C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

Il Cda approva il progetto di bilancio e il consolidato 2018
Ricavi operativi a 2,92 milioni di euro; in forte crescita i ricavi derivanti dalle vendite di vino (+19,6%) e dall'attività del Wine Relais

Milano, 21 Marzo 2019. 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 2018.

Andamento della gestione

L'andamento economico del 2018 è stato influenzato dagli effetti delle operazioni realizzate nell'ultimo trimestre dell'anno precedente che hanno portato all'uscita dal perimetro di consolidamento del gruppo di Diana Bis Srl, società proprietaria del compendio immobiliare sito nel centro di Milano, a seguito della cessione del 99% delle quote del capitale sociale detenute da CIA Spa e alla vendita, al Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "Richmond", degli immobili di proprietà siti a Milano, in via Marco Burigozzo 5, via Gerolamo Borgazzi 2 e in via Gian Galeazzo, 29 e 31. Le vendite hanno comportato l'interruzione dei contratti di locazione e di facility management relativi agli assets immobiliari ceduti, con la conseguente riduzione dei ricavi dell'attività corrente e consentito una significativa diminuzione dell'indebitamento finanziario per oltre 40 milioni di euro, riportando in equilibrio la posizione finanziaria del gruppo.

Risultati economici consolidati.

I **ricavi operativi** sono stati pari a 2,92 milioni di euro (12,62 milioni di euro l'anno precedente). La variazione rispetto al 31 dicembre 2017 è principalmente attribuibile ai minori ricavi realizzati dalle locazioni (-1,95 milioni di euro) e dalle attività di facility management, pari a 0,15 milioni di euro (erano 0,54 milioni di euro nel 2017), e alle plusvalenze realizzate dalle vendite immobiliari nell'ultimo trimestre dell'esercizio precedente.

Sono risultati in crescita (+19,6% rispetto al 31 dicembre 2017) **i ricavi dalle vendite di vino**, pari a 1,9 milioni di euro, grazie ad un incremento del prezzo medio e a una sostanziale stabilità delle quantità vendute (+1,3%). I risultati conseguiti da Feudi del Pisciotto sono in linea con l'andamento del mercato vitivinicolo italiano nel 2018

I **ricavi dell'attività del Wine Relais** hanno registrato una crescita del 46,5%, a 0,23 milioni di euro (0,15 milioni di euro nel 2017), con un MOL positivo (+0,012 milioni di euro).

I **costi operativi** sono stati pari a 2,87 milioni di euro (3,54 milioni di euro l'anno precedente); il **risultato operativo lordo** è stato negativo per 0,49 milioni di euro (3,79 milioni di euro nel 2017).

I **proventi/oneri non ordinari netti** sono positivi e pari a 0,38 milioni di euro rispetto ai 7,48 milioni di euro di proventi non ordinari netti al 31 dicembre 2017.

Il totale degli **ammortamenti** e **svalutazioni** è pari a 0,91 milioni di euro contro 12,8 milioni di euro dell'anno precedente.

Gli **oneri finanziari netti** sono risultati pari a 0,36 milioni di euro (1,21 milioni di euro nel 2017). Il miglioramento è attribuibile alla riduzione dell'indebitamento finanziario di oltre 40 milioni di euro realizzata nell'ultimo trimestre del precedente esercizio, in conseguenza delle operazioni precedentemente indicate.

La **situazione finanziaria netta** passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 3,78 milioni di euro al 31 dicembre 2017 a un indebitamento netto di 5,95 milioni di euro al termine dell'esercizio 2018. La variazione di 2,17 milioni di euro, è principalmente attribuibile all'acquisto della quota pari al 19,6% del capitale sociale di LC International LLC detenuta da Simest per 1,4 milioni di euro oltre che alla riduzione delle disponibilità liquide e dei crediti finanziari per complessivi 1,2 milioni di euro.

Il **patrimonio netto** di competenza del gruppo al 31 dicembre 2018, ammonta a 11,35 milioni di euro contro i 12,53 milioni di euro del 31 dicembre 2017. Il decremento è dovuto alla perdita del periodo e alla distribuzione di dividendi per 203 mila euro.

Andamento della capogruppo

I **ricavi** al 31 dicembre 2018 sono stati pari a 0,22 milioni di euro (erano 13,98 milioni di euro l'esercizio precedente). I **ricavi dalle vendite e prestazioni** sono ammontati a 0,20 milioni di euro (1,88 nel 2017), mentre gli altri proventi operativi ammontano a 0,027 milioni di euro (12,09 milioni di euro l'anno prima).

Il margine operativo lordo è negativo e pari a -0,55 milioni di euro (0,55 milioni positivi al 31 dicembre 2017); il risultato di esercizio evidenzia una perdita ante imposte pari a 0,76 milioni di euro e di 0,77 milioni dopo le imposte (rispetto a un utile netto di 2,90 milioni di euro al 31 dicembre 2017).

Il patrimonio netto è pari a 14,08 milioni di euro contro i 15,06 milioni di euro del 31 dicembre 2017.

Principali eventi successivi alla chiusura del periodo ed evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del mese di febbraio, Cia ha sottoscritto un accordo preliminare per promuovere e sviluppare la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites sull'Isola Longa, nell'area del trapanese denominata "Riserva dello Stagnone" (Trapani-Sicilia).

Una volta conclusa l'operazione prevista entro il primo semestre dell'anno in corso, per Cia emergerà un plusvalore di 3,5 milioni di euro rispetto ai valori di carico e resterà proprietaria di una quota paritetica pari al 33,3% del capitale sociale della società.

Le previsioni per l'evoluzione della gestione sono rivolte verso un andamento positivo, in considerazione della conferma della crescita delle attività commerciali delle controllata Feudi del Pisciotto Srl e Az. Agricola Tenuta del Pisciotto in ambito vitivinicolo e ricettivo, e del piano di sviluppo della società LC International LLC che prevede il riposizionamento dei brand Le Cirque e dell'Osteria del Circo con le nuove aperture dei due ristoranti a New York, oltre che lo sviluppo di nuove licenze nel mondo.

Il Cda ha approvato il progetto di bilancio al 31 dicembre 2018 che si è chiuso con una perdita d'esercizio, pari a euro 766.936, deliberando la copertura della stessa con l'utilizzo per pari importo della riserva straordinaria.

Convocazione dell'Assemblea
L'Assemblea dei Soci è stata convocata in sede ordinaria per il giorno 29 Aprile 2019, alle ore 10, presso la sala conferenze in Milano, via Marzo Burigozzo 5, e, occorrendo, in seconda convocazione il 30 aprile 2019, stesso luogo e stessa ora.

Ordine del Giorno:
1. Presentazione del bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2018, delle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Delibere inerenti e conseguenti;
2. Relazione sulla remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. n. 58/1998.

Relazione sulla remunerazione
Il Consiglio ha approvato la Relazione sulla Remunerazione ai sensi dell'art.123-ter del D.lgs n. 58/1998.

Il Cda ha proceduto alla valutazione dei requisiti di indipendenza dei consiglieri e dei sindaci e ha nominato Lorenzo Allegrucci come nuovo Organismo di Vigilanza, ai sensi sensi della Legge 231/2001, e Responsabile dell'Internal Audit.

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 al 31 dicembre 2018

(migliaia di Euro)	31 dicembre 2017	31 dicembre 2018
Ricavi	4.374	2.536
Altri ricavi e proventi	12.425	276
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati	(4.174)	109
Totale Ricavi	**12.625**	**2.921**
Costi per acquisti	(756)	(867)
Costi per servizi	(1.699)	(963)
Costi per il personale	(602)	(874)
Altri costi operativi	(491)	(197)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	7	26
Totale Costi Operativi	**(3.541)**	**(2.875)**
Margine operativo lordo – Ebitda	**9.084**	**46**
Proventi/(Oneri) non ordinari	7.484	380
Ammortamenti e svalutazioni	(12.779)	(912)
Risultato operativo – Ebit	**3.789**	**(486)**
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(1.210)	(360)
Risultato ante imposte	**2.579**	**(846)**
Imposte	(43)	6
Risultato netto	**2.536**	**(840)**
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	*1.653*	*(135)*
Risultato attribuibile al Gruppo	***4.189***	***(975)***
Altre componenti di conto economico complessivo		
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	(3)	(6)
Rideterminazione del valore dei terreni	--	--
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo	--	--
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali	**(3)**	**(6)**
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO	**4.186**	**(981)**
Utile per azione, base	*0,05*	*(0,01)*
Utile per azione diluito	--	--

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2018

ATTIVO (migliaia di Euro)	**31 dicembre 2017**	**31 dicembre 2018**
Attività immateriali a vita indefinita	--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	--	--
Immobilizzazioni immateriali	--	--
Immobilizzazioni materiali	10.308	9.945
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	2.775	4.262
Altre partecipazioni	770	770
Crediti per imposte anticipate	507	551
Crediti commerciali non correnti	--	980
Altri crediti non correnti	31	48
ATTIVITA' NON CORRENTI	**14.391**	**16.556**
Rimanenze	3.478	3.537
Crediti commerciali	8.782	5.913
Crediti finanziari	241	--
Crediti tributari	552	510
Altri crediti	699	675
Disponibilità liquide	1.311	349
ATTIVITA' CORRENTI	**15.063**	**10.984**
TOTALE ATTIVO	**29.454**	**27.540**

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2018

PASSIVO (migliaia di Euro)	**31 dicembre 2017**	**31 dicembre 2018**
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	185	185
Altre riserve	5.711	9.691
Utili (perdita) del periodo	4.189	(975)
Patrimonio netto di gruppo	**12.534**	**11.350**
Capitale e riserve di terzi	1.512	(141)
Utile (perdita) di terzi	(1.653)	135
Patrimonio netto di terzi	**(141)**	**(6)**
PATRIMONIO NETTO	**12.393**	**11.344**
Debiti finanziari	2.967	2.670
Fondi per rischi e oneri	110	285
TFR e altri fondi per il personale	52	70
PASSIVITA' NON CORRENTI	**3.129**	**3.025**
Debiti finanziari	2.369	3.631
Debiti commerciali	5.685	4.098
Debiti tributari	1.264	1.169
Altri debiti	4.614	4.273
PASSIVITA' CORRENTI	**13.932**	**13.171**
TOTALE PASSIVITA'	**17.061**	**16.196**
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	**29.454**	**27.540**

Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2018

(migliaia di euro)	2017	2018
ATTIVITA' D'ESERCIZIO		
Utile/(perdita) netto del periodo	4.189	(975)
Rettifiche:		
- Ammortamenti	1.461	686
Autofinanziamento	**5.650**	**(289)**
Variazione rimanenze	12.011	(59)
Variazione crediti commerciali	(2.241)	1.889
Variazione crediti/debiti tributari	491	(97)
Variazione altri crediti	1.926	248
Variazione debiti commerciali	(1.574)	(1.587)
Variazione altri debiti	(5.285)	(341)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	**10.978**	**(236)**
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali	27.542	(323)
Investimenti in partecipazioni	2.988	(1.487)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	**30.530**	**(1.810)**
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori	(39.269)	965
Variazione Fondi Rischi	108	175
Variazione Trattamento di Fine Rapporto	11	18
Distribuzione Utili	--	(203)
Variazione riserve e poste di patrimonio netto	140	(6)
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi	(1.653)	135
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	**(40.663)**	**1.084**
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)	**845**	**(962)**
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	**466**	**1.311**
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	**1.311**	**349**

Posizione finanziaria netta consolidata

Valori in Euro/000	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni 2018/2017	Variaz. %
Disponibilità liquide	1.311	349	(962)	*(73,4)*
Crediti finanziari correnti	241	--	(241)	*(100,0)*
Debiti finanziari non correnti	(2.967)	(2.670)	297	*10,0*
Debiti finanziari correnti	(2.369)	(3.631)	(1.262)	*(53,3)*
Posizione finanziaria netta consolidata	**(3.784)**	**(5.952)**	**(2.168)**	***(57,3)***

Conto economico separato della capogruppo al 31 dicembre 2018

		31/12/2017	31/12/2018
	euro		
RICAVI			
	Ricavi	1.881.790	200.812
	Altri proventi operativi	12.095.380	27.450
TOTALE RICAVI		**13.977.170**	**228.262**
	Costi per acquisti	(1)	(949)
	Costi per servizi	(1.086.455)	(449.512)
	Costi per il personale	(180.193)	(203.977)
	Altri costi operativi	(12.162.381)	(128.919)
TOTALE COSTI OPERATIVI		**(13.429.030)**	**(783.357)**
Margine operativo lordo - Ebitda		**548.140**	**(555.095)**
	Proventi/(Oneri) non ordinari	3.314.726	(45.020)
	Ammortamenti e svalutazioni	(410.809)	(17.159)
Risultato operativo - Ebit		**3.452.057**	**(617.274)**
	Proventi (oneri) finanziari netti	(434.346)	(141.629)
Risultato ante imposte		**3.017.711**	**(758.903)**
	Imposte	(115.520)	(8.033)
RISULTATO NETTO		**2.902.191**	**(766.936)**

Prospetto della situazione patrimoniale finanziaria della capogruppo al 31 dicembre 2018

	ATTIVITÀ	31/12/2017	31/12/2018
ATTIVITÀ NON CORRENTI			
	Attività immateriali a vita indefinita	--	--
	Altre immobilizzazioni immateriali	--	--
	Totale immobilizzazioni immateriali	**--**	**--**
	Immobilizzazioni materiali	34.149	29.373
	Investimenti Immobiliari	35.086	32.600
	Partecipazioni	7.385.298	9.260.305
	Crediti Commerciali non correnti	--	980.296
	Crediti per imposte anticipate	479.087	471.055
	Altri crediti non correnti	6.840	6.840
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		**7.940.460**	**10.780.469**
ATTIVITÀ CORRENTI			
	Crediti commerciali	6.467.679	4.151.122
	Crediti finanziari	241.075	--
	Crediti tributari	439.081	406.213
	Altri crediti	8.429.435	8.367.655
	Disponibilità liquide	1.272.515	300.639
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		**16.849.785**	**13.225.629**
TOTALE ATTIVO		**24.790.245**	**24.006.098**

Prospetto della situazione patrimoniale finanziaria della capogruppo al 31 dicembre 2018

	PASSIVITÀ	31/12/2017		31/12/2018
PATRIMONIO NETTO				
	Capitale Sociale	922.953		922.953
	Riserve	11.235.380		13.928.809
	Utile (perdita) dell'esercizio	2.902.191		(766.936)
TOTALE PATRIMONIO NETTO		**15.060.524**		**14.084.826**
PASSIVITÀ NON CORRENTI				
	Fondi per rischi ed oneri	108.416		108.416
	TFR e altri fondi per il personale	52.084		61.695
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		**160.500**		**170.111**
PASSIVITÀ CORRENTI				
	Debiti finanziari	1.502.259		2.971.117
	Debiti commerciali	4.386.986		3.104.945
	Debiti tributari	652.690		640.042
	Altri debiti	3.027.286		3.035.057
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		**9.569.221**		**9.751.161**
TOTALE PASSIVITÀ		**9.729.721**		**9.921.272**
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		**24.790.245**		**24.006.098**