

Compagnia Immobiliare Azionaria (Cia) approva il bilancio con rettifiche. Utile complessivo a 764 mila euro

Milano, 5 maggio 2020 - Si è riunito nel tardo pomeriggio di oggi il consiglio d'amministrazione di CIA - Compagnia Immobiliare Azionaria con all'ordine del giorno il Riesame del bilancio 2019 già esaminato e approvato il 15 aprile scorso. Come si può leggere nel comunicato al mercato diramato nella giornata del 30 aprile, per la convocazione del consiglio di amministrazione, il nuovo esame del bilancio fa seguito alla necessità di precisare e controllare poste sulle quali, anche a causa delle difficoltà di un contatto diretto e un altrettanto non diretto esame dei documenti, aveva messo nelle condizioni il revisore BDO di non potersi esprimere su alcune partite di bilancio. Il riesame compiuto dal Consiglio d'amministrazione di oggi, al quale ha partecipato al completo il Collegio dei sindaci, ha consentito di precisare meglio alcune poste segnalate nella sua relazione dal revisore BDO. Il consiglio ha accettato in particolare di svalutare integralmente la partecipazione residuale dell'investimento in Donnafugata Resort. Il 15% del resort dotato di campi da golf, di un albergo 5 stelle e di una Spa e ristorante, era stato venduto al detentore della maggioranza, il Gruppo spagnolo NH, con significativo profitto. La quota residuale (2,5%) era stata mantenuta per le prospettive di collaborazione fra Donnafugata e Feudi del Pisciotto wine relais, controllato al 99% da CIA, che dista 40 minuti dal resort e dagli annessi campi da golf. Negli ultimi tempi NH aveva ceduto il controllo di Donnafugata e per una serie di sfortunate vicissitudini la società proprietaria si è trovata in un regime concorsuale, con una progressiva riduzione anche della quota di Cia.

Cia recentemente è stata contattata da un importante gruppo alberghiero italiano che sta rilevando gli asset di Donnafugata per verificare l'intenzione di rinnovare la collaborazione con Feudi del Pisciotto wine relais e di mantenere una partecipazione nella nuova società a valori di costo. Per questo gli amministratori avevano deciso di mantenere integro il valore della vecchia partecipazione. Il riesame della partecipazione ha portato alla decisione di azzerarne il valore contabile considerando lo status della società relativa e tenuto conto che la ripresa della collaborazione con Donnafugata potrà avvenire su altre basi. Le segnalazioni del revisore hanno anche determinato il consiglio a svalutare un credito in essere di 100 mila euro nei confronti di Quercioli, per i prestiti ricevuti al momento degli aumenti di capitale dell'Aeroporto di Trapani, di cui Cia non è più azionista da quattro anni. Sono state altresì effettuati accantonamenti prudenziali per crediti pari un totale di 63 mila euro e altri 30 mila euro per una pendenza fiscale in Usa.

Il risultato del riesame di bilancio mantiene sempre il conto economico complessivo in utile, passando da 1,3 milioni a 0,76 milioni.

Il Consiglio ha altresì preso atto che la Società ha avviato, con l'avvocato Giuseppe Lombardi dello studio "Bonelli Errede con Giuseppe Lombardi", una causa per risarcimento danni per l'importo di 15 milioni di euro nei confronti del Comune di Milano, per tutti i danni di natura patrimoniali subiti e subendi in relazione all'operazione immobiliare in via Borgazzi a Milano.

Il Consiglio, con il parere favorevole del Collegio dei sindaci, ha approvato all'unanimità il nuovo bilancio.

Si pubblicano di seguito i nuovi prospetti di bilancio.

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 Vila, attesta che l'informativa contabile contenuta nel presente documento corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

PROSPETTI DI BILANCIO DEL GRUPPO CIA**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	(117)
Totale Ricavi	2.921	2.675
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	(92)
Proventi/(Oneri) non ordinari	380	(460)
Ammortamenti e svalutazioni	(912)	(1.971)
Risultato operativo – Ebit	(486)	(2.523)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(360)	(366)
Risultato ante imposte	(846)	(2.889)
Imposte	6	17
Risultato netto	(840)	(2.872)
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>	<i>(135)</i>	<i>--</i>
Risultato attribuibile al Gruppo	(975)	(2.872)
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)	764
<i>Utile per azione, base</i>	<i>(0,01)</i>	<i>(0,03)</i>
<i>Utile per azione diluito</i>	<i>--</i>	<i>--</i>

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2019

ATTIVO (migliaia di Euro)	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	426
Crediti per imposte anticipate	551	574
Crediti commerciali non correnti	980	970
Altri crediti non correnti	48	22
ATTIVITA' NON CORRENTI	16.556	18.420
Rimanenze	3.537	3.433
Crediti commerciali	5.913	5.744
Crediti tributari	510	261
Altri crediti	675	739
Disponibilità liquide	349	77
ATTIVITA' CORRENTI	10.984	10.254
TOTALE ATTIVO	27.540	28.674

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)	(2.872)
Patrimonio netto di gruppo	11.350	12.141
Capitale e riserve di terzi	(141)	--
Utile (perdita) di terzi	135	--
Patrimonio netto di terzi	(6)	--
PATRIMONIO NETTO	11.344	12.141
Debiti finanziari	2.670	2.572
Fondi per rischi e oneri	285	324
TFR e altri fondi per il personale	70	80
PASSIVITA' NON CORRENTI	3.025	2.976
Debiti finanziari	3.631	3.294
Debiti commerciali	4.098	4.463
Debiti tributari	1.169	1.769
Altri debiti	4.273	4.031
PASSIVITA' CORRENTI	13.171	13.557
TOTALE PASSIVITA'	16.196	16.533
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	27.540	28.674

Posizione finanziaria netta consolidata al 31 dicembre 2019

<i>Valori in Euro/000</i>	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)	(2.872)
Rettifiche:		
- Ammortamenti	686	465
Autofinanziamento	(289)	(2.407)
Variazione rimanenze	(59)	104
Variazione crediti commerciali	1.889	179
Variazione crediti/debiti tributari	(97)	826
Variazione altri crediti	248	(38)
Variazione debiti commerciali	(1.587)	365
Variazione altri debiti	(341)	(242)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	(236)	(1.213)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali	(323)	(207)
Immobilizzazioni immateriali	--	(19)
Investimenti in partecipazioni	(1.487)	(2.116)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	(1.810)	(2.342)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori	965	(435)
Variazione Fondi Rischi	175	39
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	3.283
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

PROSPETTI DI BILANCIO DI CIA SPA**Conto Economico Separato CIA Spa al 31 dicembre 2019**

Euro			
	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)
		(45.020)	(133.675)
	Proventi/(Oneri) non ordinari		
	Ammortamenti e svalutazioni	(17.159)	(1.448.049)
	Risultato operativo - Ebit	(617.274)	(2.159.947)
	Proventi (oneri) finanziari netti	(141.629)	(188.368)
	Risultato ante imposte	(758.903)	(2.348.315)
	Imposte	(8.033)	35.297
	RISULTATO NETTO	(766.936)	(2.313.018)

Prospetto della situazione patrimoniale finanziaria CIA Spa - 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	11.970.973
	Crediti Commerciali non correnti	980.296	970.590
	Crediti per imposte anticipate	471.055	506.352
	Altri crediti non correnti	6.840	6.840
	TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	10.780.469	13.358.251
	ATTIVITÀ CORRENTI		
	Crediti commerciali	4.151.122	3.864.783
	Crediti tributari	406.213	182.192
	Altri crediti	8.367.655	7.853.339
	Disponibilità liquide	300.639	3.405
	TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	13.225.629	11.903.719
	TOTALE ATTIVO	24.006.098	25.441.970

Prospetto della situazione patrimoniale finanziaria CIA Spa - 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)	(2.313.018)
TOTALE PATRIMONIO NETTO		14.084.826	15.472.390
PASSIVITÀ NON CORRENTI			
Fondi per rischi ed oneri		108.416	208.416
TFR e altri fondi per il personale		61.695	70.668
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		170.111	279.084
PASSIVITÀ CORRENTI			
Debiti finanziari		2.971.117	2.681.501
Debiti commerciali		3.104.945	3.390.039
Debiti tributari		640.042	716.359
Altri debiti		3.035.057	2.902.597
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		9.751.161	9.690.496
TOTALE PASSIVITÀ		9.921.272	9.969.580
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		24.006.098	25.441.970

Posizione finanziaria netta CIA Spa al 31 dicembre 2019

€ (migliaia)	31/12/2018	31/12/2019	Variazioni 2019/2018	Variazione %
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	--	--	--	--
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(2.670)	(2.679)	(9)	(0,3)
<i>Di cui:</i>				
<i>Debiti finanziari</i>	(2.971)	(2.682)	289	9,7
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	301	3	(298)	(99,0)
Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette	(2.670)	(2.679)	(9)	(0,3)

Prospetto dei flussi di cassa CIA Spa al 31 dicembre 2019

	2018	2019
Euro		
Attività d'esercizio		
Utile d'esercizio	(766.936)	(2.313.018)
Ammortamenti	8.641	12.352
Autofinanziamento	(758.295)	(2.300.666)
Variazioni crediti commerciali	1.336.261	296.045
Variazione crediti/debiti tributari	28.252	265.041
Variazione altri crediti	302.855	514.316
Variazione debiti commerciali	(1.282.041)	285.094
Variazione altri debiti	7.771	(132.460)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	(365.197)	(1.072.630)
Attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali	(1.379)	(33.875)
immobilizzazioni finanziarie	(1.875.007)	(2.710.668)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	(1.876.386)	(2.744.543)
Attività di finanziamento		
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori	1.468.858	(289.616)
Variazione fondi rischi	--	100.000
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	3.519.939
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