

**Il Cda ha approvato il Resoconto Intermedio di Gestione consolidato
al 30 settembre 2016
Ricavi totali a 4,91 milioni di euro
Ebitda in crescita (+52,8%) a 1,96 milioni di euro**

Milano, 14 Novembre 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 nove mesi dell'anno.

Risultati Consolidati

I ricavi complessivi sono stati pari a 4,91 milioni di euro rispetto ai 5,18 milioni di euro del corrispondente periodo del 2015 (-5,0%).

I costi operativi ammontano a 2,95 milioni di euro, in calo rispetto ai 3,89 milioni di euro registrati nel medesimo periodo dell'anno precedente.

Il margine operativo lordo (ebitda) è aumentato (+52,8%), passando da 1,29 milioni di euro a 1,96 milioni di euro.

Il conto economico complessivo del Gruppo (che include le variazioni per operazioni con effetti patrimoniali) chiude con una perdita di 1,24 milioni di euro contro un utile di 0,10 milioni di euro registrato al 30 settembre 2015, effetto nel periodo precedente della rivalutazione dei terreni di proprietà della controllata al 100% Agricola Florio Srl, rispetto al valore di carico iscritto negli attivi societari e del rilascio del fondo rischi precedentemente stanziato a fronte dell'iscrizione della plusvalenza relativa alla cessione della partecipazione in Donnafugata Resort, in seguito alla definizione dell'accordo transattivo con la controparte e all'incasso del prezzo.

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 46,1 milioni di euro al 31 dicembre 2015 a un indebitamento netto di 46,0 milioni di euro.

Andamento dei principali mercati di riferimento al 30 settembre 2016

- Andamento mercato immobiliare

Il mercato immobiliare italiano, come evidenziano i recenti dati pubblicati dall'Istat, consolida una ripresa iniziata dal secondo trimestre del 2015, registrando un +6,2%. Sono cresciute soprattutto le compravendite nel residenziale con +20,9% su base annua, quasi il 94% del totale delle transazioni, ma l'aumento è notevole anche per le unità immobiliari a uso terziario, con +15,3%.

Nell'ultimo report della società di consulenza immobiliare CBRE sull'andamento degli investimenti nel mattone si evidenzia che il terzo trimestre 2016 ha registrato una crescita del 17% quasi interamente indirizzata al settore terziario (direzionale, retail e Hotel). Il cape rate annuo atteso dall'investimento nel settore si colloca tra il 5% e il 7%. Rispetto alle attese per nuovi investimenti, analizzando il mercato di riferimento di CIA, settore direzionale, i canoni di locazione per gli investimenti in corso registrano un calo medio di oltre il 20% rispetto al periodo pre-crisi, con punte di oltre il 30% nel centro città, mentre la percentuale si riduce in periferia.

New York – Manhattan, altro mercato di riferimento per gli investimenti immobiliari effettuati da CIA, ha registrato negli ultimi due anni una crescita esponenziale, riportando l'intero comparto ai livelli precedenti alla

crisi finanziaria del 2008. Nei primi nove mesi dell'anno in corso, pur confermando il trend positivo, si è evidenziata una frenata al rialzo sia per il settore residenziale sia per quello commerciale, dato che i più autorevoli analisti interpretano come una possibile inversione della curva di crescita per l'intero settore.

- Le attività immobiliari del Gruppo

Gli investimenti immobiliari del Gruppo evidenziano un andamento negativo del cap rate atteso, nonostante un parziale recupero del rapporto canoni di locazione-rate dei mutui, per effetto delle temporanee moratorie concesse da alcuni istituti bancari sui finanziamenti in essere. Tuttavia, le riduzioni concesse ai conduttori posizionano tuttora gli attuali canoni ad un livello superiore alla media del mercato delle zone di riferimento, creando una forte pressione da parte dei conduttori a ottenere ulteriori ribassi o in alternativa l'interruzione del contratto.

Il contenzioso in corso tra la controllata Diana Bis Srl, proprietaria dell'immobile residenziale in Milano, via Borgazzi 1, e i condomini di Corso Italia 66-68, non presenta sviluppi rispetto a quanto già riportato nella relazione semestrale e per quanto riguarda il ricorso per revocazione presentato al Consiglio di Stato deve essere ancora fissata l'udienza.

• Andamento mercato vitivinicolo

Anche nel terzo trimestre dell'anno, il canale Export rappresenta la locomotiva per l'intero settore vinicolo italiano; le esportazioni aumentano del 2% su base annua, rispetto allo storico record già realizzato nel 2015. Nel dettaglio: gli USA, primo mercato in termini di esportazioni, crescono del 4% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente; crescono in modo significativo Regno Unito e Austria (+13%). Buone notizie arrivano dalla Cina e da Hong Kong dove l'export di vino italiano ha ripreso a crescere sia a volumi sia a valore (+30%). Stabile la Germania. In Russia dopo un primo semestre con segno positivo (+6%) si registra un terzo trimestre negativo. Sul fronte interno si intravedono timidi ma incoraggianti segnali di ripresa grazie soprattutto al canale GDO, che veicola oltre il 65% degli acquisti di vino del comparto.

Nel mese di ottobre si è conclusa la vendemmia 2016: le prime stime evidenziano una riduzione pari al 5% rispetto al 2015 della produzione mondiale di vino, e l'Italia come primo Paese produttore, con 48,8 milioni di ettolitri nonostante un calo del 2% rispetto all'esercizio precedente, con andamenti molto diversi nelle varie regioni. La regione che ha avuto il calo maggiore della produzione è la Sicilia con più del 20%.

- Le attività vitivinicole del Gruppo

La controllata Feudi del Pisciotto ha quasi triplicato il fatturato rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente, sia per quantità vendute (+105%), sia per il prezzo medio (+24%). A conferma che la qualità dei vini e l'organizzazione impostata in fase di start-up stanno portando, ancor prima dei termini pianificati, al raggiungimento degli obiettivi del progetto aziendale. In particolare lo sviluppo dei ricavi è derivato dal canale Export, soprattutto in conseguenza dei contratti pluriennali sottoscritti con importatori in Cina e alla progressiva affermazione dei brand, agevolata dagli ottimi rating che i vini prodotti hanno ottenuto dalla critica internazionale.

In sostanziale media con l'andamento nella Regione, per Feudi del Pisciotto la vendemmia 2016 è stata caratterizzata da eccellente qualità delle uve, ma da una diminuzione pari al 19% delle quantità raccolte rispetto all'anno precedente, a causa della scarsità delle piogge, unita ad una media termica ben al di sopra della norma.

- 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 già sottoscritto un accordo di partnership con la partecipata LeCirque di New York) e di una piccola SPA che formeranno l'offerta del Wine Relais. Le recensioni degli ospiti continuano ad essere tutte positive, nella maggior parte dei casi al massimo della scala (fonte dati Booking e Tripadvisor);
- b. è stato definito un progetto per la realizzazione di ulteriori camere e suite in una porzione dell'antico Baglio, di complessivi 2.600 mq, con l'obiettivo di implementare e rafforzare l'attuale offerta del Wine Relais, il cui avvio è subordinato ai bandi finanziati dall'UE e dalla Regione che saranno pubblicati nei prossimi mesi e al reperimento del 50% del capitale a carico della società;
- 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.

Principali eventi successivi al periodo

In considerazione dell'andamento del mercato di New York, il pericolo di una esplosione della bolla e la necessità di reperire risorse finanziarie, il Consiglio di Amministrazione nell'occasione dell'approvazione della relazione semestrale, ha assunto la decisione di mettere in vendita l'immobile di circa 430 mq sito nella 7 East 20th Street. In data 10 novembre è stato sottoscritto un contratto preliminare di vendita che prevede il closing entro l'esercizio in corso.

Evoluzione prevedibile della gestione

Lo scenario macroeconomico è ancora caratterizzato da forti incertezze riguardo alle prospettive di crescita dell'economia in generale e dall'elevata volatilità dei mercati finanziari, in particolare per il sistema italiano, con segnali di rallentamento dei consumi seppur accompagnati da un miglioramento tendenziale dell'occupazione.

Per quanto concerne l'andamento dei business in cui opera il Gruppo vanno, tuttavia, evidenziati alcuni timidi segnali di ripresa, che potrebbero attenuare ma non risolvere il divario economico rispetto ai vincoli finanziari. Le previsioni per l'evoluzione della gestione del Gruppo sono pertanto rivolte verso un andamento neutro, operando in continuità, in considerazione delle eventuali operazioni straordinarie da realizzare e la conferma della continua crescita delle attività commerciali della controllata Feudi del Pisciotto.

Per ulteriori informazioni, contattare:

Compagnia Immobiliare Azionaria

Gian Marco Giura

Tel: 02-58219395

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

*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 e alle scritture contabili.*

Conto Economico complessivo consolidato al 30 settembre 2016

(migliaia di Euro)	30 settembre 2015	30 settembre 2016
Ricavi delle vendite	4.484	4.433
Altri proventi operativi	691	481
Totale Ricavi	5.175	4.914
Costi operativi	(3.889)	(2.949)
Margine operativo lordo - Ebitda	1.286	1.965
Proventi/(Oneri) non ordinari	2.595	(509)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.827)	(1.120)
Risultato operativo - Ebit	(946)	336
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(1.728)	(1.582)
Risultato Netto	(2.674)	(1.246)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	1.603	8
Risultato attribuibile al gruppo	(1.071)	(1.238)
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	3	(6)
Rideterminazione del valore dei terreni	1.147	--
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali	1.150	(6)
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO	79	(1.244)

Conto Economico complessivo consolidato del terzo trimestre 2016

(migliaia di Euro)	III Trimestre 2015	III Trimestre 2016
Ricavi delle vendite	1.031	1.755
Altri proventi operativi	376	354
Totale Ricavi	1.407	2.109
Costi operativi	(735)	(1.344)
Margine operativo lordo – Ebitda	672	765
Proventi/(Oneri) non ordinari	2.647	(6)
Ammortamenti e svalutazioni	(3.696)	(376)
Risultato operativo – Ebit	(377)	383
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(553)	(545)
Risultato Netto	(930)	(162)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	1.604	--
Risultato attribuibile al gruppo	674	(162)
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	674	(162)

Prospetto della Posizione finanziaria netta consolidata al 30 settembre 2016

€ (migliaia)	30/09/2015	31/12/2015	30/09/2016
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(40.676)	(40.257)	(39.796)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(6.402)	(5.867)	(6.194)
<i>Di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	<i>(6.568)</i>	<i>(6.900)</i>	<i>(6.239)</i>
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	<i>166</i>	<i>1.033</i>	<i>45</i>
Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette	(47.078)	(46.124)	(45.990)