

Il Cda ha approvato la Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata al 30 giugno 2019

Milano, 30 settembre 2019. Si è riunito oggi 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

I **ricavi** sono aumentati dello 0,7%, a 1 milione di euro. In crescita, in particolare, i ricavi derivanti dalle vendite di vino della controllata Feudi del Pisciotto Srl e dall'attività del wine relais.

I **ricavi derivanti dalle vendite di vino** sono aumentati del 10% evidenziando un trend proseguito anche durante il bimestre luglio-agosto successivo, che ha portato il fatturato del periodo gennaio-agosto a 1,26 milioni di euro (+24,5% rispetto al corrispondente periodo del 2018). La crescita è in linea con quanto registrato dall'intero comparto vitivinicolo italiano: nei primi cinque mesi dell'anno le esportazioni sono aumentate del 5,5% rispetto all'anno precedente (*fonte: Istat*) grazie alle vendite negli Stati Uniti (+3,7%), in Germania (+5,9%), Regno Unito (+5%) e Cina (+6,6%). A livello nazionale, l'aumento dei consumi ha portato ad una crescita del 2,9% in valore rispetto al corrispondente periodo del 2018 (*dati Ismea-Nielsen*).

I **ricavi dell'attività del Wine Relais** sono aumentati del 52,6%, a 113 mila euro; l'indice di occupazione (Imo) è stato pari al 43,73%, in netta crescita rispetto al 30,98% del primo semestre 2018; i ricavi dell'attività del Ristorante il Palmento sono ammontati a 84 mila euro.

I **costi operativi** sono risultati pari a 954 mila euro (erano 852 mila nel primo semestre 2018).

L'**ebitda** diminuisce ed è pari a 46 mila euro (erano 141 mila). La contrazione è attribuibile principalmente alla variazione delle rimanenze/anticipazioni colturali della controllata Feudi del Pisciotto Srl che ha una incidenza negativa per oltre 150 mila euro rispetto al primo semestre dell'anno precedente.

I **Proventi/oneri non ordinari netti** sono negativi per 0,33 milioni di euro contro i 0,15 milioni di euro di proventi del primo semestre 2018. L'incremento è principalmente attribuibile alla contabilizzazione da parte delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl, delle quote di sanzioni e compensi di riscossione relativi ai debiti tributari che sono stati rateizzati nel corso del secondo trimestre dell'anno in corso avvalendosi dell'agevolazione data dalla procedura della *Definizione agevolata 2018 – rottamazione ter* - (articolo 3 del Decreto Legge n.119/2018).

Il totale degli **Ammortamenti e svalutazioni** è pari a 0,23 milioni di euro in diminuzione (-0,37 milioni di euro) rispetto al 30 giugno 2018. La riduzione è attribuibile alla controllata Feudi del Pisciotto Srl a seguito del completamento del periodo di ammortamento delle barrique e degli impianti specifici di cantina e per un accantonamento per rischi, pari a 218 mila euro, che era stato iscritto nel primo semestre 2018 a causa di una sentenza sfavorevole relativa ai lavori di realizzazione della cantina vitivinicola a fronte della quale, Feudi del Pisciotto, ha avviato una procedura di risarcimento danni nei confronti del *general contractor* che ha portato alla definizione di un accordo transattivo tra le parti, nel mese di luglio 2019, e riconoscimento della somma di 30 mila euro a favore di Feudi del Pisciotto.

Il **Risultato operativo lordo** al 30 giugno 2019 è negativo per 518 mila di euro contro una perdita di 313 mila di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente.

Gli **Oneri finanziari netti** sono pari a 0,14 milioni di euro contro i 0,19 milioni di euro al 30 giugno 2018.

Il **Risultato netto di competenza del Gruppo** del primo semestre 2019 è negativo e pari a 0,67 milioni di euro, contro una perdita di 0,51 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Il **patrimonio netto consolidato** passa da 11,34 milioni di euro al 31 dicembre 2018 a 10,68 milioni di euro al 30 giugno 2019 per effetto del risultato di periodo.

La **situazione finanziaria netta** passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 5,95 milioni di euro al 31 dicembre 2018 a un indebitamento netto di 5,91 milioni di euro al 30 giugno 2019.

Fatti di rilievo avvenuti successivamente al 30 giugno 2019

L'8 luglio 2019 è stato sottoscritto l'atto di fusione della partecipata Isola Longa Srl di cui CIA possedeva una quota pari al 50% del capitale sociale. A seguito della formalizzazione dell'operazione, CIA potrà registrare una rivalutazione di 3,64 milioni di euro rispetto ai valori di carico della partecipazione posseduta. Il maggior valore è determinato dalla valutazione complessiva di Isola Longa Srl, effettuata da professionisti indipendenti incaricati, in circa 10 milioni di euro. La fusione e conseguente ingresso di un nuovo socio professionale, con apporto in equity di circa 5 milioni di euro, ha così determinato una ripartizione delle quote nella misura paritetica del 33,3% del capitale sociale della nuova società costituita. Il piano industriale e strategico approvato dalla compagine societaria, e già avviato, ha l'obiettivo di promuovere e sviluppare la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites sull'isola Longa, area del trapanese denominata "Riserva dello Stagnone" (Sicilia), dove Isola Longa Srl è proprietaria dei terreni (circa 270 ettari, di cui 185 ettari di saline funzionanti) e delle porzioni immobiliari (di cui circa 3.300 mq con destinazione residenziale), sulle quali si intende realizzare il progetto di investimento.

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 delle controllate Feudi del Pisciotto Srl, grazie agli ordini già in portafoglio, alla continua crescita del Wine Relais e del Ristorante il Palmento, al piano di sviluppo della collegata Isola Longa Srl e al riposizionamento dei brand Le Cirque e dell'Osteria del Circo di proprietà della holding LC International LLC.

CIA conferma inoltre l'impegno costante nello sviluppo dei segmenti di attività coerenti con il proprio modello di business e degli investimenti attraverso le proprie società partecipate.

Per ulteriori informazioni, contattare:

Gian Marco Giura

Tel: 02-58219395

E-mail: gmggiura@class.it

A seguire le tabelle di Conto Economico e di Stato Patrimoniale.

La Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata al 30 Giugno 2019 sarà disponibile per il pubblico sul sito Internet della Casa editrice, www.c-i-a.it, entro i termini di legge

*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 2019

(migliaia di Euro)	30 giugno 2018	30 giugno 2019
Ricavi	1.027	1.156
Altri proventi operativi	187	125
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati	(221)	(281)
Totale Ricavi	993	1.000
Costi per acquisti	111	21
Costi per servizi	(462)	(361)
Costi per il personale	(406)	(437)
Altri costi operativi	(109)	(178)
Valutazione partecipazioni al patrimonio netto	14	1
Margine operativo lordo – Ebitda	141	46
Proventi/(Oneri) non ordinari	151	(330)
Ammortamenti e svalutazioni	(605)	(234)
Risultato operativo – Ebit	(313)	(518)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(188)	(138)
Risultato ante imposte	(501)	(656)
Imposte	(12)	(15)
Risultato Netto	(513)	(671)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	(7)	--
Risultato attribuibile al gruppo	(506)	(671)
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	(513)	(671)
Attribuibile a:		
AZIONISTI DI MINORANZA	(7)	--
AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	(506)	(671)
Utile per azione, base	(0,01)	(0,01)
Utile per azione, diluito	(0,00)	(0,01)

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2019

ATTIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2018	30 giugno 2019
Attività immateriali a vita indefinita	--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	--	--
Immobilizzazioni immateriali	--	--
Immobilizzazioni materiali	9.945	9.836
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	4.262	4.066
Altre partecipazioni	770	770
Crediti per imposte anticipate	551	553
Crediti commerciali non correnti	980	985
Altri crediti non correnti	48	35
ATTIVITA' NON CORRENTI	16.556	16.245
Rimanenze	3.537	3.634
Crediti commerciali	5.913	6.522
Crediti tributari	510	264
Altri crediti	675	989
Disponibilità liquide	349	93
ATTIVITA' CORRENTI	10.984	11.502
TOTALE ATTIVO	27.540	27.747

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2019

PASSIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2018	30 giugno 2019
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	185	185
Altre riserve	9.691	8.714
Utili (perdita) del periodo	(975)	(671)
Patrimonio netto di gruppo	11.350	10.677
Capitale e riserve di terzi	(141)	(6)
Utile (perdita) di terzi	135	--
Patrimonio netto di terzi	(6)	(6)
PATRIMONIO NETTO	11.344	10.671
Debiti finanziari	2.670	2.589
Fondi per rischi e oneri	285	328
TFR e altri fondi per il personale	70	66
PASSIVITA' NON CORRENTI	3.025	2.983
Debiti finanziari	3.631	3.410
Debiti commerciali	4.098	4.572
Debiti tributari	1.169	1.507
Altri debiti	4.273	4.604
PASSIVITA' CORRENTI	13.171	14.093
TOTALE PASSIVITA'	16.196	17.076
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	27.540	27.747

Rendiconto finanziario consolidato al 30 giugno 2019

(migliaia di euro)	Semestrale 2018	Semestrale 2019
ATTIVITA' D'ESERCIZIO		
Utile/(perdita) netto del periodo	(506)	(671)
Rettifiche:		
- Ammortamenti	387	230
Autofinanziamento	(119)	(441)
Variazione rimanenze	(250)	(97)
Variazione crediti commerciali	1.584	(614)
Variazione crediti/debiti tributari	(36)	582
Variazione altri crediti	(119)	(301)
Variazione debiti commerciali	(421)	474
Variazione altri debiti	(138)	331
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	501	(66)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali	(307)	(121)
Immobilizzazioni immateriali	--	--
Investimenti in partecipazioni	(14)	196
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	(321)	75
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori	(366)	(302)
Variazione Fondi Rischi	218	43
Variazione Trattamento di Fine Rapporto	4	(4)
Distribuzione Utili	(203)	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto	--	(2)
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi	(7)	--
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	(354)	(265)
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)	(174)	(256)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	1.311	349
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	1.137	93

Posizione finanziaria netta

<i>Valori in Euro/000</i>	31/12/18	30/06/19	<i>Variazioni</i>	<i>(%)</i>
Disponibilità liquide	349	93	(256)	(73,4)
Crediti finanziari correnti	--	--	--	--
Debiti finanziari non correnti	(2.670)	(2.589)	81	3,0
Debiti finanziari correnti	(3.631)	(3.410)	221	6,1
Posizione finanziaria netta consolidata	(5.952)	(5.906)	46	0,8