

## **Il Cda ha approvato il progetto di bilancio 2014**

**Ricavi totali a 9 milioni di euro (+9,7%)**

**Ebitda a 5,9 milioni di euro (+71,5%)**

Milano, 20 Marzo 2015

Il Consiglio di amministrazione della Compagnia Immobiliare Azionaria (Cia), ha approvato il bilancio consolidato e il bilancio della capogruppo relativi al 2014.

I ricavi complessivi del Gruppo al 31 dicembre 2014 sono pari a 9 milioni di euro, contro 8,2 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente, con un aumento del 9,7%.

I costi operativi sono diminuiti da 4,8 a 3,1 milioni di euro.

Il margine operativo lordo ammonta a 5,9 milioni di euro, in crescita del 71,5% rispetto al 2013 (3,45 milioni di euro).

Il conto economico consolidato chiude con una perdita netta di 22 mila euro contro una perdita di 385 mila euro conseguita nell'esercizio precedente. Il risultato della gestione finanziaria netta consolidata passa da un indebitamento netto di 49,2 milioni di euro al 31 dicembre 2013 a un indebitamento netto di 47,7 milioni di euro al 31 dicembre 2014, quasi totalmente per mutui immobiliari a lungo termine.

Il patrimonio netto consolidato è pari a 15,31 milioni di euro contro i 15,33 del 31 dicembre 2013.

Il bilancio della capogruppo chiude con un risultato di esercizio che evidenzia un utile ante imposte pari a 0,42 milioni di euro e di 0,37 milioni dopo le imposte.

### **Andamento dei principali mercati di riferimenti e attività nel 2014**

#### Andamento mercato immobiliare italiano

Il mercato immobiliare italiano ha toccato il fondo e iniziato una lieve inversione di tendenza, con un aumento delle quantità scambiate che è stato pari al 3,7% a livello nazionale, e al 5,7% a Milano, per effetto di Expo 2015. In questo incerto contesto di mercato, sono attualmente in corso diverse trattative per la vendita degli appartamenti e dei box della nuova palazzina realizzata a uso residenziale nel centro di Milano nella zona del Duomo, dalla controllata Diana Bis Srl.

#### Andamento mercato vitivinicolo italiano

Nel mercato interno si è arrestata la caduta registrata negli ultimi anni, con una crescita in valore delle vendite pari allo +0,6% (fonte: Winemonitor di Nomisma), contrapposta ad un calo del -1,7% dei volumi. A trainare il mercato è la GDO, che segna un +1,5% a valore contro un -0,2% a volume, mentre il canale tradizionale (Normal Trade, HO.RE.CA, ecc...) registra ancora una flessione. Per quanto riguarda le esportazioni si evidenzia una crescita dell' 1% a volume rispetto all'anno precedente, con un valore complessivo attorno ai 5,1 miliardi di euro rispetto all'anno precedente.

In questo contesto di mercato, la controllata Feudi del Pisciotto Srl ha visto crescere significativamente le proprie vendite di vino sia in termini di ricavi (+43,2%) che di volumi (+19%), rispetto all'anno

precedente, grazie a una progressiva affermazione del proprio marchio sui mercati internazionali e nazionali, agevolata dagli ottimi rating della critica ottenuti dai propri vini.

In Italia la vendemmia 2014 ha evidenziato un calo quantitativo del 17% rispetto al 2013 con produzione complessiva di circa 40 milioni di ettolitri, il risultato peggiore degli ultimi 64 anni. E' invece migliorata rispetto ai dati medi regionali la vendemmia 2014 per Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl, dove il calo rispetto all'anno precedente è pari al -4,15%.

Attività di sviluppo ed investimenti:

. In Sicilia, nel complesso di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto, sono in fase di ultimazione i lavori per la realizzazione di un ristorante e una piccola SPA che completeranno l'offerta del progetto d'investimento del Wine Relais, già operativo per la parte ospitalità (10 camere e suite dotate di tutti i comfort, ricavate nella parte abitabile del Palmento settecentesco più grande dell'isola). Al Relais nel corso dell'anno si sono registrate, alla prima stagione di apertura, significative presenze, che hanno generato i primi incoraggianti ricavi. Le recensioni degli ospiti sono tutte estremamente positive, nella maggior parte dei casi al massimo della scala (*fonte dati Booking e Tripadvisor*);

. Sono ancora allo studio le possibilità per la valorizzazione di alcuni degli asset immobiliari situati in Sicilia ed 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 dei Feudi del Pisciotto Srl;
- delle proprietà immobiliari sull'Isola di Levanzo (Sicilia) della Agricola Florio Srl.

. Dopo il lodo arbitrale riguardante l'equità della valutazione di Donnafugata Resort Srl operata dal professor Luigi Guatri, è giunto a conclusione anche il secondo lodo per rendere esecutivo il pagamento della put option relativa al 15% della Srl da parte di un'importante società spagnola quotata. Infatti, lo scorso dicembre il collegio arbitrale presieduto dal professor Guido Alpa, dal prof. Massimo Confortini e dal prof. Antonio Briguglio, ha depositato il secondo lodo e le relative risultanze accertando e dichiarando l'avvenuto esercizio della put option da parte di Cia, l'inadempimento della controparte e condannando la stessa al pagamento del prezzo di acquisto delle quote oggetto della put Option, oltre a interessi al tasso legale e rivalutazione monetaria. La società, stante il perdurare dell'inadempimento della stessa controparte, ha già dato mandato per le azioni esecutive al fine di incassare nel più breve tempo possibile quanto dovuto. La suddetta cessione genera una plusvalenza rispetto ai valori di carico di 2,8 milioni di euro che produrrà i suoi effetti al momento in cui avverrà il pagamento. Infine si segnala che in data 19.01.2015 il Tribunale di Milano ha respinto l'impugnativa promossa dalla controparte che chiedeva l'annullamento e/o risoluzione del mandato conferito al Perito il 22 dicembre 2010, al fine di cercare di rendere inefficace e porre nel nulla la valutazione del prof. Guatri.

### **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 del Gruppo sono rivolte verso un andamento positivo, in considerazione della stabilità dei rendimenti relativi agli investimenti immobiliari effettuati e delle attività ad essi correlate da parte della capogruppo e soprattutto dalle attese per gli sviluppi delle operazioni immobiliari della controllate Diana Bis e commerciali della Feudi del Pisciotto, dove si segnala un significativo incremento dei ricavi di vendita dei vini, in particolare grazie ad una domanda in forte crescita per il canale export.

### **Convocazione dell'Assemblea**

L'assemblea dei soci è stata convocata in sede ordinaria il giorno 30 aprile 2015 (in unica convocazione) alle ore 12.00 presso la sala conferenze in Milano, Via Marco Burigozzo 5, per deliberare sul seguente

### **Ordine del Giorno**

- 1 Presentazione del bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2014 e delle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Delibere inerenti e conseguenti;
- 2 Relazione sulla remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. n. 58/1998;
- 3 Nomina del Consiglio di Amministrazione, previa determinazione del numero dei componenti e della durata in carica; determinazione della remunerazione;
- 4 Nomina del Collegio Sindacale; determinazione emolumenti.

### **Per ulteriori informazioni, contattare:**

#### **Compagnia Immobiliare Azionaria**

Gian Marco Giura

Tel: 02-58219395

Cell: 334-6737093

E-mail: [gmggiura@class.it](mailto: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](http://www.c-i-a.it) entro i termini di legge

**Conto economico consolidato al 31/12/2014**

	Note	31 dicembre 2013	31 dicembre 2014
<i>(migliaia di Euro)</i>			
Ricavi		7.188	5.561
Altri proventi operativi		1.023	3.424
<b>Totale Ricavi</b>	<b>21</b>	<b>8.211</b>	<b>8.985</b>
Costi per acquisti	22	(2.469)	(432)
Costi per servizi	22	(1.426)	(1.779)
Costi per il personale	22	(412)	(435)
Altri costi operativi	22	(471)	(461)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	22	8	10
<b>Totale Costi Operativi</b>		<b>(4.770)</b>	<b>(3.097)</b>
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>3.441</b>	<b>5.888</b>
Proventi/(Oneri) straordinari	23	(74)	778
Ammortamenti e svalutazioni	24	(1.550)	(4.446)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>1.817</b>	<b>2.220</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	25	(2.198)	(2.333)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(381)</b>	<b>(113)</b>
Imposte	26	(4)	91
<b>Risultato netto</b>		<b>(385)</b>	<b>(22)</b>
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		5	3
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>		<b>(380)</b>	<b>(19)</b>
Utile per azione, base		0,00	0,00
Utile per azione, diluito		0,00	0,00

**I Ricavi sono così suddivisi:**

Euro/000	31/12/13	31/12/14	Variaz. (%)
Ricavi affitti	3.361	3.384	0,7
Ricavi facility management	710	713	0,4
Ricavi vendita vino	773	1.107	43,2
Altri Ricavi attività vitivinicola e Wine Relais	907	509	(43,9)
Ricavi da vendite immobiliari	2.252	180	(92,0)
Altri Ricavi	208	3.092	n.s.
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>8.211</b>	<b>8.985</b>	<b>9,5</b>
Totale proventi straordinari	86	967	n.s.
<b>Totale</b>	<b>8.297</b>	<b>9.956</b>	<b>20,0</b>

**Posizione finanziaria netta consolidata**

€uro/000	31/12/2013	31/12/2014	Variazioni 2014/2013	Variaz. %
Titoli	--	--	--	--
Disponibilità liquide	325	36	(289)	(88,9)
Crediti finanziari correnti	--	--	--	--
Debiti finanziari non correnti	(42.318)	(40.742)	1.576	3,7
Debiti finanziari correnti	(7.240)	(7.006)	234	3,2
Posizione finanziaria netta consolidata	(49.233)	(47.712)	1.521	3,1

**Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2014**

<b>ATTIVO</b> <i>(migliaia di Euro)</i>	<b>No</b> <b>te</b>	<b>31 dicembre 2013</b>	<b>31 dicembre 2014</b>
<i>Attività immateriali a vita indefinita</i>		--	--
<i>Altre immobilizzazioni immateriali</i>	<b>1</b>	6	3
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		6	3
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	<b>2</b>	44.049	42.545
<i>Partecipazioni valutate al patrimonio netto</i>	<b>3</b>	15.549	13.413
<i>Altre partecipazioni</i>	<b>4</b>	265	265
<i>Crediti per imposte anticipate</i>	<b>5</b>	277	420
<i>Altri crediti</i>	<b>6</b>	1.762	1.752
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>61.908</b>	<b>58.398</b>
<i>Rimanenze</i>	<b>7</b>	15.676	17.548
<i>Crediti commerciali</i>	<b>8</b>	6.352	9.378
<i>Crediti finanziari</i>		--	--
<i>Crediti tributari</i>	<b>9</b>	1.068	527
<i>Altri crediti</i>	<b>10</b>	887	984
<i>Disponibilità liquide</i>	<b>11</b>	325	36
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>24.308</b>	<b>28.473</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>86.216</b>	<b>86.871</b>

<b>PASSIVO</b>	<i>Note</i>	<b>31 dicembre 2013</b>	<b>31 dicembre 2014</b>
<i>(migliaia di Euro)</i>			
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		185	185
Altre riserve		8.036	7.660
Utili (perdita) del periodo		(380)	(19)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>10.290</b>	<b>10.275</b>
Capitale e riserve di terzi		5.045	5.041
Utile (perdita) di terzi		(5)	(3)
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>5.040</b>	<b>5.038</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>12</b>	<b>15.330</b>	<b>15.313</b>
Debiti finanziari	<b>13</b>	42.318	40.742
Debiti per imposte differite	<b>14</b>	104	--
Fondi per rischi e oneri	<b>15</b>	--	3
TFR e altri fondi per il personale	<b>16</b>	25	28
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>42.447</b>	<b>40.773</b>
Debiti finanziari	<b>17</b>	7.240	7.006
Debiti commerciali	<b>18</b>	6.477	5.607
Debiti tributari	<b>19</b>	161	217
Altri debiti	<b>20</b>	14.561	17.955
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>28.439</b>	<b>30.785</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>70.886</b>	<b>71.558</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>86.216</b>	<b>86.871</b>

**Capogruppo**

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<i>Note</i>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>RICAVI</b>			
<i>Ricavi</i>		3.134.908	3.166.219
<i>Altri proventi operativi</i>		112.659	2.937.005
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>20</b>	<b>3.247.567</b>	<b>6.103.224</b>
<i>Costi per acquisti</i>	<b>21</b>	(6)	(1.630)
<i>Costi per servizi</i>	<b>22</b>	(1.046.369)	(1.184.162)
<i>Costi per il personale</i>	<b>23</b>	(94.963)	(129.194)
<i>Altri costi operativi</i>	<b>24</b>	(349.282)	(321.288)
<b>Margine operativo lordo - Ebitda</b>		<b>1.756.947</b>	<b>4.466.950</b>
	<b>25</b>	27.847	45.719
<i>Proventi/(Oneri) straordinari</i>			
<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>	<b>26</b>	(372.292)	(3.154.678)
<b>Risultato operativo - Ebit</b>		<b>1.412.502</b>	<b>1.357.991</b>
<i>Proventi (oneri) finanziari netti</i>	<b>27</b>	(946.720)	(932.179)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>465.782</b>	<b>425.812</b>
<i>Imposte</i>	<b>28</b>	(102.231)	(51.464)
<b>RISULTATO NETTO</b>		<b>363.551</b>	<b>374.348</b>

**PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – ATTIVO**

<i>ATTIVITÀ</i>	<i>Note</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2014</i>
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>			
<i>Attività immateriali a vita indefinita</i>		--	--
<i>Altre immobilizzazioni immateriali</i>	<b>1</b>	2.359	1.036
<b><i>Totale immobilizzazioni immateriali</i></b>		<b>2.359</b>	<b>1.036</b>
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	<b>2</b>	76.456	58.947
<i>Investimenti Immobiliari</i>	<b>2</b>	12.282.488	11.932.806
<i>Partecipazioni</i>	<b>3</b>	9.218.182	7.195.446
<i>Altre partecipazioni</i>		--	--
<i>Crediti per imposte anticipate</i>	<b>4</b>	--	69.473
<i>Altri crediti</i>	<b>5</b>	6.840	6.840
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>21.586.325</b>	<b>19.264.548</b>
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>			
<i>Rimanenze</i>		--	--
<i>Crediti commerciali</i>	<b>6</b>	5.277.285	10.099.550
<i>Titoli</i>		--	--
<i>Crediti finanziari</i>	<b>7</b>	8.512.210	8.260.410
<i>Crediti tributari</i>	<b>8</b>	170.136	205.370
<i>Altri crediti</i>	<b>9</b>	9.791.822	10.117.504
<i>Disponibilità liquide</i>	<b>10</b>	22.520	13.514
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>		<b>23.773.973</b>	<b>28.696.348</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>45.360.298</b>	<b>47.960.896</b>

<b>PASSIVITÀ</b>	<i>Note</i>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
<i>Capitale Sociale</i>		922.953	922.953
<i>Riserve</i>		6.860.348	7.217.308
<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>		363.551	374.348
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>11</b>	<b>8.146.852</b>	<b>8.514.609</b>
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>			
<i>Debiti finanziari</i>	<b>12</b>	17.614.442	16.223.576
<i>Debiti per imposte differite</i>	<b>13</b>	103.860	--
<i>Fondi per rischi ed oneri</i>		--	--
<i>TFR e altri fondi per il personale</i>	<b>14</b>	25.109	28.063
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>17.743.411</b>	<b>16.251.639</b>
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>			
<i>Debiti finanziari</i>	<b>15</b>	4.703.312	5.108.637
<i>Debiti commerciali</i>	<b>16</b>	3.997.600	4.283.046
<i>Debiti tributari</i>	<b>17</b>	111.687	74.409
<i>Altri debiti</i>	<b>18</b>	10.657.436	13.728.556
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>		<b>19.470.035</b>	<b>23.194.648</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>37.213.446</b>	<b>39.446.287</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>45.360.298</b>	<b>47.960.896</b>