

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 Erede 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 | (6) | 3.636 |
| al netto degli effetti fiscali | | |
| 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 diluita</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> | <i>31/12/18</i> | <i>31/12/19</i> | <i>Variazioni</i> | <i>(%)</i> |
|--|-----------------|-----------------|-------------------|------------|
| 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 | | 31/12/2018 | 31/12/2019 |
|---|--|-------------------|--------------------|
| 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) |
| Proventi/(Oneri) non ordinari | | (45.020) | (133.675) |
| 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 |