

**Il Cda ha approvato il progetto di bilancio rivisto d'esercizio e consolidato 2020
 Ricavi a 1,94 milioni di euro
 Aumenta il patrimonio netto consolidato e migliora la posizione finanziaria netta**

Milano 12 maggio 2021 - Si è riunito oggi il Consiglio di Amministrazione della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (Cia) che ha approvato il progetto di bilancio rivisto della capogruppo e il bilancio consolidato dell'esercizio 2020 alla luce di considerazioni che erano emerse nell'esame congiunto con la neo società di revisione Audirevi.

Come indicato nel comunicato diffuso il 5 maggio 2021, il nuovo testo ha riguardato la valutazione della partecipazione in LC International LLC e la contabilizzazione di alcuni costi di competenza dell'esercizio.

Il management dopo aver effettuato ulteriori verifiche ha contabilizzato costi per ulteriori 100 mila euro circa e ha scelto di ridurre, per criteri prudenziali, il valore di carico della partecipazione in LC International LLC. La riduzione, pari a 0,76 milioni di euro, è stata determinata dall'esito dell'impairment dove è stato adottato per la valutazione esclusivamente il metodo finanziario, escludendo gli asset intangibili ovvero il maggior valore dei marchi di proprietà della società. La società aveva affidato a esperti indipendenti l'incarico di valutare i tre marchi di LC International (Le Cirque, Osteria del Circo e Sirio); il risultato di questa valutazione ha evidenziato un valore ben superiore a quello del puro *impairment test* sul rendimento della gestione, mentre la finale scelta della società è stata, seguendo criteri della massima prudenza, di tenere a zero marchi di altissimo valore.

Di seguito in sintesi i principali dati di bilancio consolidato e d'esercizio, approvati in data odierna

Andamento della gestione - consolidato

In base al principio contabile internazionale IFRS 10, i dati economici consolidati dell'esercizio 2020 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. (30 dicembre 2020). 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 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, a causa degli effetti Covid-19, del 27,4% rispetto al precedente esercizio; l'ebitda è negativo per 510 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.

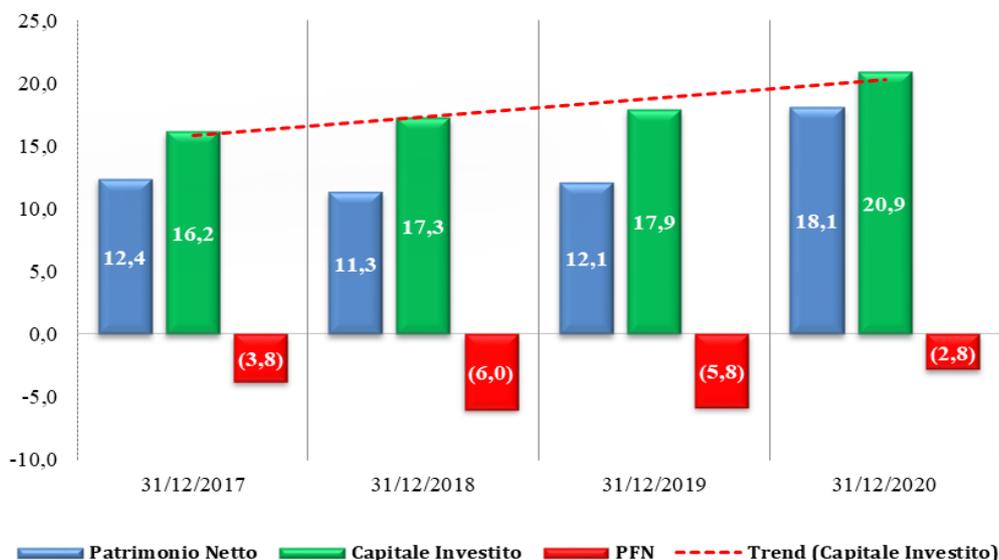
Il risultato netto da attività in funzionamento nel perimetro di consolidato al 31 dicembre 2020, al netto delle dismissioni, è negativo per 1,44 milioni di euro a fronte di una perdita di 2,87 milioni di euro al 31 dicembre 2019.

Il patrimonio netto consolidato passa da 12,14 milioni di euro al 31 dicembre 2019 a 18,1 milioni di euro al 31 dicembre 2020, per effetto del maggior valore rispetto ai valori di carico determinato a seguito del conferimento precedente descritto.

La PFN (posizione finanziaria netta) al termine dell'esercizio 2020 è negativa per 2,80 milioni di euro e ha registrato un miglioramento del 51,5% rispetto alla situazione al 31 dicembre 2019.

Di seguito l'evoluzione del patrimonio netto e del capitale investito del gruppo CIA degli ultimi quattro esercizi.

Valori in Euro/Milioni



Andamento della gestione - capogruppo

I ricavi operativi al 31 dicembre 2020 sono pari a 140 mila di euro, rispetto ai 217 mila euro dell'esercizio precedente.

L'ebitda è negativo e pari a 0,50 milioni di euro (-0,58 milioni al 31 dicembre 2019).

Il risultato di esercizio evidenzia una perdita pari a 1,42 milioni di euro (contro una perdita di 2,31 milioni di euro al 31 dicembre 2019). Il risultato complessivo netto è negativo per 1,43 milioni di euro contro l'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 Srl.

Il patrimonio netto è pari a 17,06 milioni di euro contro i 15,47 milioni di euro del 31 dicembre 2019.

Convocazione dell'Assemblea

Il consiglio ha convocato l'assemblea ordinaria dei soci il giorno 29 giugno 2021 alle ore 10.00 presso la sala conferenze in Milano, Via Marco Burigozzo 5, in prima convocazione, ed occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 30 giugno 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 a 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").

La Relazione finanziaria annuale 2020 è disponibile per il pubblico sul sito Internet di Cia, www.c-i-a.it
Le relazioni della società di revisione e del collegio sindacale saranno rese disponibili 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 2020

(migliaia di Euro)	31 dicembre 2019	31 dicembre 2020
Ricavi	2.488	1.827
Altri ricavi e proventi	304	122
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati	(117)	(6)
Totale Ricavi	2.675	1.943
Costi per acquisti	(728)	(614)
Costi per servizi	(859)	(768)
Costi per il personale	(916)	(835)
Altri costi operativi	(259)	(226)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(5)	(10)
Totale Costi Operativi	(2.767)	(2.453)
Margine operativo lordo – Ebitda	(92)	(510)
Proventi/(Oneri) non ordinari	(460)	(65)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.971)	(1.247)
Risultato operativo – Ebit	(2.523)	(1.822)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(366)	(252)
Risultato ante imposte	(2.889)	(2.074)
Imposte	17	(74)
Risultato netto	(2.872)	(2.148)
<i>di cui Risultato netto da attività in funzionamento</i>	<i>(2.872)</i>	<i>(1.440)</i>
<i>di cui Risultato netto da attività cessate</i>	<i>--</i>	<i>(708)</i>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>	<i>--</i>	<i>7</i>
Risultato attribuibile al Gruppo	(2.872)	(2.141)
Altre componenti di conto economico complessivo		
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	(2)	(7)
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	3.636	(7)
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO	764	(2.148)
<i>Utile per azione, base</i>	<i>(0,03)</i>	<i>(0,02)</i>
<i>Utile per azione diluito</i>	<i>--</i>	<i>--</i>

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

ATTIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2019	31 dicembre 2020
Altre immobilizzazioni immateriali	19	--
Immobilizzazioni immateriali	19	--
Immobilizzazioni materiali	9.687	1.784
Partecipazioni in società collegate	6.722	6.398
Altre partecipazioni	426	14.428
Crediti per imposte anticipate	574	434
Crediti commerciali non correnti	970	882
Altri crediti non correnti	22	--
ATTIVITA' NON CORRENTI	18.420	23.926
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	27.662

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2020 - passivo

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	17.643
Utili (perdita) del periodo	(2.872)	(2.141)
Patrimonio netto di gruppo	12.141	18.136
Capitale e riserve di terzi	--	7
Utile (perdita) di terzi	--	(7)
Patrimonio netto di terzi	--	--
PATRIMONIO NETTO	12.141	18.136
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	3.469
Debiti tributari	1.769	708
Altri debiti	4.031	2.455
PASSIVITA' CORRENTI	13.557	9.440
TOTALE PASSIVITA'	16.533	9.526
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	28.674	27.662

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)	(2.148)
Risultato netto da attività cessate	--	(708)
Risultato netto da attività in funzionamento	--	(1.440)
Rettifiche:		
- Ammortamenti	465	226
Autofinanziamento	(2.407)	(1.214)
Variazione rimanenze	104	3.433
Variazione crediti commerciali	179	2.461
Variazione crediti/debiti tributari	826	(938)
Variazione altri crediti	(38)	677
Variazione debiti commerciali	365	(994)
Variazione altri debiti	(242)	(1.576)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	(1.213)	1.849
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali	(207)	7.682
Immobilizzazioni immateriali	(19)	14
Investimenti in partecipazioni	(2.116)	(13.678)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	(2.342)	(5.982)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori	(435)	(3.058)
Variazione Fondi Rischi	39	(324)
Variazione Trattamento di Fine Rapporto	10	6
Distribuzione Utili	--	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto	3.663	3.006
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi	6	--
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	3.283	(370)
Flusso netto generato/(assorbito) da attività operative cessate (D)	--	4.429
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C) + (D)	(272)	(74)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	349	77
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	77	3

Redatto con metodo indiretto

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 per acquisti		--	--
Costi per servizi		(395.662)	(322.302)
Costi per il personale		(184.533)	(191.794)
Altri costi operativi		(215.463)	(127.048)
TOTALE COSTI OPERATIVI		(795.658)	(641.144)
Margine operativo lordo - Ebitda		(578.223)	(500.854)
		(133.675)	58.646
Proventi/(Oneri) non ordinari			
Ammortamenti e svalutazioni		(1.448.049)	(786.293)
Risultato operativo - Ebit		(2.159.947)	(1.228.501)
Proventi (oneri) finanziari netti		(188.368)	(118.334)
Risultato ante imposte		(2.348.315)	(1.346.835)
Imposte		35.297	(72.757)
RISULTATO NETTO		(2.313.018)	(1.419.592)

Posizione finanziaria netta

€ (migliaia)	31/12/2019	31/12/2020	Variazioni 2020/2019	Variazion e %
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
<i>Di cui:</i>				
<i>Debiti finanziari</i>	(2.682)	(2.808)	126	4,7
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	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 - attivo

	ATTIVITÀ (euro)	31/12/2019	31/12/2020
ATTIVITÀ NON CORRENTI			
	Altre immobilizzazioni immateriali	--	--
	Totale immobilizzazioni immateriali	--	--
	Immobilizzazioni materiali	53.382	41.482
	Investimenti Immobiliari	30.114	27.628
	Partecipazioni	11.970.973	20.904.976
	Crediti Commerciali non correnti	970.590	882.266
	Crediti per imposte anticipate	506.352	433.595
	Altri crediti non correnti	6.840	--
	TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	13.538.251	22.289.947
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	26.524.654

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2020 - passivo

	PASSIVITÀ. (euro)	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)	(1.419.592)
TOTALE PATRIMONIO NETTO		15.472.390	17.059.108
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	3.409.075
Debiti tributari		716.359	708.252
Altri debiti		2.902.597	2.454.698
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		9.690.496	9.379.982
TOTALE PASSIVITÀ		9.969.580	9.465.546
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		25.441.970	26.524.654

Prospetto dei flussi di cassa al 31 dicembre 2020

Euro	2019	2020
Attività d'esercizio		
Utile d'esercizio	(2.313.018)	(1.419.592)
Ammortamenti	12.352	14.386
Autofinanziamento	(2.300.666)	(1.405.206)
Variazioni crediti commerciali	296.045	581.950
Variazione crediti/debiti tributari	265.041	(16.516)
Variazione altri crediti	514.316	7.262.749
Variazione debiti commerciali	285.094	19.036
Variazione altri debiti	(132.460)	(447.899)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	(1.072.630)	5.994.114
Attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali	(33.875)	--
immobilizzazioni finanziarie	(2.710.668)	(8.934.003)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	(2.744.543)	(8.934.003)
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

Redatto con metodo indiretto