

Il Cda approva il progetto di bilancio e il consolidato 2020

Ricavi a 1,94 milioni di euro

Migliorano patrimonio netto consolidato (da 12,14 a 19 milioni) e Posizione finanziaria netta

Milano, 14 Aprile 2021 - 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 2020.

Andamento della gestione - consolidato

I dati economici consolidati dell'esercizio 2020, in base al principio contabile internazionale IFRS 10, includono i valori di conto economico delle tre aziende del Pisciotto (Feudi del Pisciotto S.r.l., Az. Agr. Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l.) fino alla data in cui è avvenuto il conferimento in Domini di Castellare di Castellina S.r.l., operazione della quale sono indicati i dettagli nella sezione successiva - Principali operazioni societarie. Per contro, lo stato patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2020 non riflette i valori patrimoniali delle società oggetto del conferimento in quanto l'operazione che ha determinato la perdita del controllo e la conseguente uscita dal perimetro di consolidamento è avvenuta prima della chiusura dell'esercizio.

I ricavi operativi sono pari a 1,94 milioni di euro, in riduzione (-27%) rispetto all'anno precedente a causa delle conseguenze economiche e sociali determinate dal diffondersi della pandemia durante l'intero 2020.

Il margine operativo lordo (Ebitda) è negativo per 458 mila euro (era negativo per 92 mila euro). La contrazione è principalmente attribuibile ai risultati delle società Feudi del Pisciotto S.r.l. e Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l., maggiormente esposte alle dinamiche dei mercati di riferimento. Le minori vendite di vino realizzate (-24,4%) e la prolungata chiusura (riapertura avvenuta solo a partire da fine giugno e successiva nuova chiusura a novembre) del Wine Relais e del Ristorante, sono state solo parzialmente compensate dalla riduzione dei costi operativi, che sono diminuiti del 13,2% a 2,4 milioni di euro.

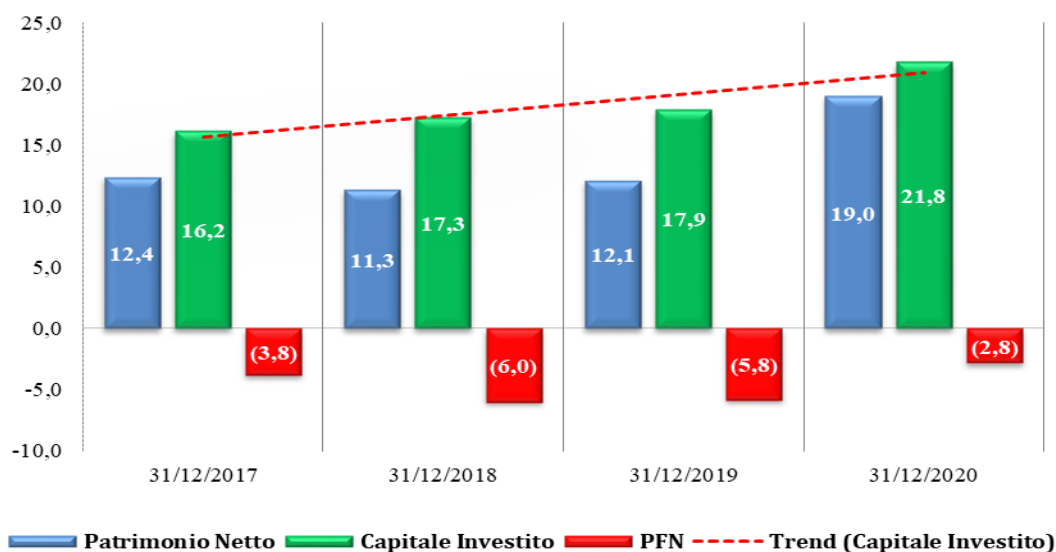
Il risultato operativo (Ebit), negativo per 1 milione di euro, è in miglioramento rispetto al risultato del corrispondente periodo dell'anno precedente (-2,5 milioni di euro).

Il risultato netto complessivo di competenza del Gruppo è negativo per 0,58 milioni di euro, rispetto all'utile di 0,76 milioni di euro al 31 dicembre 2019 anno in cui era stato contabilizzato il maggior valore, pari a 3,64 milioni di euro, della partecipazione detenuta da CIA in Isola Longa S.r.l.

Il patrimonio netto consolidato passa da 12,14 milioni di euro al 31 dicembre 2019 a 19 milioni di euro al 31 dicembre 2020, per effetto del maggior valore rispetto ai valori di carico determinato a seguito del conferimento delle partecipazioni detenute da CIA, per una quota pari al 99% del capitale sociale, rispettivamente, di Feudi del Pisciotto S.r.l., Az. Agr. Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l., in Domini Castellare di Castellina S.r.l (DCC).

La PFN (posizione finanziaria netta) al termine dell'esercizio 2020 è negativa per 2,8 milioni di euro, con un miglioramento del 51,5% rispetto alla situazione al 31 dicembre 2019.

Evoluzione del Patrimonio Netto e del Capitale Investito (Valori in Euro/Milioni)



Principali operazioni societarie dell'esercizio 2020

Il 30 dicembre del 2020 si è conclusa l'operazione di conferimento delle partecipazioni detenute da CIA (quota pari al 99% del capitale sociale) di Feudi del Pisciotto S.r.l., Az. Agr. Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l., in Domini Castellare di Castellina S.r.l. (DCC), società commerciale che già distribuiva i prodotti delle aziende del Pisciotto, con un'esperienza più che quarantennale e una consolidata presenza sui mercati nazionali ed internazionali del vino. DCC controlla altre due importanti realtà vitivinicole in Toscana, con brand riconosciuti sui principali mercati di riferimento, con partner del livello di Domaines Barons de Rothschild (Lafite) e con vini affermati ai vertici qualitativi mondiali. L'integrazione in un Gruppo ampio, consolidato e strutturato permetterà alle aziende del Pisciotto una maggiore penetrazione e conseguente progressiva affermazione dei propri brand, consentendo così di raggiungere gli obiettivi di crescita necessari per avere un conto economico e finanziario in equilibrio. Infatti il volume d'affari complessivo a oggi prodotto dalle aziende del Pisciotto, pari a circa 2 milioni di euro, non è sufficiente per avere una gestione autonoma che possa garantire l'equilibrio necessario e sostenere le prospettive di sviluppo, ancor più oggi penalizzate dagli effetti provocati dalla pandemia da COVID-19. Peraltro, nell'ultimo decennio l'aggregazione nel settore vitivinicolo, così come del resto in molti altri, risulta essere sempre più il fattore determinante per il successo e l'affermazione a livello globale, nonché la strategia vincente per garantire la stabilità e la redditività degli investimenti realizzati.

CIA estende il suo ruolo di holding di partecipazioni a fronte del conferimento delle aziende del Pisciotto, il cui valore è stato determinato da stimati esperti indipendenti non inferiore a 14 milioni di euro in quanto ha ricevuto in concambio una quota pari al 17,5483% del nuovo capitale deliberato e integralmente sottoscritto di DCC e quindi del Gruppo di aziende vinicole già affermate. La stima effettuata dagli esperti ha determinato il valore delle partecipazioni e di conseguenza le relative percentuali per le quote di concambio secondo best practices per il settore di riferimento. Inoltre le singole passività finanziarie e i rapporti di debito/credito commerciali esistenti tra le società, sono state considerate parte integrante delle valutazioni.

Per CIA l'operazione ha generato un ulteriore rafforzamento della propria struttura patrimoniale per effetto del maggior valore pari a circa 3 milioni di euro delle partecipazioni conferite rispetto al valore di carico e un significativo miglioramento della posizione finanziaria netta pari a 2,8 milioni di euro essendo stati deconsolidati i debiti delle aziende del Pisciotto.

L'operazione, oltre ad essere basata su ragioni strutturali ed economiche, si inquadra nel progetto di sviluppo pianificato per CIA che prevedeva da prima come principale attività quella puramente immobiliare, attraverso la proposta di locazione e di compravendita di immobili di proprietà diretta e/o di società controllate, la gestione di multiproprietà e l'offerta di servizi di facility management, per poi progressivamente orientarsi quasi esclusivamente verso l'attività di investimenti come holding di partecipazioni societarie e la valorizzazione di assets o start up. Ad avviare il cambiamento strategico sono state le significative operazioni realizzate nel corso del 2017 relative alla vendita delle proprietà immobiliari dirette site a Milano in via Burigozzo n.5, via Borgazzi n.2 e viale Gian Galeazzo n.29 – 31 e la cessione del 99% delle quote del capitale di Diana Bis S.r.l. Attraverso il conferimento delle partecipazioni delle aziende del Pisciotto CIA ha così realizzato la riorganizzazione del portafoglio societario, assumendo il ruolo di holding.

Andamento della gestione - capogruppo

I ricavi operativi al 31 dicembre 2020 sono pari a 140 mila di euro (erano 217 mila euro).

Il margine operativo lordo (Ebitda) è negativo e pari a 0,45 milioni di euro (-0,58 milioni al 31 dicembre 2019).

Il risultato di esercizio evidenzia una perdita pari a 0,56 milioni di euro (rispetto ad una perdita di 2,31 milioni di euro al 31 dicembre 2019). Il risultato complessivo netto è negativo per 0,56 milioni di euro rispetto all'utile di 1,39 milioni di euro del precedente esercizio che beneficiava degli effetti della rivalutazione, pari a 3,70 milioni di euro, della partecipazione detenuta in Isola Longa S.r.l.

Il patrimonio netto è pari a 17,93 milioni di euro (erano 15,47 milioni di euro al 31 dicembre 2019).

Fatti di rilievo avvenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio

Il 14 gennaio 2021 CIA ha ceduto le azioni di Marina di Punta Ala S.p.A. che rappresentavano la proprietà di un posto barca e posto auto al porto turistico di Punta Ala (concessione trentennale da parte del demanio), cogliendo l'opportunità di un'offerta del valore di 140 mila euro che sostanzialmente pareggiava i valori di carico e non ritenendo tale assets più redditizio, in quanto il mercato delle locazioni dei posti barca nei porti turistici a privati è crollato di oltre il 30% nell'ultimo triennio.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il contesto macro-economico del 2020 è stato condizionato dall'emergenza sanitaria, determinando un quadro economico-sociale in forte contrazione. La ripresa economica sarà graduale e molto dipenderà dall'efficacia dei piani vaccinali nei vari Paesi.

In questo contesto, gli amministratori confermano l'impegno costante per lo sviluppo nei segmenti di attività coerenti con il modello di business di CIA, a sostegno della valorizzazione degli asset e al rafforzamento del proprio patrimonio.

Il Cda ha approvato il progetto di bilancio al 31 dicembre 2020 che si chiude con una perdita d'esercizio pari a euro 551.572, deliberando la copertura della stessa con l'utilizzo per pari importo della riserva straordinaria. Non è prevista la distribuzione di dividendi.

Convocazione dell'Assemblea

L'assemblea dei soci è stata convocata in sede ordinaria per il giorno 27 maggio 2021 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 2021, stesso luogo e ora.

Ordine del giorno

1 Presentazione del bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2020 e delle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Delibere inerenti e conseguenti;

2 Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'articolo 123-ter, commi 3-bis e 6, del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58:

a) Deliberazione vincolante sulla prima sezione in tema di politica di remunerazione;

b) Deliberazione non vincolante sulla seconda sezione sui compensi corrisposti per l'anno 2020;

3 Nomina del Consiglio di Amministrazione:

3.1 Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;

3.2 Determinazione della durata dell'incarico del Consiglio di Amministrazione;

3.3 Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione;

3.4 Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione;

3.5 Determinazione del compenso complessivo spettante ai componenti del Consiglio di Amministrazione.

4 Nomina del Collegio Sindacale per il triennio 2021-2023:

4.1 Nomina di tre Sindaci effettivi e due Sindaci supplenti per gli esercizi 2021-2022-2023;

4.2 Nomina del Presidente del Collegio Sindacale;

4.3 Determinazione del compenso dei Sindaci effettivi.

La data e/o il luogo e/o l'intervento e/o le modalità di voto e/o svolgimento dell'Assemblea restano subordinate alla compatibilità con la normativa vigente o provvedimenti emanati dalle Autorità competenti in ragione dell'emergenza epidemiologica da "Covid-19". Le eventuali variazioni saranno tempestivamente rese note con le modalità previste per la pubblicazione e/o comunque attraverso i canali informativi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente.

In ragione dell'emergenza sanitaria da "Covid-19" in corso, nel rispetto del Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18 ("Decreto n. 18") e successive modifiche, la Società ha stabilito che l'intervento in Assemblea avvenga esclusivamente tramite rappresentante designato, ai sensi dell'art. 135-undecies del Decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 ("TUF").

Relazioni

Il Consiglio ha approvato le relazioni sulla Remunerazione (ai sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. n. 58/1998) e la Relazione sul Governo Societario e gli assetti proprietari (ai sensi del 123 del TUF), la Relazione del Responsabile dell'Organo di Controllo (ai sensi della Legge 231/2001) e la Relazione del responsabile della funzione di Internal audit. E' stato nominato il nuovo responsabile della funzione medesima, e sono stati valutati i requisiti di indipendenza dei Consiglieri.

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

<i>Valori in Euro/000</i>	31/12/2019	31/12/2020	Variaz. (%)
Ricavi	2.488	1.827	(26,6)
Var. Rimanenze e Altri ricavi	187	116	(38,0)
Totale Ricavi	2.675	1.943	(27,4)
Acquisti	(728)	(614)	(15,7)
Servizi	(859)	(716)	(16,6)
Lavoro	(916)	(835)	(8,8)
Altri costi	(264)	(236)	(10,6)
Totale Costi Operativi	(2.767)	(2.401)	(13,2)
Margine operativo lordo – Ebitda	(92)	(458)	n.s.
Proventi/(Oneri) non ordinari	(460)	(65)	(85,9)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.971)	(481)	(75,6)
Risultato operativo – Ebit	(2.523)	(1.004)	(60,2)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(366)	(252)	(31,1)
Risultato ante imposte	(2.889)	(1.256)	(56,5)
Imposte	17	(24)	n.s.
Risultato netto	(2.872)	(1.280)	(55,4)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	--	708	100,0
Altre componenti di conto economico	3.636	(7)	n.s.
Totale conto economico complessivo	764	(579)	n.s.

Posizione finanziaria netta

<i>Valori in Euro/000</i>	31/12/2019	31/12/2020	Variazioni	(%)
Disponibilità liquide	77	3	(74)	(96,1)
Debiti finanziari non correnti	(2.572)	--	2.572	100,0
Debiti finanziari correnti	(3.294)	(2.808)	486	14,8
Posizione finanziaria netta consolidata	(5.789)	(2.805)	2.984	51,5

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2020

ATTIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2019	31 dicembre 2020
Attività immateriali a vita indefinita	--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	19	--
Immobilizzazioni immateriali	19	--
Immobilizzazioni materiali	9.687	1.784
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	6.722	7.164
Altre partecipazioni	426	14.428
Crediti per imposte anticipate	574	484
Crediti commerciali non correnti	970	882
Altri crediti non correnti	22	--
ATTIVITA' NON CORRENTI	18.420	24.742
Rimanenze	3.433	--
Crediti commerciali	5.744	3.371
Crediti tributari	261	278
Altri crediti	739	84
Disponibilità liquide	77	3
ATTIVITA' CORRENTI	10.254	3.736
TOTALE ATTIVO	28.674	28.478

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2020

PASSIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2019	31 dicembre 2020
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	185	185
Altre riserve	12.379	16.942
Utili (perdita) del periodo	(2.872)	(572)
Patrimonio netto di gruppo	12.141	19.004
Capitale e riserve di terzi	--	708
Utile (perdita) di terzi	--	(708)
Patrimonio netto di terzi	--	--
PATRIMONIO NETTO	12.141	19.004
Debiti finanziari	2.572	--
Fondi per rischi e oneri	324	--
TFR e altri fondi per il personale	80	86
PASSIVITA' NON CORRENTI	2.976	86
Debiti finanziari	3.294	2.808
Debiti commerciali	4.463	3.417
Debiti tributari	1.769	708
Altri debiti	4.031	2.455
PASSIVITA' CORRENTI	13.557	9.388
TOTALE PASSIVITA'	16.533	9.474
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	28.674	28.474

Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2020

(migliaia di euro)	2019	2020
ATTIVITA' D'ESERCIZIO		
Utile/(perdita) netto del periodo	(2.872)	(572)
Rettifiche:		
- Ammortamenti	465	226
Autofinanziamento	(2.407)	(346)
Variatione rimanenze	104	3.433
Variatione crediti commerciali	179	2.461
Variatione crediti/debiti tributari	826	(988)
Variatione altri crediti	(38)	677
Variatione debiti commerciali	365	(1.046)
Variatione altri debiti	(242)	(1.576)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	(1.213)	2.615
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali	(207)	7.682
Immobilizzazioni immateriali	(19)	14
Investimenti in partecipazioni	(2.116)	(14.444)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	(2.342)	(6.748)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variatione debiti vs. banche ed enti finanziatori	(435)	(3.058)
Variatione Fondi Rischi	39	(324)
Variatione Trattamento di Fine Rapporto	10	6
Distribuzione Utili	--	--
Variatione riserve e poste di patrimonio netto	3.663	7.435
Variatione riserve e poste di patrimonio netto di terzi	6	--
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	3.283	4.059
Variatione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)	(272)	(74)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	349	77
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	77	3

Capogruppo

<u>CONTO ECONOMICO SEPARATO</u>			
Euro			
CONTO ECONOMICO		31/12/2019	31/12/2020
RICAVI			
Ricavi		140.032	140.000
Altri proventi operativi		77.403	290
TOTALE RICAVI		217.435	140.290
COSTI OPERATIVI			
Costi per acquisti		--	--
Costi per servizi		(395.662)	(270.302)
Costi per il personale		(184.533)	(191.794)
Altri costi operativi		(215.463)	(127.048)
TOTALE COSTI OPERATIVI		(795.658)	(589.144)
Margine operativo lordo - Ebitda		(578.223)	(448.854)
		(133.675)	58.646
Proventi/(Oneri) non ordinari			
Ammortamenti e svalutazioni		(1.448.049)	(20.293)
Risultato operativo - Ebit		(2.159.947)	(410.501)
Proventi (oneri) finanziari netti		(188.368)	(118.334)
Risultato ante imposte		(2.348.315)	(528.835)
Imposte		35.297	(22.737)
RISULTATO NETTO		(2.313.018)	(551.572)

Posizione finanziaria netta

€ (migliaia)	31/12/2019	31/12/2020	Variazioni 2020/2019	Varia- zione %
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	--	--	--	--
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(2.679)	(2.805)	126	4,7
Di cui:				
Debiti finanziari	(2.682)	(2.808)	126	4,7
Disponibilità e crediti finanziari	3	3	--	--
Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette	(2.679)	(2.805)	126	4,7

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2020

	ATTIVITÀ	31/12/2019	31/12/2020
ATTIVITÀ NON CORRENTI			
	Attività immateriali a vita indefinita	--	--
	Altre immobilizzazioni immateriali	--	--
	Totale immobilizzazioni immateriali	--	--
	Immobilizzazioni materiali	53.382	41.482
	Investimenti Immobiliari	30.114	27.628
	Partecipazioni	11.970.973	21.670.976
	Crediti Commerciali non correnti	970.590	882.266
	Crediti per imposte anticipate	506.352	483.615
	Altri crediti non correnti	6.840	--
	TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	13.538.251	23.105.967
ATTIVITÀ CORRENTI			
	Crediti commerciali	3.864.783	3.371.157
	Crediti tributari	182.192	263.358
	Altri crediti	7.853.339	597.430
	Disponibilità liquide	3.405	2.762
	TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	11.903.719	4.234.707
	TOTALE ATTIVO	25.441.970	27.340.674

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2020

	PASSIVITÀ	31/12/2019	31/12/2020
	PASSIVITÀ	31/12/2019	31/12/2020
PATRIMONIO NETTO			
	Capitale Sociale	922.953	922.953
	Riserve	16.862.455	17.555.747
	Utile (perdita) dell'esercizio	(2.313.018)	(551.572)
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	15.472.390	17.927.128
PASSIVITÀ NON CORRENTI			
	Fondi per rischi ed oneri	208.416	--
	TFR e altri fondi per il personale	70.668	85.564
	TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	279.084	85.564
PASSIVITÀ CORRENTI			
	Debiti finanziari	2.681.501	2.807.957
	Debiti commerciali	3.390.039	3.357.075
	Debiti tributari	716.359	708.252
	Altri debiti	2.902.597	2.454.698
	TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	9.690.496	9.327.982
	TOTALE PASSIVITÀ	9.969.580	9.413.546
	TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	25.441.970	27.340.674

Prospetto dei flussi di cassa al 31 dicembre 2020

Euro	2019	2020
Attività d'esercizio		
Utile d'esercizio	(2.313.018)	(551.572)
Ammortamenti	12.352	14.386
Autofinanziamento	(2.300.666)	(537.186)
Variazioni crediti commerciali	296.045	581.950
Variazione crediti/debiti tributari	265.041	(66.536)
Variazione altri crediti	514.316	7.262.749
Variazione debiti commerciali	285.094	(32.964)
Variazione altri debiti	(132.460)	(447.899)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	(1.072.630)	6.760.114
Attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali	(33.875)	--
immobilizzazioni finanziarie	(2.710.668)	(9.700.003)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	(2.744.543)	(9.700.003)
Attività di finanziamento		
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori	(289.616)	126.456
Variazione fondi rischi	100.000	(208.416)
Variazione trattamento di fine rapporto	8.973	14.896
Distribuzione dividendi	--	--
Variazione Riserve	3.700.582	3.006.310
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	3.519.939	2.939.246
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)	(297.234)	(643)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	300.639	3.405
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	3.405	2.762