità nella disciplina delle Siiq (le società immobiliari quotate). Un'ulteriore accelerazione al mercato è stata data dagli investitori stranieri: nel primo semestre 2015 il volume degli investimenti in Italia è stato pari a 3,6 miliardi di euro, più del doppio rispetto allo stesso periodo del 2014, di cui il 34% si è concentrato nella provincia di Milano, grazie anche all'effetto EXPO.

In questo contesto di mercato sono proseguite le attività per la valorizzazione e la realizzazione delle plusvalenze implicite nel patrimonio immobiliare.

Le stesse considerazioni e proiezioni del mercato residenziale non si riscontrano per il settore direzionale-terziario, che registra un trend in sofferenza in media del -10%. La crescente disponibilità di prodotto sul mercato, l'aumento della tassazione sui prodotti immobiliari e l'andamento economico del Paese condizionano la ripresa del comparto come riportano i dati dei maggiori analisti del settore. Aumentano i tempi necessari alla locazione degli immobili, mediamente stabilizzati nell'intorno degli 11-12 mesi; lo sconto sui canoni richiesti è mediamente compreso tra il 20-25% e il rendimento medio si attesta oggi al di sotto del 5%.

In un mercato caratterizzato dalla volatilità e incertezza, gli investimenti immobiliari effettuati dal Gruppo nel settore direzionale, nonostante una riduzione temporanea registrata nell'anno in corso, garantiscono una sostanziale stabilità dei rendimenti, in forza delle vincolanti e lunghe scadenze contrattuali e delle attività ad essi correlate.

• Andamento del mercato vitivinicolo italiano

Il primo semestre del 2015 si chiude con un risultato positivo per il vino italiano, merito della crescita delle esportazioni, +3,85% per un totale di oltre 1 miliardo di euro. Fra i mercati di sbocco più attivi, gli Stati Uniti (+9% in quantità e +14% in valore), probabilmente per effetto dell'attuale debolezza dell'euro sul dollaro, e la Germania, con un +1% in volume e un +5% in valore. In aumento anche mercati del Regno Unito (6%), Svizzera (+1,8%) e Paesi Bassi (+3,4) a fronte di una flessione in Canada (-1,5%), Giappone (-1%), Francia (-5,3%) e Russia dove, secondo Wine Monitor di Nomisma, il mercato è crollato del -35% in valore e -25% in quantità. In recupero l'immenso (ma che non ha ancora espresso tutte le sue potenzialità) mercato cinese: +51% in valore e +38% in volume rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. In Italia le vendite di vino attraverso il canale tradizionale (Normal Trade, HO.RE.CA, ecc...) evidenziamo ancora un segno negativo, mentre solo la GDO evidenzia un segno positivo con una crescita pari a +0,4%.

Secondo le stime di Coldiretti per la vendemmia in Italia, in anticipo a causa del grande caldo, si prevede una produzione in aumento di almeno il 5% rispetto al 2014, per un totale atteso di circa 44 milioni di ettolitri, con ottima qualità.

La controllata Feudi del Pisciotto ha registrato nel primo semestre un lieve calo, dopo la forte crescita dell'anno precedente, delle quantità di vino vendute in buona parte controbilanciate da un incremento del prezzo medio (+3,3% rispetto al 30 giugno 2014). Le prenotazioni e le previsioni di vendita sono positive e indicano un recupero con un incremento dei volumi già a partire dal terzo trimestre dell'anno, grazie ad una progressiva affermazione del brand, agevolata anche 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, una scuola di cucina e una piccola SPA che completeranno l'offerta del 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). Al Relais nel primo semestre 2015, tradizionalmente caratterizzato dalla bassa stagione, si sono registrate significative presenze, che hanno generato incoraggianti ricavi con un indice di occupazione in crescita. Le recensioni degli ospiti continuano ad essere tutte estremamente positive, nella maggior parte dei casi al massimo della scala (*fonte dati Booking e Tripadvisor*);
- b. in fase di definizione il progetto per la realizzazione di ulteriori camere e suite in una porzione dell'antico Baglio, di oltre 2.600 mq di proprietà dei Feudi del Pisciotto Srl, con l'obiettivo di implementare e rafforzare l'attuale offerta del Wine Relais;

- c. sull'Isola di Levanzo (Sicilia), è in fase di avvio il progetto di valorizzazione delle proprietà immobiliari della controllata Agricola Florio Srl, attraverso la realizzazione di un organico piano di sviluppo dell'area in grado di coniugare l'identità rurale del comprensorio e la sua rilevanza turistica, adottando quelle scelte che sono proprie del cosiddetto *Turismo Rurale*. Una prima fase del progetto prevede un intervento per il recupero e la riqualificazione di circa 400 mq di fabbricati con la realizzazione di alloggi di charme, dotati di tutti i comfort, nel pieno rispetto dell'architettura e contesto naturalistico dell'isola. Il progetto presentato attraverso la misura PO FESR Sicilia 2007-2013, dopo essere stato in un primo momento escluso, è stato riammesso alla procedura selettiva del bando ed è posizionato in graduatoria utile per ottenere il finanziamento a fondo perduto, a seguito del ricorso presentato e della favorevole sentenza del Consiglio di Giustizia Amministrativa della regione Sicilia, emessa nel mese di aprile. Una volta emanato il decreto di assegnazione, atteso a breve, il progetto potrà avviare la fase esecutiva. In ragione di quanto sopra e considerato il maggior valore di mercato dei terreni di proprietà, anche in relazione agli investimenti per la valorizzazione dell'isola effettuati da gruppo Prada, si è ritenuto opportuno operare una rideterminazione del valore contabile degli stessi, secondo quanto previsto dai principi contabili internazionali, dalla quale è emerso un maggior valore molto prudenziale, pari a 1,24 milioni di euro, rispetto al valore di carico, iscritto negli attivi societari. Tale valore è rappresentato nel conto economico complessivo del gruppo al 30 giugno 2015.

Principali eventi successivi al 30 giugno 2015

In relazione al contenzioso sorto a seguito dell'inadempimento della controparte, il gruppo spagnolo NH Hotel, al contratto di opzione put per il pagamento del 15% della società Donnafugata Resort Srl, CIA, a seguito della sentenza favorevole alla società del secondo arbitrato, avvenuta nel mese di dicembre, con la condanna di controparte al pagamento e stante il perdurare dell'inadempimento da parte della stessa controparte, ha dato incarico ad un primario studio legale spagnolo di istruire le legittime azioni esecutive al fine di incassare nel più breve tempo possibile quanto dovuto. Controparte ha impugnato il secondo lodo chiedendone la sospensione della sua efficacia alla Corte d'Appello di Milano; alla prima udienza la corte ha rigettato l'istanza di sospensione e fissato udienza di precisazioni e conclusioni in data 23 febbraio 2016, cioè in tempi rapidissimi per la giustizia italiana evidentemente consapevole che tutti gli atti di controparte sono unicamente dilatori. Infine si ricorda che in data 19 gennaio 2015 il Tribunale di Milano ha respinto l'impugnativa promossa da controparte che chiedeva l'annullamento e/o risoluzione del mandato conferito al Perito il 22 dicembre 2010, al fine di cercare di rendere inefficace e porre nel nulla la Valutazione del prof. Luigi Guatri.

In opposizione alla sentenza sfavorevole del Consiglio di Stato del 2014, relativa al ricorso presentato dal Condominio di Corso Italia n.66/68 per le opere inerenti il complesso immobiliare sito in via Borgazzi 1, in data 13 gennaio 2015 Diana Bis ha depositato istanza di revocazione presso le sedi competenti.

A seguito della riapertura del procedimento amministrativo, finalizzato ad una nuova verifica istruttoria delle domande di condono esitate nel rilascio del permesso di costruire relativo all'immobile realizzato, l'Amministrazione Comunale, primo destinatario della sentenza del CdS, nel mese di luglio ha notificato il diniego alle domande di condono stesso. Diana Bis ha impugnato tali provvedimenti. In data 23.07.2015, il Tar ha rinviato la discussione della causa al mese di ottobre p.v. e accordato la sospensione dei provvedimenti impugnati.

In caso di determinazione di qualunque passività a proprio carico, Diana Bis potrà attivare la garanzia rilasciata a suo favore dal venditore della società, rilasciata nell'ambito dell'operazione di acquisto, neutralizzando ogni potenziale effetto economico e finanziario negativo.

Evoluzione prevedibile della gestione

Lo scenario macroeconomico è ancora caratterizzato da incertezze riguardo alle prospettive di crescita dell'economia in generale e in particolare per il sistema italiano. Tuttavia vanno evidenziati alcuni incoraggianti segnali di una possibile ripresa e le previsioni per l'evoluzione della gestione del Gruppo sono rivolte verso un andamento positivo, in considerazione della stabilità dei rendimenti degli investimenti immobiliari effettuati, dalle attese per gli sviluppi delle operazioni immobiliari in corso e la crescita della attività commerciali della controllata Feudi del Pisciotto.

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.

La Relazione finanziaria semestrale consolidata 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., Walter Villa, attesta che l'informativa contabile contenuta nel presente documento corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Conto Economico complessivo consolidato al 30 giugno 2015

(migliaia di Euro)	30 giugno 2014	30 giugno 2015
Ricavi	2.618	3.453
Altri proventi operativi	490	315
Totale Ricavi	3.108	3.768
Costi per acquisti	(257)	(1.901)
Costi per servizi	(900)	(760)
Costi per il personale	(225)	(285)
Altri costi operativi	(209)	(214)
Valutazione partecipazioni al patrimonio netto	1	6
Margine operativo lordo – Ebitda	1.518	614
Proventi/(Oneri) non ordinari	591	(52)
Ammortamenti e svalutazioni	(880)	(1.131)
Risultato operativo – Ebit	1.229	(569)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(1.139)	(1.175)
Risultato ante imposte	90	(1.744)
Imposte	(26)	405
Risultato Netto	64	(1.339)
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>	3	(1)
Risultato attribuibile al gruppo	67	(1.340)
Altre componenti di conto economico complessivo		
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	(1)	3
Rideterminazione del valore dei terreni	--	1.147
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo	--	--
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali	(1)	1.150
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	63	(189)
Attribuibile a:		
AZIONISTI DI MINORANZA	(3)	1
AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	66	(190)
<i>Utile per azione, base</i>	<i>0,00</i>	<i>(0,00)</i>
<i>Utile per azione, diluito</i>	<i>0,00</i>	<i>(0,00)</i>

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2015

ATTIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2014	30 giugno 2015
Attività immateriali a vita indefinita	--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	3	2
Immobilizzazioni immateriali	3	2
Immobilizzazioni materiali	42.545	43.106
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	13.413	13.419
Altre partecipazioni	265	286
Crediti per imposte anticipate	420	488
Altri crediti	1.752	1.748
ATTIVITA' NON CORRENTI	58.398	59.049
Rimanenze	17.548	15.667
Crediti commerciali	9.378	5.169
Crediti finanziari	--	--
Crediti tributari	527	902
Altri crediti	984	1.075
Disponibilità liquide	36	92
ATTIVITA' CORRENTI	28.473	22.905
TOTALE ATTIVO	86.871	81.954

PASSIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2014	30 giugno 2015
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	185	185
Altre riserve	7.660	8.782
Utili (perdita) del periodo	(19)	(1.340)
Patrimonio netto di gruppo	10.275	10.076
Capitale e riserve di terzi	5.041	5.038
Utile (perdita) di terzi	(3)	1
Patrimonio netto di terzi	5.038	5.039
PATRIMONIO NETTO	15.313	15.115
Debiti finanziari	40.742	40.693
Debiti per imposte differite	--	--
Fondi per rischi e oneri	3	3
TFR e altri fondi per il personale	28	23
PASSIVITA' NON CORRENTI	40.773	40.719
Debiti finanziari	7.006	6.543
Debiti commerciali	5.607	6.038
Debiti tributari	217	305
Altri debiti	17.955	13.234
PASSIVITA' CORRENTI	30.785	26.120
TOTALE PASSIVITA'	71.558	66.839
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	86.871	81.954

(migliaia di euro)	Sem. 2014	2014	Sem. 2015
ATTIVITA' D'ESERCIZIO			
Utile/(perdita) netto del periodo	67	(19)	(1.340)
Rettifiche:			
- Ammortamenti	780	1.563	758
Autofinanziamento	847	1.544	(582)
Variazione rimanenze	(1.856)	(1.872)	1.881
Variazione crediti commerciali	(170)	(3.026)	4.209
Variazione crediti/debiti tributari	518	350	(355)
Variazione altri crediti	(121)	(87)	(87)
Variazione debiti commerciali	2	(870)	431
Variazione altri debiti	1.773	3.394	(4.721)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	993	(567)	776
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Immobilizzazioni materiali	(39)	(56)	(1.318)
Immobilizzazioni immateriali	--	--	--
Investimenti in partecipazioni	(1)	2.136	(27)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	(40)	2.080	(1.345)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori	(1.269)	(1.810)	(512)
Variazione Fondi Rischi	3	3	--
Variazione Trattamento di Fine Rapporto	5	3	(5)
Distribuzione Utili	--	--	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto	14	4	1.141
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi	(3)	(2)	1
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	(1.250)	(1.802)	625
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)	(297)	(289)	56
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	325	325	36
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	28	36	92

Posizione finanziaria netta consolidata al 30 Giugno 2015

<i>€uro/000</i>	30/06/2014	31/12/2014	30/06/2015	Variazioni 2015/2014	Variaz. %
Disponibilità liquide	28	36	92	56	<i>n.s.</i>
Debiti finanziari non correnti	(41.369)	(40.742)	(40.693)	49	<i>0,1</i>
Debiti finanziari correnti	(6.920)	(7.006)	(6.543)	463	<i>6,6</i>
Posizione finanziaria netta consolidata	(48.261)	(47.712)	(47.144)	568	<i>1,2</i>