

Il Consiglio di Amministrazione approva il progetto di bilancio consolidato 2015. Ricavi a 6,8 milioni di euro. Utile netto della capogruppo di 2,88 mln e proposta di dividendo

Milano 22 Marzo 2016

Andamento della gestione

I ricavi complessivi del Gruppo sono stati pari a 6,8 milioni di euro (9,0 milioni di euro nell'esercizio precedente); i costi operativi ammontano a 4,9 milioni di euro (3,1 milioni di euro nel 2014).

Il margine operativo lordo (ebitda) è pari a 1,8 milioni di euro, rispetto ai 5,9 milioni al 31 dicembre 2014.

Il conto economico complessivo consolidato di pertinenza del gruppo chiude con una perdita netta di 216 mila euro contro una perdita netta di 29 mila euro del precedente esercizio.

Il risultato della gestione finanziaria netta consolidata passa da un indebitamento netto di 47,7 milioni di euro al 31 dicembre 2014 a un indebitamento netto di 46,1 milioni di euro al 31 dicembre 2015.

In un mercato immobiliare caratterizzato dalla volatilità e incertezza, gli investimenti immobiliari effettuati dal Gruppo nel settore direzionale, nonostante una riduzione temporanea registrata nell'anno in corso, garantiscono una sostanziale stabilità dei rendimenti, in forza delle vincolanti e lunghe scadenze contrattuali e delle attività ad essi correlate.

Nel settore vitivinicolo, la controllata Feudi del Pisciotto ha registrato rispetto al 2014 un incremento della produzione, che si è attestata a 2.800 quintali di uva prodotta con un incremento pari al +8,6%. Le bottiglie potenziali per l'annata 2015 saranno pari a 240 mila.

Andamento della capogruppo

I ricavi al 31 dicembre 2015 sono pari a 3,04 milioni di euro, contro i 6,10 milioni di euro dell'esercizio precedente: i ricavi operativi ammontano a 2,76 milioni (contro 3,17 dell'anno precedente), mentre gli altri proventi operativi ammontano a 0,28 milioni di euro, contro i 2,94 milioni di euro dell'esercizio 2014 che includevano la plusvalenza di 2,78 milioni di euro realizzata con la cessione della partecipazione in Donnafugata Resort. Gli altri proventi operativi comprendono un'integrazione a detta plusvalenza, pari a 0,2 milioni di euro contabilizzata nel periodo a seguito dell'incasso del definitivo prezzo di cessione della partecipazione.

Il risultato di esercizio evidenzia un utile ante imposte pari a 2,92 milioni di euro e di 2,88 milioni dopo le imposte (0,37 milioni di euro al 31 dicembre 2014).

- **Attività di sviluppo ed investimenti**

- a) nel corso del mese di ottobre è stato conciliato tra le parti il contenzioso sorto con il gruppo spagnolo NH Hotel a seguito dell'inadempimento al contratto di opzione put per il pagamento del 15% della partecipazione al capitale della società Donnafugata Resort Srl, mediante il pagamento della complessiva somma di euro 5,17 milioni di euro a saldo e stralcio del prezzo di cessione della partecipazione, consentendo a CIA di realizzare una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico (circa 3 milioni di euro). Contestualmente alla conciliazione e al relativo pagamento, la controparte ha rinunciato a tutti gli appelli proposti con conseguente consolidamento delle due pronunce arbitrali e della sentenza del Tribunale di Milano relativa all'impugnativa che chiedeva l'annullamento e/o risoluzione del mandato conferito al Perito prof. Luigi Guatri.
- b) in Sicilia, nel complesso di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto, sono in fase di

ultimazione i lavori per la realizzazione di un ristorante (apertura prevista a partire dal mese di maggio), una scuola di cucina 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). In fase di definizione il progetto per la realizzazione di ulteriori camere e suite in una porzione dell'antico Baglio, di oltre 2.600 mq, con l'obiettivo di implementare e rafforzare l'attuale offerta.

- c) sull'Isola di Levanzo (Sicilia), è in fase di avvio 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*. Una prima fase del progetto prevede un intervento per il recupero e la riqualificazione di circa 400 mq di fabbricati con la realizzazione di alloggi di charme, dotati di tutti i comfort, nel pieno rispetto dell'architettura e del contesto naturalistico dell'isola. Il progetto presentato attraverso la misura PO FESR Sicilia 2007-2013, dopo essere stato in un primo momento escluso, è stato riammesso alla procedura selettiva del bando ed è posizionato in graduatoria utile per ottenere il finanziamento a fondo perduto, a seguito del ricorso presentato e della favorevole sentenza del Consiglio di Giustizia Amministrativa della regione Sicilia emessa nel mese di aprile. Una volta emanato il decreto di assegnazione, il progetto potrà avviare la fase esecutiva. In ragione di quanto sopra e considerato il maggior valore di mercato dei terreni di proprietà, anche in relazione agli investimenti per la valorizzazione dell'isola effettuati nell'ultimo periodo da gruppo Prada, si è ritenuto opportuno operare una rideterminazione del valore contabile degli stessi, secondo quanto previsto dai principi contabili internazionali, dalla quale è emerso un maggior valore molto prudenziale, pari a 1,23 milioni di euro, rispetto al valore di carico e iscritto negli attivi societari.

Conto economico complessivo riclassificato del Gruppo:

<i>€uro/000</i>	31/12/14	31/12/15	Variaz. (%)
Ricavi di vendita	8.985	6.762	(24,7)
Costi Operativi	(3.097)	(4.952)	59,9
Margine Lordo	5.888	1.810	(69,3)
<i>Incidenza sui ricavi</i>	65,5	26,8	
Proventi e (oneri) non ordinari	778	2.582	n.s.
Ammortamenti	(4.446)	(5.205)	17,1
Risultato Operativo	2.220	(813)	(136,6)
<i>Incidenza sui ricavi</i>	24,7	(12,0)	
Proventi e (oneri) finanziari netti	(2.333)	(2.322)	0,5
Utile Ante Imposte	(113)	(3.135)	n.s.
Imposte	91	73	(19,8)
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	3	1.621	n.s.
Risultato di competenza del gruppo	(19)	(1.441)	n.s.
Componenti conto economico complessivo del periodo	(7)	1.225	n.s.
Risultato complessivo di competenza del gruppo	(26)	(216)	n.s.

I Ricavi sono così suddivisi:

<i>€uro/000</i>	31/12/14	31/12/15	Variatz. (%)
Ricavi affitti	3.384	2.635	(22,1)
Ricavi facility management	713	731	2,5
Ricavi vendita vino	1.107	842	(23,9)
Altri Ricavi attività vitivinicola e Wine Relais	509	902	77,2
Ricavi da vendite immobiliari	180	1.260	n.s.
Altri Ricavi	3.092	392	(87,3)
Totale Ricavi operativi	8.985	6.762	(24,7)

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.

Le principali linee guida del management prevedono lo sviluppo del business attraverso azioni rivolte a consentire una crescita organica dei risultati e della redditività, nel rispetto dei vincoli finanziari di gruppo e l'impegno nel massimizzare la creazione di valore attraverso l'efficienza sia operativa sia della struttura del capitale.

Destinazione dell'utile della capogruppo.

Sulla base dei risultati dell'esercizio 2015, il Consiglio di Amministrazione proporrà all'Assemblea degli Azionisti la distribuzione di un dividendo unitario di 0,0022 euro per azione, per un ammontare complessivo pari a 203.049,57 euro. Il dividendo, ove deliberato, sarà messo in pagamento il giorno 25 maggio 2016, con stacco della cedola il 23 maggio e con data di legittimazione a percepire il dividendo (record date) fissata per il 24 maggio.

Convocazione dell'Assemblea.

L'Assemblea dei Soci è stata convocata in sede ordinaria il giorno 28 Aprile 2016, alle ore 11.30, presso la sala conference in Milano, via Marzo Burigozzo 5, ed occorrendo, in seconda convocazione, il 29 Aprile 2016 stesso luogo e stessa ora.

L'Assemblea sarà chiamata a deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1 Presentazione del bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2015 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;

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 2015

(migliaia di Euro)	31 dicembre 2014	31 dicembre 2015
Ricavi	5.561	5.659
Altri proventi operativi	3.424	1.103
Totale Ricavi	8.985	6.762
Costi per acquisti	(432)	(2.192)
Costi per servizi	(1.779)	(1.710)
Costi per il personale	(435)	(589)
Altri costi operativi	(461)	(464)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	10	3
Totale Costi Operativi	(3.097)	(4.952)
Margine operativo lordo - Ebitda	5.888	1.810
Proventi/(Oneri) non ordinari	778	2.582
Ammortamenti e svalutazioni	(4.446)	(5.205)
Risultato operativo - Ebit	2.220	(813)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(2.333)	(2.322)
Risultato ante imposte	(113)	(3.135)
Imposte	91	73
Risultato netto	(22)	(3.062)
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>	<i>3</i>	<i>1.621</i>
Risultato attribuibile al Gruppo	(19)	(1.441)
Altre componenti di conto economico complessivo		
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	(7)	(2)
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	(7)	1.225
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO	(26)	(216)
<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 2015

ATTIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2014	31 dicembre 2015
Attività immateriali a vita indefinita	--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	3	--
Immobilizzazioni immateriali	3	--
Immobilizzazioni materiali	42.545	42.537
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	13.413	10.126
Altre partecipazioni	265	287
Crediti per imposte anticipate	420	331
Altri crediti	1.752	1.977
ATTIVITA' NON CORRENTI	58.398	55.258
Rimanenze	17.548	16.112
Crediti commerciali	9.378	2.541
Crediti tributari	527	659
Altri crediti	984	961
Disponibilità liquide	36	1.033
ATTIVITA' CORRENTI	28.473	21.306
TOTALE ATTIVO	86.871	76.564

PASSIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2014	31 dicembre 2015
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	185	185
Altre riserve	7.660	8.863
Utili (perdita) del periodo	(19)	(1.441)
Patrimonio netto di gruppo	10.275	10.056
Capitale e riserve di terzi	5.041	5.037
Utile (perdita) di terzi	(3)	(1.621)
Patrimonio netto di terzi	5.038	3.416
PATRIMONIO NETTO	15.313	13.472
Debiti finanziari	40.742	40.257
Fondi per rischi e oneri	3	2
TFR e altri fondi per il personale	28	32
PASSIVITA' NON CORRENTI	40.773	40.291
Debiti finanziari	7.006	6.900
Debiti commerciali	5.607	6.276
Debiti tributari	217	240
Altri debiti	17.955	9.385
PASSIVITA' CORRENTI	30.785	22.801
TOTALE PASSIVITA'	71.558	63.092
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	86.871	76.564

Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2015

(migliaia di euro)	2014	2015
ATTIVITA' D'ESERCIZIO		
Utile/(perdita) netto del periodo	(19)	(1.441)
Rettifiche:		
- Ammortamenti	1.563	1.518
Autofinanziamento	1.544	77
Variazione rimanenze	(1.872)	1.436
Variazione crediti commerciali	(3.026)	6.837
Variazione crediti/debiti tributari	350	(20)
Variazione altri crediti	(87)	(202)
Variazione debiti commerciali	(870)	669
Variazione altri debiti	3.394	(8.570)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	(567)	227
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali	(56)	(1.507)
Immobilizzazioni immateriali	--	--
Investimenti in partecipazioni	2.136	3.265
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	2.080	1.758
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori	(1.810)	(591)
Variazione Fondi Rischi	3	(1)
Variazione Trattamento di Fine Rapporto	3	4
Distribuzione Utili	--	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto	4	1.222
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi	(2)	(1.622)
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	(1.802)	(988)
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)	(289)	997
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	325	36
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	36	1.033

Posizione finanziaria netta consolidata

<i>€uro/000</i>	31/12/2014	31/12/2015	Variazioni 2015/2014	Variaz. %
Titoli	--	--	--	--
Disponibilità liquide	36	1.033	997	<i>n.s.</i>
Crediti finanziari correnti	--	--	--	--
Debiti finanziari non correnti	(40.742)	(40.257)	485	<i>1,2</i>
Debiti finanziari correnti	(7.006)	(6.900)	106	<i>1,5</i>
Posizione finanziaria netta consolidata	(47.712)	(46.124)	1.588	<i>3,3</i>

Conto economico separato della capogruppo

CONTO ECONOMICO		31/12/2014	31/12/2015
RICAVI			
Ricavi		3.166.219	2.756.344
Altri proventi operativi		2.937.005	280.541
TOTALE RICAVI		6.103.224	3.036.885
Costi per acquisti		(1.630)	(305)
Costi per servizi		(1.184.162)	(1.067.646)
Costi per il personale		(129.194)	(173.603)
Altri costi operativi		(321.288)	(335.179)
TOTALE COSTI OPERATIVI		(1.636.274)	(1.576.733)
Margine operativo lordo - Ebitda		4.466.950	1.460.152
Proventi/(Oneri) non ordinari		45.719	2.766.233
Ammortamenti e svalutazioni		(3.154.678)	(369.191)
Risultato operativo - Ebit		1.357.991	3.857.194
Proventi (oneri) finanziari netti		(932.179)	(936.873)
Risultato ante imposte		425.812	2.920.321
Imposte		(51.464)	(44.167)
RISULTATO NETTO		374.348	2.876.154

Prospetto della situazione patrimoniale finanziaria della capogruppo- attivo

ATTIVITÀ	31/12/2014	31/12/2015
(dati in euro)		
ATTIVITÀ NON CORRENTI		
Attività immateriali a vita indefinita	--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	1.036	--
Totale immobilizzazioni immateriali	1.036	--
Immobilizzazioni materiali	58.947	42.532
Investimenti Immobiliari	11.932.806	11.583.123
Partecipazioni	7.195.446	9.631.721
Altre partecipazioni	--	--
Crediti per imposte anticipate	69.473	69.716
Altri crediti	6.840	6.840
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	19.264.548	21.333.932
ATTIVITÀ CORRENTI		
Rimanenze	--	--
Crediti commerciali	10.099.550	3.834.327
Titoli	--	--
Crediti finanziari	8.260.410	6.834.306
Crediti tributari	205.370	383.986
Altri crediti	10.117.504	10.299.274
Disponibilità liquide	13.514	997.931
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	28.696.348	22.349.824
TOTALE ATTIVO	47.960.896	43.683.756

Prospetto della situazione patrimoniale finanziaria della capogruppo- passivo

(dati in euro)	PASSIVITÀ	31/12/2014	31/12/2015
PATRIMONIO NETTO			
	Capitale Sociale	922.953	922.953
	Riserve	7.217.308	7.589.711
	Utile (perdita) dell'esercizio	374.348	2.876.154
TOTALE PATRIMONIO NETTO		8.514.609	11.388.818
PASSIVITÀ NON CORRENTI			
	Debiti finanziari	16.223.576	16.788.323
	Debiti per imposte differite	--	--
	Fondi per rischi ed oneri	--	--
	TFR e altri fondi per il personale	28.063	31.506
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		16.251.639	16.819.829
PASSIVITÀ CORRENTI			
	Debiti finanziari	5.108.637	4.341.390
	Debiti commerciali	4.283.046	4.527.177
	Debiti tributari	74.409	69.736
	Altri debiti	13.728.556	6.536.806
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		23.194.648	15.475.109
TOTALE PASSIVITÀ		39.446.287	32.294.938
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		47.960.896	43.683.756

Prospetto dei flussi di cassa al 31 dicembre 2015

(migliaia di euro)	2014	2015
Attività d'esercizio		
Utile d'esercizio	374.348	2.876.154
Ammortamenti	371.914	367.799
Autofinanziamento	746.262	3.243.953
Variazioni giacenze di magazzino	--	--
Variazioni crediti commerciali	(4.822.265)	6.265.223
Variazione crediti/debiti tributari	(245.845)	(183.532)
Variazione altri crediti	(73.882)	1.244.334
Variazione debiti commerciali	285.446	244.131
Variazione altri debiti	3.071.120	(7.191.750)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	(1.039.164)	3.622.359
Attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali	(3.400)	(665)
Immobilizzazioni immateriali	--	--
immobilizzazioni finanziarie	2.022.736	(2.436.275)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	2.019.336	(2.436.940)
Attività di finanziamento		
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori	(985.541)	(202.500)
Variazione fondi rischi	--	--
Variazione trattamento di fine rapporto	2.954	3.443
Variazione Riserve	(6.591)	(1.945)
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	(989.178)	(201.002)
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)	(9.006)	984.417
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	22.520	13.514
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	13.514	997.931