

Il Cda ha approvato il resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 2015

Ricavi totali a 5,18 milioni di euro

Utile (0,10 milioni di euro) in linea col 2014

Milano 13 Novembre 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 nove mesi dell'anno.

Risultati consolidati

I ricavi complessivi consolidati sono stati pari a 5,18 milioni di euro, in aumento rispetto ai 4,83 milioni di euro conseguiti nel corrispondente periodo dell'anno precedente.

I costi operativi consolidati sono risultati pari a 3,89 milioni di euro (2,39 milioni di euro al 30 settembre 2014). Il margine operativo lordo (ebitda) è ammontato a 1,29 milioni di euro (2,44 milioni di euro l'anno precedente).

Il conto economico complessivo consolidato chiude con un utile di competenza del gruppo di 0,10 milioni di euro, in linea con il risultato conseguito al 30 settembre 2014. Il risultato complessivo di gruppo del solo terzo trimestre del 2015 è stato positivo per 0,67 milioni di euro, contro un sostanziale pareggio del terzo trimestre 2014.

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 47,7 milioni di euro al 31 dicembre 2014 a un indebitamento netto di 47,08 milioni di euro; la variazione è principalmente dovuta al rimborso del finanziamento per effetto della vendita dell'unità immobiliare effettuata nel periodo.

Andamento dei principali mercati di riferimento e attività nei primi mesi del 2015

Mercato immobiliare italiano

L'aumento della compravendita di immobili nel terzo trimestre (+6,2% su base annua – dati Istat) e la crescita del 23% registrata nel settore dei mutui sono segnali della ripresa del mercato immobiliare italiano. L'aumento più marcato si è verificato nel comparto residenziale, con andamenti positivi su tutto il territorio ma principalmente nel Nord-Est (+10,8%) e nelle città metropolitane (+8%), in cui la crescita è stata maggiore rispetto a quella delle città piccole (+5,4%).

In ribasso i prezzi delle abitazioni, diminuiti in media del 3,3%.

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

Le stesse considerazioni e proiezioni del mercato residenziale non si riscontrano per il settore direzionale-terziario, che ha registrato un calo medio dell'8%. La crescente disponibilità di prodotto sul mercato (vacancy), l'aumento della tassazione sui prodotti immobiliari, l'andamento economico del Paese, condizionano la ripresa del comparto come riportano i dati dei maggiori analisti del settore. In aumento 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.

Mercato vitivinicolo italiano

Il comparto del vino italiano, ha confermato anche nel terzo trimestre i dati di crescita registrati nel primo semestre dell'anno in corso: le esportazioni hanno registrato una crescita in valore del 5,2% a fronte di un calo dei volumi pari al 2,4%, mentre il mercato interno ha invertito il trend negativo registrando una crescita delle vendite dell'1,8% in valore e dell'1,2% in quantità.

Con una produzione pari a 48,9 milioni di ettolitri - dati ufficiali della Commissione europea - nella vendemmia 2015 l'Italia ha superato la Francia, ferma a 46,6 milioni, e la Spagna, più lontana con 36,6 milioni.

Anche la controllata Feudi del Pisciotto ha registrato un incremento della produzione rispetto al 2014 che si è attestata a 2.800 quintali di uva prodotta con un incremento pari al +8,6%. Le bottiglie potenziali per l'annata 2015 saranno pari a 240.000.

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).
- 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, 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.

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

In relazione al contenzioso sorto con il gruppo spagnolo NH Hotel a seguito dell'inadempimento della controparte al contratto di opzione put per il pagamento del 15% della partecipazione al capitale della società Donnafugata Resort Srl, si segnala che le parti hanno conciliato mediante il pagamento della complessiva somma di euro 5,17 milioni di euro a saldo e stralcio del prezzo di cessione della partecipazione, consentendo a CIA di realizzare una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico pari a circa 3 milioni di euro. Contestualmente alla conciliazione e al relativo pagamento, il gruppo spagnolo ha rinunciato a tutti gli appelli proposti con conseguente consolidamento delle due pronunce arbitrali e della

sentenza del Tribunale di Milano relativa all'impugnativa che chiedeva l'annullamento e/o risoluzione del mandato conferito al Perito prof. Luigi Guatri.

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

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., 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 settembre 2015

(migliaia di Euro)	30 settembre 2014	30 settembre 2015
Ricavi delle vendite	4.127	4.484
Altri proventi operativi	704	691
Totale Ricavi	4.831	5.175
Costi operativi	(2.394)	(3.889)
Margine operativo lordo – Ebitda	2.437	1.286
Proventi/(Oneri) non ordinari	690	2.595
Ammortamenti e svalutazioni	(1.273)	(4.827)
Risultato operativo – Ebit	1.854	(946)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(1.765)	(1.728)
Risultato Netto	89	(2.674)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	5	1.603
Risultato attribuibile al gruppo	94	(1.071)
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	(1)	3
Rideterminazione del valore dei terreni	--	1.147
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali	(1)	1.150
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO	93	79

Conto Economico complessivo consolidato del terzo trimestre 2015

(migliaia di Euro)	III Trimestre 2014	III Trimestre 2015
Ricavi delle vendite	1.509	1.031
Altri proventi operativi	214	376
Totale Ricavi	1.723	1.407
Costi operativi	(804)	(735)
Margine operativo lordo – Ebitda	919	672
Proventi/(Oneri) non ordinari	99	2.647
Ammortamenti e svalutazioni	(393)	(3.696)
Risultato operativo – Ebit	625	(377)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(626)	(553)
Risultato Netto	(1)	(930)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	2	1.604
Risultato attribuibile al gruppo	1	674
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	--	--
Rideterminazione del valore dei terreni	--	--
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali	--	--
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO	1	674

Posizione finanziaria netta consolidata al 30 Settembre 2015

€ (migliaia)	31/12/2014	30/06/2015	30/09/2015
Titoli	--	--	--
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(40.742)	(40.693)	(40.676)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(6.970)	(6.451)	(6.402)
<i>di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	(7.006)	(6.543)	(6.568)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	36	92	166
Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette	(47.712)	(47.144)	(47.078)