

Il Cda ha approvato la Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2016

Ricavi totali a 2,80 milioni di euro

L'Ebitda aumenta da 0,61 a 1,2 milioni di euro

Milano, 28 Settembre 2016 – 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 sono stati pari a 2,80 milioni di euro rispetto ai 3,77 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente (decremento pari al 25,6%).

I costi operativi ammontano a 1,60 milioni di euro, in calo rispetto ai 3,15 milioni di euro del 2015.

Il margine operativo lordo (ebitda) aumenta, passando da 0,61 milioni di euro a 1,2 milioni di euro. L'incidenza del margine operativo sui ricavi complessivi al 30 giugno 2016 è pari al 42,8%.

Il risultato di competenza del gruppo nel primo semestre del 2016 è negativo per 0,99 milioni di euro, contro una perdita di 1,34 milioni di euro nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Il risultato della gestione finanziaria netta consolidata determina un indebitamento netto di 46,02 milioni di euro al 30 giugno 2016, contro i 46,12 milioni di euro al 31 dicembre 2015.

Il patrimonio netto consolidato è pari a 12,27 milioni di euro, contro i 13,47 del 31 dicembre 2015.

Andamento dei principali mercati di riferimento e attività nel primo semestre 2016

- Mercato immobiliare

I primi mesi dell'anno in corso, per il mercato immobiliare italiano, hanno evidenziato significativi segnali di ripresa che, sebbene ancora deboli, non sono più circoscritti al solo settore residenziale ma riguardano anche il settore terziario/commerciale, come confermato dalla relazione pubblicata dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (luglio 2016) di Nomisma.

Il primo semestre del 2016 ha registrato una crescita generalizzata di tutti i comparti, con un aumento medio del 17,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; nello specifico, il settore residenziale è cresciuto del 20,6%, quello commerciale del 14,5%, mentre il terziario dell'1,3%.

La variazione tendenziale annua dei prezzi si posiziona ancora in territorio negativo, con una forbice che oscilla dal -1,8% delle abitazioni nuove al -2,5% degli uffici. Il cape rate atteso annuo di un investimento nel settore immobiliare, secondo le indicazioni dell'Istituto, si colloca tra il 5% nel settore residenziale e il 7% per il settore commerciale. Pur in un contesto di attenzione alla qualità degli impieghi, nella prima parte del 2016, l'erogazione di mutui da parte degli istituti di credito si conferma in espansione (+14,6% rispetto al corrispondente periodo del 2015), grazie al graduale allentamento delle condizioni di offerta di prestiti dalle banche a imprese e famiglie, ai bassi tassi di interesse e alla crescita del numero di richieste di nuovi mutui e surroghe da parte delle famiglie italiane.

Altro mercato di riferimento, per gli investimenti immobiliari effettuati da Cia è New York-Manhattan, dove si sono registrati due anni di crescita esponenziale dell'intero comparto immobiliare, che ha superato i livelli precedenti la crisi finanziaria del 2008. Il primo semestre dell'anno conferma il trend positivo con una crescita del 10% rispetto al corrisponde periodo dell'anno precedente, sia per quanto riguarda il settore residenziale che per quello commerciale.

In questo scenario di mercato caratterizzato da volatilità e incertezza, gli investimenti immobiliari effettuati dal gruppo nel settore direzionale, nonostante una riduzione temporanea dei canoni di

locazione registrata nell'anno in corso, garantiscono una sostanziale stabilità dei rendimenti, in forza delle lunghe scadenze contrattuali e delle attività ad essi correlate.

- Mercato vitivinicolo italiano

L'export italiano anche nei primi mesi del 2016 cresce a valore, continuando ad essere il traino per il settore vinicolo italiano: le esportazioni sono aumentate del 2% rispetto allo storico record del 2015. Gli Usa rappresentano il primo mercato in termini di esportazioni, con un ulteriore incremento in valore del 5% rispetto al primo semestre del 2015. Crescono in modo significativo anche il Regno Unito (+7%), l'Austria (+13%) e la Cina, dove il vino italiano aumenta in valore del 15% e in volume del 17%. Note positive anche dalla Russia, che ha ripreso a crescere con un +6% in valore e un +11,6% in volume.

Sul fronte interno si intravedono timidi segnali ripresa: la stima Oiv dei consumi italiani di vino nel 2015 è tornata in positivo con un +0,3%, mentre i dati Iri Infoscan Census certificano per lo stesso anno (dato confermato nei primi mesi del 2016) un aumento delle vendite nel canale GDO (che veicola circa il 66% degli acquisti di vino complessivi) sia a volume sia a valore.

La vendemmia 2016 è iniziata quest'anno con un ritardo di una settimana rispetto al 2015: le stime di Coldiretti prevedono un complessivo aumento del 5% rispetto ai 47,5 milioni di ettolitri dello scorso anno, conquistando nuovamente il primato produttivo rispetto, alla storica rivale, la Francia.

La controllata Feudi del Pisciotto ha registrato nel primo semestre una crescita delle vendite pari al 58% e un incremento del prezzo medio del 4,9% rispetto al primo semestre 2015.

Le prenotazioni e le previsioni di vendita sono positive grazie alla crescita del canale export, soprattutto in conseguenza dei contratti pluriennali sottoscritti con importatori leader in Cina e alla progressiva affermazione dei brand, agevolata dagli ottimi rating che i vini prodotti hanno ottenuto dalla critica internazionale.

La vendemmia 2016, iniziata nel mese di agosto, conferma le previsioni dell'intero comparto con una crescita stimata di oltre il 5% in volumi rispetto all'anno precedente con eccellente qualità.

- Attività di sviluppo ed investimenti

- a. in Sicilia, nel complesso di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto, in data 1 maggio è stato inaugurato il ristorante, mentre sono in fase di ultimazione i lavori per la realizzazione di una scuola di cucina (per la quale è stato sottoscritto un accordo di partnership con LeCirque) e di 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 2016, 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. è 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 studio 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 del contesto naturalistico dell'isola.

Principali eventi successivi al 30 giugno 2016

Non si segnala nessun evento rilevante intervenuto nei primi mesi dell'esercizio rispetto a quelli già menzionati.

Evoluzione prevedibile della gestione

Lo scenario macroeconomico è ancora caratterizzato da incertezze riguardo alle prospettive di crescita dell'economia in generale, 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.

Le principali linee guida del management prevedono lo sviluppo del business attraverso azioni volte a consentire una crescita organica dei risultati e della redditività, nel rispetto dei vincoli finanziari di gruppo e l'impegno nel massimizzare la creazione di valore attraverso l'efficienza sia operativa sia della struttura del capitale.

Per ulteriori informazioni, contattare:

Compagnia Immobiliare Azionaria

Gian Marco Giura

Tel: 02-58219395

Cell: 334-6737093

E-mail: ir@c-i-a.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 2016

(migliaia di Euro)	30 giugno 2015	30 giugno 2016
Ricavi	3.453	2.678
Altri proventi operativi	315	127
Totale Ricavi	3.768	2.805
Costi per acquisti	(1.901)	(355)
Costi per servizi	(760)	(683)
Costi per il personale	(285)	(295)
Altri costi operativi	(214)	(269)
Valutazione partecipazioni al patrimonio netto	6	(3)
Margine operativo lordo - Ebitda	614	1.200
Proventi/(Oneri) non ordinari	(52)	(503)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.131)	(744)
Risultato operativo - Ebit	(569)	(47)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(1.175)	(1.037)
Risultato ante imposte	(1.744)	(1.084)
Imposte	405	88
Risultato Netto	(1.339)	(996)
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>	<i>1</i>	<i>(8)</i>
Risultato attribuibile al gruppo	(1.340)	(988)
Altre componenti di conto economico complessivo		
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	3	(6)
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	1.150	(6)
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	(189)	(1.002)
Attribuibile a:		
AZIONISTI DI MINORANZA	1	(8)
AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	(190)	(994)
<i>Utile per azione, base</i>	<i>(0,00)</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 2016

ATTIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2015	30 giugno 2016
Attività immateriali a vita indefinita	--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	--	--
Immobilizzazioni immateriali	--	--
Immobilizzazioni materiali	42.537	41.909
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	9.782	9.779
Altre partecipazioni	631	631
Crediti per imposte anticipate	331	318
Altri crediti	1.977	1.990
ATTIVITA' NON CORRENTI	55.258	54.627
Rimanenze	16.112	15.950
Crediti commerciali	2.541	4.014
Crediti tributari	659	481
Altri crediti	961	815
Disponibilità liquide	1.033	92
ATTIVITA' CORRENTI	21.306	21.352
TOTALE ATTIVO	76.564	75.979

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2016

PASSIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2015	30 giugno 2016
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	185	185
Altre riserve	8.863	7.213
Utili (perdita) del periodo	(1.441)	(988)
Patrimonio netto di gruppo	10.056	8.859
Capitale e riserve di terzi	5.037	3.416
Utile (perdita) di terzi	(1.621)	(8)
Patrimonio netto di terzi	3.416	3.408
PATRIMONIO NETTO	13.472	12.267
Debiti finanziari	40.257	39.632
Debiti per imposte differite	--	--
Fondi per rischi e oneri	2	2
TFR e altri fondi per il personale	32	40
PASSIVITA' NON CORRENTI	40.291	39.674
Debiti finanziari	6.900	6.485
Debiti commerciali	6.276	6.625
Debiti tributari	240	586
Altri debiti	9.385	10.342
PASSIVITA' CORRENTI	22.801	24.038
TOTALE PASSIVITA'	63.092	63.712
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	76.564	75.979

Rendiconto finanziario consolidato al 30 giugno 2016

(migliaia di euro)	Semestrale 2015	Semestrale 2016
ATTIVITA' D'ESERCIZIO		
Utile/(perdita) netto del periodo	(1.340)	(988)
Rettifiche:		
- Ammortamenti	758	744
Autofinanziamento	(582)	(244)
Variatione rimanenze	1.881	162
Variatione crediti commerciali	4.209	(1.473)
Variatione crediti/debiti tributari	(355)	537
Variatione altri crediti	(87)	133
Variatione debiti commerciali	431	349
Variatione altri debiti	(4.721)	957
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	776	421
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali	(1.318)	(115)
Immobilizzazioni immateriali	--	(1)
Investimenti in partecipazioni	(27)	3
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	(1.345)	(113)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variatione debiti vs. banche ed enti finanziatori	(512)	(1.040)
Variatione Fondi Rischi	--	--
Variatione Trattamento di Fine Rapporto	(5)	8
Distribuzione Utili	--	(203)
Variatione riserve e poste di patrimonio netto	1.141	(6)
Variatione riserve e poste di patrimonio netto di terzi	1	(8)
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	625	(1.249)
Variatione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)	56	(941)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	36	1.033
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	92	92

Posizione finanziaria netta consolidata al 30 Giugno 2016

<i>€uro/000</i>	30/06/2015	31/12/2015	30/06/2016	Variazioni 2016/2015	Variaz. %
Disponibilità liquide	92	1.033	92	(941)	(91,1)
Debiti finanziari non correnti	(40.693)	(40.257)	(39.632)	625	1,6
Debiti finanziari correnti	(6.543)	(6.900)	(6.485)	415	6,0
Posizione finanziaria netta consolidata	(47.144)	(46.124)	(46.025)	99	0,2