

C I A
 Compagnia Immobiliare Azionaria

Il Cda ha approvato il progetto di bilancio e il consolidato relativo al 2021.

A perimetro omogeneo, crescono i ricavi di 0,33 milioni di euro e migliora l'Ebitda.

Milano 23 marzo 2022 - Si è riunito oggi il Consiglio di Amministrazione della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (Cia) che ha approvato il progetto di bilancio della capogruppo e il bilancio consolidato dell'esercizio 2021.

Scenario macroeconomico

Il progressivo allentamento delle misure restrittive introdotte per il contenimento della pandemia ha contribuito all'avvio della ripresa economica e alla crescita del PIL italiano, circa il 6,5% in più rispetto all'anno scorso, pesantemente influenzato dagli effetti pandemici (*base dati ISTAT*).

Nel caso di CIA, che ha un portafoglio di partecipazioni e di investimenti nel complesso diversificato, l'impatto è stato avvertito in particolare dalle aziende che operano nel settore vitivinicolo e ricettivo del Gruppo DCC e dalla collegata LC International LLC, attiva nell'alta ristorazione, mentre è stato minore per le attività di facility management e consulenza, tipiche della capogruppo. Per quanto riguarda gli investimenti nelle altre partecipate, che hanno in fase di avvio progetti di sviluppo immobiliari con un elevato valore atteso, gli effetti sono stati contenuti, salvo il rallentamento nei tempi inizialmente previsti per la loro realizzazione.

Premessa

Il 30 dicembre 2020 CIA ha concluso l'operazione di conferimento delle partecipazioni detenute 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. (aziende del Pisciotto), in Domini Castellare di Castellina S.r.l (DCC), società commerciale che già distribuiva i prodotti di Feudi del Pisciotto, e holding che controlla altre due importanti realtà vitivinicole in Toscana, con brand riconosciuti sui principali mercati di riferimento nazionali e internazionali. A fronte del conferimento, CIA ha ricevuto in contropartita una quota pari al 17,55% del nuovo capitale deliberato e integralmente sottoscritto di DCC. Inoltre, la valutazione delle aziende del Pisciotto conferite ha espresso un maggior valore pari a circa 3 milioni di euro rispetto ai valori di carico, consentendo a CIA di realizzare un rafforzamento della propria struttura patrimoniale, oltre che un significativo miglioramento della posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo.

Sintesi dei principali risultati del periodo:

Valori in Euro/000	31/12/2020	31/12/2021	Variaz. (%)
<i>Dati conto economico:</i>			
<i>Ricavi dalle vendite</i>	1.827	285	(84,4)
<i>Altri ricavi e variazione di rimanenze</i>	116	51	(56,0)
Ricavi	1.943	336	(82,7)
Margine operativo lordo (EBITDA)	(510)	(278)	(46,6)
Risultato operativo (EBIT)	(1.822)	(1.378)	(24,4)
Risultato complessivo del Gruppo	(2.148)	(1.534)	(28,6)
<i>Risultato netto da attività in funzionamento</i>	<i>(1.440)</i>	<i>(1.534)</i>	6,5
<i>Dati patrimoniali e finanziari:</i>			
Valori in Euro/000	31/12/2020	31/12/2021	Variaz. %
<i>Dati patrimoniali e finanziari:</i>			
Immobilizzazioni	1.784	1.168	(34,5)
Patrimonio netto di gruppo	18.136	16.603	(8,5)
Posizione finanziaria netta	(2.805)	(2.959)	(6,3)

I risultati economici consolidati al 31 dicembre 2020 includevano i dati delle aziende del Pisciotto, uscite dal perimetro di consolidamento di CIA a fine esercizio a seguito del perfezionamento dell'operazione di conferimento sopra descritta.

Analizzando i risultati a perimetro omogeneo si evidenzia un incremento dei ricavi, che passano da 0,14 milioni di euro a 0,33 milioni di euro al 31 dicembre 2021 e un miglioramento dell'ebitda (da -0,52 a -0,28 milioni di euro), sostanzialmente in linea con le previsioni attese.

Per contro, così come previsto dai principi contabili, i dati patrimoniali consolidati al 31 dicembre 2020 non rifletteva i valori patrimoniali delle società oggetto del conferimento.

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 2,80 milioni di euro al 31 dicembre 2020 a un indebitamento netto di 2,96 milioni di euro al 31 dicembre 2021.

Andamento delle attività delle aziende partecipate del Gruppo:

LC International LLC: holding di diritto americano operativa nel settore dell'alta ristorazione, è proprietaria dei marchi *Le Cirque* (considerato uno dei più famosi ristoranti al mondo), *Osteria Il Circo* e *Sirio* e delle licenze di ristoranti in America e in vari paesi del mondo. Dal 2010, CIA è entrata nel capitale sociale di LC International LLC e ad oggi detiene una quota pari al 40%. I risultati economici del 2021 sono stati positivi grazie alle riaperture nella seconda parte dell'anno dei ristoranti in licensing in India e a Las Vegas. In considerazione del perdurante contesto socio, politico ed economico di incertezza, il Board of Directors ha revisionato secondo un approccio prudenziale il business plan 2022 – 2026, per limitare eventuali scostamenti dovuti da eventi al momento ancora imprevedibili.

In conformità con quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 36, CIA ha effettuato un impairment test per determinare la congruità del valore della partecipazione iscritto a bilancio, utilizzando il cosiddetto *metodo finanziario*. In relazione ai risultati ottenuti dall'impairment, dove i coefficienti/parametri applicati attuali sono pesantemente condizionati dalle incerte prospettive di crescita a causa della contingente situazione mondiale, gli amministratori hanno ritenuto prudenziale effettuale una svalutazione della partecipazione.

Occorre ricordare che la metodologia utilizzata relativa al *metodo finanziario*, non include gli *intangible assets* (marchi), il cui valore (nel 2020) è stato valutato da esperti indipendenti incaricati in una forbice fra 6,5 e 8 milioni di euro.

Isola Longa S.r.l.: il piano di sviluppo immobiliare per l'area prevede la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites ed extra-suites e di un trophy resort. Al termine del progetto, il valore dell'asset avrà una significativa rivalutazione. Nel corso del 2021 è proseguita l'attività relativa all'iter di approvazione del progetto di *real estate* e contemporaneamente la società ha istruito e completato in data 7 gennaio 2022 la domanda di accesso ai contributi statali a sostegno delle iniziative turistiche di portata rilevante (Contratto di Sviluppo di Invitalia) per circa 9 milioni di euro a fronte di investimenti prospettici di circa 16 milioni di euro. Si segnala inoltre che a partire dal mese di luglio è stata avviata l'attività di accoglienza con visita dell'isola e attività complementari. Nel 2021 la società ha avviato la gestione diretta della salina sottoscrivendo un contratto di fornitura della produzione di sale per il periodo 2022-2023, con opzione per i successivi due anni. Infine, in un'ottica di sviluppo e cogliendo le favorevoli condizioni economiche, la società ha presentato un'offerta, ritenuta congrua, aggiudicandosi le proprietà dell'area denominata "saline di San Teodoro" che comprendono circa 250 mq di fabbricati e oltre 65 ettari di saline inattive. Il management della società ha già avviato le pratiche per la ristrutturazione degli immobili e la rimessa in produzione della salina.

Il 14 gennaio 2021 CIA ha ceduto le azioni di **Marina di Punta Ala S.p.A.**, cogliendo l'opportunità di un'offerta che pareggiava sostanzialmente i valori di carico, ritenendo tale asset non più redditizio alla luce dell'andamento del mercato delle locazioni dei posti barca nei porti turistici a privati in Italia che è crollato di oltre il 30% nell'ultimo triennio.

Domini Castellare di Castellina S.r.l.: i risultati 2021 della partecipata sono in linea con il *trend* positivo del mercato vitivinicolo; i ricavi da vendite di vino di Gruppo registrano una crescita pari al 25% rispetto all'anno precedente e un incremento del 5% rispetto alle vendite dell'esercizio 2019, principale parametro di confronto. Inoltre, da segnalare la crescita significativa, in Italia, per i canali off-trade e Ho.re.ca. In crescita fatturato e margini afferenti all'attività ricettiva.

Azienda Florio S.a r.l.: nel corso dell'anno sono proseguite le attività relative al progetto di *real estate* in corso che prevede la vendita di 3 unità residenziali (villette/porzioni di villette) e la ristrutturazione di un fabbricato di circa 350 mq di superficie coperta, a cui si aggiungono, oltre all'area verde di pertinenza, circa 240 mq di terrazze private. La società ha già completato integralmente l'iter di presentazione e deposito dei relativi progetti ottenendo tutte le autorizzazioni necessarie dai vari enti preposti e presentato la richiesta di permesso di costruire/avvio dei lavori al Comune di Favignana.

Andamento della gestione – capogruppo

I ricavi operativi al 31 dicembre 2021 sono pari a 326 mila di euro, contro i 140 mila euro dell'esercizio precedente.

Il margine operativo lordo (ebitda) è negativo e pari a 0,25 milioni di euro (-0,50 milioni al 31 dicembre 2020).

Il risultato di esercizio evidenzia una perdita pari a 1,50 milioni di euro (contro una perdita di 1,42 milioni di euro al 31 dicembre 2020).

Il risultato complessivo netto è negativo per 1,50 milioni di euro contro una perdita di 1,43 milioni di euro del precedente esercizio.

Evoluzione prevedibile della gestione

Le previsioni del Gruppo sono in linea con le attese grazie all'andamento positivo delle attività operative registrato nell'anno e all'avvio dei progetti di sviluppo immobiliare. Gli amministratori, coerentemente con il contesto attuale in cui opera CIA nella sua veste di holding e con il proprio core-business, rinnovano e confermano l'impegno per il raggiungimento degli obiettivi pluriennali previsti, attraverso le strategie di sviluppo pianificate, l'evoluzione e il monitoraggio costante dei principali key value driver che possono incidere sulla redditività e la crescita del Gruppo.

Convocazione dell'assemblea

Il Consiglio ha convocato l'assemblea ordinaria dei soci il giorno 29 aprile 2022 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 2 maggio 2022, stesso luogo e ora.

Ordine del Giorno

- 1 Presentazione del bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2021 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 di un Consigliere e/o rideterminazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

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 2021 unitamente alle relazioni della società di revisione e del Collegio sindacale saranno disponibili 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 2021

<i>(migliaia di Euro)</i>	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021
Ricavi	1.827	285
Altri ricavi e proventi	122	41
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati	(6)	10
Totale Ricavi	1.943	336
Costi per acquisti	(614)	-
Costi per servizi	(768)	(323)
Costi per il personale	(835)	(143)
Altri costi operativi	(226)	(122)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(10)	(26)
Totale Costi Operativi	(2.453)	(614)
Margine operativo lordo – Ebitda	(510)	(278)
Proventi/(Oneri) non ordinari	(65)	36
Ammortamenti e svalutazioni	(1.247)	(1.136)
Risultato operativo – Ebit	(1.822)	(1.378)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(252)	(161)
Risultato ante imposte	(2.074)	(1.539)
Imposte	(74)	5
Risultato netto	(2.148)	(1.534)
<i>di cui Risultato netto da attività in funzionamento</i>	<i>(1.440)</i>	<i>(1.534)</i>
<i>di cui Risultato netto da attività cessate</i>	<i>(708)</i>	<i>-</i>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>	<i>7</i>	<i>-</i>
Risultato attribuibile al Gruppo	(2.141)	(1.534)
Altre componenti di conto economico complessivo		
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	(7)	1
Rivalutazione di partecipazioni in società collegate	-	-
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. Complessivo	-	-
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali	(7)	1
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO	(2.148)	(1.533)
<i>Utile per azione, base</i>	<i>(0,02)</i>	<i>(0,02)</i>
<i>Utile per azione diluito</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021

<i>(migliaia di Euro)</i>	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021		Variaz.	(%)
Liquidità	3	27		24	n.s.
Indebitamento finanziario corrente	(2.808)	(2.445)		363	12,9
Indebitamento finanziario corrente netto	(2.805)	(2.418)		387	13,8
Debiti finanziari non correnti	-	(541)		(541)	(100,0)
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-		-	-
Indebitamento finanziario non corrente	-	(541)		(541)	(100,0)
Totale Indebitamento Finanziario Consolidato	(2.805)	(2.959)		(178)	(6,3)

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2021

ATTIVO	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021
<i>(migliaia di Euro)</i>		
Attività immateriali a vita indefinita	-	-
Altre immobilizzazioni immateriali	-	-
Immobilizzazioni immateriali	-	-
Immobilizzazioni materiali	1.784	1.168
Partecipazioni in società collegate	6.398	4.739
Altre partecipazioni	14.428	14.044
Crediti per imposte anticipate	434	440
Crediti commerciali non correnti	882	-
ATTIVITA' NON CORRENTI	23.926	20.391
Rimanenze	-	610
Crediti commerciali	3.371	4.326
Crediti tributari	278	301
Altri crediti	84	82
Disponibilità liquide	3	27
ATTIVITA' CORRENTI	3.736	5.346
Attività non correnti disponibili per la vendita	-	1.014
TOTALE ATTIVO	27.662	26.751

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2021

PASSIVO	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021
<i>(migliaia di Euro)</i>		
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	185	185
Altre riserve	17.643	15.503
Utili (perdita) del periodo	(2.141)	(1.534)
Patrimonio netto di gruppo	18.136	16.603
Capitale e riserve di terzi	7	-
Utile (perdita) di terzi	(7)	-
Patrimonio netto di terzi	-	-
PATRIMONIO NETTO	18.136	16.603
Altri debiti finanziari non correnti	-	541
Fondi per rischi e oneri	-	270
TFR e altri fondi per il personale	86	93
PASSIVITA' NON CORRENTI	86	904
Debiti finanziari	2.808	2.445
Debiti commerciali	3.469	3.433
Debiti tributari	708	863
Altri debiti	2.455	2.503
PASSIVITA' CORRENTI	9.440	9.244
TOTALE PASSIVITA'	9.526	10.148
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	27.662	26.751

Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2021

<i>(migliaia di euro)</i>	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021
ATTIVITA' D'ESERCIZIO		
Utile/(perdita) netto del periodo	(2.148)	(1.534)
Risultato netto da attività cessate	(708)	-
Risultato netto da attività in funzionamento	(1.440)	(1.534)
Rettifiche:		
- Ammortamenti	226	13
Autofinanziamento	(1.214)	(1.521)
Variazione rimanenze	3.433	(610)
Variazione crediti commerciali	2.461	(73)
Variazione crediti/debiti tributari	(938)	126
Variazione altri crediti	677	2
Variazione debiti commerciali	(994)	(36)
Variazione altri debiti	(1.576)	48
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	1.849	(2.064)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali	7.682	603
Immobilizzazioni immateriali	14	-
Investimenti in partecipazioni	(13.678)	1.029
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	(5.982)	1.632
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori	(3.058)	178
Variazione Fondi Rischi	(324)	270
Variazione Trattamento di Fine Rapporto	6	7
Distribuzione Utili	-	-
Variazione riserve e poste di patrimonio netto	3.006	1
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi	-	-
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	(370)	456
Flusso netto generato/(assorbito) da attività operative cessate (D)	4.429	-
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C) + (D)	(74)	24
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	77	3
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	3	27

Redatto con metodo indiretto

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A. - CIA

Conto economico separato della capogruppo

	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021
Ricavi	140.000	285.000
Altri ricavi e proventi	290	41.302
Totale Ricavi Operativi	140.290	326.302
Costi per acquisti	-	-
Costi per servizi	(322.302)	(306.314)
Costi per il personale	(191.794)	(143.312)
Altri costi operativi	(127.048)	(121.862)
Totale Costi Operativi	(641.144)	(571.488)
Margine operativo lordo – Ebitda	(500.854)	(245.186)
Proventi/(Oneri) non ordinari	58.646	37.707
Ammortamenti e svalutazioni	(786.293)	(1.141.207)
Risultato operativo – Ebit	(1.228.501)	(1.348.686)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(118.334)	(160.844)
Risultato ante imposte	(1.346.835)	(1.509.530)
Imposte	(72.757)	5.551
RISULTATO NETTO	(1.419.592)	(1.503.979)

Prospetto della situazione patrimoniale finanziaria della capogruppo – attivo

ATTIVITA'	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021
ATTIVITA' NON CORRENTI		
Attività immateriali a vita indefinita	-	-
Altre immobilizzazioni immateriali	-	-
Totale immobilizzazioni immateriali	-	-
Immobilizzazioni materiali	41.482	30.982
Investimenti immobiliari	27.628	25.143
Partecipazioni	20.904.976	18.883.142
Crediti commerciali non correnti	882.266	-
Crediti per imposte anticipate	433.595	440.556
Altri crediti	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	22.289.947	19.379.823
ATTIVITA' CORRENTI		
Crediti commerciali	3.371.157	4.325.671
Crediti tributari	263.358	283.711
Altri crediti	597.430	608.173
Disponibilità liquide	2.762	26.207
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	4.234.707	5.243.762
Attività non correnti disponibili per la vendita	-	1.014.371
TOTALE ATTIVO	26.524.654	25.637.956

Prospetto della situazione patrimoniale finanziaria della capogruppo – passivo

PASSIVITA'	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021
Capitale sociale	922.953	922.953
Riserve	17.555.747	16.136.766
Utili (perdita) del periodo	(1.419.592)	(1.503.979)
PATRIMONIO NETTO	17.059.108	15.555.740
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Altri debiti finanziari non correnti	-	541.484
Fondi per rischi e oneri	-	270.000
TFR e altri fondi per il personale	85.564	92.684
PASSIVITA' NON CORRENTI	85.564	904.168
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti finanziari	2.807.957	2.435.020
Debiti commerciali	3.409.075	3.371.518
Debiti tributari	708.252	862.532
Altri debiti	2.454.698	2.508.978
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	9.379.982	9.178.048
TOTALE PASSIVITA'	9.465.546	10.082.216
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	26.524.654	25.637.956

Prospetto dei flussi di cassa della capogruppo

Euro	2020	2021
Attività d'esercizio		
Utile d'esercizio	(1.419.592)	(1.503.979)
Ammortamenti	14.386	12.985
Autofinanziamento	(1.405.206)	(1.490.994)
Variazioni crediti commerciali	581.950	(72.248)
Variazione crediti/debiti tributari	(16.516)	126.966
Variazione altri crediti	7.262.749	(10.743)
Variazione debiti commerciali	19.036	(37.557)
Variazione altri debiti	(447.899)	54.280
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	5.994.114	(1.430.296)
Attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali	-	-
immobilizzazioni finanziarie	(8.934.003)	1.007.463
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	(8.934.003)	1.007.463
Attività di finanziamento		
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori	126.456	168.547
Variazione fondi rischi	(208.416)	270.000
Variazione trattamento di fine rapporto	14.896	7.120
Distribuzione dividendi	-	-
Variazione Riserve	3.006.310	611
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	2.939.246	446.278
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)	(643)	23.445
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	3.405	2.762
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	2.762	26.207

Redatto con metodo indiretto

Posizione finanziaria netta della capogruppo

€ (migliaia)	31/12/2020	31/12/2021	Variazioni 2020/2021	Variazione %
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	-	(541)	(541)	(100,0)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(2.805)	(2.409)	396	14,1
<i>Di cui:</i>				
<i>Debiti finanziari</i>	(2.808)	(2.435)	373	13,3
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	3	26	23	N.S.
Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette	(2.805)	(2.950)	(145)	(5,2)