

**Il Consiglio di amministrazione ha approvato
la Relazione Semestrale consolidata
Ricavi pari a 2,26 milioni, ebitda pari a 0,91 milioni**

Milano, 28 settembre 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 sei mesi dell'anno.

Risultati Consolidati del primo semestre 2017

I ricavi di vendita, pari a 2,26 milioni di euro, sono diminuiti dell'11% rispetto al primo semestre 2016 principalmente per i minori ricavi da locazione in conseguenza della vendita dell'immobile ad uso uffici sito a New York realizzata nel corso del mese di dicembre dell'anno precedente e per effetto dell'ulteriore riduzione temporanea dei canoni, per l'anno in corso, concessa da CIA al principale locatario degli immobili di proprietà, siti nel centro di Milano.

I costi operativi, pari a 1,35 milioni, sono rimasti costanti (+0,7%) rispetto al semestre 2016. Di questi, i costi per acquisti sono pari a 0,18 milioni di euro, contro 0,09 milioni del primo semestre 2016, dato che comprende l'effetto positivo della variazione delle rimanenze per anticipazioni colturali, ovvero i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese per la vendemmia 2017 della controllata Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl.

In linea con il corrispondente periodo dell'anno precedente i costi per servizi e il costo del personale.

Il totale degli ammortamenti e svalutazioni è pari a 0,76 milioni di euro in linea con il corrispondente periodo dell'anno precedente.

Il risultato operativo lordo al 30 giugno 2017 è stato negativo per 132 mila di euro contro una perdita di 47 mila di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente.

Gli oneri finanziari netti sono pari a 0,95 milioni di euro al 30 giugno 2017 contro 1,04 milioni di euro del corrispondente periodo del precedente esercizio.

Le imposte del periodo sono complessivamente positive, per effetto dello stanziamento di imposte anticipate, per 182 mila euro contro un valore positivo di 88 mila euro al 30 giugno 2016.

Il Risultato netto di competenza del Gruppo del primo semestre 2017 è negativo per 0,89 milioni di euro, contro una perdita di 0,99 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Il patrimonio netto di competenza del gruppo al 30 giugno 2017, ammonta a 7,31 milioni di euro contro gli 8,21 milioni di euro del 31 dicembre 2016.

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 44,14 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a un indebitamento netto di 46,23 milioni di euro, principalmente per effetto della riclassifica, nelle voce debiti finanziari correnti, dei ratei relativi ad interessi passivi maturati e non ancora liquidati che nel 2016 risultavano ancora classificati negli altri debiti correnti.

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

- Mercato immobiliare

Il mercato immobiliare italiano nel primo semestre dell'anno, consolida e conferma le indicazioni positive di una ripresa, seppur ancora lenta, della crescita già evidenziata nel corso del 2016. Il mercato immobiliare residenziale ha chiuso il 2016 con una crescita del 12% circa del numero di transazioni, raggiungendo la soglia delle 500 mila compravendite. Tale contesto positivo si è protratto anche nella prima parte di quest'anno (+3,4%), seppure su livelli più contenuti rispetto

a quanto registrato nel 2016. Un altro segnale che conferma una convinta ripresa del mercato è costituita dalla riduzione dei tempi di vendita che sono passati dai 10 mesi ai 6/7 mesi, in particolare nelle grandi città dove c'è un maggiore allineamento dei prezzi tra domanda e offerta. Continua l'andamento positivo del settore immobiliare commerciale: i primi sei mesi del 2017 hanno registrato volumi di investimento per tutti gli asset classes pari a circa 4,9 miliardi di euro, il 40% in più rispetto allo stesso periodo del 2016 e più nel dettaglio, nel secondo trimestre dell'anno in corso sono stati investiti circa 2,9 miliardi di euro con un incremento del 60% circa rispetto al secondo trimestre 2016. Un significativo segnale della rinnovata spinta alle prospettive del mercato immobiliare italiano è dato dal fatto che circa il 60-70% degli investimenti del primo semestre ha interessato capitali internazionali. Anche nel 2017, Milano, seguita da Roma, si conferma la piazza più dinamica con 1,4 miliardi di euro di investimenti nei primi sei mesi (*fonte dati BNP Paribas Real Estate*).

In questo contesto, sono tuttora ferme le compravendite immobiliari per la Società, 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. Per quanto riguarda il ricorso per revocazione presentato, l'udienza è stata discussa nel corso del mese di aprile e con ordinanza pubblicata in data 27 luglio 2017, il Consiglio di Stato ha rinviato l'udienza, al secondo semestre 2018, ritenendo necessario al fine della decisione del giudizio acquisire il fascicolo del primo grado di giudizio svoltisi dinanzi al Tar del 2011.

- Mercato vitivinicolo italiano

Il mercato internazionale continua a rappresentare la primaria fonte di crescita per le vendite di vino. Aumentano, infatti, le importazioni a valore nei principali Paesi ad eccezione di Regno Unito, Germania e Hong Kong. Diverso il quadro dell'import a volume, con cali in Giappone, Svizzera e Francia a testimonianza di una crescita dei prezzi medi. I mercati più dinamici si confermano Stati Uniti e Cina dove si registrano incrementi rispettivamente del 10% e 8% a valore e del 12% e 13% a volume. Significativa la crescita delle importazioni in Russia. I dati sulle vendite di vino sul mercato nazionale nei primi sei mesi del 2017 evidenziano una ripresa nei principali canali della GDO, dove si registra un incremento delle vendite dell'1,6% a valore (*fonte dati WineMonitor - Nomisma*). Le inedite condizioni climatiche, con gelate primaverili seguite da mesi di elevate temperature e prolungata siccità, porteranno a una produzione di vino tra le più scarse dal 1947 ad oggi. La vendemmia 2017, secondo le ultime stime, sarà di circa 41,1 milioni di ettolitri con un calo del 24% rispetto al 2016.

In tale contesto, la controllata Feudi del Pisciotto ha registrato nel primo semestre un leggero calo dei volumi delle vendite di vino, in parte controbilanciato da un incremento dell'11% del prezzo medio rispetto al primo semestre 2016. Le previsioni di vendita sono positive grazie alla crescita del canale export, soprattutto in conseguenza dei contratti pluriennali sottoscritti con importatori in Cina e della progressiva continua affermazione dei brand. La vendemmia 2017, iniziata nel mese di agosto, è in controtendenza rispetto alle previsioni dell'intero comparto, con una crescita stimata di oltre il 10% di uva raccolta rispetto all'anno precedente con qualità eccellente.

Principali eventi successivi al 30 giugno 2017

Relativamente ai principali mercati di riferimento nei quali opera il Gruppo, vanno evidenziati alcuni segnali di ripresa, in particolare per il mercato immobiliare nel comparto direzionale come già sopra descritto. In questo contesto, cogliendo la positiva congiuntura del mercato, la Società in data 28 luglio 2017 ha ricevuto e accettato un'offerta vincolante da un primario fondo di investimento internazionale, per la cessione del compendio immobiliare a reddito sito a Milano, in via M. Burigozzo 5, G. Borgazzi 2 e in via Gian Galeazzo, 29 e 31. Unitamente alla realizzazione della promessa operazione di vendita, il cui closing è previsto nel corso del mese di ottobre, la Società ha predisposto

un piano di risanamento ex art. 67, terzo comma, lett. d, della legge fallimentare che verrà depositato nella prima metà del mese di ottobre 2017. L'operazione di cessione, qualora conclusa positivamente a seguito della due diligence in corso, potrà generare una significativa plusvalenza che unitamente al piano di risanamento consentirà di riequilibrare la posizione finanziaria e dare avvio allo sviluppo degli investimenti nelle proprietà immobiliari sull'isola di Levanzo, sull'Isola Longa, area del trapanese denominata Riserva dello Stagnone, e la realizzazione del progetto di ampliamento del Wine Relais, con ulteriori camere e suite in una porzione dell'antico Baglio, di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto.

Per ulteriori informazioni, contattare:

Compagnia Immobiliare Azionaria

Walter Villa

Tel: 02-58219552

E-mail: wvilla@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 2017

(migliaia di Euro)	30 giugno 2016	30 giugno 2017
Ricavi	2.678	2.210
Altri proventi operativi	161	180
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati	(302)	(134)
Totale Ricavi	2.537	2.256
Costi per acquisti	(87)	(181)
Costi per servizi	(683)	(700)
Costi per il personale	(295)	(256)
Altri costi operativi	(269)	(210)
Valutazione partecipazioni al patrimonio netto	(3)	1
Margine operativo lordo - Ebitda	1.200	910
Proventi/(Oneri) non ordinari	(503)	(279)
Ammortamenti e svalutazioni	(744)	(763)
Risultato operativo - Ebit	(47)	(132)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(1.037)	(946)
Risultato ante imposte	(1.084)	(1.078)
Imposte	88	182
Risultato Netto	(996)	(896)
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>	(8)	(3)
Risultato attribuibile al gruppo	(988)	(893)
Altre componenti di conto economico complessivo		
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	(6)	--
Rideterminazione del valore dei terreni	--	--
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo	--	--
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali	(6)	--
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	(1.002)	(896)
Attribuibile a:		
AZIONISTI DI MINORANZA	(8)	(3)
AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	(994)	(893)
<i>Utile per azione, base</i>	<i>(0,01)</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 2017

ATTIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2016	30 giugno 2017
Immobilizzazioni immateriali	--	--
Immobilizzazioni materiali	39.311	38.759
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	5.902	5.903
Altre partecipazioni	631	631
Crediti per imposte anticipate	275	310
Altri crediti	1.990	2.004
ATTIVITA' NON CORRENTI	48.109	47.607
Rimanenze	15.489	15.471
Crediti commerciali	6.541	7.765
Crediti tributari	845	1.232
Altri crediti	907	913
Disponibilità liquide	466	30
ATTIVITA' CORRENTI	24.248	25.411
TOTALE ATTIVO	72.357	73.018

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2017

PASSIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2016	30 giugno 2017
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	185	185
Altre riserve	7.215	5.571
Utili (perdita) del periodo	(1.644)	(893)
Patrimonio netto di gruppo	8.205	7.312
Capitale e riserve di terzi	3.416	1.512
Utile (perdita) di terzi	(1.904)	(3)
Patrimonio netto di terzi	1.512	1.509
PATRIMONIO NETTO	9.717	8.821
Debiti finanziari	37.405	36.791
Fondi per rischi e oneri	2	2
TFR e altri fondi per il personale	41	44
PASSIVITA' NON CORRENTI	37.448	36.837
Debiti finanziari	7.200	9.473
Debiti commerciali	7.259	7.459
Debiti tributari	834	1.244
Altri debiti	9.899	9.184
PASSIVITA' CORRENTI	25.192	27.360
TOTALE PASSIVITA'	62.640	64.197
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	72.357	73.018

Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 30 giugno 2017

(migliaia di euro)	Semestrale 2016	Semestrale 2017
ATTIVITA' D'ESERCIZIO		
Utile/(perdita) netto del periodo	(988)	(893)
Rettifiche:		
- Ammortamenti	744	763
Autofinanziamento	(244)	(130)
Variazione rimanenze	162	18
Variazione crediti commerciali	(1.473)	(1.224)
Variazione crediti/debiti tributari	537	(12)
Variazione altri crediti	133	(20)
Variazione debiti commerciali	349	200
Variazione altri debiti	957	(715)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	421	(1.883)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali	(115)	(211)
Immobilizzazioni immateriali	(1)	--
Investimenti in partecipazioni	3	(1)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	(113)	(212)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori	(1.040)	1.659
Variazione Fondi Rischi	--	--
Variazione Trattamento di Fine Rapporto	8	3
Distribuzione Utili	(203)	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto	(6)	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi	(8)	(3)
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	(1.249)	1.659
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)	(941)	(436)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	1.033	466
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	92	30

Posizione finanziaria netta consolidata al 30 Giugno 2017

(migliaia di euro)	30/06/2016	31/12/2016	30/06/2017	Variazioni 2017/2016	Variaz. %
Disponibilità liquide	92	466	30	(436)	(93,6)
Debiti finanziari non correnti	(39.632)	(37.405)	(36.791)	614	1,6
Debiti finanziari correnti	(6.485)	(7.200)	(9.473)	(2.273)	(31,6)
Posizione finanziaria netta consolidata	(46.025)	(44.139)	(46.234)	(2.095)	(4,7)