

C I A
 Compagnia Immobiliare Azionaria

**Il Consiglio di Amministrazione di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
 ha approvato il progetto di bilancio e il consolidato relativo al 2022**

Milano 22 marzo 2023 - 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 2022.

Andamento dell'esercizio

Il conflitto in corso in Ucraina, la recrudescenza della pandemia da coronavirus (COVID-19), soprattutto in Cina, e il rialzo dell'inflazione hanno determinato un rallentamento della ripresa economico/finanziaria attesa a livello mondiale. Nel contesto attuale per il Gruppo CIA, le ripercussioni hanno avuto particolare impatto per le aziende operative nel settore vitivinicolo (sia in termini di minori vendite che di maggiori costi) e nel *real estate* a causa dell'incremento dei costi delle materie prime e dei maggiori tempi di approvvigionamento. Minori riflessi hanno registrato le attività relative ai servizi offerti, mentre per quanto riguarda il settore ricettivo e dell'alta ristorazione, gli effetti sono stati sostanzialmente contenuti.

Sintesi dei principali risultati del periodo

Valori in Euro/000	31/12/2021	31/12/2022	Variaz. (%)
<i>Dati conto economico:</i>			
Ricavi dalle vendite	285	378	32,6
Altri ricavi e variazione di rimanenze	51	37	(27,5)
Ricavi	336	415	23,5
Margine operativo lordo (EBITDA)	(278)	(253)	9,0
Risultato operativo (EBIT)	(1.378)	(377)	72,6
Risultato complessivo del Gruppo	(1.533)	(837)	45,4
<i>Risultato netto da attività in funzionamento</i>	<i>(1.533)</i>	<i>(837)</i>	<i>45,4</i>
<i>Dati patrimoniali e finanziari:</i>			
Immobilizzazioni	1.168	1.802	54,3
Patrimonio netto di gruppo	16.603	15.766	(5,0)
Indebitamento finanziario netto	(2.959)	(3.069)	(3,7)

Andamento delle attività delle aziende partecipate del Gruppo

1. Partecipazioni in società controllate

Agricola Florio S.a r.l.: nel corso del mese di settembre sono stati avviati i lavori di ristrutturazione delle prime unità residenziali che fanno parte del complessivo progetto di *real estate* avviato dalla società che prevede: a) la ristrutturazione e il recupero architettonico di un fabbricato di oltre 330 mq di superficie coperta, a cui si aggiungono circa 240 mq di terrazze private e circa 500 mq di area verde, che sarà suddiviso in tre distinte residenze che al termine dei lavori saranno classificabili nella categoria "*premium luxury*"; b) il recupero e la completa ristrutturazione di tre unità residenziali (villette/porzioni di villette) che si sviluppano su complessivi

230 mq circa di superficie coperta, oltre a terrazze e ampie aree verdi di pertinenza, nel pieno rispetto delle volumetrie e sagome esistenti così come previsto dal regolamento urbanistico vigente sull'isola dove non sono consentite costruzioni ex novo ma solo recuperi di edifici esistenti. Si segnala infine che è stato conferito un incarico di intermediazione in esclusiva per le vendite delle varie unità alla società internazionale Engel&Volkers, la quale ha già avuto i primi positivi risconti da vari potenziali acquirenti.

2. *Altre principali partecipazioni*

Isola Longa S.r.l.: il piano di sviluppo immobiliare individuato per l'intera area e in fase di avvio prevede la ristrutturazione e riqualificazione degli edifici esistenti, con destinazione a uso residenziale, con l'obiettivo di realizzare una Oasi del sale – resort/case vacanze. Nel corso del periodo sono proseguite le attività relative al completamento dell'iter di approvazione del progetto presentato alle varie autorità preposte. Oltre al progetto di sviluppo immobiliare previsto per l'isola, la società ha avviato le pratiche autorizzative per la ristrutturazione degli immobili e la rimessa in produzione anche delle saline dell'area denominata “*saline di San Teodoro*” acquisite nel corso dell'esercizio precedente (circa 250 mq di edifici esistenti e circa 65 ettari di saline inattive) che rappresentano un maggior valore dell'asset. Inoltre, la società ha cessato il contratto di affitto a terzi della salina di proprietà (valutata tra le più qualitative dell'intera area) e avviato così una gestione diretta. E' stato inoltre presentato un programma di investimenti in macchinari e attrezzature che potrà godere dei benefici del credito di imposta per investimenti nel mezzogiorno e per il piano transizione 4.0. Si segnala infine che è stato sottoscritto un contratto per la fornitura del sale prodotto, della durata di due anni e rinnovabile, con il maggior produttore dell'area di Trapani e tra le primarie aziende nazionali.

Domini Castellare di Castellina S.r.l.: i risultati dell'esercizio sono in linea con il *trend positivo* del mercato che nonostante le incertezze del contesto mondiale, ha registrato nel 2022 per il settore vitivinicolo italiano una significativa crescita rispetto all'anno precedente, riconfermandosi il secondo player mondiale, dopo la Francia. I ricavi delle vendite di DCC dell'anno sono pari a 7,06 milioni di euro (+6,9% vs 2021) e il margine - EBITDA passa da 155 mila euro a 391 mila euro al 31 dicembre 2022, mentre il risultato d'esercizio è stato pari a 134 mila euro. Si segnala che il Consiglio di Amministrazione ha approvato il bilancio annuale in data 20 marzo 2023 e ha proposto una parziale distribuzione ai soci dell'utile d'esercizio.

LC International LLC: la società è proprietaria di tre marchi dell'alta ristorazione: Le Cirque (considerato uno dei più famosi ristoranti al mondo fondato da Sirio Maccioni a New York nel 1974), Osteria Il Circo, Sirio, oltre che delle licenze dei marchi concesse a vari ristoranti in America (Las Vegas) e in altri Paesi del mondo (India - New Delhi, Mumbai, e Bangalore - ed Emirati Arabi - Abu Dhabi e Dubai) gestiti attraverso la formula del *management fees*. La graduale ripresa del settore, seppur con tempi e modalità diverse nei vari Paesi del mondo, ha consentito alla società di realizzare nel periodo risultati economici sostanzialmente positivi, in ragione delle progressive riaperture dei ristoranti in licensing in India e a Las Vegas.

Si segnala che, in conformità a quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 36, CIA ha effettuato un *impairment test* per determinare la congruità del valore iscritto della partecipazione, utilizzando il metodo finanziario. Il risultato ottenuto, che è condizionato principalmente dall'effetto della variazione dei tassi prospettici di crescita e dai parametri/coefficienti utilizzati per la definizione del valore del costo medio ponderato del capitale che tengono conto dell'attuale situazione socio/economica/politica mondiale, ha determinato una svalutazione della partecipazione. Occorre segnalare che il metodo finanziario utilizzato prevede unicamente l'utilizzo delle proiezioni economiche; sono pertanto escluse nella valutazione gli *intangibile assets*, ovvero, i marchi. A tal proposito si ricorda che, nel corso del 2020, è stato affidato a esperti indipendenti un incarico per la valutazione dei marchi e di conseguenza della società, il cui valore è risultato essere compreso in una forbice tra 6,5 e 8 milioni di dollari.

Diana Bis S.r.l.: la società partecipata, proprietaria del complesso residenziale sito nel centro di Milano in via Borgazzi 1,3,5, della quale CIA, detiene una quota pari al 1% del capitale sociale, ha in corso un contenzioso amministrativo a seguito dell'annullamento dei permessi di costruire dell'immobile realizzato, precedentemente rilasciati dal Comune di Milano.

Si segnala inoltre che in data 9 novembre 2022 si è svolta l'udienza relativa alla causa promossa da CIA nei confronti del Comune di Milano, per la richiesta di un risarcimento di 15 milioni di euro (con riserva di ulteriore precisazione in prosieguo di giudizio) per tutti i danni di natura patrimoniale subiti e subendi dall'operazione immobiliare realizzata attraverso il veicolo Diana Bis S.r.l. Nel corso dell'udienza, il Comune ha dato atto che il procedimento amministrativo in corso con la società Diana Bis non si è ancora concluso e che non sono

facilmente stimabili le possibili tempistiche di una sua definizione. I legali incaricati da CIA, studio legale Lombardi, oggi studio Bonelli Erede with Lombardi, richiamando quanto già citato nei vari atti depositati, hanno richiesto di disporre la nomina di una CTU volta ad accertare l'entità dei danni subiti. Il Giudice ha ritenuto che dato l'oggetto della controversia, che involge prevalentemente questioni di diritto e fatti valutabili sulla base della documentazione prodotta, non è necessario l'espletamento di consulenza tecnica e ha pertanto fissato l'udienza di precisazione delle conclusioni al 26 settembre 2023, rinnovando nuovamente un invito alle parti di raggiungere un accordo compositivo stragiudiziale.

Occorre ricordare che l'investimento immobiliare nel centro di Milano avviato a fine 2008, è stato realizzato con tutte le regolari licenze di legge e i relativi titoli edificatori rilasciati dai vari enti preposti del Comune di Milano e che successivamente sono stati parzialmente revocati dallo stesso Comune nel corso del 2015, in conseguenza di atto di autotutela promosso dal dirigente preposto a fronte di una denuncia presentata alla Procura della Repubblica (successivamente archiviata dopo tre mesi) e della sentenza pronunciata dal Consiglio di Stato.

Andamento della gestione – capogruppo

I ricavi operativi al 31 dicembre 2022 sono pari a 285 mila di euro, sostanzialmente pari a quanto realizzato nell'esercizio precedente.

Il margine operativo lordo (ebitda) è negativo e pari a 0,27 milioni di euro (-0,245 milioni al 31 dicembre 2021).

Il risultato di esercizio evidenzia una perdita pari a 0,84 milioni di euro (contro una perdita di 1,51 milioni di euro al 31 dicembre 2021) che il consiglio propone di coprire con utilizzo per pari importo della riserva straordinaria.

Evoluzione prevedibile della gestione

Le previsioni della gestione sono in linea con le attese, grazie all'andamento positivo delle attività operative correnti e all'avvio dei progetti di sviluppo immobiliare come già sopra evidenziato.

Gli amministratori, coerentemente con il contesto attuale in cui opera CIA nella sua veste di holding, rinnovano e confermano l'impegno per il raggiungimento degli obiettivi previsti, attraverso le strategie di sviluppo e il monitoraggio costante dei principali *key value drivers* economici e finanziari finalizzati alla crescita e al consolidamento patrimoniale.

Convocazione dell'assemblea

L'Assemblea dei Soci è stata convocata in sede ordinaria il 28 aprile 2023 alle ore 11.30 in Milano, Via Marco Burigozzo 5, in prima convocazione, ed occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 29 aprile 2023, stesso luogo ed ora, per deliberare sul seguente

Ordine del Giorno

1. Presentazione del bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2022, 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 e 4, 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 2022.
3. Nomina di un Consigliere o rideterminazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione.

Relazioni

Il Consiglio ha approvato la Relazione sulla remunerazione (ai sensi dell'art. 123-ter del D. lgs. N. 58/1998), la Relazione sul Governo Societario e gli assetti proprietari (ai sensi dell'art. 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. Inoltre, ha proceduto alla valutazione annuale dell'assetto organizzativo e dei requisiti di indipendenza dei Consiglieri.

La Relazione finanziaria annuale 2022 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 2022

<i>(migliaia di Euro)</i>	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022
Ricavi	285	378
Altri ricavi e proventi	41	--
Variatione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati	10	37
Totale Ricavi	336	415
Costi per acquisti	-	-
Costi per servizi	(323)	(357)
Costi per il personale	(143)	(170)
Altri costi operativi	(122)	(135)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(26)	(6)
Totale Costi Operativi	(614)	(668)
Margine operativo lordo – Ebitda	(278)	(253)
Proventi/(Oneri) non ordinari	36	(36)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.136)	(488)
Risultato operativo – Ebit	(1.378)	(777)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(161)	(65)
Risultato ante imposte	(1.539)	(842)
Imposte	5	(7)
Risultato netto	(1.534)	(849)
<i>di cui Risultato netto da attività in funzionamento</i>	<i>(1.534)</i>	<i>(849)</i>
<i>di cui Risultato netto da attività cessate</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Risultato attribuibile al Gruppo	(1.534)	(849)
Altre componenti di conto economico complessivo		
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	1	12
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	1	12
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO	(1.533)	(837)
<i>Utile per azione, base</i>	<i>(0,02)</i>	<i>(0,01)</i>

Posizione finanziaria netta consolidata al 31 dicembre 2022

<i>(migliaia di Euro)</i>	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022	Variaz.	(%)
Liquidità	27	559	532	n.s.
Indebitamento finanziario corrente	(4.294)	(4.314)	(20)	(0,5)
Indebitamento finanziario corrente netto	(4.267)	(3.755)	512	10,0
Debiti finanziari non correnti	(541)	(1.163)	(622)	(115,0)
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	(287)	(287)	(100,0)
Indebitamento finanziario non corrente	(541)	(1.450)	(909)	(168,0)
Totale Indebitamento Finanziario Consolidato	(4.808)	(5.205)	(397)	(8,3)

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2022

ATTIVO	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022
<i>(migliaia di Euro)</i>		
Attività immateriali a vita indefinita	-	-
Altre immobilizzazioni immateriali	-	-
Immobilizzazioni immateriali	-	-
Immobilizzazioni materiali	1.168	1.802
Partecipazioni in società collegate	4.739	4.733
Altre partecipazioni	14.044	14.018
Crediti per imposte anticipate	440	441
Crediti commerciali non correnti	-	882
ATTIVITA' NON CORRENTI	20.391	21.876
Rimanenze	610	--
Crediti commerciali	4.326	2.299
Crediti tributari	301	305
Altri crediti	82	46
Disponibilità liquide	27	559
ATTIVITA' CORRENTI	5.346	3.209
Attività non correnti disponibili per la vendita	1.014	734
TOTALE ATTIVO	26.751	25.819

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2022

PASSIVO	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022
<i>(migliaia di Euro)</i>		
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	185	185
Altre riserve	15.503	13.981
Utili (perdita) del periodo	(1.534)	(849)
Patrimonio netto di gruppo	16.603	15.766
Capitale e riserve di terzi	-	-
Utile (perdita) di terzi	-	-
Patrimonio netto di terzi	-	-
PATRIMONIO NETTO	16.603	15.766
Altri debiti finanziari non correnti	541	1.163
Altri debiti non correnti	-	287
Fondi per rischi e oneri	270	232
TFR e altri fondi per il personale	93	68
PASSIVITA' NON CORRENTI	904	1.750
Debiti finanziari	2.445	2.465
Debiti commerciali	3.433	2.452
Debiti tributari	863	985
Altri debiti	2.503	2.401
PASSIVITA' CORRENTI	9.244	8.303
TOTALE PASSIVITA'	10.148	10.053
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	26.751	25.819

Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2022

<i>(migliaia di euro)</i>	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022
ATTIVITA' D'ESERCIZIO		
Utile/(perdita) netto del periodo	(1.534)	(849)
Risultato netto da attività cessate	-	-
Risultato netto da attività in funzionamento	(1.534)	(849)
Rettifiche:		
- Ammortamenti	13	6
Autofinanziamento	(1.521)	(843)
Variatione rimanenze	(610)	610
Variatione crediti commerciali	(73)	1.145
Variatione crediti/debiti tributari	126	404
Variatione altri crediti	2	36
Variatione debiti commerciali	(36)	(981)
Variatione altri debiti	48	(102)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	(2.064)	269
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali	603	(640)
Immobilizzazioni immateriali	-	-
Investimenti in partecipazioni	1.029	312
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	1.632	(328)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variatione debiti vs. banche ed enti finanziatori	178	642
Variatione Fondi Rischi	270	(38)
Variatione Trattamento di Fine Rapporto	7	(25)
Distribuzione Utili	-	-
Variatione riserve e poste di patrimonio netto	1	12
Variatione riserve e poste di patrimonio netto di terzi	-	-
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	456	591
Flusso netto generato/(assorbito) da attività operative cessate (D)	-	-
Variatione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C) + (D)	24	532
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	3	27
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	27	559

Redatto con metodo indiretto

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A. - CIA

Conto economico separato della capogruppo

<i>(migliaia di euro)</i>	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022
Ricavi	285	285
Altri ricavi e proventi	41	-
Totale Ricavi Operativi	326	285
Costi per acquisti	-	-
Costi per servizi	(306)	(260)
Costi per il personale	(143)	(170)
Altri costi operativi	(122)	(125)
Totale Costi Operativi	(571)	(555)
Margine operativo lordo – Ebitda	(245)	(270)
Proventi/(Oneri) non ordinari	37	(38)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.141)	(488)
Risultato operativo – Ebit	(1.349)	(796)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(161)	(47)
Risultato ante imposte	(1.510)	(843)
Imposte	6	-
RISULTATO NETTO	(1.504)	(843)
Totale componenti di conto economico complessivo	1	12
RISULTATO NETTO	(1.503)	(831)

Prospetto della situazione patrimoniale finanziaria della capogruppo – attivo

ATTIVO	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022
<i>(migliaia di Euro)</i>		
ATTIVITA' NON CORRENTI		
Attività immateriali a vita indefinita	-	-
Altre immobilizzazioni immateriali	-	-
Totale immobilizzazioni immateriali	-	-
Immobilizzazioni materiali	31	23
Investimenti immobiliari	25	23
Partecipazioni	18.883	18.856
Crediti commerciali non correnti	-	882
Crediti per imposte anticipate	441	441
Altri crediti	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	19.380	20.225
ATTIVITA' CORRENTI		
Crediti commerciali	4.326	2.299
Crediti tributari	284	287
Altri crediti	608	503
Disponibilità liquide	26	31
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	5.244	3.120
Attività non correnti disponibili per la vendita	1.014	734
TOTALE ATTIVO	25.638	24.079

Prospetto della situazione patrimoniale finanziaria della capogruppo – passivo

PASSIVO	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022
<i>(migliaia di Euro)</i>		
Capitale sociale	923	923
Riserve	16.137	14.645
Utili (perdita) del periodo	(1.504)	(843)
PATRIMONIO NETTO	15.556	14.725
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Altri debiti finanziari non correnti	541	542
Altri debiti non correnti	-	287
Fondi per rischi e oneri	270	232
TFR e altri fondi per il personale	93	67
PASSIVITA' NON CORRENTI	904	1.128
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti finanziari	2.435	2.448
Debiti commerciali	3.371	2.396
Debiti tributari	863	981
Altri debiti	2.509	2.401
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	9.178	8.226
TOTALE PASSIVITA'	10.082	9.354
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	25.638	24.079

Prospetto dei flussi di cassa della capogruppo

<i>(migliaia di euro)</i>	2021	2022
Attività d'esercizio		
Utile d'esercizio	(1.504)	(843)
Ammortamenti	13	11
Autofinanziamento	(1.491)	(832)
Variazioni crediti commerciali	(72)	1.145
Variazione crediti/debiti tributari	127	401
Variazione altri crediti	(11)	105
Variazione debiti commerciali	(38)	(975)
Variazione altri debiti	54	(108)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	(1.431)	(264)
Attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali	-	-
immobilizzazioni finanziarie	1.007	307
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	1.007	307
Attività di finanziamento		
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori	169	13
Variazione fondi rischi	270	(37)
Variazione trattamento di fine rapporto	7	(26)
Distribuzione dividendi	-	-
Variazione Riserve	1	12
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	447	(38)
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)	23	5
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	3	26
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	26	31

Redatto con metodo indiretto

Posizione finanziaria netta della capogruppo al 31 dicembre 2022

<i>(migliaia di Euro)</i>	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022	Variaz.	(%)
Liquidità	26	31	5	19,2
Indebitamento finanziario corrente	(4.284)	(4.297)	(13)	(0,3)
Indebitamento finanziario corrente netto	(4.258)	(4.266)	(8)	(0,2)
Debiti finanziari non correnti	(541)	(541)	-	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	(287)	(287)	(100,0)
Indebitamento finanziario non corrente	(541)	(828)	(287)	(53,0)
Totale Indebitamento Finanziario Consolidato	(4.799)	(5.094)	(295)	(6,1)