

Il Cda ha approvato il progetto di bilancio 2013

Ricavi totali a 8,2 milioni di euro

Ebitda a 3,4 milioni di euro

Milano 21 Marzo 2014

Si è riunito oggi a Milano il Consiglio di Amministrazione della Compagnia Immobiliare Azionaria Spa (Cia), per esaminare il bilancio consolidato e il bilancio della capogruppo relativi al 2013.

-Risultati consolidati

I ricavi totali sono stati pari a 8,2 milioni di euro (erano 9,5 milioni di euro nel corrispondente periodo dell'anno precedente), con un andamento che è principalmente attribuibile ai minori ricavi dell'attività immobiliare, che nel 2012 avevano generato plusvalenze per 1,7 milioni di euro.

I costi operativi sono diminuiti da 5,6 a 4,8 milioni di euro mentre il margine operativo lordo del periodo è ammontato a 3,4 milioni di euro (3,9 milioni di euro nel 2012).

Il conto economico consolidato chiude con una perdita dopo le imposte di 0,38 milioni di euro rispetto all'utile di 1,16 milioni di euro conseguito l'anno passato.

La posizione finanziaria netta consolidata presenta un indebitamento netto pari a 49,23 milioni di euro al 31 dicembre 2013 (46 milioni di euro al 31 dicembre 2012).

-Risultati della capogruppo

Cia ha chiuso l'esercizio 2013 con ricavi pari a 3,25 milioni di euro (4,89 nell'esercizio 2012), di cui i ricavi operativi ammontano a 3,13 milioni e gli altri proventi operativi a 0,11 milioni di euro.

Il totale dei costi operativi ammonta a 1,49 milioni di euro, in calo rispetto al 2012 (1,87 milioni di euro).

Il margine operativo lordo (ebitda) è risultato pari a 1,76 milioni di euro (3,02 milioni l'anno precedente).

Il risultato di esercizio evidenzia un utile ante imposte pari a 0,46 milioni di euro e, dopo le imposte, a 0,36 milioni di euro.

-Principali eventi del periodo

- Nonostante la forte contrazione del mercato immobiliare italiano ed europeo, che a Milano ha provocato un calo dei prezzi del 13% (fonte: Nomisma), in alcune zone del centro città e della prima cerchia dei navigli, e fino al 30% nelle altre aree, hanno avuto seguito le vendite degli appartamenti della nuova palazzina realizzata a uso residenziale nel centro di Milano (nella zona del Duomo - Primo, ed unico, Progetto Casa approvato dal Comune) dalla controllata Diana Bis Srl. Le vendite del complesso residenziale, avviate nel 2011, hanno generato al 31 dicembre 2013 ricavi complessivi pari a 12,69 milioni di euro, di cui 2,25 milioni di euro nell'anno 2013, consentendo un significativo rientro dell'investimento;
- A settembre sono terminati i lavori, nel complesso di Feudi del Pisciotto, per la realizzazione di un Wine Relais con 10 camere e suite dotate di tutti i comfort, ricavate nella parte abitabile del palmento settecentesco più grande dell'isola. Il progetto d'investimento, che verrà completato con la realizzazione di un raffinato ristorante, ha l'obiettivo di ampliare la capacità reddituale, completare l'offerta dell'azienda, e inoltre di soddisfare l'esigenza di ricezione nata dalla continua crescita d'interesse tra addetti ai lavori e turisti appassionati (wine lover), favorita dalla bellezza del paesaggio circostante gli immobili. All'avvio dell'attività si sono già registrate significative presenze e numerose prenotazioni; le recensioni degli ospiti sono state tutte estremamente positive;

- Sono al momento allo studio possibilità di valorizzazione di alcuni degli asset immobiliari situati in Sicilia, in particolare:
 - degli immobili di proprietà di Isola Longa Srl nell'area del trapanese denominata "Riserva dello Stagnone" (le saline di Trapani);
 - dell'antico Baglio, di oltre 2.600 mq, di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto Srl;
 - delle proprietà immobiliari sull'Isola di Levanzo (Sicilia) della controllata Agricola Florio Srl.

Principali eventi successivi al 31 dicembre 2013

E' ancora aperto il contenzioso insorto a seguito del perdurare dell'inadempimento della controparte, un'importante società spagnola quotata, al contratto di opzione put per il pagamento del 15% della società Donnafugata Resort Srl, e all'esecuzione della sentenza dell'arbitrato che ha ritenuto equa la valutazione della società dell'arbitratore prof. Luigi Guatri, stabilita in 33 milioni di euro. A febbraio la controparte ha impugnato il lodo arbitrale dinanzi alla Corte di Appello di Milano che, con ordinanza depositata il 17 luglio 2013, ha rigettato l'istanza di sospensiva richiesta e dichiarato che non ricorrono i presupposti per la declaratoria di inammissibilità dell'appello proposto e ha quindi rinviato la causa per precisazione della conclusioni all'udienza del 23 febbraio 2016.

In data 18 novembre 2013 CIA ha notificato una domanda di arbitrato e nomina d'arbitro per ottenere la condanna al pagamento del prezzo delle partecipazioni oggetto di put, nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti per il ritardo, ritenendo che le azioni promosse dalla controparte non legittimino, in alcun modo, l'inadempimento al pagamento del prezzo. Con udienza del 4 febbraio 2014, si è formalmente costituito ed insediato il collegio arbitrale che ha stabilito la calendarizzazione del procedimento arbitrale definendo i tempi del deposito del proprio lodo. Il collegio ha quindi assegnato alle parti i termini del 6 marzo e del 24 aprile 2014 per il deposito di memorie, rispettivamente dirette e in replica, per la formulazione definitiva dei quesiti e delle eccezioni delle Parti, il deposito di documenti e l'articolazione di prove. Il collegio ha successivamente rinviato all'udienza del 6 maggio 2014, per la comparizione personale delle parti, l'esperimento del tentativo di conciliazione e, in caso di fallimento, la decisione sull'ammissione delle eventuali prove dedotte dalle parti nelle sopraccitate memorie. Circa i tempi per la pronuncia del lodo, l'art. 820 del c.p.c. prevede un massimo di 240 giorni dalla data dell'insediamento del collegio, salvo proroghe concedibili nelle ipotesi tassative previste dall'ultimo comma della citata disposizione. Si ipotizza pertanto che questo secondo arbitrato possa concludersi entro la fine del corrente anno o, al più tardi, entro la metà del prossimo.

In riferimento alle evidenze di cui sopra, e alla conferma di quanto dimostrato e documentato, una volta che CIA avrà incassato il prezzo fissato per le quote vendute, pari a 4,95 milioni di euro, oltre agli oneri dovuti, realizzerà una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nonostante il contesto macro-economico continui a essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, le previsioni per l'evoluzione della gestione sono moderatamente positive, in considerazione della stabilità dei rendimenti relativi agli investimenti immobiliari effettuati, di quella delle attività ad essi correlate da parte della capogruppo e, soprattutto, dalle attese per gli sviluppi delle operazioni immobiliari e commerciali delle controllate Diana Bis Srl e Feudi del Pisciotto Srl:

- la previsione di ripresa del mercato immobiliare per Milano, unitamente allo stato di avanzamento di alcune trattative in corso per le unità residenziali, relative al complesso immobiliare realizzato dalla controllata Diana Bis Srl, consentono di prevedere il raggiungimento degli obiettivi previsti nel piano d'investimento identificato per l'area entro la fine dell'anno;
- si prevede un incremento dei ricavi di vendita dei vini della controllata Feudi del Pisciotto Srl, grazie ad una domanda di mercato in crescita nel 2014, soprattutto attraverso il canale export verso, in particolare, i paesi orientali (Cina) e gli Stati Uniti.

-Convocazione dell'Assemblea

L'assemblea dei soci è stata convocata in sede ordinaria per il giorno 29 aprile 2014 alle ore 11.30 presso la sala conferenze in Milano, Via Marco Burigozzo 5, in prima convocazione, ed occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 30 aprile 2014, stesso luogo e ora, per deliberare sul seguente

Ordine del Giorno

- Presentazione del bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2013 e delle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Delibere inerenti e conseguenti;
- Nomina di un Consigliere;
- Relazione sulla remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. n. 58/1998;

Per ulteriori informazioni, contattare:

Gian Marco Giura

Tel: 02-58219395

Cell: 334-6737093

E-mail: gmggiura@class.it

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Emilio Adinolfi, dichiara ai sensi del comma 2 dell'articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

A seguire le tabelle di Conto Economico e di Stato Patrimoniale.

La Relazione di bilancio sarà disponibile per il pubblico sul sito Internet della casa editrice, www.c-i-a.it

entro i termini di legge

Conto economico consolidato al 31/12/2013

| <i>Euro/000</i> | 31/12/12 | 31/12/13 | Variaz. (%) |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| Ricavi di vendita | 9.538 | 8.211 | (13,9) |
| Costi Operativi | (5.630) | (4.770) | (15,3) |
| Margine Lordo | 3.908 | 3.441 | (11,9) |
| <i>Incidenza sui ricavi</i> | 41,0 | 41,9 | |
| Proventi e oneri straordinari | 279 | (74) | (126,5) |
| Ammortamenti | (1.273) | (1.550) | 21,8 |
| Risultato Operativo | 2.914 | 1.817 | (37,6) |
| <i>Incidenza sui ricavi</i> | 30,6 | 22,1 | |
| Proventi e oneri finanziari netti | (1.737) | (2.198) | 26,5 |
| Utile Ante Imposte | 1.177 | (381) | (132,4) |
| Imposte | (28) | (4) | (85,7) |
| (Utile)/Perdita di competenza di terzi | 9 | 5 | (44,4) |
| Risultato di competenza del gruppo | 1.158 | (380) | (132,8) |

I **Ricavi** sono così suddivisi:

| <i>Euro/000</i> | 31/12/12 | 31/12/13 | Variaz. (%) |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| Ricavi affitti | 2.828 | 3.361 | 18,8 |
| Ricavi facility management | 697 | 710 | 1,9 |
| Ricavi vendita vino | 856 | 773 | (9,7) |
| Altri Ricavi attività vitivinicola | 666 | 907 | 36,2 |
| Ricavi da attività mobiliare | 1.724 | -- | (100,0) |
| Ricavi da vendite immobiliari | 2.529 | 2.252 | (11,0) |
| Altri Ricavi | 238 | 208 | (12,6) |
| Totale | 9.538 | 8.211 | (13,9) |

Posizione finanziaria netta consolidata

| <i>Euro/000</i> | 31/12/2012 | 31/12/2013 | Variazioni 2013/2012 | Variaz. % |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------------------|----------------------|
| Titoli | -- | -- | -- | -- |
| Disponibilità liquide | 4.485 | 325 | (4.160) | (92,8) |
| Crediti finanziari correnti | 1 | -- | (1) | (100,0) |
| Debiti finanziari non correnti | (44.553) | (42.318) | (2.235) | (5,0) |
| Debiti finanziari correnti | (5.949) | (7.240) | 1.291 | 21,7 |
| | | | | |
| Posizione finanziaria netta consolidata | (46.016) | (49.234) | (3.218) | (7,0) |

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2013

| ATTIVO (migliaia di Euro) | 31 dicembre 2012 | 31 dicembre 2013 |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Attività immateriali a vita indefinita | -- | -- |
| Altre immobilizzazioni immateriali | 9 | 6 |
| Immobilizzazioni immateriali | 9 | 6 |
| Immobilizzazioni materiali | 46.666 | 44.049 |
| Partecipazioni valutate al patrimonio netto | 15.541 | 15.549 |
| Altre partecipazioni | 265 | 265 |
| Crediti per imposte anticipate | 264 | 277 |
| Altri crediti | 1.379 | 1.762 |
| ATTIVITA' NON CORRENTI | 64.124 | 61.908 |
| | | |
| Rimanenze | 15.380 | 15.676 |
| Crediti commerciali | 2.956 | 6.352 |
| Crediti finanziari | 1 | -- |
| Crediti tributari | 1.269 | 1.068 |
| Altri crediti | 1.256 | 887 |
| Disponibilità liquide | 4.485 | 325 |
| ATTIVITA' CORRENTI | 25.347 | 24.308 |
| TOTALE ATTIVO | 89.471 | 86.216 |

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2013

| PASSIVO (migliaia di Euro) | 31 dicembre 2012 | 31 dicembre 2013 |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Capitale sociale | 923 | 923 |
| Riserva da sovrapprezzo | 1.526 | 1.526 |
| Riserva legale | 185 | 185 |
| Altre riserve | 6.892 | 8.036 |
| Utili (perdita) del periodo | 1.158 | (380) |
| Patrimonio netto di gruppo | 10.684 | 10.290 |
| Capitale e riserve di terzi | 5.053 | 5.045 |
| Utile (perdita) di terzi | (9) | (5) |
| Patrimonio netto di terzi | 5.044 | 5.040 |
| PATRIMONIO NETTO | 15.728 | 15.330 |
| | | |
| Debiti finanziari | 44.553 | 42.318 |
| Debiti per imposte differite | 251 | 104 |
| TFR e altri fondi per il personale | 14 | 25 |
| PASSIVITA' NON CORRENTI | 44.818 | 42.447 |
| | | |
| Debiti finanziari | 5.949 | 7.240 |
| Debiti commerciali | 6.956 | 6.477 |
| Debiti tributari | 81 | 161 |
| Altri debiti | 15.939 | 14.561 |
| PASSIVITA' CORRENTI | 28.925 | 28.439 |
| TOTALE PASSIVITA' | 73.743 | 70.886 |
| PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO | 89.471 | 86.216 |

Capogruppo

| CONTO ECONOMICO | 31/12/2012 | 31/12/2013 |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| RICAVI | | |
| Ricavi | 3.102.086 | 3.134.908 |
| Altri proventi operativi | 1.787.576 | 112.659 |
| TOTALE RICAVI | 4.889.662 | 3.247.567 |
| Costi per acquisti | (28) | (6) |
| Costi per servizi | (1.476.023) | (1.046.369) |
| Costi per il personale | (89.138) | (94.963) |
| Altri costi operativi | (302.318) | (349.282) |
| Margine operativo lordo - Ebitda | 3.022.155 | 1.756.947 |
| | 4.135 | 27.847 |
| Proventi/(Oneri) straordinari | | |
| Ammortamenti e svalutazioni | (381.493) | (372.292) |
| Risultato operativo - Ebit | 2.644.797 | 1.412.502 |
| Proventi (oneri) finanziari netti | (1.059.752) | (946.720) |
| Risultato ante imposte | 1.585.045 | 465.782 |
| Imposte | (34.485) | (102.231) |
| RISULTATO NETTO | 1.550.560 | 363.551 |

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2013

| ATTIVITÀ | 31/12/2012 | 31/12/2013 |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ATTIVITÀ NON CORRENTI | | |
| Attività immateriali a vita indefinita | -- | -- |
| Altre immobilizzazioni immateriali | 3.937 | 2.359 |
| Totale immobilizzazioni immateriali | 3.937 | 2.359 |
| Immobilizzazioni materiali | 82.617 | 76.456 |
| Investimenti Immobiliari | 12.605.679 | 12.282.488 |
| Partecipazioni | 8.753.182 | 9.218.182 |
| Altre partecipazioni | -- | -- |
| Crediti finanziari | -- | -- |
| Altri crediti | 6.840 | 6.840 |
| TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI | 21.452.255 | 21.586.325 |
| ATTIVITÀ CORRENTI | | |
| Rimanenze | -- | -- |
| Crediti commerciali | 2.992.884 | 5.277.285 |
| Titoli | -- | -- |
| Crediti finanziari | 7.993.173 | 8.512.210 |
| Crediti tributari | 251.056 | 170.136 |
| Altri crediti | 10.607.405 | 9.791.822 |
| Disponibilità liquide | 4.466.182 | 22.520 |
| TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI | 26.310.700 | 23.773.970 |
| TOTALE ATTIVO | 47.762.955 | 45.360.298 |

| | 31/12/2012 | 31/12/2013 |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| PASSIVITÀ | | |
| PATRIMONIO NETTO | | |
| Capitale Sociale | 922.953 | 922.953 |
| Riserve | 5.319.080 | 6.860.348 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 1.550.560 | 363.551 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO | 7.792.593 | 8.146.852 |
| PASSIVITÀ NON CORRENTI | | |
| Debiti finanziari | 19.148.579 | 17.614.442 |
| Debiti per imposte differite | 250.398 | 103.860 |
| TFR e altri fondi per il personale | 14.610 | 25.109 |
| TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI | 19.413.587 | 17.743.411 |
| PASSIVITÀ CORRENTI | | |
| Debiti finanziari | 3.638.075 | 4.703.312 |
| Fondi per rischi ed oneri | -- | -- |
| Debiti commerciali | 4.053.818 | 3.997.600 |
| Debiti tributari | 61.047 | 111.687 |
| Altri debiti | 12.803.835 | 10.657.436 |
| TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI | 20.556.775 | 19.470.035 |
| TOTALE PASSIVITÀ | 39.970.362 | 37.213.446 |
| TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO | 47.762.955 | 45.360.298 |