

**Il Cda approva il progetto di bilancio e il consolidato 2016.
Ricavi a 8,52 milioni di euro (+66,3%).
L'Ebitda passa da 1,81 a 4,90 milioni di euro.
La capogruppo chiude con utile netto di 0,98 milioni**

Milano 22 Marzo 2017

Il Consiglio di amministrazione di CIA, riunitosi il 22 marzo, ha approvato il progetto di bilancio e il consolidato dell'esercizio 2016.

I ricavi consolidati al 31 dicembre 2016 sono stati pari a 8,52 milioni di euro rispetto ai 5,12 milioni di euro dell'esercizio precedente, con un incremento del 66,3%, principalmente attribuibile alla plusvalenza realizzata con la vendita dell'immobile ad uso uffici sito a New York - Manhattan.

Nel settore vitivinicolo, la controllata Feudi del Pisciotto ha quasi triplicato il fatturato di vendita rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente, grazie alle maggiori quantità vendute (+84%) e al progressivo incremento del prezzo medio (+25%). In particolare lo sviluppo dei ricavi è stato generato dal canale Export, in conseguenza dei contratti pluriennali sottoscritti con importatori in Cina e alla progressiva continua affermazione dei brand, agevolata dagli ottimi rating che i vini prodotti continuano ad ottenere dalla critica internazionale. In sostanziale media con l'andamento registrato in Sicilia, 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.

I costi operativi sono ammontati a 3,61 milioni di euro (3,31 milioni di euro nel 2015). Il Margine Operativo Lordo (Ebitda) è aumentato da 1,81 a 4,90 milioni di euro.

Il saldo tra proventi ed oneri non ordinari è negativo per 0,49 milioni (nel 2015 era stato positivo per 2,58 milioni). Dopo ammortamenti e svalutazioni per 5,4 milioni (5,2 milioni nel 2015), il risultato di competenza del Gruppo è negativo per 1,64 milioni di euro; l'esercizio precedente si era chiuso con una perdita pari a 1,44 milioni di euro.

Migliora la gestione finanziaria netta consolidata, passando da un indebitamento netto di 46,12 milioni di euro al 31 dicembre 2015 a un indebitamento netto di 44,14 milioni di euro al 31 dicembre 2016.

Con la vendita, perfezionata nel mese di dicembre, dell'immobile ad uso uffici di proprietà sito a New York - Manhattan, la Società ha realizzato una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico (2,77 milioni di euro), cogliendo l'opportunità data dalla crescita esponenziale del mercato immobiliare di New York, che ha riportato l'intero comparto ai livelli massimi precedenti alla crisi finanziaria del 2008.

Relativamente agli investimenti immobiliari a reddito nel comparto direzionale a Milano, si segnala una forte pressione da parte dei conduttori a ottenere ulteriori revisioni dei canoni di locazione nonostante le riduzioni già concesse. Ferme le compravendite immobiliari a causa del contenzioso in corso tra la controllata Diana Bis Srl, proprietaria dell'immobile ad uso residenziale sito in Milano, via Borgazzi 1/3/5 e i condomini di Corso Italia 66-68, che non presenta significativi sviluppi.

- Attività di sviluppo ed investimenti

- In Sicilia, nel complesso di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto, in data 1 maggio 2016 è stato inaugurato il ristorante e completata la realizzazione di una piccola SPA, 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 LeCirque) che completerà l'offerta del progetto d'investimento del Wine Relais. Le recensioni degli ospiti continuano ad essere tutte positive e nella maggior parte dei casi al massimo della scala di rating (fonte dati Booking e Tripadvisor).
- Definito il progetto per la realizzazione di ulteriori camere e suite in una porzione dell'antico Baglio, di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto, finalizzato ad implementare e rafforzare l'attuale offerta del Wine Relais. L'avvio dei lavori è subordinato all'ammissione ai bandi europei che saranno pubblicati nei prossimi mesi e al reperimento del 50% dell'investimento che sarà a carico della società.
- 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.

Andamento della capogruppo

I ricavi al 31 dicembre 2016 sono stati pari a 5,86 milioni di euro, in crescita rispetto ai 3,04 milioni dell'esercizio precedente. I ricavi operativi sono ammontati a 2,98 milioni di euro (2,76 milioni l'anno precedente), mentre gli altri proventi operativi, che comprendono la plusvalenza realizzata con la vendita dell'immobile di New York, sono stati pari a 2,88 milioni di euro (0,28 milioni nel 2015).

I costi operativi sono risultati pari a 2,02 milioni di euro rispetto a 1,58 milioni dell'esercizio precedente. Il margine operativo lordo (Ebitda) è ammontato a 3,84 milioni di euro, in forte aumento rispetto al corrispondente periodo dell'anno passato (1,46 milioni di euro).

Il risultato di esercizio evidenzia un utile ante imposte pari a 2,18 milioni di euro e di 0,98 milioni dopo le imposte (2,88 milioni di euro al 31 dicembre 2015).

Il patrimonio netto è pari a 12,16 milioni di euro rispetto agli 11,39 milioni di euro del 31 dicembre 2015.

Conto economico complessivo riclassificato del Gruppo:

<i>€uro/000</i>	31/12/15	31/12/15 Riclassific.*	31/12/16	Variaz. (%)
Ricavi di vendita	6.762	5.120	8.516	66,3
Costi Operativi	(4.952)	(3.310)	(3.612)	9,1
Margine Lordo	1.810	1.810	4.904	170,9
<i>Incidenza sui ricavi</i>	26,8	35,4	57,6	
Proventi e oneri non ordinari	2.582	2.582	(489)	(118,9)
Ammortamenti	(5.205)	(5.205)	(5.393)	3,6
Risultato Operativo	(813)	(813)	(978)	(20,3)
<i>Incidenza sui ricavi</i>	(12,0)	(15,9)	(11,5)	
Proventi e (oneri) finanziari netti	(2.322)	(2.322)	(2.102)	(9,5)
Utile/(Perdita) Ante Imposte	(3.135)	(3.135)	(3.080)	(1,8)
Imposte	73	73	(468)	n.s.
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	1.621	1.621	1.904	17,5
Risultato di competenza del gruppo	(1.441)	(1.441)	(1.644)	(14,1)
Componenti conto economico complessivo del periodo	1.225	1.225	(4)	n.s.
Risultato complessivo di competenza del gruppo	(216)	(216)	(1.648)	n.s

I Ricavi sono così suddivisi:

<i>€uro/000</i>	31/12/15	31/12/15 Riclassif.	31/12/16	Variaz. (%)
Ricavi affitti	2.635	2.635	2.853	8,3
Ricavi facility management	731	731	731	-
Ricavi vendita vino	842	842	1.922	128,3
Variaz. rimanenze prod. finiti e semilav. attività vinicola	-	498	(482)	n.s.
Altri Ricavi attività vitivinicola e Wine Relais	902	377	492	30,5
Ricavi da vendite immobiliari	1.260	1.260	2.861	127,1
Variazione rimanenze magazzino residenziale	-	(1.615)	(130)	92,0
Altri Ricavi	392	392	269	(31,1)
Totale Ricavi operativi	6.762	5.120	8.516	66,3

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.

Relativamente ai principali mercati di riferimento nei quali opera il Gruppo vanno, tuttavia, evidenziati alcuni timidi segnali di ripresa, che potrebbero secondo le proiezioni, ridurre l'attuale sbilancio economico-finanziario rispetto agli impegni finanziari assunti. Le previsioni per l'evoluzione della gestione sono, pertanto rivolte verso un andamento positivo, operando in continuità, soprattutto in considerazione dell'eventuali ulteriori operazioni straordinarie che si potranno realizzare e la conferma della continua crescita delle attività commerciali della controllata Feudi del Pisciotto.

Convocazione dell'Assemblea.

L'Assemblea dei Soci è stata convocata in sede ordinaria e straordinaria il giorno 28 Aprile 2017, alle ore 9.30, presso la sala conferenze in Milano, via Marzo Burigozzo 5, ed occorrendo, in seconda convocazione, il 2 maggio 2017 stesso luogo e stessa ora.

Relazione sulla Remunerazione

Il Consiglio ha approvato la Relazione sulla Remunerazione ai sensi dell'art.123-ter del D.lgs n. 58/1998.

Verifica dell'esistenza dei requisiti d'indipendenza dei consiglieri e dei sindaci

Il Consiglio di amministrazione ha proceduto a verificare l'esistenza dei requisiti di indipendenza dei consiglieri Maurizio Carfagna, Giovanni Battista Cattaneo della Volta, Vincenzo Manes, Andrea Morante, Maria Grazia Vassallo, nonché i requisiti di indipendenza ed onorabilità dei componenti del collegio sindacale.

Dichiarazione del Dirigente

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.

Si allegano al presente comunicato stampa gli schemi di conto economico, stato patrimoniale, rendiconto finanziario ed indebitamento finanziario netto riferiti alla situazione consolidata e civilistica.

La relazione sulla gestione sarà disponibile per il pubblico sul sito Internet della Cia,
www.c-i-a.it, entro i termini di legge

Conto Economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2016

(migliaia di Euro)	31 dicembre 2015	31 dicembre 2016
Ricavi	5.659	5.853
Altri ricavi e proventi	578	3.275
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati	(1.117)	(612)
Totale Ricavi	5.120	8.516
Costi per acquisti	(550)	(535)
Costi per servizi	(1.710)	(1.739)
Costi per il personale	(589)	(559)
Altri costi operativi	(464)	(772)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	3	(7)
Totale Costi Operativi	(3.310)	(3.612)
Margine operativo lordo - Ebitda	1.810	4.904
Proventi/(Oneri) non ordinari	2.582	(489)
Ammortamenti e svalutazioni	(5.205)	(5.393)
Risultato operativo - Ebit	(813)	(978)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(2.322)	(2.102)
Risultato ante imposte	(3.135)	(3.080)
Imposte	73	(468)
Risultato netto	(3.062)	(3.548)
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>	1.621	1.904
Risultato attribuibile al Gruppo	(1.441)	(1.644)
Altre componenti di conto economico complessivo		
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	(2)	(4)
Rideterminazione del valore dei terreni	1.227	--
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo	--	--
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali	1.225	(4)
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO	(216)	(1.648)
<i>Utile per azione, base</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,02)</i>
<i>Utile per azione diluito</i>	<i>--</i>	<i>--</i>

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2016

ATTIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2015	31 dicembre 2016
Attività immateriali a vita indefinita	--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	--	--
Immobilizzazioni immateriali	--	--
Immobilizzazioni materiali	42.537	39.311
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	9.782	5.902
Altre partecipazioni	631	631
Crediti per imposte anticipate	331	275
Altri crediti	1.977	1.990
ATTIVITA' NON CORRENTI	55.258	48.109
Rimanenze	16.112	15.489
Crediti commerciali	2.541	6.541
Crediti tributari	659	845
Altri crediti	961	907
Disponibilità liquide	1.033	466
ATTIVITA' CORRENTI	21.306	24.248
TOTALE ATTIVO	76.564	72.357

PASSIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2015	31 dicembre 2016
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	185	185
Altre riserve	8.863	7.215
Utili (perdita) del periodo	(1.441)	(1.644)
Patrimonio netto di gruppo	10.056	8.205
Capitale e riserve di terzi	5.037	3.416
Utile (perdita) di terzi	(1.621)	(1.904)
Patrimonio netto di terzi	3.416	1.512
PATRIMONIO NETTO	13.472	9.717
Debiti finanziari	40.257	37.405
Debiti per imposte differite	--	--
Fondi per rischi e oneri	2	2
TFR e altri fondi per il personale	32	41
PASSIVITA' NON CORRENTI	40.291	37.448
Debiti finanziari	6.900	7.200
Debiti commerciali	6.276	7.259
Debiti tributari	240	834
Altri debiti	9.385	9.899
PASSIVITA' CORRENTI	22.801	25.192
TOTALE PASSIVITA'	63.092	62.640
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	76.564	72.357

Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2016

(migliaia di euro)	2015	2016
ATTIVITA' D'ESERCIZIO		
Utile/(perdita) netto del periodo	(1.441)	(1.644)
Rettifiche:		
- Ammortamenti	1.518	1.518
Autofinanziamento	77	(126)
Variazione rimanenze	1.436	623
Variazione crediti commerciali	6.837	(4.000)
Variazione crediti/debiti tributari	(20)	464
Variazione altri crediti	(202)	41
Variazione debiti commerciali	669	983
Variazione altri debiti	(8.570)	514
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	227	(1.501)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali	(1.507)	1.708
Immobilizzazioni immateriali	--	--
Investimenti in partecipazioni	3.265	3.880
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	1.758	5.588
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori	(591)	(2.552)
Variazione Fondi Rischi	(1)	--
Variazione Trattamento di Fine Rapporto	4	9
Distribuzione Utili	--	(203)
Variazione riserve e poste di patrimonio netto	1.222	(4)
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi	(1.622)	(1.904)
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	(988)	(4.654)
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)	997	(567)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	36	1.033
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	1.033	466

Posizione finanziaria netta consolidata

Euro/000	31/12/2015	31/12/2016	Variazioni 2016/2015	Variaz. %
Titoli	--	--	--	--
Disponibilità liquide	1.033	466	(567)	(54,9)
Crediti finanziari correnti	--	--	--	--
Debiti finanziari non correnti	(40.257)	(37.405)	2.852	7,1
Debiti finanziari correnti	(6.900)	(7.200)	(300)	(4,3)
Posizione finanziaria netta consolidata	(46.124)	(44.139)	1.985	4,3

Conto economico separato della capogruppo

<u>CONTO ECONOMICO SEPARATO</u>		
	31/12/2015	31/12/2016
CONTO ECONOMICO		
RICAVI		
Ricavi	2.756.344	2.980.250
Altri proventi operativi	280.541	2.879.984
TOTALE RICAVI	3.036.885	5.860.234
COSTI OPERATIVI		
Costi per acquisti	(305)	(3)
Costi per servizi	(1.067.646)	(1.231.443)
Costi per il personale	(173.603)	(168.756)
Altri costi operativi	(335.179)	(617.275)
TOTALE COSTI OPERATIVI	(1.576.733)	(2.017.477)
Margine operativo lordo - Ebitda		
	2.766.233	(466.601)
Proventi/(Oneri) non ordinari		
Ammortamenti e svalutazioni	(369.191)	(353.796)
Risultato operativo - Ebit	3.857.194	3.022.361
Proventi (oneri) finanziari netti	(936.873)	(837.376)
Risultato ante imposte	2.920.321	2.184.985
Imposte	(44.167)	(1.205.709)
RISULTATO NETTO	2.876.154	979.275

Prospetto della situazione patrimoniale finanziaria della capogruppo - attivo

ATTIVITÀ	31/12/2015	31/12/2016
ATTIVITÀ NON CORRENTI		
Attività immateriali a vita indefinita	--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	--	--
Totale immobilizzazioni immateriali	--	--
Immobilizzazioni materiali	42.532	37.505
Investimenti Immobiliari	11.583.123	9.185.337
Partecipazioni	9.631.721	10.266.721
Crediti per imposte anticipate	69.716	59.560
Altri crediti	6.840	6.840
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	21.333.932	19.555.963
ATTIVITÀ CORRENTI		
Rimanenze	--	--
Crediti commerciali	3.834.327	6.214.190
Titoli	--	--
Crediti finanziari	6.834.306	6.808.242
Crediti tributari	383.986	551.636
Altri crediti	10.299.274	10.382.215
Disponibilità liquide	997.931	406.283
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	22.349.824	24.362.566
TOTALE ATTIVO	43.683.756	43.918.529

Prospetto della situazione patrimoniale finanziaria della capogruppo - passivo

PASSIVITÀ	31/12/2015	31/12/2016
PATRIMONIO NETTO		
Capitale Sociale	922.953	922.953
Riserve	7.589.711	10.259.296
Utile (perdita) dell'esercizio	2.876.154	979.275
TOTALE PATRIMONIO NETTO	11.388.818	12.161.524
PASSIVITÀ NON CORRENTI		
Debiti finanziari	16.788.323	14.130.309
Debiti per imposte differite	--	--
Fondi per rischi ed oneri	--	--
TFR e altri fondi per il personale	31.506	41.158
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	16.819.829	14.171.467
PASSIVITÀ CORRENTI		
Debiti finanziari	4.341.390	4.156.991
Debiti commerciali	4.527.177	5.059.050
Debiti tributari	69.736	325.209
Altri debiti	6.536.806	8.044.288
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	15.475.109	17.585.538
TOTALE PASSIVITÀ	32.294.938	31.757.005
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	43.683.756	43.918.529

Prospetto dei flussi di cassa della capogruppo al 31 dicembre 2016

(migliaia di euro)	2015	2016
Attività d'esercizio		
Utile d'esercizio	2.876.154	979.275
Ammortamenti	367.799	351.655
Autofinanziamento	3.243.953	1.330.930
Variazioni giacenze di magazzino	--	--
Variazioni crediti commerciali	6.265.223	(2.379.863)
Variazione crediti/debiti tributari	(183.532)	97.979
Variazione altri crediti	1.244.334	(56.877)
Variazione debiti commerciali	244.131	531.873
Variazione altri debiti	(7.191.750)	1.507.482
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	3.622.359	1.031.524
Attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali	(665)	2.051.158
Immobilizzazioni immateriali	--	--
immobilizzazioni finanziarie	(2.436.275)	(635.000)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	(2.436.940)	1.416.158
Attività di finanziamento		
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori	(202.500)	(2.842.413)
Variazione fondi rischi	--	--
Variazione trattamento di fine rapporto	3.443	9.652
Distribuzione dividendi	--	(203.049)
Variazione Riserve	(1.945)	(3.520)
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	(201.002)	(3.039.330)
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)	984.417	(591.648)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	13.514	997.931
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	997.931	406.283