

Il Cda ha approvato la Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata

Milano, 27 Settembre 2018

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

Andamento della gestione

Il primo semestre del 2018 riflette gli effetti delle operazioni realizzate nella seconda parte dell'anno precedente che hanno portato all'uscita dal perimetro di consolidamento di Diana Bis Srl, società proprietaria del compendio immobiliare di Milano compreso tra via Marco Burigozzo 1, Corso Italia 64 e via Gerolamo Borgazzi 1/3, a seguito della cessione del 99% delle quote del capitale sociale detenute da CIA Spa e alla vendita, al Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Richmond, degli immobili di proprietà a Milano, in via Marco Burigozzo 5, via Gerolamo Borgazzi 2 e in via Gian Galeazzo, 29 e 31 per cogliere la ripresa del mercato immobiliare a Milano. La vendita ha conseguentemente comportato l'interruzione dei contratti di locazione e di facility management relativi agli immobili ceduti.

Tali operazioni hanno determinato una forte diminuzione dell'indebitamento finanziario per oltre 40 milioni di euro, riportando in equilibrio la posizione finanziaria del gruppo, che ha così la possibilità di aprire un nuovo ciclo con la volgarizzazione degli assett della società

I **ricavi di vendita** sono stati pari a 0,99 milioni di euro (1,93 milioni di euro nel 2017). La variazione rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente è principalmente attribuibile ai minori ricavi realizzati dalle locazioni e dalle attività di facility management, ridotte a 0,075 milioni di euro al 30 giugno 2018. La diminuzione è diretta conseguenza della vendita degli immobili di proprietà e corrispondente interruzione dei relativi contratti attivi in essere, nonché dalla cessione del 99% delle quote di Diana Bis Srl; entrambe le operazioni sono state realizzate nelle seconda parte dell'esercizio precedente.

Nel periodo, sono cresciuti i ricavi dalle vendite di vino (+30,2%), grazie ad un incremento del 2,6% delle quantità vendute e del prezzo medio (+25,5%). La maggior crescita a valore rispetto ai volumi è in linea con l'andamento registrato dal mercato nel primo semestre 2018. Secondo Wine Monitor-Nomisma, le vendite di vino nella Gdo (primo canale di vendita e metronomo dei consumi) in Italia hanno evidenziato un aumento delle vendite a valore dell'+1,6% e un calo nei volumi del -6,1%. Le importazioni nei primi 10 mercati mondiali sono cresciute del +4% in valore, in volumi sono diminuite del -8% rispetto al 2017.

I ricavi dell'attività del Wine Relais sono aumentati del 46%. I ricavi dell'attività del Ristorante il Palmento (nuova apertura dal mese di marzo), sono cresciuti del 30%, indicando che il trend si presenta molto positivo.

I **costi operativi** consolidati sono stati pari a 0,85 milioni di euro (1,02 milioni di euro nel 2017); il **marginale operativo lordo** è ammontato a 0,14 milioni di euro (erano 0,91 milioni di euro l'anno precedente).

I **proventi/oneri** non ordinari netti sono positivi e pari a 0,15 milioni di euro (0,28 milioni di euro di oneri nel primo semestre 2017 che includeva gli oneri contabilizzati a seguito dell'adesione all'avviso d'accertamento ricevuto dall'agenzia delle entrate e riferito alla verifica fiscale sull'anno 2012).

Il totale degli **ammortamenti e svalutazioni** è pari a 0,60 milioni di euro, in diminuzione rispetto al valore dell'anno precedente. La marginale variazione (la quota ammortamenti è pari a 0,39 milioni di euro contro 0,76 milioni di euro al 30 giugno 2017) è determinata dall'accantonamento, pari a 0,22 milioni di euro, iscritto a titolo di fondo rischi dalla controllata Feudi del Pisciotto Srl, in conseguenza della sentenza avversa emessa dal tribunale di Caltanissetta nel contenzioso promosso dai professionisti, incaricati dal General contractor, con il quale Feudi aveva sottoscritto il contratto d'appalto.

Il **risultato operativo lordo** al 30 giugno 2018 è stato negativo per 0,31 milioni di euro rispetto a una perdita di 0,13 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente.

Gli **oneri finanziari netti** sono pari a 0,19 milioni di euro (0,95 milioni di euro nel 2017). Il miglioramento è dovuto alla riduzione dell'indebitamento finanziario, in conseguenza delle già citate operazioni realizzate nella seconda parte dell'esercizio precedente.

Le **imposte** del periodo sono negative e pari a 0,012 milioni di euro rispetto al valore positivo di 0,18 milioni euro al 30 giugno 2017.

Il **Risultato netto di competenza del Gruppo** è negativo per 0,50 milioni di euro rispetto alla perdita di 0,89 milioni di euro del corrispondente periodo del 2017.

Il **Patrimonio netto di competenza del gruppo** al 30 giugno 2018, ammonta a 11,82 milioni di euro (12,53 milioni di euro al 31 dicembre 2017). Il decremento è dovuto alla perdita del semestre e alla distribuzione di dividendi per 203 mila euro.

La **Situazione finanziaria netta passa** da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 3,78 milioni di euro al 31 dicembre 2017 a un miglioramento ulteriore (3,59 milioni di euro). La variazione positiva di 0,19 milioni di euro è principalmente attribuibile alla rinegoziazione effettuata nel corso del mese di marzo del finanziamento concesso da un primario istituto di credito alla controllata Feudi del Pisciotto Srl (-100 bp).

Evoluzione prevedibile della gestione

Le previsioni per l'evoluzione della gestione sono rivolte verso un andamento positivo, in considerazione della conferma della crescita delle attività commerciali della controllata Feudi del Pisciotto Srl in ambito vitivinicolo e del piano di sviluppo della società LC International LLC, holding che detiene i marchi di Le Cirque, Sirio e Osteria del Circo e le licenze dei ristoranti a New York e nel mondo gestiti attraverso la formula del management fees. Sono inoltre prossimi gli sviluppi delle attività turistiche in Isola Longa e Levanzo confermando l'impegno costante nello sviluppo dei segmenti di attività coerenti con il proprio modello di business e degli investimenti attraverso le proprie società partecipate nei settori turistico e ricettivo.

Per ulteriori informazioni, contattare:

Gian Marco Giura

Tel: 02-58219395

E-mail: gmggiura@class.it

Dichiarazione ai sensi dell'art. 154-bis comma 2 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n.58

*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 2018

(migliaia di Euro)	30 giugno 2017	30 giugno 2018
Ricavi	2.210	1.027
Altri proventi operativi	180	187
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati	(458)	(221)
Totale Ricavi	1.932	993
Costi per acquisti	143	111
Costi per servizi	(700)	(462)
Costi per il personale	(256)	(406)
Altri costi operativi	(210)	(109)
Valutazione partecipazioni al patrimonio netto	1	14
Margine operativo lordo - Ebitda	910	141
Proventi/(Oneri) non ordinari	(279)	151
Ammortamenti e svalutazioni	(763)	(605)
Risultato operativo - Ebit	(132)	(313)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(946)	(188)
Risultato ante imposte	(1.078)	(501)
Imposte	182	(12)
Risultato Netto	(896)	(513)
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>	<i>(3)</i>	<i>(7)</i>
<i>Risultato attribuibile al gruppo</i>	<i>(893)</i>	<i>(506)</i>
Altre componenti di conto economico complessivo		
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	--	--
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo	--	--
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali	--	--
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	(896)	(513)
Attribuibile a:		
AZIONISTI DI MINORANZA	(3)	(7)
AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	(893)	(506)
<i>Utile per azione, base</i>	<i>(0,01)</i>	<i>(0,01)</i>
<i>Utile per azione, diluito</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 Giugno 2018

ATTIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2017	30 giugno 2018
Attività immateriali a vita indefinita	--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	--	--
Immobilizzazioni immateriali	--	--
Immobilizzazioni materiali	10.308	10.228
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	2.775	2.789
Altre partecipazioni	770	770
Crediti per imposte anticipate	507	506
Altri crediti	31	41
ATTIVITA' NON CORRENTI	14.391	14.334
Rimanenze	3.478	3.728
Crediti commerciali	8.782	7.198
Crediti finanziari	241	241
Crediti tributari	552	579
Altri crediti	699	808
Disponibilità liquide	1.311	1.137
ATTIVITA' CORRENTI	15.063	13.691
TOTALE ATTIVO	29.454	28.025

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 Giugno 2018

PASSIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2017	30 giugno 2018
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	185	185
Altre riserve	5.711	9.697
Utili (perdita) del periodo	4.189	(506)
Patrimonio netto di gruppo	12.534	11.825
Capitale e riserve di terzi	1.512	(141)
Utile (perdita) di terzi	(1.653)	(7)
Patrimonio netto di terzi	(141)	(148)
PATRIMONIO NETTO	12.393	11.677
Debiti finanziari	2.967	2.748
Fondi per rischi e oneri	110	328
TFR e altri fondi per il personale	52	56
PASSIVITA' NON CORRENTI	3.129	3.132
Debiti finanziari	2.369	2.222
Debiti commerciali	5.685	5.264
Debiti tributari	1.264	1.254
Altri debiti	4.614	4.476
PASSIVITA' CORRENTI	13.932	13.216
TOTALE PASSIVITA'	17.061	16.348
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	29.454	28.025

Rendiconto finanziario consolidato al 30 giugno 2018

(migliaia di euro)	Semestrale 2017	Semestrale 2018
ATTIVITA' D'ESERCIZIO		
Utile/(perdita) netto del periodo	(893)	(506)
Rettifiche:		
- Ammortamenti	763	387
Autofinanziamento	(130)	(119)
Variazione rimanenze	18	(250)
Variazione crediti commerciali	(1.224)	1.584
Variazione crediti/debiti tributari	(12)	(36)
Variazione altri crediti	(20)	(119)
Variazione debiti commerciali	200	(421)
Variazione altri debiti	(715)	(138)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	(1.883)	501
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali	(211)	(307)
Immobilizzazioni immateriali	--	--
Investimenti in partecipazioni	(1)	(14)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	(212)	(321)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori	1.659	(366)
Variazione Fondi Rischi	--	218
Variazione Trattamento di Fine Rapporto	3	4
Distribuzione Utili	--	(203)
Variazione riserve e poste di patrimonio netto	--	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi	(3)	(7)
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	1.659	(354)
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)	(436)	(174)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	466	1.311
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	30	1.137

Posizione finanziaria netta consolidata

<i>€uro/000</i>	30/06/2017	31/12/2017	30/06/2018	Variazioni	(%)
Disponibilità liquide	30	1.311	1.137	<i>(174)</i>	<i>(13,3)</i>
Crediti finanziari correnti	--	241	241	--	--
Debiti finanziari non correnti	<i>(36.791)</i>	<i>(2.967)</i>	<i>(2.748)</i>	<i>(219)</i>	<i>(7,4)</i>
Debiti finanziari correnti	<i>(9.473)</i>	<i>(2.369)</i>	<i>(2.222)</i>	<i>(147)</i>	<i>(6,2)</i>
Posizione finanziaria netta consolidata	<i>(46.234)</i>	<i>(3.784)</i>	<i>(3.592)</i>	<i>(192)</i>	<i>(5,1)</i>