

Il Cda approva il progetto di bilancio e il consolidato 2019
Crescono i ricavi dell'attività del Wine Relais (+45,2%)
Risultato netto complessivo di gruppo positivo per 1,28 milioni di euro

Milano, 15 Aprile 2020. Si è riunito oggi il Consiglio di Amministrazione della Compagnia Immobiliare Azionaria SpA (Cia), che ha approvato il progetto di bilancio e il bilancio consolidato dell'esercizio 2019.

Andamento della gestione

I **ricavi operativi** sono pari a 2,7 milioni di euro in riduzione del 7,6% rispetto al precedente esercizio. Lo slittamento di ordini significativi di fine anno, in particolare per il canale export e specificatamente verso la Cina (tra i primi mercati di riferimento), ha determinato una diminuzione dei ricavi delle **vendite di vino** della controllata Feudi del Pisciotto Srl (-10,6%), dopo che nei primi nove mesi dell'anno avevano registrato un trend di crescita a doppia cifra (+11%).

In crescita invece i ricavi dell'attività del **Wine Relais**: +45,2%, a 330 mila euro (erano 227 mila nel 2018), proseguendo nel trend già evidenziato l'anno passato rispetto al 2017 (+46,5%).

I **costi operativi** sono diminuiti del 3,8%, a 2,77 milioni di euro (erano 2,87 milioni di euro nel 2018); l'**ebitda** diminuisce (-68 mila euro; erano 46 mila l'anno scorso), portando l'**ebitda margin** al -2,5% (1,6% al 31 dicembre 2018).

I **proventi/oneri non ordinari netti** sono negativi per 0,43 milioni di euro (erano 0,38 milioni di euro al 31 dicembre 2018); il totale degli **ammortamenti e svalutazioni** è pari a 1,46 milioni di euro rispetto a 0,91 milioni di euro dell'anno precedente.

Gli **oneri finanziari netti** sono pari a 0,37 milioni di euro, in linea con i 0,36 milioni di euro dell'esercizio 2018.

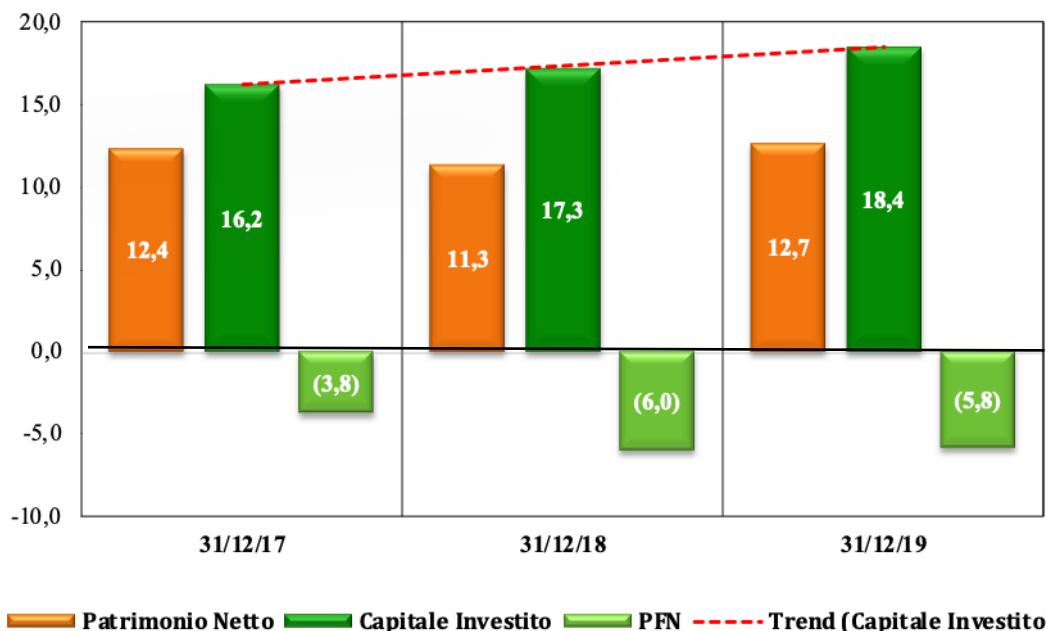
Il **risultato netto complessivo di competenza del Gruppo** è positivo per 1,28 milioni di euro (-0,98 milioni di euro al 31.12.2018) in particolare per l'effetto della rivalutazione contabilizzata pari a 3,64 milioni di euro, rispetto ai valori di carico, della partecipazione posseduta da CIA in Isola Longa Srl, seguente il perfezionamento dell'operazione di fusione per l'ingresso di un nuovo socio professionale nel capitale della neo costituita società, avvenuto lo scorso luglio.

Il **patrimonio netto consolidato** passa da 11,35 milioni di euro al 31 dicembre 2018 a 12,66 milioni di euro al 31 dicembre 2019.

La PFN (**posizione finanziaria netta**) al termine dell'esercizio 2019 è negativa per 5,80 milioni di euro e ha registrato un miglioramento del 2,7% rispetto alla situazione al 31 dicembre 2018.

Evoluzione del Patrimonio Netto e del Capitale Investito

Valori in milioni di euro



Andamento della capogruppo

I ricavi al 31 dicembre 2019 sono pari a 217 mila di euro, rispetto ai 228 milioni di euro dell'esercizio precedente. I ricavi operativi ammontano a 140 mila euro (contro 201 mila euro dell'anno precedente), mentre gli altri proventi operativi ammontano a 77 mila euro, (erano 27 mila euro nell'esercizio 2018).

Il margine operativo lordo (ebitda) è negativo e pari a -0,58 milioni di euro (-0,55 milioni al 31 dicembre 2018).

Il risultato di esercizio evidenzia una perdita pari a 1,86 milioni di euro (contro una perdita di 0,77 milioni di euro al 31 dicembre 2018).

Il patrimonio netto è pari a 15,92 milioni di euro contro i 14,08 milioni di euro del 31 dicembre 2018.

Principali eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

In data 18 febbraio 2020, CIA ha sottoscritto un atto di cessione per una quota pari all'1% del capitale sociale rispettivamente delle controllate Feudi del Pisciotto Srl, Az. Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Resort del Pisciotto Srl. L'operazione ha determinato l'entrata nel capitale sociale di un professionista privato qualificato del settore e allo stesso tempo permesso di registrare una plusvalenza complessiva di oltre 120 mila euro rispetto ai valori di carico.

Evoluzione prevedibile della gestione

CIA e tutte le società controllate hanno avviato un'analisi, tutt'ora in corso in ragione della continua evoluzione, dei possibili effetti dell'emergenza sanitaria determinata dalla diffusione a livello mondiale del COVID-19, soprattutto in termini di relazioni commerciali e impatti economici-finanziari. Allo stato attuale, sulla base delle informazioni disponibili, l'emergenza sanitaria da Coronaovirus, in linea con l'applicazione dei principi contabili internazionali, è stata classificata come evento "Non Adjusting" (IAS 10). Data la natura dell'evento e il contesto di generale incertezza, non vi sono elementi per quantificarne l'impatto che potrebbe avere sulle attività di investimento, produttive e commerciali future e di conseguenza sui valori economici, patrimoniali e finanziari del Gruppo.

CIA, fermo restando quanto premesso, conferma l'impegno costante nello sviluppo nei segmenti di attività coerenti con il proprio modello di business e degli investimenti in particolare attraverso le proprie società controllate, a sostegno della valorizzazione dei propri assetS e per il rafforzamento del proprio patrimonio.

Il Cda ha approvato il progetto di bilancio al 31 dicembre 2019 che si chiude con una perdita d'esercizio, pari a euro 1.863.120 deliberando la copertura della stessa con l'utilizzo per pari importo della riserva straordinaria.

Convocazione dell'assemblea

L'assemblea dei Soci è stata convocata in sede ordinaria per il giorno 27 maggio 2020 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 28 maggio 2020, stesso luogo e ora.

Ordine del Giorno:

1-Presentazione del bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2019, 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.

In conformità con quanto previsto dal Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18 (il "Decreto"), al fine di ridurre al minimo i rischi connessi all'emergenza sanitaria COVID-19, ai sensi dell'art. 106 del Decreto, sarà permesso l'intervento degli aventi diritto ed il voto in Assemblea esclusivamente tramite il rappresentante designato ai sensi dell'articolo 135-undecies del TUIF (il "Rappresentante Designato"), secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Relazioni

Il Consiglio ha approvato le Relazioni sulla Remunerazione (ai sensi dell'art.123-ter del D.lgs n. 58/1998) e sul Governo Societario, la Relazione del Responsabile dell'Organo di Controllo e la Relazione del Responsabile della funzione di Internal audit, e ha proceduto inoltre alla valutazione dei requisiti di indipendenza dei consiglieri e dei sindaci.

Per ulteriori informazioni contattare:

Gian Marco Giura
Tel: 02.58219395

La relazione sulla gestione sarà disponibile per il pubblico sul sito Internet di Cia,
www.c-i-a.it , entro i termini di legge

Dichiarazione ai sensi dell'Art. 154 bis comma 2 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa, Walter Villa, attesta che l'informativa contabile contenuta nel presente documento corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Conto Economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2019

	31 dicembre 2018	31 dicembre 2019
(migliaia di Euro)		
Ricavi	2.536	2.488
Altri ricavi e proventi	276	304
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati	109	(93)
Totale Ricavi	2.921	2.699
Costi per acquisti	(867)	(728)
Costi per servizi	(963)	(859)
Costi per il personale	(874)	(916)
Altri costi operativi	(197)	(259)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	26	(5)
Totale Costi Operativi	(2.875)	(2.767)
Margine operativo lordo – Ebitda	46	(68)
Proventi/(Oneri) non ordinari	380	(427)
Ammortamenti e svalutazioni	(912)	(1.464)
Risultato operativo – Ebit	(486)	(1.959)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(360)	(366)
Risultato ante imposte	(846)	(2.325)
Imposte	6	(29)
Risultato netto	(840)	(2.354)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	(135)	--
Risultato attribuibile al Gruppo	(975)	(2.354)
Altre componenti di conto economico complessivo		
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	(6)	(2)
Rivalutazione di partecipazioni in società collegate	--	3.638
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. Complessivo	--	--
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali	(6)	3.636
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO	(981)	1.282
Utile per azione, base	(0,01)	0,01
Utile per azione diluita	--	--

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2019

ATTIVO	31 dicembre 2018	31 dicembre 2019
Attività immateriali a vita indefinita	--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	--	19
Immobilizzazioni immateriali	--	19
Immobilizzazioni materiali	9.945	9.687
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	4.262	6.722
Altre partecipazioni	770	770
Crediti per imposte anticipate	551	528
Crediti commerciali non correnti	980	970
Altri crediti non correnti	48	22
ATTIVITA' NON CORRENTI	16.556	18.718
Rimanenze	3.537	3.457
Crediti commerciali	5.913	5.807
Crediti tributari	510	261
Altri crediti	675	739
Disponibilità liquide	349	77
ATTIVITA' CORRENTI	10.984	10.341
TOTALE ATTIVO	27.540	29.059

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2019

PASSIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2018	31 dicembre 2019
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	185	185
Altre riserve	9.691	12.379
Utili (perdita) del periodo	(975)	(2.354)
Patrimonio netto di gruppo	11.350	12.659
Capitale e riserve di terzi	(141)	--
Utile (perdita) di terzi	135	--
Patrimonio netto di terzi	(6)	--
PATRIMONIO NETTO	11.344	12.659
Debiti finanziari	2.670	2.572
Fondi per rischi e oneri	285	224
TFR e altri fondi per il personale	70	80
PASSIVITA' NON CORRENTI	3.025	2.876
Debiti finanziari	3.631	3.294
Debiti commerciali	4.098	4.463
Debiti tributari	1.169	1.736
Altri debiti	4.273	4.031
PASSIVITA' CORRENTI	13.171	13.524
TOTALE PASSIVITA'	16.196	16.400
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	27.540	29.059

Posizione finanziaria netta consolidata

Valori in Euro/000	31/12/18	31/12/19	Variazioni	(%)
Disponibilità liquide	349	77	(272)	(77,9)
Debiti finanziari non correnti	(2.670)	(2.572)	98	3,7
Debiti finanziari correnti	(3.631)	(3.294)	337	9,3
Posizione finanziaria netta consolidata	(5.952)	(5.789)	163	2,7

Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2019

	2018	2019
(migliaia di euro)		
ATTIVITA' D'ESERCIZIO		
Utile/(perdita) netto del periodo	(975)	(2.354)
Rettifiche:		
- Ammortamenti	686	465
Autofinanziamento	(289)	(1.889)
Variazione rimanenze	(59)	80
Variazione crediti commerciali	1.889	116
Variazione crediti/debiti tributari	(97)	839
Variazione altri crediti	248	(38)
Variazione debiti commerciali	(1.587)	365
Variazione altri debiti	(341)	(242)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	(236)	(769)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali	(323)	(207)
Immobilizzazioni materiali	--	(19)
Investimenti in partecipazioni	(1.487)	(2.460)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	(1.810)	(2.686)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori	965	(435)
Variazione Fondi Rischi	175	(61)
Variazione Trattamento di Fine Rapporto	18	10
Distribuzione Utili	(203)	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto	(6)	3.663
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi	135	6
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	1.084	3.183
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)	(962)	(272)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	1.311	349
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	349	77

Capogruppo

<u>CONTO ECONOMICO SEPARATO</u>			
CONTO ECONOMICO		31/12/2018	31/12/2019
RICAVI			
Ricavi		200.812	140.032
Altri proventi operativi		27.450	77.403
TOTALE RICAVI		228.262	217.435
Costi per acquisti		(949)	--
Costi per servizi		(449.512)	(395.662)
Costi per il personale		(203.977)	(184.533)
Altri costi operativi		(128.919)	(215.463)
TOTALE COSTI OPERATIVI		(783.357)	(795.658)
Margine operativo lordo – Ebitda		(555.095)	(578.223)
Ammortamenti e svalutazioni		(17.159)	(1.000.453)
Risultato operativo – Ebit		(617.274)	(1.679.363)
Proventi (oneri) finanziari netti		(141.629)	(188.368)
Risultato ante imposte		(758.903)	(1.867.731)
Imposte		(8.033)	4.611
RISULTATO NETTO		(766.936)	(1.863.120)

Prospetto dei flussi di cassa al 31 dicembre 2019

	2018	2019
Euro		
Attività d'esercizio		
Utile d'esercizio	(766.936)	(1.863.120)
Ammortamenti	8.641	12.352
Autofinanziamento	(758.295)	(1.850.768)
Variazioni crediti commerciali	1.336.261	296.045
Variazione crediti/debiti tributari	28.252	262.739
Variazione altri crediti	302.855	444.316
Variazione debiti commerciali	(1.282.041)	285.094
Variazione altri debiti	7.771	(132.460)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	(365.197)	(695.034)
Attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali	(1.379)	(33.875)
immobilizzazioni finanziarie	(1.875.007)	(2.988.264)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	(1.876.386)	(3.022.139)
Attività di finanziamento		
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori	1.468.858	(289.616)
Variazione fondi rischi	--	--
Variazione trattamento di fine rapporto	9.611	8.973
Distribuzione dividendi	--	--
Variazione Riserve	(208.762)	3.700.582
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	1.269.707	3.419.939
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)	(971.876)	(297.234)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	1.272.515	300.639
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	300.639	3.405

Prospetto della situazione patrimoniale finanziaria-attivo

ATTIVITÀ	31/12/2018	31/12/2019
ATTIVITÀ NON CORRENTI		
Attività immateriali a vita indefinita	--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	--	--
Totale immobilizzazioni immateriali	--	--
Immobilizzazioni materiali	29.373	53.382
Investimenti Immobiliari	32.600	30.114
Partecipazioni	9.260.305	12.248.569
Crediti Commerciali non correnti	980.296	970.590
Crediti per imposte anticipate	471.055	475.666
Altri crediti non correnti	6.840	6.840
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	10.780.469	13.785.161
ATTIVITÀ CORRENTI		
Crediti commerciali	4.151.122	3.864.783
Crediti tributari	406.213	182.192
Altri crediti	8.367.655	7.923.339
Disponibilità liquide	300.639	3.405
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	13.225.629	11.973.719
TOTALE ATTIVO	24.006.098	25.758.880

Prospetto della situazione patrimoniale finanziaria-passivo

	PASSIVITÀ	31/12/2018	31/12/2019
PATRIMONIO NETTO			
Capitale Sociale	922.953		922.953
Riserve	13.928.809		16.862.455
Utile (perdita) dell'esercizio	(766.936)		(1.863.120)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	14.084.826		15.922.288
PASSIVITÀ NON CORRENTI			
Fondi per rischi ed oneri	108.416		108.416
TFR e altri fondi per il personale	61.695		70.668
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	170.111		179.084
PASSIVITÀ CORRENTI			
Debti finanziari	2.971.117		2.681.501
Debti commerciali	3.104.945		3.390.039
Debti tributari	640.042		683.371
Altri debiti	3.035.057		2.902.597
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	9.751.161		9.657.508
TOTALE PASSIVITÀ	9.921.272		9.836.592
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	24.006.098		25.758.880