

Il Cda ha approvato il Resoconto Intermedio di Gestione consolidato Ricavi a 1,19 milioni di euro. In crescita i ricavi vinicoli

Milano, 15 Maggio 2017

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 tre mesi dell'anno.

Andamento dei principali mercati di riferimento e delle attività del gruppo

- Mercato immobiliare

Il primo trimestre dell'anno conferma le indicazioni positive di una ripresa, seppur ancora lenta, della crescita evidenziata durante il 2016.

Nel **comparto immobiliare residenziale**, le compravendite sono aumentate del 3,7% rispetto al corrispondente periodo all'anno passato, mentre i prezzi sono rimasti bassi a causa di una pluralità di fattori; a Milano, mercato di riferimento, si è registrato un calo del 2,4%. Nel corso degli ultimi 5 anni la contrazione media dei valori delle residenze è stata superiore al 21%. I tempi necessari per definire le compravendite si sono ridotti del 6%, a circa 7 mesi.

Nei primi tre mesi di quest'anno sono stati investiti circa 1,95 miliardi di euro nel **mercato immobiliare non residenziale** (*fonte: BNP Paribas Real Estate*), valore in aumento rispetto a quello del corrispondente periodo dell'anno precedente. Il 48% è stato appannaggio del segmento Uffici, con una crescita del 12% rispetto al primo trimestre 2016, a seguire Retail, Logistica e Hotel.

- Le attività immobiliari del Gruppo

In un mercato caratterizzato da una crescente volatilità e, nonostante l'ulteriore revisione temporanea concessa sui canoni di locazione, a causa della forte pressione da parte dei conduttori alla revisione degli stessi, gli investimenti immobiliari a reddito nel comparto direzionale a Milano garantiscono una sostanziale stabilità dei rendimenti in forza delle vincolanti e lunghe scadenze contrattuali e delle attività ad essi correlate. Tuttavia la crescita del mercato immobiliare ad uso uffici, dove le location prime più appetibili si riconfermano Milano e Roma, potrebbe rappresentare un'opportunità per valutare possibili operazioni straordinarie al fine di realizzare significative plusvalenze rispetto ai valori di carico e dare un importante sostegno agli impegni finanziari assunti.

- Andamento del mercato vitivinicolo italiano

Con una crescita pari all'8% rispetto al primo trimestre del 2016, il **mercato internazionale** rappresenta la fonte di crescita primaria per le vendite di vino italiano. Usa, Canada, Giappone, Cina, Svizzera e Brasile si confermano i mercati più dinamici, nell'ambito di un generale trend positivo.

In crescita anche i dati relativi alle vendite sul **mercato nazionale**, soprattutto grazie alla Gdo: +3,6% e +2,3%, rispettivamente, a valore e volume (*fonte: WineMonitor - Nomisma*).

- La controllata Feudi del Pisciotto Srl ha registrato un incremento significativo delle vendite di vino (+53,2% rispetto al primo trimestre dell'anno precedente). 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.

Risultati consolidati

I **ricavi complessivi** del gruppo al 31 marzo 2017 sono stati pari a 1,19 milioni di euro, rispetto a 1,26 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. L'andamento è principalmente attribuibile alla combinazione dei seguenti fattori:

- riduzione temporanea dei canoni di locazione, per l'anno 2017, concessa da Cia e dalla controllata Diana Bis Srl al locatario degli immobili di proprietà, siti nel centro di Milano, la cui richiesta è scaturita dal protrarsi della negativa congiuntura economica e dalla generale contrazione del mercato e soprattutto per la vendita, realizzata nel mese di dicembre dell'anno precedente, dell'immobile ad uso uffici sito a New York – Manhattan, che era a reddito;
- incremento, come fattore positivo, delle vendite di vino della controllata Feudi del Pisciotto Srl e variazione delle rimanenze dei prodotti finiti e dei semilavorati, con effetto negativo per 0,145 milioni di euro (0,069 milioni di euro al 31 marzo 2016), contabilizzata della controllata Feudi del Pisciotto Srl in conseguenza delle maggiori vendite di vino realizzate e dell'ultimo raccolto 2016, che è stato inferiore a quelli degli anni precedenti (come in tutta la Sicilia) e comunque incapace di mantenere immutati i livelli di magazzino.

I **costi operativi** consolidati sono ammontati a 0,62 milioni di euro rispetto agli 0,55 milioni di euro del 2016. L'ebitda è risultato pari a 0,57 milioni di euro (era 0,70 milioni di euro l'anno precedente).

Il **risultato di competenza del Gruppo** al 31 marzo 2017 è stato negativo per 0,43 milioni di euro, rispetto ad una perdita di 0,27 milioni di euro dell'esercizio precedente.

La **situazione finanziaria netta** è passata da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 46,3 milioni di euro al 31 marzo 2016 a un indebitamento netto di 44,6 milioni di euro.

Evoluzione prevedibile della gestione

Lo scenario macroeconomico è ancora caratterizzato da forti incertezze riguardo alle prospettive di crescita e stabilità dell'economia in generale ed in particolare del Sistema Paese Italia. Relativamente ai principali mercati di riferimento nei quali opera il Gruppo vanno, tuttavia, evidenziati alcuni timidi segnali di ripresa che potrebbero, secondo le proiezioni, attenuare l'attuale sbilancio economico-finanziario rispetto agli impegni assunti. Sulla base dei risultati conseguiti nel primo trimestre e degli andamenti di mercato sino ad oggi osservabili, le aspettative relative alle performance del Gruppo per il 2017 sono rivolte verso un andamento positivo, operando in continuità, con la possibilità di eventuali opportunità rappresentate da operazioni straordinarie che si potranno realizzare e dalla 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

Dichiarazione ai sensi dell'art. 154-bis comma 2 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58
Il sottoscritto Walter Villa, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa, attesta che l'informativa contabile contenuta nel presente documento corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Conto economico consolidato al 31 Marzo 2017

<i>(migliaia di Euro)</i>	31 marzo 2016	31 marzo 2017
Ricavi delle vendite	1.232	1.239
Altri proventi operativi	93	97
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati	(69)	(145)
Totale Ricavi	1.256	1.191
Costi operativi	(555)	(621)
Margine operativo lordo - Ebitda	701	570
Proventi/(Oneri) non ordinari	(68)	(149)
Ammortamenti e svalutazioni	(373)	(373)
Risultato operativo - Ebit	260	48
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(528)	(479)
Risultato Netto	(268)	(431)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	3	1
Risultato attribuibile al gruppo	(265)	(430)
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	--	--
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali	--	--
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO	(265)	(430)

Conto economico consolidato al 31 Marzo 2017

€ (migliaia)	31/03/2016	31/12/2016	31/03/2017
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(40.169)	(37.405)	(37.086)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(6.104)	(6.734)	(7.474)
<i>Di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	(6.274)	(7.200)	(7.523)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	170	466	49
Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette	(46.273)	(44.139)	(44.560)