

**C I A**  
Compagnia Immobiliare Azionaria



***Relazione Finanziaria e Bilancio  
Consolidato al 31 dicembre 2019***

*Approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 15 aprile 2020  
e in via definitiva dal Consiglio di Amministrazione del 5 maggio 2020*

Compagnia Immobiliare SpA  
Via G. Borgazzi, 2 – 20122 Milano  
Tel. 0039 02 5821-9347 – Fax 0039 02 5831-7376  
Cap. Sociale 922.952,60 Euro – REA n. 1700623 – Cod. Fiscale e P.IVA 03765170968

# **Indice**

## **Gruppo CIA**

□ Composizione degli organi sociali .....	2
□ Struttura del Gruppo al 31 dicembre 2019 .....	3
□ Relazione sulla gestione del Gruppo al 31 dicembre 2019 .....	4
□ Dati essenziali bilanci società controllate e collegate .....	20
□ Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019 .....	21
□ Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato esercizi 2018 e 2019	25
□ Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2019 .....	26
□ Situazione consolidata al 31 dicembre 2019 ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006 .....	27
□ Note Illustrative al Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019 .....	30
□ Operazioni con parti correlate al 31 dicembre 2019 .....	55
□ Prospetto delle Partecipazioni Rilevanti ex. Art. 120 del D. Lgs n. 58/1998 .....	59
□ Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 .....	61
□ Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato .....	63
□ Relazione della Società di Revisione al Bilancio Consolidato .....	66

## **Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.**

□ Relazione sulla gestione della capogruppo al 31 dicembre 2019 .....	75
□ Bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2019 .....	85
□ Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto esercizi 2018 e 2019 .....	89
□ Prospetto dei flussi di cassa della capogruppo al 31 dicembre 2019 .....	90
□ Note Illustrative al bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2019...	91
□ Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 .....	118
□ Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio separato della Capogruppo .....	120
□ Relazione della Società di Revisione al Bilancio separato della Capogruppo ....	136

---

## **Composizione degli Organi Sociali**

### **Consiglio di Amministrazione**

Presidente	Angelo Riccardi
Vice Presidente	Paolo Andrea Panerai
Consiglieri	Luca Nicolò Panerai Marco Fanfani Paolo Angius Gaia Dal Pozzo Nicoletta Costa Novaro Maria Grazia Vassallo Andrea Morante Beatrice Panerai Vincenzo Manes Umberto Vitiello

### **Collegio Sindacale**

Presidente	Mario Medici
Sindaci effettivi	Laura Restelli Vincenzo Truppa
Sindaci supplenti	Luciano Barbucci Vieri Chimenti

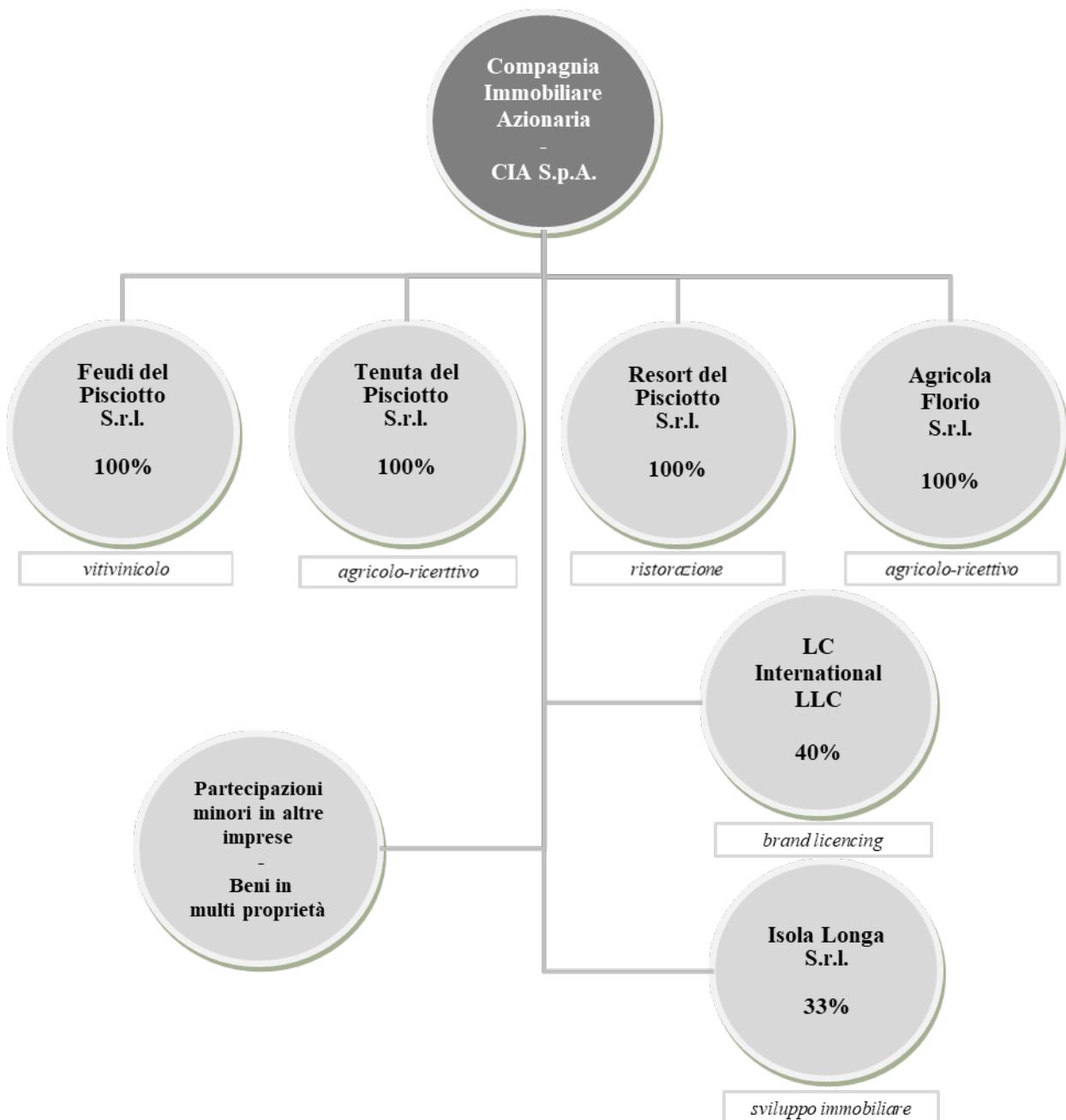
### **Società di Revisione**

BDO Italia Spa

I mandati triennali del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nominati dall'Assemblea degli Azionisti del 2 maggio 2018, scadono in concomitanza dell'Assemblea degli Azionisti che approverà il bilancio dell'esercizio 2020.

La società di revisione è incaricata fino all'Assemblea che approverà il bilancio d'esercizio 2021.

## Struttura del Gruppo al 31 dicembre 2019



---

*Relazione sulla Gestione  
del Gruppo al 31 dicembre 2019*

---

**Compagnia Immobiliare Azionaria Spa**  
**e società controllate**  
**Sede in Milano - Via G. Borgazzi, 2**

**RELAZIONE SULLA GESTIONE  
DEL GRUPPO  
AL 31 DICEMBRE 2019**

**INDICATORI SINTETICI DEI RISULTATI D'ESERCIZIO**

I principali dati economici e patrimoniali si possono così sintetizzare:

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>	<i>Variaz. %</i>
<b>Dati economici:</b>			
Ricavi	2.921	2.675	(8,4)
Margine operativo lordo (EBITDA)	46	(92)	(300)
Risultato operativo (EBIT)	(486)	(2.523)	n.s.
<b>Risultato complessivo netto di competenza del Gruppo</b>	<b>(981)</b>	<b>764</b>	<b>177,9</b>
<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>	<i>Variaz. %</i>
<b>Dati patrimoniali e finanziari:</b>			
Immobilizzazioni	9.945	9.706	(2,4)
Patrimonio netto di gruppo	11.350	12.141	7,0
Posizione finanziaria netta	(5.952)	(5.789)	2,7

I ricavi operativi sono pari a 2,67 milioni di euro in riduzione dell'8,4% rispetto al precedente esercizio; l'EBITDA diminuisce ed è negativo per 92 mila euro, portando l'*EBITDA margin al -3,4%* (1,6% al 31 dicembre 2018). La contrazione è attribuibile principalmente alle minori vendite di vino, registrate a fine anno nel canale export a causa dell'emergenza sanitaria in corso e all'incidenza negativa della variazione delle rimanenze/anticipazioni culturali della controllata Feudi del Pisciotto Srl, parzialmente compensati dalla riduzione dei costi operativi.

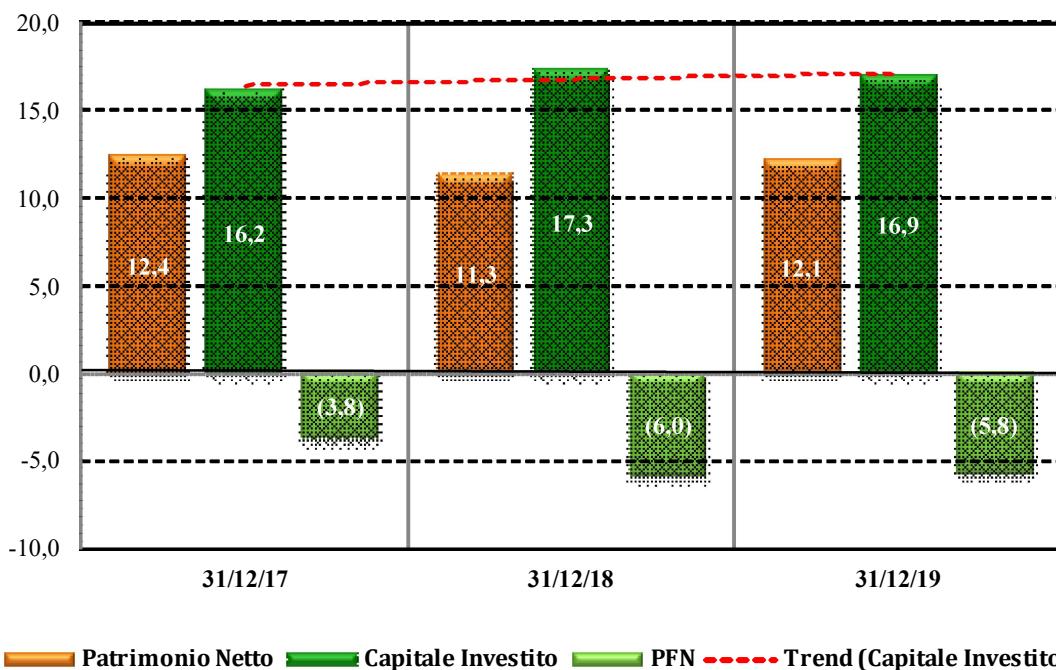
Il risultato netto complessivo di competenza del Gruppo è positivo per 0,76 milioni di euro (-0,98 milioni di euro al 31 dicembre 2018), per effetto della contabilizzazione del maggior valore, pari a 3,64 milioni di euro, della partecipazione detenuta da CIA in Isola Longa Srl, in conseguenza della definizione dell'operazione di fusione di seguito meglio descritta.

Il patrimonio netto consolidato passa da 11,35 milioni di euro al 31 dicembre 2018 a 12,14 milioni di euro al 31 dicembre 2019.

La PFN (posizione finanziaria netta) al termine dell'esercizio 2019 è negativa per 5,80 milioni di euro e ha registrato un miglioramento del 2,7% rispetto alla situazione al 31 dicembre 2018.

## Evoluzione del Patrimonio Netto e del Capitale Investito

Valori in Euro/Mio



## RISULTATI ECONOMICI DELL'ESERCIZIO

### Conto economico complessivo consolidato

Valori in Euro/000	31/12/2018	31/12/2019	Variaz. (%)
Ricavi di vendita	2.921	2.675	(8,4)
Costi Operativi	(2.875)	(2.767)	(3,8)
<b>Margine Lordo</b>	<b>46</b>	<b>(92)</b>	<b>(300)</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	<i>1,6</i>	<i>(3,4)</i>	
Proventi e oneri non ordinari	380	(460)	(221,1)
Ammortamenti e svalutazioni	(912)	(1.971)	116,1
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(486)</b>	<b>(2.523)</b>	<b>n.s.</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	<i>(16,6)</i>	<i>(94,3)</i>	
Proventi e (oneri) finanziari netti	(360)	(366)	1,7
<b>Utile/(Perdita) Ante Imposte</b>	<b>(846)</b>	<b>(2.889)</b>	<b>n.s.</b>
Imposte	6	17	183,3
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	(135)	--	100,0
<b>Risultato di competenza del gruppo</b>	<b>(975)</b>	<b>(2.872)</b>	<b>n.s.</b>
Componenti conto economico complessivo del periodo	(6)	3.636	n.s.
<b>Risultato complessivo di competenza del gruppo</b>	<b>(981)</b>	<b>764</b>	<b>177,9</b>

- I Ricavi consolidati sono così ripartiti per aree di attività:

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>	<i>Variaz. (%)</i>
Ricavi da attività di facility management	150	140	(6,7)
Ricavi vendita vino	1.924	1.721	(10,6)
Variaz. rimanenze prod. finiti e semilav.	109	(117)	n.s.
Ricavi Wine Relais e Ristorante Il Palmento	411	591	43,9
Altri ricavi attività agricola/vitivinicola	236	263	11,4
Altri Ricavi operativi	91	77	(15,4)
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>2.921</b>	<b>2.675</b>	<b>(8,4)</b>

- I ricavi da **facility management** sono sostanzialmente in linea con l'anno precedente in forza dei contratti pluriennali sottoscritti da CIA.
- In diminuzione i ricavi delle **vendite di vino** della controllata Feudi del Pisciotto Srl (-10,6%) dopo che nei primi nove mesi dell'anno avevano fatto registrare un trend in crescita (+11% al 30 settembre 2019). La variazione negativa è determinata dallo slittamento di significativi ordini di fine anno in particolare per il canale export e specificatamente verso la Cina (tra i primi mercati di riferimento), a causa dell'emergenza sanitaria COVID-19, dilagata successivamente a livello mondiale.
- In crescita i ricavi dell'attività del **Wine Relais** che sono pari a 330 mila euro contro 227 mila euro al 31 dicembre 2018, registrando una crescita pari al 45,2%. L'indice di occupazione (IMO) è stato pari al 55,25% contro il 39,85% dell'anno precedente (*Nota: secondo i dati forniti da FederAlberghi nell'ultimo report annuale, l'indice medio di occupazione in Italia è pari al 46,1%*). L'indice RSE (Room Sales Efficiency) è stato pari al 60,1% (43,7% al 31 dicembre 2018). In crescita le presenze da Paesi Esteri: i *Top Countries* per nazionalità di ospiti – Francia, USA, Germania, UK e Svizzera – rappresentano oltre il 50% del totale, mentre restano stabili il numero di presenze nazionali con una incidenza pari al 22% del totale. I ricavi dell'attività del **Ristorante Il Palmento** sono stati pari a 261 mila euro. Nel corso dell'anno si segnala l'avvio del *light lunch* servito in piscina per i clienti del Wine Relais (oltre 800 coperti serviti). Il ricavo medio a coperto è stato pari a 37,8 euro. Significativo l'incremento dei banchetti che passano da 31 a 43, con un fatturato annuo di circa 70 mila euro.
- I positivi risultati evidenziano la progressiva affermazione e notorietà sia a livello nazionale che internazionale dell'intera struttura, come confermano le plurime recensioni positive ricevute dalla critica di settore specializzata.
- La voce **Altri ricavi dell'attività agricola-vitivinicola**, pari 263 mila euro, include oltre i ricavi da locazione e il risconto per la quota di competenza del periodo del contributo in conto capitale ricevuto (Mis.4.09 del Por Sicilia 2000/2006), i servizi agricoli resi a favore di terzi per lavorazioni e la quota di risarcimento ottenuta dalla controllata Feudi del Pisciotto Srl a seguito dell'accordo transattivo sottoscritto con il general contractor (Forma Srl/GalpoSrl) nell'ambito del contenzioso sorto con gli Ing. Michele e Francesco Scarpulla, per pretesi compensi professionali relativi alla realizzazione delle nuova cantina vinicola.
- La voce **Altri ricavi operativi** al 31 dicembre 2019, pari a 77 mila euro, comprende principalmente i proventi per le attività di ristrutturazioni immobiliari e coordinamento delle manutenzioni straordinarie effettuate per conto terzi.
- I **costi operativi** consolidati sono pari a 2,77 milioni di euro, contro 2,87 milioni di euro registrati al 31 dicembre 2018 e sono così ripartiti:

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>	<i>Variaz. (%)</i>
Acquisti	867	728	(16,0)
<i>di cui:</i>			
Costi per acquisti	818	739	(9,7)
Variazione delle rimanenze per anticipazioni culturali	49	(11)	n.s.
Servizi	963	859	(10,8)
Costo del personale	874	916	4,8
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(26)	5	n.s.
Altri costi operativi	197	259	31,5
<b>Totale costi operativi</b>	<b>2.875</b>	<b>2.767</b>	<b>(3,8)</b>

- I costi per **acquisti** si riferiscono alla spese sostenute dalle controllate Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl, Resort del Pisciotto Srl e Feudi del Pisciotto Srl e sono relativi all'acquisto di prodotti. In particolare la riduzione è attribuibile ai minori acquisti di vino, di imbottigliamento e packaging, materiali di consumo in conseguenza dell'effetto dello slittamento degli ordini di fine anno come sopra descritto.

La vendemmia 2019, conclusa nel mese di ottobre, ha fatto registrare nell'anno un calo quantitativo pari al 25% rispetto al 2018, attestandosi a 2.170 quintali di uva raccolta, in linea con i dati ufficiali pubblicati dalla Coldiretti relativi alla regione Sicilia che evidenziano in media un calo compreso tra il 20% - 30% a seconda delle varie zone di produzione della regione.

- Le spese per prestazioni di **servizi** sono pari a 0,86 milioni di euro (0,96 milioni di euro nel precedente esercizio), così suddivise:

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>	<i>Variaz. (%)</i>
Costi gestione ordinaria	89	65	(27,0)
Costi di locazioni	100	67	(33,0)
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	385	320	(16,9)
Costi per attività agricola-vitivinicola	241	251	4,1
Altri costi	148	156	5,4
<b>Totale Servizi</b>	<b>963</b>	<b>859</b>	<b>(10,8)</b>

- Il **costo del personale** pari a 0,92 milioni di euro (0,87 milioni di euro al 31 dicembre 2018) è relativo ai dipendenti di CIA, ai dipendenti ed agli avventizi che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto Srl, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Resort del Pisciotto Srl. La contenuta forza lavoro in particolare della capogruppo è da attribuirsi al fatto che le attività di direzione sono svolte direttamente dai consiglieri, mentre l'amministrazione è data in outsourcing attraverso contratti di service.

	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>	<i>Variaz. Assoluta</i>
Dirigenti	1,0	1,0	--
Impiegati	7,0	6,0	(1)
<b>Totale</b>	<b>8,0</b>	<b>7,0</b>	<b>(1)</b>

- 
- Gli **altri costi operativi** sono pari a 0,26 milioni di euro (0,20 milioni di euro al 31 dicembre 2018) e comprendono principalmente i compensi agli organi societari, oneri accessori e i costi anticipati sostenuti per le ristrutturazioni immobiliari e coordinamento delle manutenzioni straordinarie eseguite per conto di terzi.
  - I **Proventi/oneri non ordinari netti** sono negativi per 0,46 milioni di euro contro i 0,38 milioni di euro di proventi al 31 dicembre 2018. La variazione negativa è principalmente attribuibile alla contabilizzazione da parte delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl, delle quote di sanzioni e compensi di riscossione relativi ai debiti tributari che sono stati rateizzati nel corso del secondo trimestre dell'anno, avvalendosi dell'agevolazione data dalla procedura della Definizione agevolata 2018 – rottamazione ter - (articolo 3 del Decreto Legge n. 119/2018).
  - Il totale degli **Ammortamenti e svalutazioni** è pari a 1,97 milioni di euro contro 0,91 milioni di euro dell'anno precedente. L'incremento è dovuto alla svalutazione operata da CIA nella partecipazione detenuta nella collegata LC International LLC, pari a 0,97 milioni di euro, conseguente all'esito del test di impairment richiesto dagli amministratori e basato sulla valutazione effettuata da un esperto indipendente. Nel corso dell'esercizio è stata interamente svalutata la partecipazione nella società Donnafugata Resort Srl, per un ammontare di 0,34 milioni di euro, a seguito dell'apertura della procedura fallimentare sulla società proprietaria del resort con annessi due campi da golf in provincia di Ragusa. Di contro si registra la riduzione degli ammortamenti, principalmente attribuibile alla controllata Feudi del Pisciotto Srl in conseguenza del termine del periodo di ammortamento delle barrique e degli impianti specifici di cantina e per l'accantonamento, pari a 218 mila euro, che era stato iscritto nel primo semestre 2018, a causa della sentenza avversa emessa dal tribunale di Caltanissetta (alla quale è stato promosso ricorso con udienza fissata al 29 ottobre 2020), nel contenzioso con gli Ing. Michele e Francesco Scarpulla di cui si è riferito precedentemente.
  - Gli **Oneri finanziari netti** sono pari a 0,37 milioni di euro, in linea con i 0,36 milioni di euro dell'esercizio precedente.
  - Le **imposte** del periodo sono positive per 17 mila euro contro un valore positivo di 6 mila euro al 31 dicembre 2018.
  - Il **Risultato netto complessivo di competenza del Gruppo** è positivo per 0,76 milioni di euro (-0,98 milioni di euro al 31 dicembre 2018), in particolare per l'effetto della rivalutazione contabilizzata pari a 3,64 milioni di euro, rispetto ai valori di carico, della partecipazione posseduta da CIA in Isola Longa, a seguito del perfezionamento dell'operazione di fusione per l'ingresso di un nuovo socio professionale nel capitale della neo costituita società, avvenuto nel corso del mese di luglio. Il maggior valore è determinato dalla valutazione complessiva di Isola Longa Srl, effettuata da professionisti indipendenti, in circa 10 milioni di euro. La fusione della originaria società con la nuova e il conseguente ingresso di un nuovo socio professionale, con apporto in equity di circa 5 milioni di euro, ha così determinato una ripartizione delle quote nella misura paritetica del 33,3% del capitale sociale della nuova società costituita. Il piano della società nata dalla fusione prevede la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites sull'isola Longa, area del trapanese denominata Riserva dello Stagnone (Sicilia), dove Isola Longa Srl è proprietaria dei terreni (circa 270 ettari, di cui 185 ettari di saline funzionanti) e delle porzioni immobiliari (di cui circa 3.300 mq con destinazione residenziale). Allo stato attuale, il preliminarmente progetto di investimento è stato presentato per l'approvazione agli uffici competenti, attraverso la relazione di incidenza ambientale (VIIncA) redatta con la collaborazione di stimati professori in materia incaricati dalla società.

## SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA

Si forniscono sinteticamente nella presente sezione le informazioni rilevanti relative ai principali valori dell'attivo patrimoniale.

### Immobilizzazioni materiali

Il valore al 31 dicembre 2019 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

Valori in Euro/000	31/12/18	31/12/19
Terreni e fabbricati	8.849	8.636
Impianti e macchinari	710	665
Altri beni	285	299
Immobilizzazioni in corso	101	87
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>9.945</b>	<b>9.687</b>

Non si segnalano variazioni di rilievo rispetto alla situazione di fine 2018. La riduzione di valore è dovuta al progressivo processo di ammortamento degli asset immobiliari.

Le tabelle che seguono presentano il dettaglio delle principali voci immobilizzate riferite a fabbricati, terreni e immobilizzazioni in corso con evidenza della relativa movimentazione rispetto al 31 dicembre 2018.

### Investimenti immobiliari

Valori in Euro/000	Costo Storico	Amm.to Precedente	Saldo al 31/12/18	Acquisiz. (Dismiss.) Riclassifica	Amm.to Esercizio	Saldo al 31/12/19
Malindi KENIA	14	(9)	5		--	5
Portorotondo	22	(15)	7		(1)	6
Venezia	47	(26)	21		(1)	20
Wine Relais e Sala degustazione	444	(53)	391		(5)	386
Wine Shop Feudi del Pisciotto	95	(7)	88		(3)	85
Terreni e fabbricati Agricola Florio	395		395			395
Terreni e fabbricati Feudi del Pisciotto <sup>1</sup>	1.574		1.574			1.574
Terreni e fabbricati Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto <sup>2</sup>	1.279	(301)	978		(42)	936
Cantina Feudi del Pisciotto	5.386	(1.454)	3.932		(161)	3.771
<b>Tot. Altri immobili</b>	<b>9.256</b>	<b>(1.865)</b>	<b>7.391</b>	--	<b>(213)</b>	<b>7.178</b>
Valore Terreni Agricola Florio	1.320		1.320			1.320
Valore Terreni Feudi del Pisciotto emerso in consolidamento	25		25			25
Valore Terreni Az. Agricola TdP emerso in consolidato	113		113			113
<b>Tot. Terreni</b>	<b>1.458</b>	--	<b>1.458</b>	--	--	<b>1.458</b>
<b>Totale Terreni e Fabbricati</b>	<b>10.714</b>	<b>(1.865)</b>	<b>8.849</b>	--	<b>(213)</b>	<b>8.636</b>

<sup>1</sup> Il costo storico d'acquisto per Euro 1.574 milioni, non è scindibile tra i fabbricati rurali e terreni.

<sup>2</sup> Il costo storico d'acquisto per Euro 1.279 milioni, non è scindibile tra i fabbricati rurali e terreni.

## Partecipazioni immobilizzate

Il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio è esposto nelle seguenti tabelle:

### - Partecipazioni in società collegate

Valori in Euro/000	Saldo al 31/12/18	Increm.	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Valutaz. Patr. Netto	Saldo al 31/12/19
Azienda Florio Sarl	3		(3)			--
LC International LLC	2.915	7		(975)		1.947
Isola LongaSrl	1.344		(202)	3.638	(5)	4.775
<b>Totale</b>	<b>4.262</b>	<b>7</b>	<b>(205)</b>	<b>2.663</b>	<b>(5)</b>	<b>6.722</b>

Riguardo alle partecipazioni in società collegate segnaliamo i seguenti aspetti:

- **Isola Longa Srl:** in fase di avvio il programma di recupero e ristrutturazione delle proprietà immobiliari, nella grande salina Infersa, area del trapanese denominata “Riserva dello Stagnone” (Trapani-Sicilia), orientato alla salvaguardia dell’ambiente e valorizzazione culturale dell’isola, che prevede la realizzazione di un Luxury Hotel di 45/50 suites ed extra suites, come meglio specificato precedentemente.
- **LC International LLC** è la holding che detiene i marchi di Le Cirque, Sirio e Osteria del Circo e le licenze dei ristoranti a New York e nel mondo gestiti attraverso la formula del management fees: uno a Las Vegas, tre in India (New Delhi, Mumbai, e Bangalore), Abu Dhabi e Dubai (Emirati Arabi). Il piano di sviluppo della società prevede:
  - riposizionamento dei brand Le Cirque e dell’Osteria del Circo a New York. L’apertura di Le Cirque è stata rinviata entro la fine del 2020 (era inizialmente prevista a partire da fine 2019), con un nuovo concept orientato all’esclusività, eleganza e unicità, caratteristiche che hanno dato il successo al marchio. L’apertura dell’Osteria del Circo è prevista entro il primo semestre del 2021;
  - sviluppo di nuove licenze nel mondo.

In conseguenza del rallentamento del piano di sviluppo a causa dello slittamento dell’apertura dei nuovi ristoranti a New York e della momentanea sospensione delle trattative per l’avvio di nuove licenze dovuta alla situazione mondiale per l’emergenza sanitaria COVID-19, gli amministratori hanno ritenuto opportuno operare una prudenziale svalutazione della partecipazione sulla base dell’esito del test di impairment effettuato, basato sulla valutazione effettuata da un esperto indipendente incaricato.

### - Altre partecipazioni immobilizzate

Valori in Euro/000	Saldo al 31/12/18	Acquisizioni	Alienazioni/ Riclassif.	Svalutazioni	Saldo al 31/12/19
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Sas Comtes de Dampierre ( <i>già Audoin De Dampierre</i> )	132	--	--	--	132
Donnafugata Resort Srl	344	--	--	(344)	--
Diana Bis Srl	139	--	--	--	139
<b>Totale</b>	<b>770</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(344)</b>	<b>426</b>

Le partecipazioni non qualificate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, sono valorizzate al

costo di acquisto e non hanno subito nell'esercizio svalutazioni per perdite durevoli di valore fatta eccezione per la partecipazione in Donnafugata Resort che è stata interamente svalutata a seguito dell'apertura della procedura fallimentare sulla società proprietaria del resort con annessi due campi da golf in provincia di Ragusa. Si segnala che per nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante.

### **Patrimonio Netto**

Il patrimonio netto di competenza passa da 11,35 milioni di euro a 12,14 milioni di euro al 31 dicembre 2019 per effetto del risultato complessivo consolidato realizzato nell'esercizio. Non sono stati distribuiti dividendi nell'esercizio.

### **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA**

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>	<i>Variazioni</i>	<i>(%)</i>
Disponibilità liquide	349	77	(272)	(77,9)
Debiti finanziari non correnti	(2.670)	(2.572)	98	3,7
Debiti finanziari correnti	(3.631)	(3.294)	337	9,3
<b>Posizione finanziaria netta consolidata</b>	<b>(5.952)</b>	<b>(5.789)</b>	<b>163</b>	<b>2,7</b>

### **Passività finanziarie correlate ai singoli asset immobiliari.**

Si allega, come da raccomandazione della CONSOB sulle informazioni da inserire nelle relazioni delle società immobiliari (Comunicato stampa del 27 febbraio 2009) l'elenco delle passività correlate agli asset immobiliari o a parte di essi.

<i>Valori in Euro/000</i>	Mq superficie lorda	Costo Storico	Valore Contabile al 31/12/19	Debito Residuo al 31/12/19	Forma debito	Capitale di Debito Iniziale	Data Stipula	Data Scadenza
SICILIA-Niscemi, Loc. Pisciotto - <u>Prop. Feudi del Pisciotto Sarl / Az. Agr. Tenuta del Pisciotto Srl</u>								
Cantina	4.230					(3.000)	14/10/2009	14/10/2029
Ristrutturazione Antico Palmento – Cantina e Wine Relais	1.480	9.558*	4.513	(2.801)	Finanziamento ipotecario	(150)	30/04/2013	da definire**
<b>Totale</b>		<b>9.558</b>	<b>4.513</b>	<b>(2.801)</b>		<b>(3.600)</b>		

\* Il costo storico comprende solo l'investimento per la ristrutturazione e realizzazione della cantina vinicola e degli impianti. Il valore di bilancio è comprensivo anche dell'originario costo d'acquisto di 2,26 milioni di euro altri investimenti (oltre 1,5 milioni di euro) realizzati senza leva finanziaria.

\*\* Il debito residuo pari a 0,37 milioni di euro è stato ceduto da Banca Nuova S.p.A. a Società per la Gestione di Attività - S.G.A. S.p.A. Sono in fase di definizione le modalità di rimborso e nelle more, si precisa che le rate scadute (quota capitale + interessi) sono state imputate secondo i principi contabili come debito a breve.

Si specifica che nello schema sopra riportato sono stati esclusi tutti gli asset, o parte di essi, per i quali non sussiste correlazione diretta tra beni immobiliari e passività finanziarie.

La differenza tra i 2,8 milioni di euro di debito residuo al 31 dicembre 2019 esposto in tabella e i 5,79 milioni di euro della posizione finanziaria netta, è riconducibile all'investimento per l'acquisto dell'ulteriore quota pari al 19,6% del capitale sociale di LC International LLC e a linee di credito ordinarie (elasticità di cassa e smobilizzo crediti).

## Dividendi pagati

Nel corso del periodo non sono stati corrisposti dividendi. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati negli esercizi 2009, 2015 e 2017 è al 31 dicembre 2019 pari a 2 mila euro.

## Dati di Borsa

	2018	2019
Quotazione minima (euro)	0,103	0,109
Quotazione massima (euro)	0,2054	0,145
Volumi trattati (complessivi)	17.737.179	13.866.518
Volumi trattati (complessivi) (euro)	3.067.000	1.767.000
Capitalizzazione minima (ml. euro)	10	10
Capitalizzazione massima (ml. euro)	19	13
Capitalizzazione media (ml. euro)	15,5	11,6
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

## Gli indicatori di risultato finanziario

Per una migliore comprensione della situazione economico patrimoniale e del risultato della società si riportano alcuni indicatori finanziari a confronto per i due periodi di riferimento, e lo schema di conto economico riclassificato secondo il principio di pertinenza gestionale.

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>
Ricavi delle vendite	2.536	2.488
Produzione interna	--	--
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>2.536</b>	<b>2.488</b>
Costi esterni operativi	(1.830)	(1.587)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>706</b>	<b>901</b>
Costi del personale	(874)	(916)
<b>Margine Operativo Lordo (MOL)</b>	<b>(168)</b>	<b>(15)</b>
Ammortamenti e accantonamenti	(912)	(1.971)

<b>Risultato Operativo</b>	(1.080)	(1.986)
Risultato dell'area accessoria	214	(77)
Risultato netto dell'area finanziaria	--	--
<b>EBIT Normalizzato</b>	(866)	(2.063)
Risultato dell'area non ordinaria	380	(460)
<b>EBIT Integrale</b>	(486)	(2.523)
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(360)	(366)
<b>Risultato Lordo</b>	(846)	(2.889)
Imposte sul reddito	6	17
Risultato di terzi	(135)	--
<b>Risultato netto</b>	(975)	(2.872)
Altri componenti di conto economico complessivo	(6)	3.636
<b>Totale conto economico complessivo di Gruppo</b>	(981)	764

\* negli indicatori finanziari riclassificati nel risultato operativo.

Di seguito l'esposizione di trend di fatturato, comprensivo anche dei proventi straordinari per uniformità con il dato esposto nei precedenti periodi, e utile netto degli ultimi 5 esercizi:

Euro/000	2015	2016	2017	2018	2019
Fatturato totale	9.658	8.621	20.594	3.534	2.719
<b>Risultato Netto</b>	(1.441)	(1.644)	4.189	(975)	(2.872)

		31/12/2018	31/12/2019
<b>Indici di finanziamento delle immobilizzazioni</b>			
<b>Marginе Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	€/000	(3.681)	(4.735)
<b>Quoziente Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	0,76	0,72
<b>Marginе Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	€/000	1.626	373

<b>Quoziente Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	1,11	1,02
---	---	------	------

Tali indici evidenziano le modalità di finanziamento degli impieghi a medio e lungo termine, nonché la composizione delle fonti di finanziamento.

#### Indici sulla struttura dei finanziamenti

<b>Quoziente di indebitamento complessivo</b> (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	%	1,43	1,36
--	---	------	------

<b>Quoziente di indebitamento finanziario</b> (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	0,52	0,48
---	---	------	------

Tali indici mirano a rappresentare la composizione delle fonti di finanziamento.

#### Indici di redditività

<b>ROE Netto</b> (Risultato Netto / Mezzi Propri)	%	(8,59)	(23,66)
--	---	--------	---------

<b>ROE Lordo</b> (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	(7,46)	(23,80)
--	---	--------	---------

<b>ROI</b> (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	(9,58)	(13,94)
--	---	--------	---------

<b>ROS</b> (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	(56,78)	(94,53)
--	---	---------	---------

Gli indici di redditività sono quelli più frequentemente usati nella prassi di economia aziendale per rapportare i risultati aziendali alle fonti strutturali di finanziamento dell'attività.

#### Indici di solvibilità

<b>Margini di Disponibilità</b> (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	€/000	95	(1.171)
---	-------	----	---------

<b>Quoziente di Disponibilità</b> (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	1,01	0,90
---	---	------	------

<b>Margini di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	(3.442)	(4.604)
---	-------	---------	---------

<b>Quoziente di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	0,68	0,60
---	---	------	------

Gli indicatori di solvibilità mirano a relazionare le attività correnti rispetto agli impegni a breve della società.

---

## **Informazioni inerenti l'ambiente ed il personale.**

Non vi sono danni causati all'ambiente, né sanzioni o addebiti inerenti. Non vi sono stati incidenti sul lavoro che abbiano comportato lesioni di alcun genere al personale dipendente.

### **Partecipazioni**

In sintesi i risultati d'esercizio delle società **controllate**:

- **Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl:** la società con sede a Niscemi (CL) gestisce vigneti di proprietà, pari a 27 Ha e l'attività del Wine Relais. Il risultato d'esercizio al 31.12.2019 chiude con una perdita di 102 mila euro.
- **Feudi del Pisciotto Sarl:** la società con sede a Niscemi (CL), sviluppa attività vitivinicola, con la proprietà della cantina e la gestione di vigneti di proprietà, pari a 13 Ha. Ha chiuso l'esercizio 2019 con un risultato negativo di 272 mila euro.
- **Resort del Pisciotto Srl:** la società con sede a Niscemi (CL), esercita l'attività di gestione diretta del ristorante "Il Palmento". Il risultato d'esercizio al 31.12.2019 chiude con una perdita di 97 mila euro.
- **Resort & Golf Società Consortile Srl:** la società con sede in Palermo è stata liquidata nel corso dell'esercizio 2019, con relativa cancellazione in Camera di commercio..
- **Azienda Florio Sarl - società agricola (già Isola Longa Turismo Rurale Srl):** la società con sede in Palermo è proprietaria di circa 100 Ha, di terreni e fabbricati sull'Isola di Levanzo – Sicilia. Il risultato d'esercizio al 31.12.2019 chiude con una perdita di 15 mila euro.

### **Rapporti con società collegate e parti correlate**

In relazione ai rapporti di natura economica, patrimoniale e finanziaria con società collegate e parti correlate si rimanda all'apposita sezione della nota integrativa inclusa nel presente bilancio consolidato.

## **PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE**

Sono descritti di seguito i principali elementi di rischio cui sono esposte la Capogruppo e le società controllate identificabili per tipologia: mercati di riferimento, commerciali, finanziari e di compliance.

### ***Rischi connessi ai mercati di riferimento***

Il contesto macro-economico continua ad essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, ulteriormente aggravato dalla crisi innescata dalla diffusione su scala globale dell'emergenza sanitaria COVID-19 ("Coronavirus") di cui, alla data di predisposizione della presente relazione finanziaria, non è possibile prevederne né la durata, né la portata e conseguentemente valutarne in modo attendibile i reali impatti sulla performance economiche, sulla situazione finanziaria e patrimoniale del Gruppo.

In riferimento ai mercati in cui opera il Gruppo, le maggiori ripercussioni sono attese per i settori immobiliare, vitivinicolo e ricettivo. Per quanto riguarda le altre partecipazioni detenute da CIA ed in particolare Isola Longa Srl e Agricola Florio Srl, le prospettive di reddito si ritengono allo stato positive, non essendo esse di portafoglio liquido ma inerenti a progetti di investimento di medio-lungo periodo.

### ***Rischio di credito in relazione ai rapporti commerciali con i clienti***

Elementi di rischiosità dei crediti sono individuabili sostanzialmente nella solvibilità dei clienti, posta l'attuale situazione di crisi dei mercati, e nel conseguente allungamento dei tempi di incasso. Il rischio è gestito attraverso il continuo monitoraggio della situazione dei crediti, finalizzato ad anticipare e prevenire possibili crisi di liquidità.

### ***Rischi finanziari***

Per le informazioni relative alla gestione dei rischi finanziari e per le altre informazioni previste dall'IFRS 7 si rinvia all'apposita sezione delle note esplicative al bilancio consolidato ed al bilancio d'esercizio, in calce al paragrafo relativo ai principi contabili.

---

### **Rischio di tasso di interesse**

Le oscillazioni dei tassi di interesse di mercato influiscono sul livello degli oneri finanziari netti e sul valore di mercato delle attività e passività finanziarie. Le società del Gruppo utilizzano risorse finanziarie di terzi a breve, principalmente sotto forma di debito bancario regolato a tasso variabile mentre l'indebitamento a medio/lungo è regolato da tassi fissi. La politica della capogruppo e delle società controllate, non prevede investimenti speculativi in prodotti finanziari.

### **Rischi di cambio**

Le attività del gruppo nel corso del 2019 si sono sviluppate pressoché interamente nell'area UE. I rapporti commerciali con i Paesi esteri sia area UE che Extra UE della controllata Feudi del Pisciotto Srl sono intermediati dalla società di distribuzione di vino con la quale è stato sottoscritto un contratto di esclusiva.

### **Rischi di liquidità**

Il rischio di liquidità rappresenta il rischio che il Gruppo non sia in grado di rispettare le proprie obbligazioni finanziarie a causa della difficoltà di reperire fondi a condizioni di prezzo correnti di mercato o di liquidare attività sul mercato per reperire le risorse finanziarie necessarie. I fattori che principalmente influenzano la liquidità del Gruppo sono rappresentati dalle risorse generate o assorbite dalle attività correnti operative, in particolare dalla controllata Feudi del Pisciotto Srl, e di investimento e dalle caratteristiche di scadenza e di disponibilità di rinnovo del debito.

### **Principali incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale**

Nel corso dell'esercizio 2019, rispetto a quanto avvenuto nell'anno precedente, è stata realizzata con un significativo profitto patrimoniale, l'operazione Isola Longa Srl per la quale le prospettive di reddito si ritengono allo stato positive, non essendo esse di portafoglio liquido ma inerenti a progetti di investimento di medio-lungo periodo.

I risultati delle società controllate Feudi del Pisciotto Srl e Az. Agr. Tenuta del Pisciotto Srl, seppur in continua e progressiva crescita, non hanno raggiunto ancora oggi la piena capacità del rimborso del capitale investito. A tal riguardo occorre però segnalare che per la tipologia delle attività condotta dalle aziende, l'intero settore ha come benchmark di riferimento un tempo, per l'avvio della capacità di recupero dell'investimento, compreso tra i 10 e 15 anni. A conferma dei risultati positivi realizzati dal Wine Relais, per ampliare l'attuale offerta ricettiva, verrà stipulato nei prossimi giorni da Az. Agr. Tenuta del Pisciotto Srl, un finanziamento, concesso da un primario istituto di credito del territorio, finalizzato alla realizzazione di ulteriori 5 camere dotate di tutti i comfort in un'ala adiacente dell'antico Baglio.

Il processo di rafforzamento patrimoniale come sopra descritto e la possibilità di realizzare significative plusvalenze con il realizzo di operazioni straordinarie, in considerazione degli asset detenuti, hanno consentito alla Società, e per essa al Consiglio di Amministrazione, così come previsto dal principio contabile Ias 1, di redigere la presente relazione annuale consolidata nel presupposto della continuità aziendale, per un orizzonte non limitato ad almeno 12 mesi, pur tenendo conto delle incertezze rappresentate da alcune passività finanziarie e tributarie espresse in bilancio

Gli amministratori ritengono che sulla base delle informazioni disponibili, l'emergenza sanitaria da COVID-19, in linea con l'applicazione dei principi contabili internazionali, è stata classificata come evento "Non Adjusting" (IAS 10). Data la natura dell'evento e il contesto di generale incertezza, non vi sono elementi per quantificarne l'impatto che potrebbe avere sulle attività di investimento, produttive e commerciali future e di conseguenza sui valori economici, patrimoniali e finanziari del Gruppo.

Fermo restando la premessa di cui sopra, le controllate aziende, Feudi del Pisciotto Srl e Az. Agr. Tenuta del Pisciotto Srl, hanno in corso un'analisi di revisione dei propri business plan che verranno approvati dai rispettivi CDA entro la fine del mese di maggio.

Nel perdurare della situazione di crisi che coinvolge l'economia nazionale, gli amministratori adotteranno tutte le azioni necessarie per far fronte alle esigenze finanziarie tenendo conto anche delle possibilità messe a disposizione dai recenti strumenti di sostegno.

---

### **Relazione sulla corporate governance**

La relazione, sottoposta all'approvazione del consiglio di amministrazione del 15 aprile 2020, costituisce un documento separato alla presente relazione, ed è disponibile sul sito Internet della società ([www.c-i-a.it](http://www.c-i-a.it)), nella sezione *Documenti*.

### **PRINCIPALI EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

In data 18 febbraio 2020, CIA ha sottoscritto un atto di cessione per una quota pari all'1% del capitale sociale rispettivamente delle controllate Feudi del Pisciotto Srl, Az. Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Resort del Pisciotto Srl. L'operazione perfezionata ha determinato l'entrata nel capitale sociale di un professionista privato qualificato del settore e allo stesso tempo permesso di registrare una plusvalenza complessiva di oltre 120 mila euro rispetto ai valori di carico.

In data 4 dicembre 2019, CIA con delega di incarico affidata allo studio legale Lombardi, oggi studio Bonelli Erede con Giuseppe Lombardi ha depositato presso il tribunale di Milano, atto di citazione contro il Comune di Milano richiedendo un risarcimento di euro 15 milioni (con riserva di ulteriore precisazione in prosieguo di giudizio) per i tutti i danni di natura patrimoniale subiti e subendi dall'operazione immobiliare realizzata attraverso il veicolo Diana Bis Srl che ha portato alla necessaria successiva vendita da parte di CIA del 99% delle quote del capitale sociale della stessa società, con conseguente perdita di tutti i significativi finanziamenti effettuati. Nel corso del mese di aprile 2020, è stata assegnata la causa e fissata la prima udienza al 6 ottobre 2020.

### **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

I primi mesi del 2020 sono stati caratterizzati dall'emergenza sanitaria COVID-19 (“Coronavirus”). Tale emergenza, manifestatasi a fine 2019 nella Repubblica Popolare Cinese, si sta rapidamente diffondendo in Italia come in tutto il resto del mondo con effetti devastanti. CIA e tutte le società controllate hanno avviato un'analisi, tutt'ora in corso in ragione della continua evoluzione del fenomeno, dei possibili effetti della emergenza sanitaria, soprattutto in termini di relazioni commerciali e impatti economici-finanziari. Allo stato attuale, sulla base delle informazioni disponibili, l'emergenza sanitaria da COVID-19, in linea con l'applicazione dei principi contabili internazionali, è stata classificata come evento “*Non Adjusting*” (IAS 10). Data la natura dell'evento e il contesto di generale incertezza, non vi sono elementi per quantificarne l'impatto che potrebbe avere sulle attività di investimento, produttive e commerciali future e di conseguenza sui valori economici, patrimoniali e finanziari del Gruppo.

CIA, fermo restando quanto premesso, conferma l'impegno costante nello sviluppo nei segmenti di attività coerenti con il proprio modello di business e degli investimenti in particolare attraverso le proprie società controllate, a sostegno della valorizzazione dei propri assets e per il rafforzamento del proprio patrimonio.

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

*Angelo Riccardi*



## PARTECIPAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI E DEI SINDACI

Cognome Nome	Società Partecipata	Nº azioni possedute 31/12/2018	note	Acquisti	note	Riduzioni o vendite	Nº azioni Possedute 31/12/2019	Note
<b>Amministratori</b>								
Panerai Paolo	Cia S.p.A.	12.448.521		-		-	12.448.521	
Fanfani Marco	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Costa Novaro Nicoletta	Cia S.p.A.	1.801.140		-		-	1.801.140	
Vassallo Maria Grazia	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Vitiello Umberto	Cia S.p.A.	11.000		-		-	11.000	
Riccardi Angelo	Cia S.p.A.	4.000		-		-	4.000	
Morante Andrea	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Panerai Luca Nicolò	Cia S.p.A.	887.500		-		-	887.500	
Panerai Beatrice	Cia S.p.A.	880.000		-		-	880.000	
Manes Vincenzo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Paolo Angius	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Gaia Dal Pozzo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
<u>Amministratori cessati nell'esercizio</u>								
<u>Amministratori nominati nell'esercizio</u>								
<b>Sindaci</b>								
Medici Mario	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Restelli Laura	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Truppa Vincenzo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	

### **PIANI DI STOCK OPTION**

Non sono in essere piani di stock option.

### DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE CONTROLLATE

<b>STATO PATRIMONIALE</b> (In migliaia di Euro)	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
<hr/>							
Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	1.933	1	1.051	119	4	2.257	605
Resort del Pisciotto S.r.l.	104	--	240	16	5	--	323
Feudi del Pisciotto S.r.l.	5.733	14	6.102	53	--	7.303	4.493
Agricola Florio S.r.l.	1.715	--	18	1.166	--	--	567

### DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE COLLEGATE

<b>STATO PATRIMONIALE</b> (In migliaia di Euro)	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
<hr/>							
Isola Longa S.r.l.	10.669	--	4.363	14.340	--	557	135
LC International LLC (1)	--	--	23	(2.964)	--	--	2.987

(1) Non disponibile il bilancio definitivo dell'ultimo esercizio di LC International LLC. I dati riportati nella tabella si riferiscono a dati gestionali elaborati dal management della società. Dati in migliaia di dollari.

### DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE CONTROLLATE

<b>CONTO ECONOMICO</b> (In migliaia di Euro)	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) non ordinari	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto Esercizio
<hr/>							
Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	800	(592)	(224)	(64)	(11)	(91)	(102)
Resort del Pisciotto S.r.l.	276	(368)	(16)	--	(5)	(113)	(97)
Feudi del Pisciotto S.r.l.	1.821	(1.438)	(287)	(255)	(162)	(321)	(344)
Agricola Florio S.r.l.	--	(8)	--	(7)	--	(15)	(15)

### DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE COLLEGATE

<b>CONTO ECONOMICO</b> (In migliaia di Euro)	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto Esercizio
<hr/>						
Isola Longa S.r.l.	118	(89)	(22)	(5)	2	(3)
LC International LLC (1)	274	(419)	--	--	(145)	(158)

(1) Non disponibile il bilancio definitivo dell'ultimo esercizio di LC International LLC. I dati riportati nella tabella si riferiscono a dati gestionali elaborati dal management della società. Dati in migliaia di dollari.

---

*Bilancio Consolidato  
al 31 dicembre 2019*

## Bilancio consolidato al 31 dicembre 2019

### Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2019

<b>ATTIVO</b> (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2018	31 dicembre 2019
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	1	--	19
Immobilizzazioni immateriali		--	19
Immobilizzazioni materiali	2	9.945	9.687
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	4.262	6.722
Altre partecipazioni	4	770	426
Crediti per imposte anticipate	5	551	574
Crediti commerciali non correnti	6	980	970
Altri crediti non correnti	7	48	22
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>16.556</b>	<b>18.420</b>
Rimanenze	8	3.537	3.433
Crediti commerciali	9	5.913	5.744
Crediti tributari	10	510	261
Altri crediti	11	675	739
Disponibilità liquide	12	349	77
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>10.984</b>	<b>10.254</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>27.540</b>	<b>28.674</b>

**Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2019**

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2018	31 dicembre 2019
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		185	185
Altre riserve		9.691	12.379
Utili (perdita) del periodo		(975)	(2.872)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>11.350</b>	<b>12.141</b>
Capitale e riserve di terzi		(141)	--
Utile (perdita) di terzi		135	--
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>(6)</b>	<b>--</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>13</b>	<b>11.344</b>	<b>12.141</b>
Debiti finanziari	<b>14</b>	2.670	2.572
Fondi per rischi e oneri	<b>15</b>	285	324
TFR e altri fondi per il personale	<b>16</b>	70	80
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>3.025</b>	<b>2.976</b>
Debiti finanziari	<b>17</b>	3.631	3.294
Debiti commerciali	<b>18</b>	4.098	4.463
Debiti tributari	<b>19</b>	1.169	1.769
Altri debiti	<b>20</b>	4.273	4.031
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>13.171</b>	<b>13.557</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>16.196</b>	<b>16.533</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>27.540</b>	<b>28.674</b>

## Conto Economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2019

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2018	31 dicembre 2019
Ricavi		2.536	2.488
Altri ricavi e proventi		276	304
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		109	(117)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>21</b>	<b>2.921</b>	<b>2.675</b>
Costi per acquisti	22	(867)	(728)
Costi per servizi	22	(963)	(859)
Costi per il personale	22	(874)	(916)
Altri costi operativi	22	(197)	(259)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	22	26	(5)
<b>Totale Costi Operativi</b>		<b>(2.875)</b>	<b>(2.767)</b>
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>46</b>	<b>(92)</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	23	380	(460)
Ammortamenti e svalutazioni	24	(912)	(1.971)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>(486)</b>	<b>(2.523)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	25	(360)	(366)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(846)</b>	<b>(2.889)</b>
Imposte	26	6	17
<b>Risultato netto</b>		<b>(840)</b>	<b>(2.872)</b>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		<i>(135)</i>	--
<b>Risultato attribuibile al Gruppo</b>		<b>(975)</b>	<b>(2.872)</b>
<b>Altre componenti di conto economico complessivo</b>	<b>26</b>		
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)		(6)	(2)
Rivalutazione di partecipazioni in società collegate		--	3.638
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. Complessivo		--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>		<b>(6)</b>	<b>3.636</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO</b>		<b>(981)</b>	<b>764</b>
<i>Utile per azione, base</i>		<i>(0,01)</i>	<i>(0,03)</i>
<i>Utile per azione diluita</i>		--	--

## Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2017 – 31/12/2018

<i>(migliaia di Euro)</i>	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
<b>SALDI AL 31/12/2017</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>5.711</b>	<b>--</b>	<b>4.189</b>	<b>12.534</b>	<b>(141)</b>	<b>12.393</b>
<b><i>Movimenti 2018:</i></b>					3.986		(3.986)	--		--
Destinazione Risultato							(203)	(203)		(203)
Distribuzione dividendi					6			6		6
Movimenti Riserve					(6)			(6)		(6)
Variazione IAS 19 su TFR										
<b><i>Risultato del periodo:</i></b>					(6)			(6)		(6)
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.										
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>					<b>(6)</b>			<b>(6)</b>		<b>(6)</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>(975)</b>	<b>(975)</b>	<b>135</b>	<b>(840)</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(975)</b>	<b>(981)</b>	<b>135</b>	<b>(846)</b>
<b>SALDI AL 31/12/2018</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>9.691</b>	<b>--</b>	<b>975</b>	<b>11.350</b>	<b>(6)</b>	<b>11.344</b>

## Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2018 – 31/12/2019

<i>(migliaia di Euro)</i>	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
<b>SALDI AL 31/12/2018</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>9.691</b>	<b>--</b>	<b>(975)</b>	<b>11.350</b>	<b>(6)</b>	<b>11.344</b>
<b><i>Movimenti 2019:</i></b>					(975)		975	--		--
Destinazione Risultato										
Distribuzione dividendi					27			27		33
Movimenti Riserve										
Variazione IAS 19 su TFR										
<b><i>Risultato del periodo:</i></b>					3.636			3.636		3.636
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.										
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>					<b>3.636</b>			<b>3.636</b>		<b>3.636</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>(2.872)</b>	<b>(2.872)</b>		<b>(2.872)</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>3.636</b>	<b>--</b>	<b>(2.872)</b>	<b>764</b>		<b>764</b>
<b>SALDI AL 31/12/2019</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>12.379</b>	<b>--</b>	<b>(2.872)</b>	<b>12.141</b>	<b>--</b>	<b>12.141</b>

**Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2019**

(migliaia di euro)	Note	2018	2019
<b>ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>			
Utile/(perdita) netto del periodo		(975)	(2.872)
Rettifiche:			
- Ammortamenti		686	465
<b>Autofinanziamento</b>		(289)	(2.407)
Variazione rimanenze		(59)	104
Variazione crediti commerciali		1.889	179
Variazione crediti/debiti tributari		(97)	826
Variazione altri crediti		248	(38)
Variazione debiti commerciali		(1.587)	365
Variazione altri debiti		(341)	(242)
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>		(236)	(1.213)
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Immobilizzazioni materiali		(323)	(207)
Immobilizzazioni immateriali		--	(19)
Investimenti in partecipazioni		(1.487)	(2.116)
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>		(1.810)	(2.342)
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori		965	(435)
Variazione Fondi Rischi		175	39
Variazione Trattamento di Fine Rapporto		18	10
Distribuzione Utili		(203)	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto		(6)	3.663
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		135	6
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>		1.084	3.283
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>		(962)	(272)
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		1.311	349
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		349	77

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2019  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

<b>ATTIVO</b> <b>(migliaia di Euro)</b>	<b>Note</b>	<b>31 dicembre</b> <b>2018</b>	<b>Di cui parti</b> <b>correlate</b>	<b>31 dicembre</b> <b>2019</b>	<b>Di cui parti</b> <b>correlate</b>
Attività immateriali a vita indefinita		--		--	
Altre immobilizzazioni immateriali	1	--		19	
Immobilizzazioni immateriali		--		19	
Immobilizzazioni materiali	2	9.945	109	9.687	21
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	4.262		6.722	
Altre partecipazioni	4	770		426	
Crediti per imposte anticipate	5	551		574	
Crediti commerciali non correnti	6	980		970	
Altri crediti non correnti	7	48	--	22	--
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>16.556</b>	<b>109</b>	<b>18.420</b>	<b>21</b>
Rimanenze	8	3.537		3.433	
Crediti commerciali	9	5.913	5.274	5.744	5.155
Crediti tributari	10	510		261	
Altri crediti	11	675	58	739	26
Disponibilità liquide	12	349		77	
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>10.984</b>	<b>5.332</b>	<b>10.254</b>	<b>5.181</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>27.540</b>	<b>5.441</b>	<b>28.674</b>	<b>5.202</b>

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2019  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

<b>PASSIVO</b> <b>(migliaia di Euro)</b>	<b>Note</b>	<b>31 dicembre</b> <b>2018</b>	<b>Di cui parti</b> <b>correlate</b>	<b>31 dicembre</b> <b>2019</b>	<b>Di cui parti</b> <b>correlate</b>
Capitale sociale		923		923	
Riserva da sovrapprezzo		1.526		1.526	
Riserva legale		185		185	
Altre riserve		9.691		12.379	
Utili (perdita) del periodo		(975)	931	(2.872)	1.417
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>11.350</b>	<b>931</b>	<b>12.141</b>	<b>1.417</b>
Capitale e riserve di terzi		(141)		--	
Utile (perdita) di terzi		135		--	
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>(6)</b>		<b>--</b>	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>13</b>	<b>11.344</b>	<b>931</b>	<b>12.141</b>	<b>1.417</b>
Debiti finanziari	14	2.670		2.572	
Fondo per rischi e oneri	15	285		324	
TFR e altri fondi per il personale	16	70		80	
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>3.025</b>		<b>2.976</b>	
Debiti finanziari	17	3.631	3	3.294	3
Debiti commerciali	18	4.098	2.750	4.463	2.829
Debiti tributari	19	1.169		1.769	
Altri debiti	20	4.273	2.228	4.031	2.077
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>13.171</b>	<b>4.981</b>	<b>13.557</b>	<b>4.909</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>16.196</b>	<b>4.981</b>	<b>16.533</b>	<b>4.909</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>27.540</b>	<b>5.912</b>	<b>28.674</b>	<b>6.326</b>

**Conto Economico separato consolidato al 31 dicembre 2019  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2018	Di cui parti correlate	31 dicembre 2019	Di cui parti correlate
Ricavi		2.536	1.491	2.488	1.832
Altri ricavi e proventi		276	7	304	7
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		109		(117)	
<b>Totale Ricavi</b>	<b>21</b>	<b>2.921</b>	<b>1.498</b>	<b>2.675</b>	<b>1.839</b>
Costi per acquisti	22	(867)	(478)	(728)	(310)
Costi per servizi	22	(963)	(95)	(859)	(112)
Costi per il personale	22	(874)		(916)	
Altri costi operativi	22	(197)		(259)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	22	26		(5)	
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>46</b>	<b>925</b>	<b>(92)</b>	<b>1.417</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	23	380		(460)	
Ammortamenti e svalutazioni	24	(912)		(1.971)	
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>(486)</b>	<b>925</b>	<b>(2.523)</b>	<b>1.417</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	25	(360)	6	(366)	
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(846)</b>	<b>931</b>	<b>(2.889)</b>	<b>1.417</b>
Imposte	26	6		17	
<b>Risultato netto</b>		<b>(840)</b>	<b>931</b>	<b>(2.872)</b>	<b>1.417</b>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		<i>(135)</i>		--	
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>		<b>(975)</b>	<b>931</b>	<b>(2.872)</b>	<b>1.417</b>
<b>Altre componenti di conto ec. complessivo</b>	<b>27</b>				
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec (Ias 19)		(6)		(2)	
Rivalutazione partecipazioni in società collegate		--		3.638	3.638
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo		--		--	
<b>Totale componenti di Conto Economico Complessivo del periodo</b>		<b>(6)</b>	<b>--</b>	<b>3.636</b>	<b>3.638</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO</b>		<b>(981)</b>	<b>931</b>	<b>764</b>	<b>5.055</b>
<i>Utile per azione, base</i>		<i>(0,01)</i>		<i>(0,03)</i>	
<i>Utile per azione, diluito</i>		--		--	

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

*Angelo Riccardi*



---

*Note al Bilancio Consolidato  
al 31 dicembre 2019*

---

**Compagnia Immobiliare Azionaria Spa**  
**e società controllate**  
**Sede in Milano - Via G. Borgazzi, 2**

**NOTE ILLUSTRATIVE**

La situazione economico patrimoniale al 31 dicembre 2019 di Compagnia Immobiliare Azionaria comprende il bilancio di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa e i bilanci delle società partecipate direttamente o indirettamente, nelle quali CIA Spa detiene una quota di capitale superiore al 50% o esercita il controllo operativo.

Tutti gli importi esposti nel seguito delle presenti note illustrate sono espressi in migliaia di euro. Laddove tale convenzione non viene usata è espressamente indicato.

**Contenuto e forma della situazione economico patrimoniale consolidata**

La relazione consolidata di Compagnia Immobiliare Azionaria e della capogruppo CIA S.p.A. al 31 dicembre 2019, ambedue sottoposte a revisione contabile, sono state elaborate nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IAS/IFRS adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, omologati, unitamente alle relative interpretazioni, con regolamento (CE) n. 1126/2008 che, a partire dal 2 dicembre 2008, abroga e sostituisce il regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche.

Le suddette relazioni tengono conto delle raccomandazioni contenute nella delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e delle comunicazioni Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 e n. 0003907 del 19 gennaio 2015.

I dati del periodo di confronto sono stati anch'essi espressi secondo gli IAS/IFRS.

In accordo con quanto previsto dallo IAS 1 e tenuto conto altresì del documento congiunto Banca d'Italia, Consob, ISVAP n° 2 del 6 febbraio 2009, sono state fornite nelle relative sezioni della Relazione sulla Gestione, le informazioni riguardanti il contesto macroeconomico, il programma di sviluppo e il rafforzamento patrimoniale. Pertanto, gli Amministratori, tenuto conto del quadro di riferimento esposto e delle iniziative poste in atto, ritengono ragionevole l'aspettativa che il gruppo Cia possa disporre di adeguate risorse per continuare la propria attività in un prevedibile futuro e conseguentemente hanno adottato il presupposto della continuità aziendale per la redazione del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2019.

**Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali**

Il bilancio 2019 è redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS) emanati dall'International Accounting Standard Boards (IASB) e delle relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Committee (IFRC) omologati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 in vigore dalla data di riferimento del bilancio.

L'applicazione degli IAS/IFRS è stata effettuata facendo anche riferimento al "quadro sistematico per la preparazione e presentazione del bilancio", con particolare riguardo al principio fondamentale che riguarda la prevalenza della sostanza sulla forma, nonché al concetto della rilevanza della significatività dell'informazione.

Si è inoltre tenuto conto, sul piano interpretativo, dei documenti sull'applicazione degli IFRS in Italia predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

---

## **Principi e metodi contabili**

I criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 sono omogenei ai principi contabili adottati per la redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2018 ad eccezione di quanto descritto nel successivo paragrafo “Principi contabili, emendamenti e interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2019”.

In coerenza con quanto richiesto dai documenti n. 2 del 6 febbraio 2009 e n. 4 del 3 marzo 2010 emessi congiuntamente da Banca d’Italia, Consob, ISVAP, si precisa che il bilancio consolidato del Gruppo CIA è redatto in base al presupposto della continuità aziendale.

Con riferimento alla nota Consob n. DEM/11070007 del 5 agosto 2011, si ricorda inoltre che il Gruppo non detiene in portafoglio titoli obbligazionari emessi da governi centrali e locali e da enti governativi e non è pertanto esposto ai rischi derivanti dalle oscillazioni di mercato.

Sono stati evidenziati, sia nel bilancio consolidato, sia in schemi di bilancio separati, i rapporti significativi con le parti correlate e le partite non ricorrenti, come richiesto dalla delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006.

L’autorizzazione alla pubblicazione della presente bilancio consolidato è stata data dagli amministratori in data 15 settembre 2020.

## **Principi, emendamenti ed interpretazioni entrati in vigore dal 1° gennaio 2019**

I principi contabili, emendamenti e interpretazioni emessi dallo IASB e omologati dall’Unione Europea da adottare obbligatoriamente nei bilanci degli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2019 sono:

- IFRS 16: Leasing;
- IFRIC 23: Incertezza sui trattamenti ai fini dell’imposta sul reddito;
- Modifiche all’IFRS 9: Strumenti finanziari, elementi di pagamento anticipato con compensazione negativa;
- Modifiche allo IAS 28: Interessenze a lungo termine in società collegate e joint venture;
- Modifiche allo IAS 19: Modifica, riduzione o estinzione del piano;
- Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2015-2017.

L’applicazione della interpretazione e degli emendamenti sopra elencati non ha determinato effetti significativi sul bilancio del Gruppo da evidenziare nelle presenti Note Illustrative.

## **Criteri di consolidamento**

Il consolidamento viene effettuato con il metodo dell’integrazione globale per tutte le società partecipate nelle quali Compagnia Immobiliare Azionaria Spa detiene il controllo. Il controllo è presunto quando è detenuta, direttamente o indirettamente, più della metà dei diritti di voto effettivi o potenziali esercitabili in assemblea alla data di bilancio.

Sono società collegate quelle nelle quali il Gruppo esercita una influenza significativa, che si presume quando è detenuto più del 20% dei diritti di voto effettivi o potenziali esercitabili in assemblea alla data di bilancio.

Le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il Gruppo ne acquisisce il controllo e deconsolidate dal momento in cui tale controllo viene meno.

Le società controllate sono incluse nell’area di consolidamento attraverso il metodo dell’integrazione globale.

I criteri adottati per l’applicazione di tale metodo prevedono, fra l’altro, quanto segue:

- a) il valore contabile netto delle partecipazioni nelle società consolidate è eliminato contro il patrimonio netto delle società partecipate e la concomitante assunzione di tutte le attività e passività delle partecipate. Da tale eliminazione è emerso un valore attribuibile all’avviamento pari a 138 mila euro. Tale maggior valore è stato imputato ad incremento del valore dei terreni contabilizzati dalle partecipate Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl e Feudi del Pisciotto Sarl;
- b) le partite di debito e di credito di tutte le operazioni intercorse tra le società consolidate, come pure gli utili e le

perdite derivanti da operazioni commerciali o finanziarie tra le società del gruppo vengono eliminati;

- c) la quota di patrimonio netto e di utile di competenza dei soci terzi delle società consolidate vengono esposte separatamente in apposite voci dello stato patrimoniale, mentre la quota del risultato netto dell'esercizio dei soci terzi di tali società viene evidenziata separatamente nel conto economico consolidato.

Le partecipazioni in società collegate sono rilevate con il metodo del patrimonio netto, ossia rilevando la quota di pertinenza del Gruppo nel risultato e nel patrimonio netto della partecipata. Gli utili e le perdite relativi ad operazioni infragruppo sono elisi per la quota di interessenza.

Qualora la quota di pertinenza del Gruppo nelle perdite di una società collegata ecceda il valore della partecipazione, il Gruppo non riconosce ulteriori perdite a meno che non abbia assunto obbligo di farvi fronte.

Tutti i bilanci delle società del gruppo sono predisposti alla medesima data e sono riferiti ad esercizi di uguale durata.

**Prospetto di raccordo tra il patrimonio netto e l'utile ante imposte evidenziati nella situazione economico patrimoniale di CIA Spa e quelli indicati nella situazione economico patrimoniale consolidata.**

La riconciliazione tra il patrimonio netto al 31 dicembre 2019 e l'utile del periodo chiuso a tale data, riflessi nel bilancio consolidato e quelli di CIA Spa è la seguente:

<b>Euro/000</b>	<b>Patrimonio netto</b>	<b>Risultato economico</b>
<b>Come da bilancio di CIA Spa</b>	<b>15.472</b>	<b>(2.313)</b>
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche		
Positive/(negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	(3.476)	(559)
b) assets emersi in sede di consolidamento	138	--
<b>Come da situazione consolidata</b>	<b>12.141</b>	<b>(2.872)</b>

## Criteri di valutazione

Di seguito si riportano i principali criteri di valutazione applicati alla predisposizione delle situazioni comprese nell'area di consolidamento.

## IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali, in base a quanto disposto dallo IAS 38, sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e sono ammortizzate sistematicamente a quote costanti in funzione della residua possibilità di utilizzazione del bene che è in relazione alla sua vita utile.

In particolare sono stati utilizzati i seguenti periodi di ammortamento:

- Software 5 anni

## IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

## Immobili, impianti e macchinari

Sono contabilizzate con il modello del costo, comprensivo degli oneri accessori e dei costi diretti o con il modello della rideterminazione del valore per classe, così come indicato dallo IAS 16. I costi di manutenzione aventi efficacia

---

conservativa sono imputati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti. I costi di manutenzione che soddisfano i requisiti di capitalizzabilità previsti dallo IAS 16 sono iscritti tra le attività materiali.

Il costo delle immobilizzazioni è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio a quote costanti sulla base delle aliquote massime fiscalmente consentite che sono ritenute adeguate a ripartirne il costo sulla stimata residua vita utile. Le aliquote applicate sono le seguenti:

Attrezzature	25%
Mobili e Macchine ordinarie	12%
Macchine elettroniche	20%
Automezzi	25%
Impianti generici	10%
Spese adattamento locali	20%
Migliorie locali di terzi	quote costanti rapportate alla durata del contratto
Costi e spese relativi a beni in locazione	quote costanti rapportate alla durata del contratto o alla minor vita utile del bene

### Beni in locazione finanziaria

I contratti di leasing sottoscritti dal gruppo prevedono il trasferimento di tutti i rischi e benefici connessi derivanti dalla proprietà, e conseguentemente sono classificabili come finanziari.

I beni in locazione sono iscritti nel bilancio consolidato al valore corrente del bene risultante dal contratto o, se minore, al valore attuale dei canoni contrattuali, con contestuale rilevazione fra le passività del corrispondente debito finanziario verso le società locatrici.

Le attività sono ammortizzate in modo coerente con le altre attività materiali.

L'onere finanziario è imputato a conto economico lungo la durata del contratto.

### Investimenti immobiliari

Gli immobili sono iscritti al costo di acquisto o di produzione al netto degli ammortamenti e delle perdite per riduzione di valore accumulati.

Sono inclusi i costi direttamente attribuibili sostenuti per portare il bene nelle condizioni necessarie al funzionamento sulla base delle esigenze aziendali.

I costi inerenti la manutenzione ordinaria sono imputati direttamente a conto economico.

I costi sostenuti successivamente all'acquisto vengono capitalizzati solo se possono essere attendibilmente determinati e se incrementano i benefici economici futuri dei beni a cui si riferiscono; gli altri costi sono rilevati a conto economico.

L'ammortamento, con metodo a quote costanti, viene effettuato nel corso della vita utile stimata dell'immobile, compresa tra i 30 e i 50 anni.

I terreni, avendo vita utile illimitata, non sono ammortizzati; a tal fine terreno e immobile vengono contabilizzati separatamente anche quando acquistati congiuntamente.

Come previsto dallo IAS 36, almeno annualmente si procede alla verifica di eventuali perdite durevoli di valore delle attività rilevando come perdita l'eccedenza del valore contabile rispetto al valore recuperabile.

### RIMANENZE DI MAGAZZINO

Materie prime, ausiliari e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato, applicando il metodo del costo medio ponderato.

In conformità allo IAS 18, il costo è rappresentato dal fair value del prezzo pagato o di ogni altro corrispettivo ricevuto.

Le attività immobiliari classificate nelle rimanenze di magazzino sono iscritte al minore tra il costo d'acquisto e di produzione e il presumibile valore di realizzo. Tale minor valore è contabilizzato per mezzo di un apposito fondo svalutazione magazzino.

### CREDITI E ALTRE ATTIVITÀ

I crediti sono attività non derivate con pagamenti fissi o determinabili e non quotate in un mercato attivo.

---

Non sono classificate come tali le attività possedute per negoziazione, designate al fair value rilevato a conto economico o designate come disponibili per la vendita.

I crediti sono valutati al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

Se sussistono evidenze obiettive che è stata sostenuta una perdita per riduzione durevole di valore, si procede alla riduzione del valore contabile dell'attività rilevando la perdita subita direttamente a conto economico.

Tutte le attività finanziarie sono inizialmente rilevate al fair value inclusi, i costi di transazione direttamente attribuibili all'acquisizione.

Per i finanziamenti non fruttiferi e per quelli a condizioni fuori mercato, il fair value viene stimato al valore attuale di tutti gli incassi attualizzati, utilizzando il tasso di mercato prevalente per uno strumento similare.

Il Gruppo verifica, almeno ad ogni data di riferimento del bilancio, se esistono obiettive evidenze che le attività finanziarie abbiano subito una perdita di valore.

L'eventuale perdita, calcolata come differenza tra il valore contabile dell'attività e valore attuale dei futuri flussi finanziari stimati scontato al tasso di interesse effettivo originale, viene rilevata a conto economico. Se in esercizi successivi l'ammontare della perdita diminuisce, si procede allo storno a conto economico della perdita per riduzione di valore precedentemente rilevata. Il nuovo valore contabile, comunque non supera il costo ammortizzato che si sarebbe avuto nel caso in cui la perdita per riduzione di valore non fosse mai stata rilevata.

### PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni non qualificate sono iscritte al costo d'acquisto. Gli investimenti in partecipazioni che non hanno un prezzo quotato in un mercato attivo e il cui *fair value* non può essere valutato attendibilmente, sono valutati al costo raffigurato per eventuali perdite durevoli di valore.

### DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti comprendono i valori numerari, ossia quei valori che possiedono i requisiti della disponibilità a vista o a brevissimo termine, del buon esito e dell'assenza di spese per la riscossione.

### DEBITI, PASSIVITÀ FINANZIARIE E ALTRE PASSIVITÀ

In base allo IAS 39 i debiti, le passività finanziarie e le altre passività sono inizialmente rilevate al fair value e successivamente valutate al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

### FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi rischi ed oneri sono relativi a obbligazioni, legale o implicita, nei confronti di terzi per le quali è probabile che si renderà necessario l'impiego di risorse del Gruppo e per le quali può essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione stessa.

Le variazioni di stima sono rilevate nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

### BENEFICI A DIPENDENTI E TFR

Il trattamento di fine rapporto copre le spettanze da corrispondere in relazione agli impegni maturati alla data di chiusura dell'esercizio, a favore dei dipendenti, in applicazione delle leggi e dei contratti di lavoro vigenti.

Secondo gli IAS/IFRS il Trattamento di Fine Rapporto rappresenta un “piano a benefici definiti” soggetto a valutazioni di natura attuariale collegate a stime (quali ad esempio la mortalità e le variazioni retributive prevedibili) al fine di esprimere il valore attuale del beneficio, da erogarsi al termine del rapporto di lavoro, che i dipendenti hanno maturato alla data di chiusura dell'esercizio.

---

Le indennità di fine rapporto sono pertanto determinate applicando una metodologia di tipo attuariale, basata su ipotesi demografiche, in ordine al tasso di sconto che riflette il valore del denaro nel tempo, al tasso di inflazione e, per quanto riguarda il TFR, al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri, come previsto dallo IAS 19.

### **CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE**

I contributi in conto capitale, secondo le disposizioni dello IAS 20, sono contabilizzati solo se esiste una ragionevole certezza che:

- l'impresa rispetterà le condizioni previste;
- i contributi saranno ricevuti.

La rappresentazione in bilancio dei contributi in conto capitale avviene secondo il metodo del riscontro, con imputazione a conto economico dei ricavi con criterio sistematico, secondo la vita utile del bene cui si riferiscono.

### **ISCRIZIONE DEI RICAVI, PROVENTI, COSTI E ONERI**

I ricavi sono iscritti al *fair value* del corrispettivo ricevuto, al netto dei resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti.

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati in base alla percentuale di completamento del servizio.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I costi sono rilevati in base al riconoscimento dei relativi ricavi.

### **IMPOSTE**

Le imposte sul reddito correnti sono iscritte, per ciascuna Società, in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle aliquote e alle disposizioni vigenti, o sostanzialmente approvate alla data di chiusura del periodo, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

Le imposte anticipate e differite sono calcolate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito ad attività e passività in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, sulla base delle aliquote in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno. Quando i risultati sono rilevati direttamente a patrimonio netto, le imposte correnti, le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

Le attività e le passività fiscali differite sono compensate quando vi è un diritto legale a compensare le imposte correnti attive e passive e quando si riferiscono ad imposte dovute alla medesima Autorità fiscale e il Gruppo intende liquidare le attività e le passività correnti su base netta.

### **DIVIDENDI**

I dividendi vengono contabilizzati nel periodo contabile in cui viene deliberata la distribuzione.

### **Cambiamenti di principi contabili, errori e cambiamenti di stima**

Il cambiamento delle stime contabili è definito dallo IAS 8 come un aggiustamento del valore contabile di un'attività o di una passività, o dell'importo rappresentativo del consumo periodico di un'attività, che deriva dalla valutazione della situazione attuale e dei benefici e delle obbligazioni attesi futuri delle attività e passività. I cambiamenti delle stime contabili emergono quindi da nuove informazioni e da nuovi sviluppi e non invece dalla correzione di errori.

La correzione degli errori di esercizi precedenti sono omissioni ed errate rappresentazioni dei bilanci di uno o più degli esercizi precedenti derivanti dal mancato od erroneo utilizzo di informazioni attendibili che:

- a) erano disponibili quando i bilanci di quegli esercizi sono stati approvati;
- b) dovevano ragionevolmente essere ottenute ed utilizzate nella preparazione e pubblicazione dei relativi bilanci.

---

L'effetto del mutamento delle stime contabili, ai sensi dello IAS 8, viene imputato prospetticamente a conto economico a partire dall'esercizio in cui sono adottate.

## **Area di consolidamento**

### **Metodo dell'integrazione globale**

Le Società controllate da Compagnia Immobiliare Azionaria Spa che sono state consolidate, oltre a Compagnia Immobiliare Azionaria Spa, con il metodo dell'integrazione globale, sono le seguenti:

	<u>Percentuale di Proprietà</u>
- Az. Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl	100,00 %
- Resort del Pisciotto Srl	100,00 %
- Feudi del Pisciotto Srl	100,00 %
- Agricola Florio Srl Società Agricola (già Isola Longa Turismo Rurale)	100,00 %

Nel corso dell'esercizio è stato completato il processo di liquidazione della società Resort&Golf Società Consortile Arl.

### **Metodo del patrimonio netto**

Le Società collegate di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa che sono state consolidate con il metodo del patrimonio netto sono:

	<u>Percentuale di Proprietà</u>
- LC International LLC	40,00 %
- Isola Longa Srl *	33,33 %

In data 8 luglio 2019 è stata formalizzata la fusione della partecipata Isola Longa Srl nella omonima società costituita Isola Longa Srl.

La fusione e conseguente ingresso di un nuovo socio professionale, come già detto nella relazione, ha determinato una ripartizione delle quote nella misura paritetica del 33,3% del capitale sociale della nuova società.

## **PROSPETTI DI DETTAGLIO E NOTE ILLUSTRATIVE**

### **ATTIVO**

#### **ATTIVITA' NON CORRENTI**

##### **1) Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a 19 mila euro e si riferiscono interamente a costi per sviluppo e promozione sostenuti dalla controllata Feudi del Pisciotto Srl.

##### **2) Immobilizzazioni materiali**

Il valore al 31 dicembre 2019 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>
Terreni e fabbricati	8.849	8.636
Impianti e macchinari	710	665
Altri beni	285	299
Immobilizzazioni in corso	101	87
<b>Totale</b>	<b>9.945</b>	<b>9.687</b>

Il dettaglio dei terreni e fabbricati è già stato esplicito nella tabella presente nelle relazione al bilancio. Gli impianti e macchinari sono principalmente costituiti dagli impianti di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto Srl per la realizzazione della cantina vinicola.

Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

<i>Euro/000</i>	<b>Importi</b>
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>9.945</b>
Variazione area di consolidamento	--
Rettifiche su anni precedenti	--
Incrementi dell'esercizio	207
Rideterminazione del valore dei terreni	--
Ammortamento dell'esercizio	(465)
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>9.687</b>

Il dettaglio e la relativa movimentazione rispetto al periodo precedente sono illustrati nella tabella che segue:

	<u>Euro/000</u>	<u>Terreni*</u>	<u>Immobili</u>	<u>Impianti e macchin.</u>	<u>Attrezz. Ind. e comm.li</u>	<u>Immob. In corso</u>	<u>Altri beni</u>	<u>Totale</u>
<b>Costo storico</b>	<b>1.458</b>	<b>9.256</b>	<b>5.154</b>		<b>71</b>	<b>101</b>	<b>1.102</b>	<b>17.142</b>
Rivalutazioni precedenti								--
Svalutazioni precedenti								
Ammortamenti precedenti	--	(1.865)	(4.444)		(71)	--	(817)	(7.197)
<b>Saldo iniziale</b>	<b>1.458</b>	<b>7.391</b>	<b>710</b>		--	<b>101</b>	<b>285</b>	<b>9.945</b>
Acquisizioni dell'esercizio	--	--	100		26	--	81	<b>207</b>
Variazione area consolidamento	--	--	--		--	--	--	--
Riclassifiche (-)	--	--	--		--	(14)	--	<b>(14)</b>
Riclassifiche (+)	--	--	--		--	--	14	<b>14</b>
Alienazioni dell'esercizio	--	--	--		--	--	--	--
Ammortamenti dell'esercizio	--	(213)	(145)		(8)	--	(99)	<b>(465)</b>
<b>Totale</b>	<b>1.458</b>	<b>7.178</b>	<b>665</b>		<b>18</b>	<b>87</b>	<b>281</b>	<b>9.687</b>
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3								
<b>Tot. Immobilizz. Materiali</b>	<b>1.458</b>	<b>7.178</b>	<b>665</b>		<b>18</b>	<b>87</b>	<b>281</b>	<b>9.687</b>

\* I terreni comprendono il maggior valore emerso in sede di consolidamento, rispetto ai valori di bilancio, di aree di proprietà di società del Gruppo. Tale maggior valore è stato quantificato in 138 mila euro.

Il dettaglio delle immobilizzazioni in corso è il seguente:

		<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>
Resort del Pisciotto		84	84
Altre immobilizzazioni in corso		17	3
<b>Totale</b>		<b>101</b>	<b>87</b>

### 3) Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **6.722 mila euro**, contro un valore di 4.262 mila euro al 31 dicembre 2018.

Il dettaglio della movimentazione rispetto al precedente esercizio è esposto nella tabella che segue:

<i>Valori in Euro/000</i>	<i>Saldo al 31/12/18</i>	<i>Increm.</i>	<i>Riclassif.</i>	<i>Rivalutaz./ (Svalutaz.)</i>	<i>Valutaz. Patr. Netto</i>	<i>Saldo al 31/12/19</i>
Azienda Florio Sarl	3		(3)			--
LC International LLC	2.915	7		(975)		1.947
Isola LongaSrl	1.344		(202)	3.638	(5)	4.775
<b>Totale</b>	<b>4.262</b>	<b>7</b>	<b>(205)</b>	<b>2.663</b>	<b>(5)</b>	<b>6.722</b>

La partecipazione nella società Isola Longa Srl è stata rivalutata come precedentemente descritto in relazione. Nel corso del periodo è stata svalutata la partecipazione detenuta in LC International LLC a seguito dell'esito dell'impairment test richiesto dagli amministratori e basato sulla valutazione effettuata da un esperto indipendente. L'impairment test è stato eseguito secondo i seguenti parametri: i dati di partenza per la determinazione del valore di LC International LLC, attraverso il Metodo Finanziario, sono le proiezioni di conto economico e stato patrimoniale nell'orizzonte 2019-2024, approvate dal management della società.

I parametri e le ipotesi alla base della determinazione del Terminal Value e dell'attualizzazione dei flussi di cassa sono le seguenti:

WACC 20-24	7,16%
WACC TV	5,95%
G	2,50%

Anni di previsione esplicita: 5

dove:

- *WACC 20-24*: è il costo medio ponderato del capitale durante il periodo di previsione esplicita (2020 – 2024);
- *WACC TV*: rappresenta il costo medio ponderato del capitale previsto a regime (dopo il 2024) e quindi utilizzato per la determinazione del Terminal Value;
- *g*: rappresenta il tasso di crescita a regime dei flussi finanziari.

I parametri sopra riportati sono stati reperiti presso database pubblici generalmente utilizzati in questo tipo di analisi e sono specifici del settore della ristorazione a livello globale.

La differenza tra i valori di WACC 20-24 e WACC TV si fonda sull'assunto che la Società, attualmente priva di indebitamento debba poi ricorrere a capitale di debito in misura corrispondente alla media del settore in cui opera per protrarre i suoi flussi di cassa nel tempo; pertanto il WACC 20-24 considera una struttura finanziaria composta esclusivamente da capitale di rischio, mentre il WACC TV considera una struttura finanziaria con un livello di indebitamento pari alla media del settore di riferimento (circa 30%). Per quanto riguarda il parametro "g", esso è stato stimato applicando una riduzione del 50% rispetto al dato di riferimento del settore ristorazione (pari a circa il 5%).

Il Terminal Value è stato ottenuto applicando al valore dei flussi a regime la formula del WACC TV. In seguito, i flussi di cassa unlevered relativi a ciascun periodo di previsione nonché quello relativo al Terminal Value sono stati attualizzati sulla base del tasso WACC 20-24, ottenendo il Present Value.

La somma dei Present Value rappresenta l'Enterprise Value che, in assenza di debito, coincide con l'Equity Value, di cui il 40% è attribuibile a CIA in ragione della quota dalla stessa detenuta in LC International LLC. Tale valore, stimato in circa 2,1 milioni di Dollari è poi stato convertito in Euro al cambio medio di riferimento di 1 Dollaro = 0,93 Euro, pari a 1,95 milioni di euro con conseguente adeguamento del valore contabile della partecipazione a detto valore.

Si riepilogano di seguito i principali dati determinati dall'analisi di sensitività per la valutazione in oggetto, esponendo i valori che si sarebbero prodotti a seguito di stress positivi e negativi del WACC e del g rate sul valore di impairment.

		WACC 20-24				
		7,66%	7,41%	7,16%	6,91%	6,66%
g	3,00%	2.214	2.237	2.260	2.283	2.307
	2,75%	2.051	2.072	2.093	2.115	2.136
	2,50%	1.911	1.931	1.950	1.970	1.991
	2,25%	1.791	1.809	1.827	1.846	1.865
	2,00%	1.685	1.702	1.720	1.737	1.755

#### 4) Altre Partecipazioni

€uro/000	Saldo al 31/12/18	Acquisizioni	Alienazioni/ Riclassif.	Svalutazioni	Saldo al 31/12/19
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Sas Comtes de Dampierre ( <i>già</i> <i>Audoin De Dampierre</i> )	132	--	--	--	132
Donnafugata Resort Srl	344	--	--	(344)	--
Diana Bis Srl	139	--	--	--	139
<b>Totale</b>	<b>770</b>	--	--	(344)	<b>426</b>

Nel corso dell'esercizio è stata interamente svalutata la partecipazione nella società Donnafugata Resort Srl a seguito dell'apertura della procedura fallimentare sulla società proprietaria del resort con annessi due campi da golf in provincia di Ragusa.

#### 5) Crediti per imposte anticipate

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2019 a **574 mila euro**, contro un valore al 31 dicembre 2018 pari a 551 mila euro.

Il dettaglio analitico della composizione della posta è fornito nella tabella di dettaglio inserita al punto 26) imposte delle presenti note al bilancio.

#### 6) Crediti commerciali non correnti

Sono pari a **970 mila euro** al 31 dicembre 2019 contro un valore al 31 dicembre 2018 pari a 980 mila euro e rappresentano il residuo credito attualizzato generato dalla cessione della partecipazione in Diana Bis Srl il cui incasso è previsto entro la fine dell'esercizio 2022.

#### 7) Altri crediti non correnti

Gli altri crediti non correnti, pari a **22 mila euro**, contro i 48 mila euro del precedente esercizio. Sono costituiti per lo più da depositi cauzionali/caparre, versati da Feudi del Pisciotto.

#### ATTIVITA' CORRENTI

#### 8) Rimanenze

Le rimanenze finali sono pari a **3.433 mila euro**, costituite principalmente dalle rimanenze di semilavorati (vino sfuso) e dalle anticipazioni colturali delle aziende Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto. Il corrispondente valore al 31 dicembre 2018 era di 3.537 mila euro.

#### 9) Crediti commerciali

€/000	31/12/18	31/12/19
Clienti ordinari	2.076	2.313
Fatture da emettere	3.849	3.514
Fondo Svalutazione Crediti	(12)	(83)
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>5.913</b>	<b>5.744</b>

I clienti ordinari sono relativi principalmente dai residui crediti commerciali per i canoni di locazione e per la vendita del vino della controllata Feudi del Pisciotto Srl.

## 10) Crediti Tributari

<i>Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>
Erario IRES/IRAP	60	60
Crediti IRES da consolidato fiscale	63	63
Erario c/IVA	101	93
Altri crediti vs. Erario	286	45
<b>Totale Crediti Tributari</b>	<b>510</b>	<b>261</b>

La riduzione degli altri crediti rispetto al 31 dicembre 2018 si deve all'incasso del credito per ritenute d'acconto di 239 mila euro relativo alle maggiori imposte federali corrisposte negli Stati Uniti a seguito della vendita dell'unità immobiliare di New York, il cui incasso è avvenuto nella prima parte del 2019.

## 11) Altri Crediti

<i>Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>
Note credito da ricevere/anticipi a fornitori	166	159
Ratei e risconti attivi	151	259
Crediti verso collegate	37	5
Altri crediti	321	316
<b>Totale Altri Crediti</b>	<b>675</b>	<b>739</b>

Gli altri crediti del precedente esercizio comprendevano un credito di 234 mila euro verso la collegata Isola,Longa Srl. Con la formalizzazione dell'operazione di fusione avvenuta nel mese di luglio, tale credito è stato ceduto e rimborsato dal nuovo socio professionale, T39 Spa, società entrata a far parte nella compagine societaria omonima società costituita Isola Longa Srl.

## 12) Disponibilità liquide

<i>Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>
Depositi bancari	332	59
Denaro e valori in cassa	17	18
<b>Totale Disponibilità Liquide</b>	<b>349</b>	<b>77</b>

Di seguito viene fornita la posizione finanziaria netta totale nelle sue componenti principali, esposta secondo lo schema raccomandato dalla Consob.

#### **Posizione finanziaria netta consolidata totale**

€uro/000	31/12/18	31/12/19
<b>A. Cassa</b>	17	18
- <i>Depositi bancari</i>	332	59
- <i>Depositi postali</i>	--	--
<b>B. Altre disponibilità liquide</b>	332	59
<b>C. Disponibilità liquide ed altre attività finanziarie (A+B)</b>	<b>349</b>	<b>77</b>
<b>D. Titoli detenuti per la negoziazione</b>	--	--
- <i>Crediti finanziari verso imprese collegate</i>	--	--
- <i>Strumenti derivati ed altre attività finanziarie</i>	--	--
<b>E. Crediti ed altre attività finanziarie correnti</b>	--	--
<b>F. Attività finanziarie correnti (D+E)</b>	--	--
<b>G. Debiti bancari correnti</b>	3.631	3.294
- <i>Leasing</i>	--	--
- <i>Altri debiti finanziari</i>	--	--
- <i>Mutui</i>	--	--
<b>H. Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	3.631	3.294
- <i>Debiti finanziari verso imprese collegate</i>	--	--
- <i>Strumenti derivati ed altre attività finanziarie</i>	--	--
<b>I. Altri debiti finanziari correnti</b>	--	--
<b>L. Debiti vs banche ed altre passività finanziarie correnti (G+H+I)</b>	<b>3.631</b>	<b>3.294</b>
<b>M. Posizione finanziaria netta corrente (C+F-L)</b>	<b>(3.282)</b>	<b>(3.317)</b>
- <i>Leasing</i>	--	--
- <i>Finanziamenti a termine</i>	--	--
- <i>Mutui</i>	2.670	2.572
<b>N. Parte dell'indebitamento non corrente</b>	2.670	2.572
<b>O. Altri debiti finanziari non correnti</b>	--	--
<b>P. Indebitamento finanziario non corrente (N+O)</b>	<b>2.670</b>	<b>2.572</b>
<b>Q. Posizione finanziaria consolidata netta Totale (M-P)</b>	<b>(5.952)</b>	<b>(5.789)</b>

#### **Posizione finanziaria netta totale *Adjusted***

€uro/000	31/12/18	31/12/19
<b>Posizione finanziaria netta consolidata Totale</b>	<b>(5.952)</b>	<b>(5.789)</b>
Debiti tributari scaduti verso stati esteri	484	569
Altri debiti correnti scaduti	2.000	1.849
<b>Posizione finanziaria netta consolidata Totale <i>Adjusted</i></b>	<b>(8.436)</b>	<b>(8.207)</b>

## **PASSIVO**

### **PATRIMONIO NETTO**

#### **13) Movimentazione del Patrimonio Netto**

<i>Euro/000</i>	<u><b>Saldo al</b></u>	<u><b>Giroconto</b></u>	<u><b>Dividendi</b></u>	<u><b>Variaz. IAS</b></u>	<u><b>Altri</b></u>	<u><b>Risultato</b></u>	<u><b>Saldo al</b></u>
	<u><b>31/12/18</b></u>	<u><b>risultato</b></u>	<u><b>distribuiti</b></u>	<u><b>19 su TFR</b></u>	<u><b>movimenti</b></u>	<u><b>del periodo</b></u>	<u><b>31/12/19</b></u>
<b><i>Patrimonio netto:</i></b>							
<b><i>Del gruppo:</i></b>							
Capitale	<b>923</b>						<b>923</b>
Riserva sovrapprezzo azioni	<b>1.526</b>						<b>1.526</b>
Riserva di rivalutazione	--						--
Riserva legale	<b>185</b>						<b>185</b>
Riserve statutarie	--						--
Riserva di consolidamento	(2.526)	(208)			26		(2.708)
Altre	<b>12.217</b>	(767)		(2)	3.639		<b>15.087</b>
Utile (perdita) d'esercizio	(975)	975				(2.872)	<b>(2.872)</b>
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>11.350</b>	--	--	(2)	<b>3.665</b>	(2.872)	<b>12.141</b>
<b><i>Di terzi:</i></b>							
Capitale e riserve di terzi	(141)	135			6		--
Utile (perdita) di terzi	<b>135</b>	(135)					--
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>(6)</b>	--	--	--	<b>6</b>	--	--
<b>Tot. Patrimonio Netto</b>	<b>11.344</b>	--	--	(2)	<b>3.671</b>	(2.872)	<b>12.141</b>

Nel corso del periodo è stata contabilizzata ad incremento di una riserva di patrimonio netto la rivalutazione della partecipazione nella collegata Isola Longa Srl, per un ammontare di 3,64 milioni di euro.

#### **Dividendi pagati**

Nel corso del periodo non sono stati corrisposti dividendi Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati negli esercizi 2009, 2015 e 2017 è al 31 dicembre 2019 pari a 2 mila euro.

### **PASSIVITÀ' NON CORRENTI**

#### **14) Debiti finanziari non correnti**

<i>Euro/000</i>	<u><b>31/12/18</b></u>	<u><b>31/12/19</b></u>
Debiti per finanziamenti (quote a M/L)	2.670	2.572
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>2.670</b>	<b>2.572</b>

## 15) Fondo per rischi e oneri

Il fondo, pari a **324 mila euro**, è stato ridotto rispetto al precedente esercizio in conseguenza dei pagamenti effettuati nel periodo a seguito della sentenza avversa nei confronti della controllata Feudi del Pisciotto, emessa dal tribunale di Caltanissetta nel contenzioso promosso dai professionisti che avevano lavorato alla realizzazione della cantina, incaricati dal General Contractor, con il quale Feudi aveva sottoscritto il contratto d'appalto. Nel corso dell'esercizio 2019 il fondo è stato ulteriormente integrato di 100 mila euro per tenere conto del rischio connesso al realizzo di partite creditorie acquisite nell'ambito del processo di messa in liquidazione delle partecipate Infrastrutture America Srl e Società Infrastrutture Sicilia Srl per le quali era già stato accantonato un fondo iniziale di 108 mila euro.

## 16) Trattamento di fine rapporto

Euro/000	<b>Fondo al 31/12/18</b>	Variazione area di consolid.	Trasferimenti/ Utilizzi	Oneri finanziari	Oneri attuariali	Accant.	<b>Saldo al 31/12/19</b>
<b>Categoria:</b>							
Dirigenti	<b>54</b>	--	--	--	1	5	<b>60</b>
Impiegati	<b>16</b>	--	--	--	1	3	<b>20</b>
<b>Tot. Fondo TFR</b>	<b>70</b>	--	--	--	2	8	<b>80</b>

Si fornisce nel seguito il dettaglio delle ipotesi attuariali utilizzate per la valutazione del Fondo TFR in accordo con lo IAS 19, al 31 dicembre 2019:

### Assunzioni Finanziarie:

Tasso di Attualizzazione	Curva Eur Composite AA al 31.12.2019
Scadenze (anni)	Tassi
1	-0,264%
2	-0,151%
3	-0,070%
4	0,001%
5	0,077%
7	0,226%
8	0,319%
9	0,416%
10	0,509%
15	0,848%

Tasso di Inflazione	1,50%
Tasso atteso di incremento retributivo (inflazione inclusa)*	1,25%
Percentuale di TFR richiesta in anticipo	70,00%

### Assunzioni demografiche:

Età Massima di Collocamento a Riposo	Secondo le ultime disposizioni legislative
Tavole di Mortalità	SI 2018
Percentuale Media Annuia di Uscita del Personale*	6,97%
Probabilità annua di richiesta di anticipo	3,50%

\* calcolata per qualsiasi causa di eliminazione, nei primi dieci anni successivi a quello di valutazione

Analisi di sensitività	Sensitivity	Nuovo DBO
Tasso di Attualizzazione	+0,50%	66.198
	-0,50%	75.638

<i>Informazioni Aggiuntive</i>		
Duration (in anni)		17,53
<i>Pagamenti previsti</i>		
Pagamenti previsti al 31.12.2020		4.273
Pagamenti previsti al 31.12.2021		4.554
Pagamenti previsti al 31.12.2022		4.770
Pagamenti previsti al 31.12.2023		5.184
Pagamenti previsti al 31.12.2024		5.331
Pagamenti previsti dall'1.01.2025 al 31.12.2029		26.556

## PASSIVITA' CORRENTI

### 17) Debiti finanziari correnti

<i>Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>
Debiti correnti verso banche	3.631	3.294
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>3.631</b>	<b>3.294</b>

### 18) Debiti commerciali

<i>Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>
Debiti verso fornitori e collaboratori	3.288	3.608
Fatture da ricevere e note credito da emettere	810	855
<b>Totale Debiti Commerciali</b>	<b>4.098</b>	<b>4.463</b>

### 19) Debiti tributari

<i>Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>
Debiti vs. Erario per ritenute	121	274
Debiti vs. Erario per IVA a debito	302	539
Debiti per imposte IRES/IRAP	46	45
Altri debito vs. erario	700	911
<b>Totale Debiti tributari</b>	<b>1.169</b>	<b>1.769</b>

I debiti verso l'erario comprendono i debiti per l'IRAP dell'anno mentre gli altri debiti verso l'erario comprendono i residui debiti verso il fisco della città e dello Stato di New York per i redditi maturati con la vendita dell'immobile in New York avvenuta al termine dell'esercizio 2016. La società avvierà nel breve termine, la procedura per la richiesta della rateizzazione degli oneri a proprio carico.

I debiti verso l'erario per Iva sono interamente riferiti alla controllata Feudi del Pisciotto.

Si precisa inoltre nel corso del secondo trimestre dell'anno, tutti i debiti verso l'erario della controllate Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Feudi del Pisciotto Srl sono stati rateizzati valendosi dell'agevolazione data dalla procedura della Definizione agevolata 2018 – rottamazione ter - (articolo 3 del Decreto Legge n. 119/2018).

## 20) Altri debiti

€uro/000	31/12/18	31/12/19
Debiti verso Istituti di Previdenza	288	258
Debiti vs. dipendenti	60	55
Debiti vs. azionisti per dividendi	2	2
Cauzioni ricevute	2.282	2.131
Altri debiti	124	102
Ratei e risconti passivi	1.517	1.483
<b>Totale Altri Debiti</b>	<b>4.273</b>	<b>4.031</b>

I risconti passivi comprendono l'importo di 1.264 mila euro, riferito al contributo in conto capitale ottenuto da Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto, per la contabilizzazione del quale si è utilizzato il metodo dei risconti. Tale metodo prevede l'imputazione dei ricavi relativi al contributo in funzione dell'effettiva vita utile dei beni cui i contributi si riferiscono. Ricordiamo che i contributi in oggetto sono stati riconosciuti per finanziare la realizzazione della cantina da parte della controllata Feudi del Pisciotto Sarl e per la realizzazione degli impianti vitivinicoli della Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl.

## CONTO ECONOMICO

Circa l'andamento economico di CIA Spa e società controllate, oltre a quanto indicato nella relazione intermedia sulla gestione si evidenziano le principali voci divise per classi.

## 21) Ricavi

I **Ricavi** sono così suddivisi:

Valori in Euro/000	31/12/18	31/12/19	Variaz. (%)
Ricavi da attività di facility management	150	140	(6,7)
Ricavi vendita vino	1.924	1.721	(10,6)
Variaz. rimanenze prod. finiti e semilav.	109	(117)	n.s.
Ricavi Wine Relais e Ristorante Il Palmento	411	591	43,8
Altri ricavi attività agricola/vitivinicola	236	263	11,4
Altri Ricavi operativi	91	77	(15,4)
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>2.921</b>	<b>2.675</b>	<b>(8,4)</b>

- I ricavi da **facility management** sono sostanzialmente in linea con l'anno precedente in forza dei contratti pluriennali sottoscritti da CIA.
- In diminuzione i ricavi delle **vendite di vino** della controllata Feudi del Pisciotto Srl (-10,6%) dopo che nei

primi nove mesi dell'anno avevano fatto registrare un trend in crescita (+11% al 30 settembre 2019). La variazione negativa è determinata dallo slittamento di significativi ordini di fine anno in particolare per il canale export e specificatamente verso la Cina (tra i primi mercati di riferimento), a causa dell'emergenza sanitaria COVID-19, dilagata successivamente a livello mondiale.

- In crescita i ricavi dell'attività del **Wine Relais** che sono pari a 330 mila euro contro 227 mila euro al 31 dicembre 2018, registrando una crescita pari al 45,2%. L'indice di occupazione (IMO) è stato pari al 55,25% contro il 39,85% dell'anno precedente (*Nota: secondo i dati forniti da FederAlberghi nell'ultimo report annuale, l'indice medio di occupazione in Italia è pari al 46,1%*). L'indice RSE (Room Sales Efficiency) è stato pari al 60,1% (43,7% al 31 dicembre 2018). In crescita le presenze da Paesi Esteri: i *Top Countries* per nazionalità di ospiti – Francia, USA, Germania, UK e Svizzera – rappresentano oltre il 50% del totale, mentre restano stabili il numero di presenze nazionali con una incidenza pari al 22% del totale. I ricavi dell'attività del **Ristorante Il Palmento** sono stati pari a 261 mila euro. Nel corso dell'anno si segnala l'avvio del *light lunch* servito in piscina per i clienti del Wine Relais (oltre 800 coperti serviti). Il ricavo medio a coperto è stato pari a 37,8 euro. Significativo l'incremento dei banchetti che passano da 31 a 43, con un fatturato annuo di circa 70 mila euro.

I positivi risultati evidenziano la progressiva affermazione e notorietà sia a livello nazionale che internazionale dell'intera struttura, come confermano le plurime recensioni positive ricevute dalla critica di settore specializzata.

- La voce **Altri ricavi dell'attività agricola-vitivinicola**, pari 263 mila euro, include oltre i ricavi da locazione e il risconto per la quota di competenza del periodo del contributo in conto capitale ricevuto (Mis.4.09 del Por Sicilia 2000/2006), i servizi agricoli resi a favore di terzi per lavorazioni e la quota di risarcimento ottenuta dalla controllata Feudi del Pisciotto Srl a seguito dell'accordo transattivo sottoscritto con il general contractor (Forma Srl/GalpoSrl) nell'ambito del contenzioso sorto con gli Ing. Michele e Francesco Scarpulla, per pretesi compensi professionali relativi alla realizzazione delle nuova cantina vinicola.
- La voce **Altri ricavi operativi** al 31 dicembre 2019, pari a 77 mila euro, comprende principalmente i proventi per le attività di ristrutturazioni immobiliari e coordinamento delle manutenzioni straordinarie effettuate per conto terzi.

## 22) Costi della produzione

Il dettaglio dei **Costi operativi** è il seguente:

<i>Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Acquisti	867	728	(16,0)
Servizi	963	859	(10,8)
Costo del personale	874	916	4,8
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(26)	5	119,2
Altri costi operativi	197	259	31,5
<b>Totale costi operativi</b>	<b>2.875</b>	<b>2.767</b>	<b>(3,8)</b>

I costi per acquisti si riferiscono alla spese sostenute dalle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e sono relativi all'acquisto di prodotto finito, vino, ai costi di imballaggio, packaging e materiali di consumo. La voce di costo comprende inoltre l'effetto positivo della variazione delle rimanenze per anticipazioni culturali delle sopra citate aziende agricole, pari a 11 migliaia di euro contro un effetto negativo di 49 migliaia di euro al 31 dicembre 2018, ovvero l'accantonamento per competenza dei costi di manodopera, semine, materiali, etc... necessarie per le spese della coltura-vendemmia dell'anno in corso.

Di seguito si fornisce il dettaglio dei costi per servizi.

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Costi per locazioni	82	55	(32,9)
Costi facility	5	4	(20,0)
Costi attività vitivinicola	484	456	(5,8)
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	296	268	(9,5)
Altri costi	96	76	(20,8)
<b>Totale Servizi</b>	<b>963</b>	<b>859</b>	<b>(10,8)</b>

Il costo del personale pari a 0,92 milioni di euro, è relativo ai dipendenti di CIA, ai dipendenti ed agli avventizi che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto Srl, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Resort del Pisciotto Srl. La contenuta forza lavoro in particolare della capogruppo è da attribuirsi al fatto che le attività di direzione, coordinamento e amministrazione sono svolte o direttamente dai consiglieri o date in outsourcing con contratti di service.

Gli altri costi operativi comprendono i costi sostenuti per migliorie su beni di terzi e i compensi agli organi societari.

### 23) Proventi e oneri non ordinari

Il dettaglio è il seguente:

<i>Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Sopravvenienze attive	539	44	(91,8)
Sopravvenienze attivo saldo e stralcio	74	--	(100,0)
Plusvalenze	--	--	--
<b>Totale proventi non ordinari</b>	<b>613</b>	<b>44</b>	<b>(92,8)</b>
Sopravvenienze passive	(202)	(478)	136,6
Refusione danni	(31)	(26)	(16,1)
<b>Totale oneri non ordinari</b>	<b>(233)</b>	<b>(504)</b>	<b>116,3</b>
<b>Risultato delle partite non ordinarie</b>	<b>380</b>	<b>(460)</b>	<b>(221,1)</b>

L'incremento degli oneri non ordinari è principalmente attribuibile alla contabilizzazione da parte delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl, per le quote di sanzioni e compensi di riscossione relativi ai debiti tributari che sono stati rateizzati nel corso dell'esercizio valendosi dell'agevolazione data dalla procedura della *Definizione agevolata 2018 – rottamazione ter* - (articolo 3 del Decreto Legge n. 119/2018).

### 24) Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio è il seguente:

<i>Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ammortamento immobilizzazioni materiali	686	465	(32,2)
Altre svalutazioni e accantonamenti	226	1.506	566,4
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>912</b>	<b>1.971</b>	<b>116,1</b>

L'incremento è dovuto alla svalutazione operata da CIA nella partecipazione detenuta nella collegata LC International LLC, pari a 0,97 milioni di euro, conseguente all'esito del test di impairment richiesto dagli amministratori e basato sulla valutazione effettuata da un esperto indipendente. Nel corso dell'esercizio è stata interamente svalutata la partecipazione nella società Donnafugata Resort Srl, per un ammontare di 0,34 milioni di euro, a seguito dell'apertura della procedura fallimentare sulla società proprietaria del resort con annessi due campi da golf in provincia di Ragusa. È stato inoltre ulteriormente integrato di 100 mila euro il fondo rischi diversi per tenere conto del rischio connesso al realizzo di partite creditorie acquisite nell'ambito del processo di messa in liquidazione delle partecipate Infrastrutture America Srl e Società Infrastrutture Sicilia Srl per le quali era già stato accantonato un fondo iniziale di 108 mila euro. Di contro si registra la riduzione degli ammortamenti, principalmente attribuibile alla controllata Feudi del Pisciotto Srl in conseguenza del termine del periodo di ammortamento delle barrique e degli impianti specifici di cantina e per l'accantonamento, pari a 218 mila euro, che era stato iscritto nel primo semestre 2018, a causa della sentenza avversa emessa dal tribunale di Caltanissetta (alla quale è stato promosso ricorso con udienza fissata al 29 ottobre 2020), nel contenzioso con gli Ing. Michele e Francesco Scarpulla di cui si è riferito precedentemente.

## 25) Oneri/Proventi Finanziari netti

Di seguito il dettaglio dei proventi e oneri finanziari del periodo:

<i>Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>
Interessi attivi bancari	2	--
Altri proventi finanziari	6	--
<b>Totale Proventi finanziari</b>	<b>8</b>	<b>--</b>
Spese bancarie e di finanziamento	(37)	(33)
Interessi passivi bancari	(147)	(164)
Interessi passivi su finanziamenti	(133)	(105)
Altri oneri finanziari	(51)	(64)
<b>Totale Oneri finanziari</b>	<b>(368)</b>	<b>(366)</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari Netti</b>	<b>(360)</b>	<b>(366)</b>

## 26) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

<i>Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>
Imposte dell'esercizio	87	8
Imposte differite nette	(93)	(25)
<b>Totale Imposte a Conto Economico</b>	<b>(6)</b>	<b>(17)</b>

Le imposte correnti del periodo sono pressoché interamente relative alle imposte dovute dalla controllata Feudi del

Il numero 14 dell'art. 2427 richiede la redazione di un prospetto che indichi:

- a) la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a Conto Economico oppure a Patrimonio Netto, le voci escluse dal computo e le relative motivazioni;
- b) l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione, l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;

La tabella che segue risponde a tale esigenza:

	Valori al 31/12/2018			Valori al 31/12/2019		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota applicata (IRES)	24,00%			24,00%		
Aliq. applicata (IRES+IRAP)	27,90%			27,90%		
<b>Imposte anticipate/(differite):</b>						
Beneficio fiscale su perdite IRES	(199)	28	--	(189)	25	--
Cessione IRES per consolidato fiscale	199	--	--	199	--	--
Imposte su compensi amministratori	(302)	71	11	(349)	83	11
Storno terreni	--	--	--	--	--	--
Storno Immobili	--	--	--	--	--	--
Eccedenza Oneri finanziari	(44)	24	--	(44)	24	--
Accto fondo svalutazione crediti	--	--	--	(63)	15	15
Eccedenza ROL	(1.511)	361	(19)	(1.511)	361	--
Rettifica Rol	522	(18)	--	522	(18)	--
Storno altre immobilizzazioni	(6)	6	--	(6)	6	--
Ace	(3)	--	--	(3)	--	--
Accantonamento Fondo rischi	(326)	78	52	(321)	77	(1)
Attualizzazione TFR	(3)	1	--	(3)	1	--
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>	<b>551</b>	<b>44</b>		<b>528</b>	<b>25</b>	
<b>Effetto Netto:</b>						
Sul risultato d'esercizio		44			25	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		507			551	
Adeguamento variaz aliquote Ires anni precedenti		--			--	
Variazione area di consolidamento		--			(2)	
<b>Sul Patrimonio Netto Finale</b>	<b>551</b>			<b>574</b>		

---

## **27) Effetto fiscale relativo alle altre componenti di conto economico complessivo consolidato intermedio**

La modifica del principio IAS 19 relativo, tra l'altro, alla modalità di contabilizzazione del fondo TFR, con l'abolizione della possibilità di utilizzazione del metodo del corridoio ai fini della registrazione degli oneri e delle perdite attuariali, non ha generato effetti nel periodo sulle poste di patrimonio netto.

Tale posta, recepita a livello di conto economico complessivo, non genera effetti fiscali.

## **28) Conti D'ordine**

**Garanzie prestate** – Garanzia ipotecaria sulla cantina vitivinicola sita in Niscemi (Caltanissetta) di euro 6.000.000 a fronte di un finanziamento concesso di 3 milioni di euro. Garanzia di secondo grado sulla cantina sita in Niscemi per 675.000 euro a fronte di un finanziamento di 450.000 euro.

**Nostri beni presso terzi** – comprende il valore dei titoli presso la Monte Titoli per complessivi euro 125.870.

## **FAIR VALUE DELLE ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE**

Come previsto dallo IAS 32, viene presentato il confronto tra il valore iscritto nella situazione consolidata al 31 dicembre 2019 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€ (migliaia)	Valore contabile	Fair value
<b>Attività finanziarie</b>		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	77	77
Crediti commerciali	6.797	6.714
Partecipazioni e titoli	7.492	7.148
Altri crediti	1.596	1.596
<b>Passività finanziarie</b>		
Debiti Finanziari	2.572	2.572
Debiti commerciali	4.463	4.463
Altri debiti	5.800	5.800
Debiti verso banche e altri finanziatori	3.294	3.294

## **Controversie e passività potenziali**

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione (PVC), l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativi alla presunta non inerenza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6 aprile 2010 è stato notificato alla società l'avviso d'accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Constatazione. Tramite lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010. L'udienza si è tenuta il 14 dicembre 2011 ed ha visto la Commissione Tributaria Provinciale di Milano respingere i ricorsi della società che ha proceduto a ricorrere in appello, per richiedere l'annullamento della

---

sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale, dopo aver pagato, nel mese di marzo 2011, una cartella esattoriale per l'importo di 155 mila euro. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza pronunciata il 30 novembre 2012 e depositata il 15 gennaio 2013, ha confermato l'esito della sentenza di primo grado, con motivazioni ritenute dai legali inconsistenti. La società, per il tramite dello Studio Gallo, ha pertanto provveduto a notificare ricorso, in data 15 luglio 2013, presso la Suprema Corte di Cassazione. In data 9 agosto 2013 Equitalia ha nel frattempo notificato, sulla base della sentenza della Commissione Tributaria Regionale, cartella di pagamento per i residui importi dovuti sulla base dell'originario avviso d'accertamento, per la quale è stata in ogni caso ottenuta la sospensione.

Secondo la difesa ed illustri esponenti della materia che seguono il ricorso in Cassazione, si sta sempre più consolidando in giurisprudenza e, di recente, si spera, anche presso l'Agenzia, il fatto che eventuali omissioni di ordine formale non possano inficiare la spettanza di diritti sostanziali, come è quello rivendicato dalla Società. Sulla base di queste considerazioni, e confortati dalla valutazione del legale, si è ritenuto allo stato non necessaria l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto. Si è in attesa della fissazione dell'udienza in Cassazione.

In data 4 agosto 2016 il Tribunale di Caltanissetta ha emesso la sentenza di primo grado per il contenzioso sorto per pretesi compensi professionali relativi alla realizzazione delle nuove cantine vinicole tra gli Ing. Michele e Francesco Scarpulla e la controllata Feudi del Pisciotto Srl, condannando quest'ultima al pagamento della complessiva somma di euro 200 mila euro oltre interessi al saggio legale dalla data di deposito della decisione ed oltre alla refusione delle spese legali. Ciò, nonostante gli ing. Scarpulla non abbiano mai intrattenuto rapporti professionali con Feudi del Pisciotto in relazione alla realizzazione dei lavori relativi alla cantina vinicola sita in C.da Pisciotto a Niscemi, dove tutti i lavori di progettazione e direzione erano stati appaltati a Forma Srl/GalpoSrl, *general contractor* ed unico soggetto responsabile delle opere realizzate. Feudi ha proposto appello e contemporaneamente presentato l'istanza di sospensione di provvisoria esecuzione della sentenza stessa, quest'ultima rigettata dalla Corte di Appello di Caltanissetta, con ordinanza del 23.10.2017 e fissato l'udienza al 29.10.2020 per la precisazione delle conclusioni del ricorso in oggetto.

In conseguenza della sentenza di primo grado, in data 4 luglio 2018 la controparte, Ing. Michele e Francesco Scarpulla, ha notificato atto di precezzo e relativo pignoramento per la complessiva somma di 217.721,65. Al solo fine di evitare ripercussioni sull'attività ordinaria, Feudi ha ottenuto il pagamento della somma richiesta in forma rateizzata, mediante ordinanza di conversione emessa dal Tribunale di Gela in data 17 dicembre 2018.

In considerazione di quanto sopra, Feudi ha avviato una procedura di risarcimento danni nei confronti di Forma Srl/GalpoSrl, *general contractor*, con atto di citazione dinanzi al Tribunale di Milano notificato il 12.9.2018. Dopo la prima udienza (14 maggio 2019), la vertenza si è conclusa nel corso del mese di luglio con la stipula di un accordo transattivo tra le parti e riconoscimento della somma di 30 mila euro a favore di Feudi del Pisciotto.

## **Informazioni in materia di privacy**

Il 25 maggio 2018 è diventato efficace il Regolamento Ue 2016/679 sulla protezione dei dati personali. Peraltro, solo il 19 settembre 2018 è entrato in vigore il decreto legislativo 101/2018, di armonizzazione dell'ordinamento italiano al quadro europeo. Atteso altresì quanto disposto dall'articolo 22, comma 13, del d.lgs. 101/2018, il Gruppo nel corso del 2019 ha proseguito le azioni necessarie per allineamento alle evoluzioni della normativa vigente, sotto la supervisione del DPO.

## **Eventi ed operazioni significative non ricorrenti**

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che non vi sono state operazioni significative non ricorrenti poste in essere dalla Società nel corso dell'esercizio 2019.

## **Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali**

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che nel corso dell'esercizio la Società non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

## **Adesione al regime di opt-out circa gli obblighi di pubblicazione di documenti informativi in occasione di operazioni straordinarie**

Compagnia Immobiliare Azionaria, con comunicato diffuso in data 1 febbraio 2013, ha dichiarato che a decorrere da tale data, aderisce al regime di opt-out di cui agli artt. 70, comma 8 e 71, comma 1-bis, del Regolamento Emittenti, così

---

come modificato dalla Delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, avvalendosi della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi prescritti in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumento di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

## PRINCIPALI EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data 18 febbraio 2020, CIA ha sottoscritto un atto di cessione per una quota pari all'1% del capitale sociale rispettivamente delle controllate Feudi del Pisciotto Srl, Az. Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Resort del Pisciotto Srl. L'operazione perfezionata ha determinato l'entrata nel capitale sociale di un professionista privato qualificato del settore e allo stesso tempo permesso di registrare una plusvalenza complessiva di oltre 120 mila euro rispetto ai valori di carico.

In data 4 dicembre 2019, CIA con delega di incarico affidata allo studio legale Lombardi, oggi studio Bonelli Erede con Giuseppe Lombardi ha depositato presso il tribunale di Milano, atto di citazione contro il Comune di Milano richiedendo un risarcimento di euro 15 milioni (con riserva di ulteriore precisazione in prosieguo di giudizio) per i tutti i danni di natura patrimoniale subiti e subendi dall'operazione immobiliare realizzata attraverso il veicolo Diana Bis Srl che ha portato alla necessaria successiva vendita da parte di CIA del 99% delle quote del capitale sociale della stessa società, con conseguente perdita di tutti i significativi finanziamenti effettuati. Nel corso del mese di aprile 2020, è stata assegnata la causa e fissata la prima udienza al 6 ottobre 2020.

## EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

I primi mesi del 2020 sono stati caratterizzati dall'emergenza sanitaria COVID-19 ("Coronavirus"). Tale emergenza, manifestatasi a fine 2019 nella Repubblica Popolare Cinese, si sta rapidamente diffondendo in Italia come in tutto il resto del mondo con effetti devastanti. CIA e tutte le società controllate hanno avviato un'analisi, tutt'ora in corso in ragione della continua evoluzione del fenomeno, dei possibili effetti della emergenza sanitaria, soprattutto in termini di relazioni commerciali e impatti economici-finanziari. Allo stato attuale, sulla base delle informazioni disponibili, l'emergenza sanitaria da COVID-19, in linea con l'applicazione dei principi contabili internazionali, è stata classificata come evento "Non Adjusting" (IAS 10). Data la natura dell'evento e il contesto di generale incertezza, non vi sono elementi per quantificarne l'impatto che potrebbe avere sulle attività di investimento, produttive e commerciali future e di conseguenza sui valori economici, patrimoniali e finanziari del Gruppo.

CIA, fermo restando quanto premesso, conferma l'impegno costante nello sviluppo nei segmenti di attività coerenti con il proprio modello di business e degli investimenti in particolare attraverso le proprie società controllate, a sostegno della valorizzazione dei propri assets e per il rafforzamento del proprio patrimonio.

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

*Angelo Riccardi*



---

*Operazioni con Parti Correlate  
al 31 dicembre 2019*

Si segnala che a seguito della comunicazione Consob emanata il 24 settembre 2010 recante le disposizioni in materia di operazioni con parti correlate ai sensi della delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni, il Consiglio di Amministrazione di CIA Spa ha approvato la Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate, entrata in vigore il 1° gennaio 2011. Una versione aggiornata della Procedura per le operazioni con parti correlate è stata approvata dal Consiglio di amministrazione, nel corso della riunione tenutasi il 28 agosto 2014. Versione entrata in vigore il 1 settembre 2014. Questa versione aggiornata prevede, tra l'altro, una nuova definizione di operazioni di importo esiguo. La procedura, ex, articolo 4, comma 7, del Regolamento adottato con delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010, successivamente modificato con delibera 17389 del 23 giugno 2010, è pubblicata sul sito Internet della società.

Vengono di seguito riportati i rapporti patrimoniali, finanziari ed economici in essere al 31 dicembre 2019 con parti correlate e con la controllante Compagnie Foncière du Vin.

Si precisa che tali rapporti, di natura commerciale e finanziaria, sono regolati a condizioni di mercato.

Con riguardo alla società Feudi del Pisciotto, si precisa che, con il principale cliente (partner commerciale in qualità di importatore esclusivo) Domini Castellare di Castellina srl, alcune vendite sono realizzate con margini ridotti in ragione del progressivo incremento del venduto sia a livello nazionale che soprattutto internazionale e della capacità di penetrazione e ampliamento nei vari mercati esteri serviti.

<b>Euro/000</b>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>
<b>Rapporti Patrimoniali</b>			
Forniture da Gruppo Class per immobili (capitalizzazioni)	(2)	109	21
Crediti comm.li vs. gruppo Class per affitti e facility	(9)	3.005	2.763
Crediti comm.li vs. Italia Oggi per affitti e facility	(9)	419	392
Crediti comm.li vs. Global Finance	(9)	--	--
Altri Crediti vs. Milano Finanza	(9)	6	--
Crediti comm.li vs. Domini di Castellare	(9)	1.459	1.579
Crediti comm.li vs. Rocca di Frassinello	(9)	4	4
Crediti comm.li vs. Principe Amedeo	(9)	200	200
Crediti comm.li vs. Gurra di Mare Soc. Agricola	(9)	181	217
Crediti vs. Compagnie Foncière du Vin	(11)	20	20
Crediti vs. Gurra di Mare Soc. Agricola per anticipazioni	(11)	6	6
Debiti finanziari vs. Gruppo Class	(17)	(3)	(3)
Debiti comm.li vs. gruppo Class per merci/servizi	(18)	(2.621)	(2.610)
Debiti comm.li vs. Rocca di Frassinello	(18)	(5)	(49)
Debiti comm.li vs. Domini di Castellare	(18)	(30)	(97)
Debiti comm.li vs. Gurra di Mare Soc. Agricola	(18)	(93)	(36)
Debiti comm.li vs. Global Finance	(18)	(1)	(37)
Debiti diversi vs. Gruppo Class	(20)	(2.228)	(2.077)

<i>Euro/000</i>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>
<b><u>Rapporti Economici</u></b>			
Ricavi per prestazioni servizi vs. Gruppo Class	(21)	120	120
Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare	(21)	1.371	1.679
Ricavi per attività vitivinicola vs. Rocca di Frassinello	(21)	--	--
Ricavi per attività vitivinicola vs. Gurra di Mare	(21)	--	33
Ricavi da locazioni vs. Gurra di Mare	(21)	2	2
Ricavi da locazioni vs. Domini Castellare	(21)	5	5
Costi per acquisto merci Gruppo Class	(22)	--	(3)
Costi per acquisto semilavorati Rocca di Frassinello	(22)	(118)	(67)
Costi per acquisto semilavorati Gurra di Mare	(22)	(19)	(16)
Costi per acquisto semilavorati Domini Castellare	(22)	(10)	--
Costi per acquisto beni accessori alla prod. Domini Castellare	(22)	(331)	(224)
Costi per locazione Rocca di Frassinello	(22)	(2)	(2)
Costi per servizi Rocca di Frassinello	(22)	(13)	(12)
Costi per servizi Domini Castellare	(22)	(30)	(48)
Costi per servizi amministrativi e consulenze da Class	(22)	(50)	(50)
Proventi finanziari da Gruppo Class	(25)	6	--
Oneri finanziari da Gruppo Class	(25)	--	--

Per quanto riguarda la distribuzione dei vini prodotti, è in essere un accordo di distribuzione in esclusiva tra Feudi del Pisciotto Sarl e la società specializzata Domini Castellare di Castellina Srl, dotata di una fitta rete di agenti e di importatori. Il contratto è stipulato sulla base dei parametri tradizionali di mercato del settore.

Si evidenziano di seguito i saldi relativi ai rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA con società collegate.

<i>Euro/000</i>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>			
Crediti finanziari vs. Isola Longa S.r.l.	(10)	32	--

Da segnalare che nel corso del periodo è stata effettuata una rivalutazione pari a 3,64 milioni di euro rispetto ai valori di carico, della partecipazione posseduta da Cia in Isola Longa, a seguito del perfezionamento dell'operazione di fusione per l'ingresso di un nuovo socio professionale nel capitale della neo costituita società, avvenuto nel corso del mese di luglio. Il maggior valore è determinato dalla valutazione complessiva di Isola Longa Srl, effettuata da professionisti indipendenti, in circa 10 milioni di euro. La fusione della originaria società con la nuova e il conseguente ingresso di un nuovo socio professionale, con apporto in equity di circa 5 milioni di euro, ha così determinato una ripartizione delle quote nella misura paritetica del 33,3% del capitale sociale della nuova società costituita. Il piano della società nata dalla fusione prevede la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites sull'isola Longa, area del trapanese denominata Riserva dello Stagnone (Sicilia), dove Isola Longa Srl è proprietaria dei terreni (circa 270 ettari, di cui 185

---

ettari di saline funzionanti) e delle porzioni immobiliari (di cui circa 3.300 mq con destinazione residenziale).

### **Altri rapporti infragruppo**

#### **Consolidato fiscale ai fini IRES**

A seguito del rinnovo dell'opzione per il consolidato fiscale da parte della controllante, CIA Spa e le sue principali controllate provvedono ad effettuare la determinazione dell'IRES nell'ambito del contratto di consolidato IRES in essere. Appositi accordi regolano i rapporti tra i partecipanti al consolidato.

In conformità all'art. 149-duodices del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2019 distinti per tipologia di servizio:

<b>Euro</b>	<b>Esercizio 2019</b>
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2019	3.800
Revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019	1.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 31 dicembre 2019	1.500
<b>Totale revisione contabile capogruppo</b>	<b>6.300</b>
Altri servizi di attestazione capogruppo	--
<b>Totale costi capogruppo</b>	<b>6.300</b>
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2019 società controllate	6.400
<b>Totale costi società controllate</b>	<b>6.400</b>
<b>Totale costi Società di revisione</b>	<b>12.700</b>

---

*Prospetto delle partecipazioni rilevanti ex art. 120 del D.Lgs n.  
58/1998*

---

**Ai sensi dell'art. 126 del regolamento approvato con Deliberazione Consob n. 11971/1999 si dà informazione delle partecipazioni rilevanti ex art. 120 del D.Lgs n. 58/1998**

<i>Denominazione</i>	<i>Città o Stato</i>	<i>Capitale sociale</i>	<i>Quota % consolida to di gruppo</i>	<i>Modalità detenzione quota</i>	<i>Socio</i>	<i>% di partecip. sul capitale</i>
Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl	Niscemi	111.788	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Resort del Pisciotto Srl	Niscemi	10.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Feudi del Pisciotto Sarl	Niscemi	35.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Agricola Florio Srl Società Agricola (già Isola Longa Turismo Rurale Srl)	Palermo	10.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Isola Longa Srl	Palermo	14.340.000	33,33	diretta	CIA Spa	33,33
LC International LLC	New York	--	40,00	diretta	CIA Spa	40,0

---

*Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del  
Regolamento CONSOB n. 11971/1999  
e successive modifiche e integrazioni*

---

**Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento CONSOB n. 11971/1999 e successive modifiche e integrazioni**

1. I sottoscritti Angelo Riccardi in qualità di Presidente del Consiglio d'amministrazione e Walter Villa in qualità di Dirigente Preposto di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
  - 1.1. l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - 1.2. l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2019.
2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 si è basata su un modello interno sviluppato in coerenza con il framework elaborato dal CoSO – Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission, che rappresenta lo standard di riferimento per il sistema di controllo interno generalmente accettato a livello internazionale.
  1. Si attesta, inoltre, che:
    - 1.1 il bilancio consolidato:
      - a. è redatto in conformità ai principi contabili internazionali emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art.6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, ed in particolare dello IAS 34 – Bilanci intermedi, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs n. 38/2005;
      - b. corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
      - c. è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economico e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
    - 1.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 5 maggio 2020

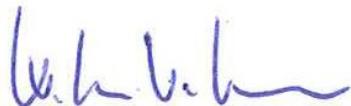
Presidente del Consiglio d'amministrazione

*Angelo Riccardi*



Dirigente Preposto

*Walter Villa*



---

***Relazione del Collegio Sindacale  
al bilancio consolidato***

**COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.**

**via G. Borgazzi, n. 2, cap 20122 – Milano**

**Capitale sociale Euro 922.952,60.-**

**Codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Milano 03765170968**

**REA di Milano 1700623**

\*\*\*\*\*

**Relazione del Collegio Sindacale all’Assemblea degli Azionisti  
relativa al bilancio consolidato, dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2019,  
del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria, in breve Gruppo CIA**

All’assemblea degli azionisti di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., di seguito anche la Società,

sede legale in Milano, via G. Borgazzi, n. 2

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 del “Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria”, in seguito anche Gruppo CIA, che ci è stato consegnato unitamente al bilancio d’esercizio della capogruppo Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., comprende il Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, il Conto economico complessivo consolidato, il Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato, il Prospetto dei flussi di cassa consolidati, la Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, il Conto economico separato consolidato ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 nonché le Note illustrate al bilancio consolidato e la Relazione sulla gestione del Gruppo.

Esso è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali, International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS), emanati dall’International Accounting Standard Boards (IASB), ed alle relative interpretazioni dell’International Financial Reporting Committee (IFRC) (in vigore dalla data di riferimento del bilancio), adottati dalla Commissione Europea, con regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, omologati, unitamente alle relative interpretazioni, con regolamento n. 1126/2008 che ha abrogato e sostituito il regolamento n. 1725/2003.



Lo stesso bilancio presenta un patrimonio netto di Gruppo di 12.141 migliaia di euro ed un risultato negativo attribuibile al Gruppo di 2.872 migliaia di euro.

Le informazioni assunte dalla BDO Italia S.p.A., incaricata della revisione del bilancio, consentono di osservare che i valori ivi espressi corrispondono alle risultanze contabili della Società controllante e alle informazioni a questa formalmente trasmesse dalle Sue controllate.

La società di revisione, in sostituzione delle relazioni emesse il 30 aprile 2020, ha riemesso, in data 14 maggio 2020, le relazioni al bilancio.

La relazione della società di revisione al bilancio consolidato, tra l'altro, riporta:

- “A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della presente relazione, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.”.

Inoltre, riporta la descrizione dei due rilievi ed un richiamo di informativa.

La Relazione sulla gestione contiene ed illustra gli elementi, i dati e le informazioni richiesti dall'articolo 2428, del Codice Civile, e dell'articolo 40, del D.Lgs. n. 127, del 1991.

Le informazioni specifiche riguardanti il Gruppo CIA unitariamente considerato, così come espresso nei suoi aspetti economico-finanziari attraverso i valori contenuti nel bilancio consolidato, sono ampiamente riportate nella relazione degli Amministratori, che illustra un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento e dell'andamento della gestione nel suo complesso e nei vari settori in cui ha operato, anche attraverso società controllate, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi ed incertezze cui le società del Gruppo CIA sono esposte.

Il Collegio sindacale approva la presente relazione all'unanimità.

Milano, 14 maggio 2020

**Per il Collegio Sindacale**

Mario Medici - Presidente



---

***Relazione della Società di Revisione  
al bilancio consolidato***

**COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.**

Rimissione della relazione della  
società di revisione indipendente ai  
sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio  
2010, n. 39 e dell'art.10 del  
Regolamento (UE) n. 537/2014

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2019

**Rimissione della Relazione della società di revisione indipendente  
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE)  
n. 537/2014**

Agli azionisti della  
Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

**Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato**

**Giudizio con rilievi**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (il Gruppo), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della presente relazione, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

**Elementi alla base del giudizio con rilievi**

Nella voce partecipazioni in società collegate è iscritta, al valore residuo di iscrizione di Euro 1.950 migliaia, la società di diritto statunitense LC International LLC. La Società ha condotto con l'ausilio di un professionista esterno un test di *impairment* ad esito del quale il valore della partecipazione è stato svalutato di Euro 975 migliaia. A seguito delle verifiche condotte sul test di impairment dai nostri esperti interni, riteniamo che il valore della partecipazione avrebbe dovuto essere ridotto di ulteriori Euro 650 migliaia. Pertanto, il risultato ed il patrimonio netto dell'esercizio risultano sovrastimati per Euro 650 migliaia.

Nelle passività correnti del bilancio consolidato sono contabilizzati risconti passivi per contributi c/ impianto per complessivi Euro 1.200 migliaia percepiti da una delle società del Gruppo. Nell'ambito delle procedure di verifica delle quote di competenza dei contributi è emerso che il risultato dell'esercizio consolidato risulta sovrastimato per Euro 30 migliaia ed il patrimonio netto consolidato risulta sovrastimato per Euro 332 migliaia, al lordo dei relativi effetti fiscali.

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto al Gruppo in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio con rilievi.

---

## Richiamo di informativa

Il Gruppo presenta un patrimonio netto al 31 dicembre 2019 di Euro 12.141 migliaia ed una posizione finanziaria netta adjusted negativa per Euro 8.207 migliaia. Il Gruppo ha inoltre conseguito al 31 dicembre 2019 un risultato del conto economico complessivo positivo di Euro 764 migliaia, influenzato dalla rivalutazione della partecipazione nella società collegata Isola Longa S.r.l. pari a Euro 3.638 migliaia, a seguito dell'operazione straordinaria avvenuta nel mese di luglio 2019 con l'ingresso di un nuovo socio.

Pur non esprimendo un giudizio con rilievi relativamente a tale aspetto, si segnala quanto riportato al paragrafo *“Principali rischi e incertezze - Principali incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale”* della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2019 del Gruppo, dove sono indicati gli elementi considerati dagli amministratori della società capogruppo per l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato, quali in particolare:

- il conseguimento di possibili plusvalenze su ulteriori operazioni immobiliari relative agli assets disponibili;
- le azioni in corso per il rafforzamento finanziario delle società controllate del comparto vitivinicolo e ricettivo al fine di dotarle del fabbisogno finanziario idoneo a supportare l'attuale fase nella quale tali società non presentano ancora autonoma capacità di rimborsare il capitale investito;
- la ridefinizione di nuovi business plan delle società controllate del comparto vitivinicolo e ricettivo.

---

## Altri aspetti

### Rimissione

La presente relazione sostituisce la relazione datata 30 aprile 2020 che conteneva una dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio a causa delle significative limitazioni al procedimento di revisione. In data 5 maggio 2020 il Consiglio di Amministrazione della società capogruppo ha riapprovato il nuovo progetto di bilancio consolidato al 31 dicembre 2019, recependo alcuni dei rilievi evidenziati nella nostra precedente relazione. Inoltre, il Gruppo ci ha reso disponibile a partire dal 3 maggio 2020 ulteriore documentazione, in precedenza non fornita, con riferimento alle aree per le quali erano state indicate limitazioni al procedimento di revisione nella nostra relazione emessa in data 30 aprile 2020. La presente rimissione tiene conto delle analisi condotte sulla documentazione trasmessa sino alla data della presente relazione.

---

## Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Oltre a quanto descritto nella sezione Elementi alla base del giudizio con rilievi, abbiamo identificato gli aspetti di seguito descritti come aspetti chiave della revisione da comunicare nella presente relazione.

**Aspetti chiave****CONTINUITÀ AZIENDALE**

Paragrafo *"Principali incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale"* della Relazione sulla gestione.

Gli amministratori riferiscono che nel corso dell'esercizio 2019, rispetto a quanto avvenuto nell'anno precedente, è stata realizzata una plusvalenza sull'operazione Isola Longa S.r.l. per la quale le prospettive di reddito sono ritenute allo stato positive nel medio-lungo periodo.

Secondo gli amministratori, i risultati delle società controllate Feudi del Pisciotto S.r.l. e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l., seppur in continua e progressiva crescita, non hanno raggiunto ancora oggi la piena capacità del rimborso del capitale investito. A tale riguardo gli amministratori segnalano che per la tipologia delle attività condotte, l'intero settore ha come benchmark di riferimento un tempo per l'avvio della capacità di recupero dell'investimento compreso tra i 10 e 15 anni.

A conferma dei risultati positivi realizzati dal Wine Relais, per ampliare l'attuale offerta ricettiva, gli amministratori informano che verrà stipulato nei prossimi giorni da Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l., un finanziamento, concesso da un primario istituto di credito del territorio, finalizzato alla realizzazione di ulteriori 5 camere dotate di tutti i comfort in un'ala adiacente dell'antico Baglio.

Gli amministratori indicano come il processo di rafforzamento patrimoniale sopra descritto e la possibilità di realizzare significative plusvalenze con il realizzo di operazioni straordinarie, in considerazione degli asset detenuti, hanno consentito alla Società, e per essa al Consiglio di Amministrazione, così come previsto dal principio contabile las 1, di redigere la presente relazione annuale consolidata nel presupposto della continuità aziendale, per un orizzonte non limitato ad almeno 12 mesi, pur tenendo conto delle incertezze rappresentate da alcune passività finanziarie e tributarie espresse in bilancio.

**Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave**

Le procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave individuato riguardano:

- comprensione delle valutazioni effettuate dagli amministratori;
- acquisizione ed esame degli elementi probativi disponibili in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale utilizzato per la redazione del bilancio nell'orizzonte temporale considerato dagli stessi amministratori;
- acquisizione degli elementi probativi circa la situazione degli affidamenti ed il loro utilizzo;
- verifica dell'assenza di iniziative del ceto bancario in relazione all'Accordo ex art. 67 di riscadenziamiento del debito stipulato nel 2017;
- analisi della documentazione relativa alle posizioni scadute di natura non finanziaria;
- acquisizione e verifica del business plan delle società controllate Feudi del Pisciotto S.r.l. e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.;
- analisi dei dati e delle assunzioni alla base delle valutazioni effettuate dagli amministratori in merito all'esistenza del presupposto della continuità aziendale.

Gli amministratori ritengono infine che sulla base delle informazioni disponibili, l'emergenza sanitaria da COVID-19, in linea con l'applicazione dei principi contabili internazionali, debba essere classificata come evento "Non Adjusting" (IAS 10). Data la natura dell'evento e il contesto di generale incertezza, non vi sono elementi per quantificarne l'impatto che potrebbe avere sulle attività di investimento, produttive e commerciali future e di conseguenza sui valori economici, patrimoniali e finanziari della Società.

Gli amministratori illustrano tuttavia che, fermo restando la premessa di cui sopra, per le società controllate, Feudi del Pisciotto S.r.l. e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l., è in corso un'analisi di revisione dei propri business plan che verranno approvati dai rispettivi Consigli di Amministrazione entro la fine del mese di maggio 2020.

Nel perdurare della situazione di crisi che coinvolge l'economia nazionale, gli amministratori riferiscono che adotteranno tutte le azioni necessarie per far fronte alle esigenze finanziarie tenendo conto anche delle possibilità messe a disposizione dai recenti strumenti di sostegno

#### VALORE RECUPERABILE DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

*Nota 2 delle Note Illustrative al bilancio consolidato chiuso al 31/12/2019*

Il Gruppo detiene terreni e fabbricati esposti nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 per un importo pari a Euro 8.636 migliaia, che complessivamente corrispondono al 30% del totale attivo del Gruppo.

Tali voci sono iscritte al costo di acquisizione al netto dell'ammortamento e di eventuali perdite di valore. Nel caso in cui vi siano indicatori di una perdita di valore, gli amministratori effettuano la stima del valore recuperabile delle attività sulla base dei flussi finanziari prospettici attualizzati o sulla base di valutazioni patrimoniali.

In considerazione della significatività delle componenti discrezionali presenti nel processo di stima del valore recuperabile delle attività non correnti materiali a vita utile definita iscritte in bilancio, della loro rilevanza sulle attività totali del Gruppo abbiamo ritenuto tale processo di stima un aspetto chiave dell'attività di revisione.

Le procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave individuato riguardano:

- colloqui con la Direzione aziendale al fine di comprendere l'analisi svolta al fine di individuare l'esistenza di eventuali perdite di valore;
- verifica della valutazione interna condotta dalla società e riguardante gli asset materiali detenuti dalle società controllate, effettuata con una metodologia di tipo patrimoniale;
- analisi della perizia di stima effettuata da un professionista esterno in relazione ad alcuni degli asset immobiliari detenuti;
- acquisizione e verifica dei business plan predisposti dalle società controllate Feudi del Pisciotto S.r.l. e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l..

**Aspetti chiave****PARTI CORRELATE**

*Paragrafo “Operazioni con parti correlate al 31 dicembre 2019” del fascicolo di bilancio consolidato del Gruppo*

Gli amministratori riferiscono che le operazioni con parti correlate avvenute nel corso del 2019 sono regolate a condizioni di mercato.

Relativamente alla società controllata Feudi del Pisciotto S.r.l., gli amministratori illustrano che con il principale cliente (partner commerciale in qualità di importatore esclusivo), ossia la società correlata Domini Castellare di Castellina S.r.l., alcune vendite sono realizzate con margini ridotti in ragione del progressivo incremento del venduto sia a livello nazionale che soprattutto internazionale e della capacità di penetrazione e ampliamento nei vari mercati esteri serviti.

**Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave**

Le procedure di revisione in risposta all’aspetto chiave individuato riguardano:

- verifica della recuperabilità dei crediti verso parti correlate iscritti a bilancio al 31 dicembre 2019;
- esecuzione di procedure di validità con riferimento alle vendite e acquisti contabilizzati nell’esercizio;
- esecuzione di procedure di circolarizzazione dei saldi contabilizzati in bilancio;
- esecuzione di procedure di verifica sulle condizioni contrattuali applicate;
- verifica dell’adeguatezza dell’informativa fornita nelle note illustrate del bilancio in relazione alle operazioni con parti correlate.

**Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato**

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall’Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art.9 del Dlgs.38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un’entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l’appropriatezza dell’utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. o per l’interruzione dell’attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell’informativa finanziaria del Gruppo.

---

## Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

---

**Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014**

L'assemblea degli azionisti della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. ci ha conferito in data 29 aprile 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio consolidato della società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

---

**Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

**Giudizio con rilievi ai sensi dell'art.14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98.**

Gli amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo al 31 dicembre 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art.123-bis, co.4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della relazione sul bilancio consolidato, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio consolidato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare oltre a quanto già sopra evidenziato.

Milano, 14 maggio 2020

BDO Italia S.p.A.



Lelio Bigogno  
Socio

---

*Relazione sulla gestione  
della capogruppo  
al 31 dicembre 2019*

---

**Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.**  
**CIA S.p.A.**  
Sede in Milano, Via G. Borgazzi, 2

**RELAZIONE SULLA GESTIONE DELLA CAPOGRUPPO**  
**AI 31 DICEMBRE 2019**

**Premessa**

La relazione di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 Dicembre 2019, sottoposta a revisione contabile, è stata elaborata applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli **IFRS**, omologati con regolamento (CE) n. 1126/2008 della Commissione Europea, tenendo conto delle raccomandazioni contenute nella delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006.

I dati del periodo di confronto sono stati anche essi espressi secondo gli IFRS.

**INDICATORI SINTETICI DEI RISULTATI D'ESERCIZIO**

I principali dati economici e patrimoniali si possono così sintetizzare:

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<i>Variaz. %</i>
<b>Dati economici:</b>			
Ricavi	228	217	(4,8)
Margine operativo lordo (EBITDA)	(555)	(578)	4,1
Risultato operativo (EBIT)	(617)	(2.160)	(250,1)
<b>Risultato complessivo netto</b>	<b>(773)</b>	<b>1.388</b>	<b>279,6</b>
<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<i>Variaz. %</i>
<b>Dati patrimoniali:</b>			
Immobilizzazioni	9.322	12.054	29,3
Patrimonio netto	14.085	15.472	9,8

I ricavi al 31 dicembre 2019 sono pari a 217 mila di euro, contro i 228 milioni di euro dell'esercizio precedente. I ricavi operativi ammontano a 140 mila euro (contro 201 mila euro dell'anno precedente), mentre gli altri proventi operativi ammontano a 77 mila euro, contro 27 mila euro dell'esercizio 2018.

Il margine operativo lordo è negativo e pari a -0,58 milioni di euro (-0,55 milioni al 31 dicembre 2018).

Il risultato di esercizio evidenzia una perdita pari a 2,31 milioni di euro (contro una perdita di 0,77 milioni di euro al 31 dicembre 2018).

Il patrimonio netto è pari a 15,47 milioni di euro contro i 14,08 milioni di euro del 31 dicembre 2018.

## **Principali dati economici dell'esercizio**

Per quanto riguarda l'attività di gestione corrente si segnala in particolare quanto segue:

- i ricavi complessivi 31 dicembre 2019 sono pari a 0,22 milioni di euro, contro i 0,23 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente, e comprendono ricavi per prestazioni di service e facility;
- i costi operativi sono pari a 0,79 milioni di euro, contro 0,78 milioni di euro del 2018;
- Il saldo dei proventi e oneri non ordinari è negativo per 134 mila euro contro un saldo netto negativo di 45 mila euro al 31 dicembre 2018;
- gli ammortamenti e le svalutazioni sono pari a 1,45 milioni di euro contro gli 0,017 milioni di euro del precedente esercizio e comprendono la svalutazione operata sulla partecipazione nella collegata americana LC International nonché la svalutazione della residua partecipazione nel Donnafugata Resort Srl;
- il Risultato Operativo Lordo al 31 dicembre 2019 è stato pari a -2,16 milioni di euro rispetto ai - 0,62 milioni di euro dell'esercizio 2018;
- gli oneri finanziari netti sono stati pari a 0,19 milioni di euro (0,14 milioni di euro nell'esercizio precedente).
- il risultato netto complessivo della società è positivo per 1,39 milioni di euro contro una perdita di 0,77 milioni di euro del precedente esercizio, beneficiando dell'effetto della rivalutazione contabilizzata pari a 3,70 milioni di euro, rispetto ai valori di carico, della partecipazione posseduta da Cia in Isola Longa, a seguito del perfezionamento dell'operazione di fusione per l'ingresso di un nuovo socio professionale nel capitale della neo costituita società, avvenuto nel corso del mese di luglio. Il maggior valore è determinato dalla valutazione complessiva di Isola Longa Srl, effettuata da professionisti indipendenti, in circa 10 milioni di euro. La fusione della originaria società con la nuova e il conseguente ingresso di un nuovo socio professionale, con apporto in equity di circa 5 milioni di euro, ha così determinato una ripartizione delle quote nella misura paritetica del 33,3% del capitale sociale della nuova società costituita. Il piano della società nata dalla fusione prevede la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites sull'isola Longa, area del trapanese denominata Riserva dello Stagnone (Sicilia), dove Isola Longa Srl è proprietaria dei terreni (circa 270 ettari, di cui 185 ettari di saline funzionanti) e delle porzioni immobiliari (di cui circa 3.300 mq con destinazione residenziale).

## **Posizione finanziaria netta**

La posizione finanziaria netta è evidenziata nella tabella che segue:

€ (migliaia)	31/12/2018	31/12/2019	Variazioni 2019/2018	Variazione %
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	--	--	--	--
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(2.670)	(2.679)	(9)	(0,3)
<i>Di cui:</i>				
<i>Debiti finanziari</i>	(2.971)	(2.682)	289	9,7
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	301	3	(298)	(99,0)
<b>Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette</b>	<b>(2.670)</b>	<b>(2.679)</b>	<b>(9)</b>	<b>(0,3)</b>

La situazione finanziaria netta passa da un saldo netto positivo di 2,67 milioni di euro al 31 dicembre 2018 a un indebitamento netto di 2,68 milioni di euro al 31 dicembre 2019.

---

## **Patrimonio Netto**

Il totale del Patrimonio Netto al 31 dicembre 2019 è pari a **15.472.390** euro.

### **Dati di Borsa**

	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Quotazione minima (euro)	0,103	0,109
Quotazione massima (euro)	0,2054	0,145
Volumi trattati (complessivi)	17.737.179	13.866.518
Volumi trattati (complessivi) (euro)	3.067.000	1.767.000
Capitalizzazione minima (ml. euro)	10	10
Capitalizzazione massima (ml. euro)	19	13
Capitalizzazione media (ml. euro)	15,5	11,6
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

In attuazione della recente direttiva 2003/51/CE (“direttiva di modernizzazione contabile”) recepita nel D. Lgs. 32/2007 e delle conseguenti modifiche dell’articolo 2428 del Codice Civile, si riportano di seguito i principali elementi informativi:

- gli indicatori di risultato finanziari;
- l’analisi dei rischi e delle incertezze cui la società è esposta;
- informazioni inerenti l’ambiente ed il personale;
- analisi dei settori in cui la società ha operato (aree di attività).

## Gli indicatori di risultato finanziario

Per una migliore comprensione della situazione economico patrimoniale e del risultato della società si riportano alcuni indicatori finanziari a confronto per i due periodi di riferimento, e lo schema di conto economico riclassificato secondo il principio di pertinenza gestionale.

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>Variazione %</u>
Ricavi delle vendite	201	140	(30,3)
Produzione interna	--	--	--
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>201</b>	<b>140</b>	<b>(30,3)</b>
Costi esterni operativi	(450)	(396)	(12,0)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>(249)</b>	<b>(256)</b>	<b>(2,8)</b>
Costi del personale	(204)	(185)	9,3
<b>Margine Operativo Lordo (MOL)</b>	<b>(453)</b>	<b>(441)</b>	<b>(2,6)</b>
Ammortamenti e accantonamenti	(17)	(1.448)	n.s.
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(470)</b>	<b>(1.889)</b>	<b>(301,9)</b>
Risultato dell'area accessoria	(102)	(138)	(35,3)
Risultato netto dell'area finanziaria	--	--	--
<b>EBIT Normalizzato</b>	<b>(572)</b>	<b>(2.027)</b>	<b>(254,4)</b>
Risultato dell'area straordinaria	(45)	(134)	(195,6)
<b>EBIT Integrale</b>	<b>(617)</b>	<b>(2.160)</b>	<b>(250,1)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(142)	(188)	(32,4)
<b>Risultato Lordo</b>	<b>(759)</b>	<b>(2.348)</b>	<b>(209,4)</b>
Imposte sul reddito	(8)	35	n.s.
<b>Risultato netto</b>	<b>(767)</b>	<b>(2.313)</b>	<b>(201,6)</b>

\* negli indicatori finanziari riclassificati nel risultato operativo

Di seguito l'esposizione di trend di fatturato e di risultato degli ultimi 5 esercizi:

<i>Euro/000</i>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Fatturato totale	3.037	5.860	13.977	228	217
<b>Utile (Perdita) Netto</b>	<b>2.876</b>	<b>979</b>	<b>2.902</b>	<b>(767)</b>	<b>(2.313)</b>

Di seguito vengono riportati i principali indici di liquidità e redditività per approfondire la comprensione dei dati economico – patrimoniali.

		31/12/18	31/12/19
<b><u>Indici di finanziamento delle immobilizzazioni</u></b>			
<b>Marginе Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	€/000	4.756	3.411
<b>Quoziente Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	1,51	1,28
<b>Marginе Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	€/000	7.208	5.821
<b>Quoziente Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	1,77	1,48
Tali indici evidenziano le modalità di finanziamento degli impieghi a medio e lungo termine, nonché la composizione delle fonti di finanziamento.			
<b><u>Indici sulla struttura dei finanziamenti</u></b>			
<b>Quoziente di indebitamento complessivo</b> (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	%	0,70	0,64
<b>Quoziente di indebitamento finanziario</b> (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	0,19	0,17
Tali indici mirano a rappresentare la composizione delle fonti di finanziamento.			
<b><u>Indici di redditività</u></b>			
<b>ROE Netto</b> (Risultato Netto / Mezzi Propri)	%	(5,45)	(14,95)
<b>ROE Lordo</b> (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	(5,39)	(15,18)
<b>ROI</b> (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	(6,56)	(17,22)
<b>ROS</b> (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	n.s.	n.s.
Gli indici di redditività sono quelli più frequentemente usati nella prassi di economia aziendale per rapportare i risultati aziendali alle fonti strutturali di finanziamento dell'attività.			
<b><u>Indici di solvibilità</u></b>			
<b>Marginе di Disponibilità</b> (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	€/000	5.757	4.344

<b>Quoziente di Disponibilità</b> (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	1,77	1,57
<b>Margine di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	5.757	4.344
<b>Quoziente di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	1,77	1,57

Gli indicatori di solvibilità mirano a relazionare le attività correnti rispetto agli impegni a breve della società.

## ***PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA***

### ***Rischi connessi al settore in cui la Società opera***

#### **PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE**

Sono descritti di seguito i principali elementi di rischio cui è esposta CIA sono identificabili per tipologia: mercati di riferimento, commerciali, finanziari e di compliance.

##### ***Rischi connessi ai mercati di riferimento***

Il contesto macro-economico continua ad essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, ulteriormente aggravato dalla crisi innescata dalla diffusione su scala globale dell'emergenza sanitaria COVID-19 (“Coronavirus”) di cui, alla data di predisposizione della presente relazione finanziaria, non è possibile prevederne né la durata, né la portata e conseguentemente valutarne in modo attendibile i reali impatti sulla performance economiche, sulla situazione finanziaria e patrimoniale di CIA.

In riferimento ai mercati in cui opera il Gruppo, le maggiori ripercussioni sono attese per i settori immobiliare, vitivinicolo e ricettivo. Per quanto riguarda le altre partecipazioni detenute da CIA, le prospettive di reddito si ritengono allo stato positive, non essendo esse di portafoglio liquido ma inerenti a progetti di investimento di medio-lungo periodo.

##### ***Rischio di credito in relazione ai rapporti commerciali con i clienti***

Elementi di rischiosità dei crediti sono individuabili sostanzialmente nella solvibilità dei clienti, posta l'attuale situazione di crisi dei mercati, e nel conseguente allungamento dei tempi di incasso. Il rischio è gestito attraverso il continuo monitoraggio della situazione dei crediti, finalizzato ad anticipare e prevenire possibili crisi di liquidità.

##### ***Rischi finanziari***

Per le informazioni relative alla gestione dei rischi finanziari e per le altre informazioni previste dall'IFRS 7 si rinvia all'apposita sezione delle note esplicative al bilancio d'esercizio, in calce al paragrafo relativo ai principi contabili.

##### ***Rischio di tasso di interesse***

Le oscillazioni dei tassi di interesse di mercato influiscono sul livello degli oneri finanziari netti e sul valore di mercato delle attività e passività finanziarie. La politica della capogruppo e delle società controllate, non prevede investimenti speculativi in prodotti finanziari.

##### ***Rischi di cambio***

Le attività del gruppo nel corso del 2019 si sono sviluppate pressoché interamente nell'area UE.

##### ***Rischi di liquidità***

Il rischio di liquidità rappresenta il rischio che CIA non sia in grado di rispettare le proprie obbligazioni finanziarie a causa della difficoltà di reperire fondi a condizioni di prezzo correnti di mercato o di liquidare attività sul mercato per reperire le risorse finanziarie necessarie.

##### ***Principali incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale***

Nel corso dell'esercizio 2019, rispetto a quanto avvenuto nell'anno precedente, è stata realizzata con un significativo profitto patrimoniale, l'operazione Isola Longa Srl per la quale le prospettive di reddito si ritengono allo stato positive,

---

non essendo esse di portafoglio liquido ma inerenti a progetti di investimento di medio-lungo periodo.

I risultati delle società controllate Feudi del Pisciotto Srl e Az. Agr. Tenuta del Pisciotto Srl, seppur in continua e progressiva crescita, non hanno raggiunto ancora oggi la piena capacità del rimborso del capitale investito. A tal riguardo occorre però segnalare che per la tipologia delle attività condotta dalle aziende, l'intero settore ha come benchmark di riferimento un tempo, per l'avvio della capacità di recupero dell'investimento, compreso tra i 10 e 15 anni. A conferma dei risultati positivi realizzati dal Wine Relais, per ampliare l'attuale offerta ricettiva, verrà stipulato nei prossimi giorni da Az. Agr. Tenuta del Pisciotto Srl, un finanziamento, concesso da un primario istituto di credito del territorio, finalizzato alla realizzazione di ulteriori 5 camere dotate di tutti i comfort in un'ala adiacente dell'antico Baglio.

Il processo di rafforzamento patrimoniale come sopra descritto e la possibilità di realizzare significative plusvalenze con il realizzo di operazioni straordinarie, in considerazione degli asset detenuti, hanno consentito alla Società, e per essa al Consiglio di Amministrazione, così come previsto dal principio contabile Ias 1, di redigere la presente relazione annuale consolidata nel presupposto della continuità aziendale, per un orizzonte non limitato ad almeno 12 mesi, pur tenendo conto delle incertezze rappresentate da alcune passività finanziarie e tributarie espresse in bilancio

Gli amministratori ritengono che sulla base delle informazioni disponibili, l'emergenza sanitaria da COVID-19, in linea con l'applicazione dei principi contabili internazionali, è stata classificata come evento "Non Adjusting" (IAS 10). Data la natura dell'evento e il contesto di generale incertezza, non vi sono elementi per quantificarne l'impatto che potrebbe avere sulle attività di investimento, produttive e commerciali future e di conseguenza sui valori economici, patrimoniali e finanziari della Società.

Fermo restando la premessa di cui sopra, le controllate aziende, Feudi del Pisciotto Srl e Az. Agr. Tenuta del Pisciotto Srl, hanno in corso un'analisi di revisione dei propri business plan che verranno approvati dai rispettivi CDA entro la fine del mese di maggio.

Nel perdurare della situazione di crisi che coinvolge l'economia nazionale, gli amministratori adotteranno tutte le azioni necessarie per far fronte alle esigenze finanziarie tenendo conto anche delle possibilità messe a disposizione dai recenti strumenti di sostegno.

#### ***Relazione sulla corporate governance***

La relazione, sottoposta all'approvazione del consiglio di amministrazione del 15 aprile 2020, costituisce un documento separato alla presente relazione, ed è disponibile sul sito Internet della società ([www.c-i-a.it](http://www.c-i-a.it)), nella sezione *Documenti*.

#### **Informazioni inerenti l'ambiente ed il personale.**

Data l'attività specifica della società non si ravvisano elementi di rilievo.  
Non vi sono danni causati all'ambiente, né sanzioni o addebiti inerenti.

#### **Attività di ricerca e Sviluppo**

Si evidenzia che la società non ha sostenuto costi per attività di ricerca, sviluppo e pubblicità.

#### **Andamento e rapporti con le controllate**

Circa i rapporti patrimoniali con imprese controllate/collegate, si precisa che riguardano esclusivamente rapporti di natura finanziaria infruttiferi.

In merito alle altre imprese **partecipate** non si segnalano elementi di rilievo.

---

Tutte le partecipazioni sono state iscritte al costo di acquisto e gli aspetti quantitativi di tali valutazioni sono stati illustrati in dettaglio nelle Note illustrate al 31 dicembre 2019. Nel caso della partecipazione nella collegata Isola Longa Srl è stata operata una rivalutazione di valore come descritto in precedenza.

### Rapporti con parti correlate e collegate

Nel corso dell'esercizio 2019 sono state effettuate prestazioni a beneficio del gruppo Class Editori per attività di service e facility relativi agli immobili presso cui il gruppo Class svolge la propria attività. Dalla stessa Class Editori sono state ricevute prestazioni per service amministrativi, finanziarie, tenuta della contabilità e delle paghe. Per un dettaglio circa l'entità di tali rapporti si rimanda alla relativa sezione sulle parti correlate.

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle condizioni di mercato.

Circa il dettaglio delle poste di stato patrimoniale e di conto economico si rimanda al relativo paragrafo incluso nelle note al bilancio.

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. svolge la propria attività presso la sede sociale di Via G. Borgazzi 2 a Milano.

Per quanto attiene ai rischi potenziali connessi a cause legali con clienti, fornitori ed altri soggetti terzi precisiamo che non sussistono, allo stato attuale, particolari rischi.

### Azioni proprie

La società non possiede e non ha posseduto in corso d'esercizio né direttamente né tramite terzi, azioni proprie o di società controllanti.

## PRINCIPALI EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data 18 febbraio 2020, CIA ha sottoscritto un atto di cessione per una quota pari all'1% del capitale sociale rispettivamente delle controllate Feudi del Pisciotto Srl, Az. Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Resort del Pisciotto Srl. L'operazione perfezionata ha determinato l'entrata nel capitale sociale di un professionista privato qualificato del settore e allo stesso tempo permesso di registrare una plusvalenza complessiva di oltre 120 mila euro rispetto ai valori di carico.

In data 4 dicembre 2019, CIA con delega di incarico affidata allo studio legale Lombardi, oggi studio Bonelli Erede con Giuseppe Lombardi ha depositato presso il tribunale di Milano, atto di citazione contro il Comune di Milano richiedendo un risarcimento di euro 15 milioni (con riserva di ulteriore precisazione in prosieguo di giudizio) per i tutti i danni di natura patrimoniale subiti e subendi dall'operazione immobiliare realizzata attraverso il veicolo Diana Bis Srl che ha portato alla necessaria successiva vendita da parte di CIA del 99% delle quote del capitale sociale della stessa società, con conseguente perdita di tutti i significativi finanziamenti effettuati. Nel corso del mese di aprile 2020, è stata assegnata la causa e fissata la prima udienza al 6 ottobre 2020.

## EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

I primi mesi del 2020 sono stati caratterizzati dall'emergenza sanitaria COVID-19 ("Coronavirus"). Tale emergenza, manifestatasi a fine 2019 nella Repubblica Popolare Cinese, si sta rapidamente diffondendo in Italia come in tutto il resto del mondo con effetti devastanti. CIA e tutte le società controllate hanno avviato un'analisi, tutt'ora in corso in ragione della continua evoluzione del fenomeno, dei possibili effetti della emergenza sanitaria, soprattutto in termini di relazioni commerciali e impatti economici-finanziari. Allo stato attuale, sulla base delle informazioni disponibili, l'emergenza sanitaria da COVID-19, in linea con l'applicazione dei principi contabili internazionali, è stata classificata come evento "Non Adjusting" (IAS 10). Data la natura dell'evento e il contesto di generale incertezza, non vi sono elementi per quantificarne l'impatto che potrebbe avere sulle attività di investimento, produttive e commerciali future e

---

di conseguenza sui valori economici, patrimoniali e finanziari del Gruppo.

CIA, fermo restando quanto premesso, conferma l'impegno costante nello sviluppo nei segmenti di attività coerenti con il proprio modello di business e degli investimenti in particolare attraverso le proprie società controllate, a sostegno della valorizzazione dei propri assets e per il rafforzamento del proprio patrimonio.

### **Proposte del Consiglio**

Signori Azionisti,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2019 che si chiude con una perdita d'esercizio, pari a euro 2.313.018 deliberando la copertura della stessa con l'utilizzo per pari importo della riserva straordinaria.

**p. il Consiglio di Amministrazione**

*Angelo Riccardi*



---

*Bilancio separato  
della capogruppo  
al 31 dicembre 2019*

**C I A**  
Compagnia Immobiliare Azionaria

**Sede in Milano via G. Borgazzi, 2**

Cap. Soc. € 922.952,60 iv

Cod. Fisc. E P.IVA n. 03765170968

**Iscritta al REA della CCIAA di Milano al n. 1700623**

**Bilancio chiuso al 31/12/2019**

**PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – ATTIVO**

Euro

	ATTIVITÀ	Note	31/12/2018	31/12/2019
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>				
Attività immateriali a vita indefinita			--	--
Altre immobilizzazioni immateriali			--	--
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>				
Immobilizzazioni materiali	<b>1</b>	29.373	53.382	
Investimenti Immobiliari	<b>1</b>	32.600	30.114	
Partecipazioni	<b>2</b>	9.260.305	11.970.973	
Crediti Commerciali non correnti	<b>3</b>	980.296	970.590	
Crediti per imposte anticipate	<b>4</b>	471.055	506.352	
Altri crediti non correnti	<b>5</b>	6.840	6.840	
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>10.780.469</b>	<b>13.358.251</b>	
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>				
Crediti commerciali	<b>6</b>	4.151.122	3.864.783	
Crediti tributari	<b>7</b>	406.213	182.192	
Altri crediti	<b>8</b>	8.367.655	7.853.339	
Disponibilità liquide	<b>9</b>	300.639	3.405	
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>		<b>13.225.629</b>	<b>11.903.719</b>	
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>24.006.098</b>	<b>25.441.970</b>	

**PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – PASSIVO**

Euro

PASSIVITÀ	Note	31/12/2018	31/12/2019
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
Capitale Sociale		922.953	922.953
Riserve		13.928.809	16.862.455
Utile (perdita) dell'esercizio		(766.936)	(2.313.018)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>10</b>	<b>14.084.826</b>	<b>15.472.390</b>
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>			
Fondi per rischi ed oneri	<b>11</b>	108.416	208.416
TFR e altri fondi per il personale	<b>12</b>	61.695	70.668
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>170.111</b>	<b>279.084</b>
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>			
Debiti finanziari	<b>13</b>	2.971.117	2.681.501
Debiti commerciali	<b>14</b>	3.104.945	3.390.039
Debiti tributari	<b>15</b>	640.042	716.359
Altri debiti	<b>16</b>	3.035.057	2.902.597
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>		<b>9.751.161</b>	<b>9.690.496</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>9.921.272</b>	<b>9.969.580</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>24.006.098</b>	<b>25.441.970</b>

## CONTO ECONOMICO SEPARATO

Euro

CONTO ECONOMICO	Note	31/12/2018	31/12/2019
<b>RICAVI</b>			
Ricavi		200.812	140.032
Altri proventi operativi		27.450	77.403
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>18</b>	<b>228.262</b>	<b>217.435</b>
Costi per acquisti	<b>19</b>	(949)	--
Costi per servizi	<b>20</b>	(449.512)	(395.662)
Costi per il personale	<b>21</b>	(203.977)	(184.533)
Altri costi operativi	<b>22</b>	(128.919)	(215.463)
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>		<b>(783.357)</b>	<b>(795.658)</b>
<b>Margine operativo lordo - Ebitda</b>		<b>(555.095)</b>	<b>(578.223)</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	<b>23</b>	(45.020)	(133.675)
Ammortamenti e svalutazioni	<b>24</b>	(17.159)	(1.448.049)
<b>Risultato operativo - Ebit</b>		<b>(617.274)</b>	<b>(2.159.947)</b>
Proventi (oneri) finanziari netti	<b>25</b>	(141.629)	(188.368)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(758.903)</b>	<b>(2.348.315)</b>
Imposte	<b>26</b>	(8.033)	35.297
<b>RISULTATO NETTO</b>		<b>(766.936)</b>	<b>(2.313.018)</b>

I saldi di bilancio corrispondono a quelli contabili.

## Conto Economico complessivo al 31 dicembre 2019

(Euro)	Note	31 dicembre 2018	31 dicembre 2019
<b>Risultato Netto</b>		<b>(766.936)</b>	<b>(2.313.018)</b>
<b>Altre componenti del Conto Economico Complessivo</b>			
Proventi/(oneri) attuariali non translati da conto ec. (IAS 19)	<b>27</b>	(5.711)	(1.693)
Rivalutazione partecipazioni in società collegate	<b>27</b>	--	3.702.275
Imposte sulle altre componenti del conto economico complessivo		--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>		<b>(5.711)</b>	<b>3.700.582</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		<b>(772.647)</b>	<b>1.387.564</b>

## Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2017 – 31/12/2018

Euro	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Utili/(perd. a nuovo)	Risultato netto periodo	PN Totale
<b>SALDI AL 31/12/2017</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.590</b>	<b>9.591.504</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(14)</b>	<b>2.902.191</b>	<b>15.060.524</b>
<b><i>Movimenti 2018:</i></b>								
Destinazione Risultato				2.902.191			(2.902.191)	--
Distribuzione dividendi				(203.051)				
Rettifiche TFR IAS 2013								(203.051)
<b><i>Risultato del periodo:</i></b>								
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	(5.711)	--		--	(5.711)
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(5.711)</b>	<b>--</b>		<b>--</b>	<b>(5.711)</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>(766.936)</b>	<b>(766.936)</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(5.711)</b>	<b>--</b>		<b>(766.936)</b>	<b>(772.647)</b>
<b>SALDI AL 31/12/2018</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.590</b>	<b>12.284.933</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(14)</b>	<b>(766.936)</b>	<b>14.084.826</b>

## Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2018 – 31/12/2019

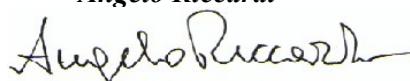
Euro	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Utili/(perd. a nuovo)	Risultato netto periodo	PN Totale
<b>SALDI AL 31/12/2018</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.590</b>	<b>12.284.933</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(14)</b>	<b>(766.936)</b>	<b>14.084.826</b>
<b><i>Movimenti 2019:</i></b>								
Destinazione Risultato				(766.936)			766.936	--
Distribuzione dividendi								
<b><i>Risultato del periodo:</i></b>								
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	3.700.582	--		--	3.700.582
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>3.700.582</b>	<b>--</b>		<b>--</b>	<b>3.700.582</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>(2.313.018)</b>	<b>(2.313.018)</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>3.700.582</b>	<b>--</b>		<b>(2.313.018)</b>	<b>1.387.564</b>
<b>SALDI AL 31/12/2019</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.590</b>	<b>15.218.579</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(14)</b>	<b>(2.313.018)</b>	<b>15.472.390</b>

**PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA AL 31 DICEMBRE 2019**

Euro	Note	2018	2019
<b>Attività d'esercizio</b>			
Utile d'esercizio		(766.936)	(2.313.018)
Ammortamenti		8.641	12.352
<b>Autofinanziamento</b>		<b>(758.295)</b>	<b>(2.300.666)</b>
Variazioni crediti commerciali		1.336.261	296.045
Variazione crediti/debiti tributari		28.252	265.041
Variazione altri crediti		302.855	514.316
Variazione debiti commerciali		(1.282.041)	285.094
Variazione altri debiti		7.771	(132.460)
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>		<b>(365.197)</b>	<b>(1.072.630)</b>
<b>Attività d'investimento</b>			
Immobilizzazioni materiali		(1.379)	(33.875)
immobilizzazioni finanziarie		(1.875.007)	(2.710.668)
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>		<b>(1.876.386)</b>	<b>(2.744.543)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>			
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori		1.468.858	(289.616)
Variazione fondi rischi		--	100.000
Variazione trattamento di fine rapporto		9.611	8.973
Distribuzione dividendi		--	--
Variazione Riserve		(208.762)	3.700.582
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>		<b>1.269.707</b>	<b>3.519.939</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>		<b>(971.876)</b>	<b>(297.234)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>1.272.515</b>	<b>300.639</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>300.639</b>	<b>3.405</b>

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

*Angelo Riccardi*



---

*Note Illustrative al bilancio separato  
della capogruppo  
al 31 dicembre 2019*

---

# **CIA**

## **Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.**

**Sede legale: Milano, via G. Borgazzi, 2  
Cap. Sociale € 922.952,60  
R.E.A. di Milano n° 1700623  
Cod.Fiscale e P.IVA 03765170968**

## **Note al bilancio chiuso il 31/12/2019**

### **Criteri di formazione**

La Società ha predisposto il bilancio al 31 dicembre 2019 in conformità ai Principi Contabili Internazionali (“IFRS”) emessi dall’International Accounting Standards Board (“IASB”) e adottati dall’Unione Europea. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti (“IAS”), tutte le interpretazioni dell’International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee (“SIC”).

Il Regolamento Europeo (CE) n°1606/2002 del 19 luglio 2002 ha introdotto l’obbligo, a partire dall’esercizio 2005, di applicazione dei Principi sopramenzionati (“IFRS”) per la redazione dei bilanci consolidati delle società aventi titoli di capitale e/o debito quotati presso uno dei mercati regolamentati della Comunità Europea.

Il D. Lgs 28 febbraio 2005 n. 38 ha recepito nel nostro ordinamento quanto previsto dal Regolamento Europeo sopra citato e con tale Decreto Legislativo il legislatore nazionale ha altresì inteso estendere in via facoltativa l’adozione dei citati IFRS per la redazione del bilancio d’esercizio e/o consolidato anche alle società non quotate.

### **Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali**

Il bilancio 2019 è redatto in conformità ai principi contabili internazionali International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS) ed è stato elaborato nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IAS/IFRS adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, omologati, unitamente alle relative interpretazioni, con regolamento (CE) n. 1126/2008 che, a partire dal 2 dicembre 2008, abroga e sostituisce il regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche. L’applicazione degli IAS/IFRS è stata effettuata facendo anche riferimento al “quadro sistematico per la preparazione e presentazione del bilancio”, con particolare riguardo al principio fondamentale che riguarda la prevalenza della sostanza sulla forma, nonché al concetto della rilevanza e della significatività dell’informazione.

Si è, inoltre, tenuto conto, sul piano interpretativo, dei documenti sull’applicazione degli IFRS in Italia predisposti dall’Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

### **Forma e contenuto del bilancio**

Il bilancio della Società è stato redatto in conformità agli IFRS ed è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Conto Economico complessivo, dal rendiconto finanziario, dal Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto e dalle presenti Note Illustrative ed è corredata dalla Relazione degli amministratori sull’andamento della gestione.

---

## **Principi contabili adottati**

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 sono gli stessi rispetto a quelli adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 ad eccezione di quanto eventualmente specificato nei paragrafi successivi.

## **Principi, emendamenti ed interpretazioni entrati in vigore dal 1° gennaio 2019**

I principi contabili, emendamenti e interpretazioni emessi dallo IASB e omologati dall'Unione Europea da adottare obbligatoriamente nei bilanci degli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2019 sono:

- IFRS 16: Leasing;
- IFRIC 23: Incertezza sui trattamenti ai fini dell'imposta sul reddito;
- Modifiche all'IFRS 9: Strumenti finanziari, elementi di pagamento anticipato con compensazione negativa;
- Modifiche allo IAS 28: Interessenze a lungo termine in società collegate e joint venture;
- Modifiche allo IAS 19: Modifica, riduzione o estinzione del piano;
- Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2015-2017.

L'applicazione della interpretazione e degli emendamenti sopra elencati non ha determinato effetti significativi sul bilancio della società da evidenziare nelle presenti Note Illustrative.

## **Criteri di valutazione**

I criteri di valutazione adottati nella formazione della situazione economico patrimoniale sono stati i seguenti:

### **Immobilizzazioni**

#### *Immobilizzazioni Immateriali*

Le attività immateriali acquisite separatamente sono capitalizzate al costo e ammortizzate sulla base della presunta utilità economica residua. La vita utile viene riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove possibili, sono apportati con applicazioni prospettiche.

Le attività immateriali prodotte internamente, a eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell'esercizio in cui sono sostenute.

Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a una analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore: tale analisi può essere condotta a livello di singolo bene immateriale o a livello di unità generatrice di flussi finanziari.

### **Immobilizzazioni**

#### *Investimenti immobiliari e Immobilizzazioni Materiali*

Le immobilizzazioni materiali e gli investimenti immobiliari sono rilevati al costo di acquisizione. Il costo di acquisizione è rappresentato dal *fair value* del prezzo pagato per acquisire l'attività e ogni costo diretto sostenuto per predisporre l'attività al suo utilizzo.

La capitalizzazione dei costi inerenti l'ampliamento, ammodernamento o miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi, è effettuata esclusivamente nei limiti in cui gli stessi rispondono ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di una attività.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalla seguente tabella:

- attrezature: 4 anni
- Mobili e macchine ordinarie: 8 anni

I criteri di ammortamento utilizzati, le vite utili e i valori residui sono riesaminati e

---

	ridefiniti almeno alla fine di ogni periodo amministrativo per tener conto di eventuali variazioni significative.
<b>Crediti</b>	I crediti commerciali sono rilevati al <i>fair value</i> dei flussi di cassa futuri, ridotto da eventuali perdite di valore.
<b>Debiti</b>	Sono rilevati al loro valore nominale. Non ricorrendo fattori temporali e di non realizzo significativi, i debiti non sono assoggettati ad attualizzazione.
<b>Ratei e risconti</b>	Sono stati determinati secondo il criterio della competenza temporale dell'esercizio. Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.
<b>Partecipazioni</b>	Quelle in società controllate collegate e altre che si intendono detenere durevolmente sono iscritte al costo d'acquisto o sottoscrizione. Circa le differenze significative tra valore di bilancio e quota di netto patrimoniale, fermo restando il fatto che per nessuna di tali partecipazioni si sono riscontrate perdite di valore durevoli rispetto al costo di acquisto, si rimanda alle tabelle successive.
<b>Fondo TFR</b>	Il trattamento di fine rapporto copre le spettanze da corrispondere in relazione agli impegni maturati alla data di chiusura dell'esercizio, a favore dei dipendenti, in applicazione delle leggi e dei contratti di lavoro vigenti.
	Le indennità di fine rapporto sono determinate in accordo con lo IAS 19, applicando una metodologia di tipo attuariale (metodo della proiezione unitaria del credito), basata su ipotesi demografiche, in ordine al tasso di sconto che riflette il valore del denaro nel tempo, al tasso di inflazione, al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri.
	Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a conto economico come costo o ricavo quando il valore netto cumulato degli utili e delle perdite "attuariali" non rilevati alla chiusura del precedente esercizio supera di oltre il 10% il valore più elevato tra le obbligazioni riferite a piani a benefici definiti e il valore equo delle attività riferire ai piani a quella data. Questi utili o perdite sono rilevati sulla base della vita media lavorativa residua attesa dei dipendenti che aderiscono a tali piani.
<b>Riconoscimento ricavi</b>	I ricavi per vendite dei prodotti e/o prestazione di servizi sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà e/o del completamento del servizio. I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.
<b>Imposte</b>	

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base del presumibile onere da assolvere in applicazione della normativa fiscale vigente. Vengono inoltre rilevate le imposte differite e anticipate sulle differenze temporanee tra i valori patrimoniali iscritti in bilancio ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, riporto a nuovo di perdite fiscali o crediti di imposta non utilizzati, sempre che sia probabile che il recupero (estinzione) riduca (aumenti) i pagamenti futuri di imposte rispetto a quelli che si sarebbero verificati se tale recupero (estinzione) non avesse avuto effetti fiscali: Gli effetti fiscali di operazioni sono rilevati, a conto economico o direttamente a patrimonio netto, con le medesime modalità delle operazioni o fatti che danno origine alla imposizione fiscale.

## Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

---

I crediti e i debiti espressi originariamente in valuta estera sono iscritti in base ai cambi in vigore alla data in cui sono sorti. Essi sono allineati ai cambi correnti alla chiusura del bilancio; le differenze di cambio vengono contabilizzate tramite la costituzione di un Fondo oscillazione cambi al passivo, nei casi in cui emerge una differenza negativa.

### **Impegni, garanzie, rischi**

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei Conti d'ordine al loro valore contrattuale.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono iscritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella Nota illustrativa senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si tiene conto dei rischi di natura remota.

### **Dati sull'occupazione**

L'organico medio aziendale è composto da due unità, un dirigente e un impiegato. Il contratto di lavoro applicato è quello del settore del Commercio.

## STATO PATRIMONIALE

### ATTIVO

#### ATTIVITÀ NON CORRENTI

##### 1) *Immobilizzazioni materiali e Investimenti immobiliari*

Saldo al 31/12/2018	€	61.973
Saldoal 31/12/2019	€	83.496
	€	<b>21.523</b>

Voce	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Differenza
Impianti e Macchinari	3.036	1.036	(2.000)
Altri beni	26.337	52.346	26.009
Totale Immobilizzazioni materiali	29.373	53.382	24.009
Investimenti immobiliari	32.600	30.114	(2.486)
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>61.973</b>	<b>83.496</b>	<b>21.523</b>

Non si ravvisano variazioni significative rispetto al precedente esercizio.

	Terreni	Immobili	Immobili leasing	Impianti e macchin.	Immobilizz. in corso	Altri beni	Totale
<b>COSTO STORICO</b>	--	<b>110.907</b>	--	<b>176.445</b>	--	<b>413.655</b>	<b>701.007</b>
Rivalutazioni prec.							-
Oneri finanziari							-
Svalutaz. Precedenti							-
Ammortamenti preceden.		(78.307)	--	(173.409)	--	(387.318)	<b>(639.034)</b>
<b>SALDO 31/12/2018</b>	--	<b>32.600</b>	--	<b>3.036</b>	--	<b>26.337</b>	<b>61.973</b>
Acquisiz. dell'esercizio						33.875	<b>33.875</b>
Riclassifiche (-)							-
Riclassifiche (+)							-
Storno fondo per alienazioni							-
Alienazioni dell'esercizio							-
Ammortam. dell'esercizio		(2.486)	--	(2.000)		(7.866)	<b>(12.351)</b>
<b>SALDO</b>	--	<b>30.114</b>	--	<b>1.036</b>	--	<b>52.346</b>	<b>83.496</b>
Ammort. Antic. Fiscali							-
Movim. Ex art 2426, nr.3							-
<b>SALDO 31/12/2019</b>	--	<b>30.114</b>	--	<b>1.036</b>	--	<b>52.346</b>	<b>83.496</b>

## Investimenti immobiliari

	<b>COSTO STORICO</b>	Amm.to precedente	<b>SALDO AL 31/12/2018</b>	Incrementi/(decrementi)	Amm.to Esercizio	<b>SALDO AL 31/12/2019</b>
Malindi KENIA	14.202	(8.734)	5.468		(426)	5.042
Porto Rotondo	22.134	(13.613)	8.521		(664)	7.857
Francia Alta Savoia	20.658	(20.658)	--		--	--
Venezia	46.528	(27.917)	18.611		(1.396)	17.215
<b>Tot. Altri immobili</b>	<b>103.522</b>	<b>(70.922)</b>	<b>32.600</b>		<b>(2.486)</b>	<b>30.114</b>

Gli investimenti immobiliari si riferiscono ad investimenti in multiproprietà effettuati in precedenti esercizi.

## 2) Partecipazioni

Saldo al 31/12/2018	€ 9.260.305
Saldo al 31/12/2019	€ 11.970.973
	€ <b>2.710.668</b>

<b>Voce</b>	<b>Valore al 31/12/2018</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Riclass./Svalut.</b>	<b>Valore al 31/12/2019</b>
Partecipazione in controllate	4.285.752	530.000	-	-	4.815.752
Partecipazione in collegate	4.201.727	3.710.849	(980.085)	(202.500)	6.729.991
Partecipazione in altre imprese	772.826	-	-	(347.596)	425.230
<b>Totale</b>	<b>9.260.305</b>	<b>4.240.849</b>	<b>(980.085)</b>	<b>(550.096)</b>	<b>11.970.973</b>

### Partecipazioni in imprese controllate

<b>Voce</b>	<b>Valore al 31/12/2018</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Svalutaz/Riclassifiche</b>	<b>Valore al 31/12/2019</b>
Az. Agr. Ten. Pisciotto	1.459.098	200.000	-	-	1.659.098
Feudi del Pisciotto	2.433.037	230.000	-	-	2.663.037
Agricola Florio	59.575	-	-	-	59.575
Resort del Pisciotto	334.042	100.000	-	-	434.042
<b>Totale</b>	<b>4.285.752</b>	<b>530.000</b>			<b>4.815.752</b>

Gli incrementi del periodo si riferiscono a rinunce a crediti operate dalla società per rafforzare patrimonialmente le proprie controllate.

### Partecipazioni in imprese collegate

<b>Voce</b>	<b>Valore al 31/12/2018</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Riclassifiche</b>	<b>Rivalutazioni/Svalutazioni</b>	<b>Valore al 31/12/2018</b>
LC international	2.916.056	8.574	-	(974.639)	1.949.991
Resort &Golf	5.446	-	-	(5.446)	-
Isola Longa Srl	1.280.225	-	(202.500)	3.702.275	4.780.000
<b>Totale</b>	<b>4.201.727</b>	<b>8.574</b>	<b>(202.500)</b>	<b>2.722.190</b>	<b>6.729.991</b>

La partecipazione nella società Isola Longa Srl è stata rivalutata come precedentemente descritto in relazione. Nel corso del periodo è stata svalutata la partecipazione detenuta in LC International LLC a seguito di impairment test effettuato a fine esercizio.

L'impairment test è stato eseguito secondo i seguenti parametri: i dati di partenza per la determinazione del valore di LC International LLC, attraverso il Metodo Finanziario, sono le proiezioni di conto economico e stato patrimoniale nell'orizzonte 2019-2024, approvate dal management della società.

I parametri e le ipotesi alla base della determinazione del Terminal Value e dell'attualizzazione dei flussi di cassa sono le seguenti:

WACC 20-24	7,16%
WACC TV	5,95%

G	2,50%
---	-------

Anni di previsione esplicita: 5

dove:

- *WACC 20-24*: è il costo medio ponderato del capitale durante il periodo di previsione esplicita (2020 – 2024);
- *WACC TV*: rappresenta il costo medio ponderato del capitale previsto a regime (dopo il 2024) e quindi utilizzato per la determinazione del Terminal Value;
- *g*: rappresenta il tasso di crescita a regime dei flussi finanziari.

I parametri sopra riportati sono stati reperiti presso database pubblici generalmente utilizzati in questo tipo di analisi e sono specifici del settore della ristorazione a livello globale.

La differenza tra i valori di WACC 20-24 e WACC TV si fonda sull'assunto che la Società, attualmente priva di indebitamento debba poi ricorrere a capitale di debito in misura corrispondente alla media del settore in cui opera per protrarre i suoi flussi di cassa nel tempo; pertanto il WACC 20-24 considera una struttura finanziaria composta esclusivamente da capitale di rischio, mentre il WACC TV considera una struttura finanziaria con un livello di indebitamento pari alla media del settore di riferimento (circa 30%). Per quanto riguarda il parametro “g”, esso è stato stimato applicando una riduzione del 50% rispetto al dato di riferimento del settore ristorazione (pari a circa il 5%).

Il Terminal Value è stato ottenuto applicando al valore dei flussi a regime la formula del WACC TV. In seguito, i flussi di cassa unlevered relativi a ciascun periodo di previsione nonché quello relativo al Terminal Value sono stati attualizzati sulla base del tasso WACC 20-24, ottenendo il Present Value.

La somma dei Present Value rappresenta l'Enterprise Value che, in assenza di debito, coincide con l'Equity Value, di cui il 40% è attribuibile a CIA in ragione della quota dalla stessa detenuta in LC International LLC. Tale valore, stimato in circa 2,1 milioni di Dollari è poi stato convertito in Euro al cambio medio di riferimento di 1 Dollar = 0,93 Euro, pari a 1,95 milioni di euro con conseguente adeguamento del valore contabile della partecipazione a detto valore.

Si riepilogano di seguito i principali dati determinati dall'analisi di sensitività per la valutazione in oggetto, esponendo i valori che si sarebbero prodotti a seguito di stress positivi e negativi del WACC e del g rate sul valore di impairment.

		WACC 20-24				
1.950		7,66%	7,41%	7,16%	6,91%	6,66%
g	3,00%	2.214	2.237	2.260	2.283	2.307
	2,75%	2.051	2.072	2.093	2.115	2.136
	2,50%	1.911	1.931	1.950	1.970	1.991
	2,25%	1.791	1.809	1.827	1.846	1.865
	2,00%	1.685	1.702	1.720	1.737	1.755

## Partecipazioni in altre imprese

Voce	Valore al 31/12/2018	Incrementi	Riclassifiche	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2019
V/so Marina di Punta Ala	154.937	-	-	-	154.937
V/so Diana Bis	139.338		-		139.338
V/so Sas Comtes de Dampierre (già Audoin de Dampierre)	130.955	-	-	-	130.955
V/so Donnafugata Resort	347.596	-	-	(347.596)	-
<b>Totale</b>	<b>772.826</b>	-	-	(347.596)	<b>425.230</b>

Per maggiore chiarezza esponiamo nella tabella seguente i movimenti delle immobilizzazioni finanziarie.

	Partecipazioni imp. Controllate	Partecipazioni imp. Collegate	Partecipazioni in altre imprese	TOTALE
<b>COSTO STORICO</b>	<b>4.351.513</b>	<b>4.201.727</b>	<b>772.826</b>	<b>9.326.066</b>
rivalutazioni prec.				-
svalutazioni prec.	(65.761)			(65.761)
<b>SALDO INIZIALE</b>	<b>4.285.752</b>	<b>4.201.727</b>	<b>772.826</b>	<b>9.260.305</b>
Incrementi dell'esercizio	530.000	8.574	-	538.574
decrementi dell'esercizio				-
alienazioni dell'esercizio	-			-
Riclassifiche dell'esercizio	-	(202.500)	-	(202.500)
Rivalutazioni dell'esercizio		3.702.275		3.702.275
svalutazioni dell'esercizio	-	(980.085)	(347.596)	(1.327.681)
<b>SALDO</b>	<b>4.815.752</b>	<b>6.729.991</b>	<b>425.230</b>	<b>11.970.973</b>
movimentazione ex art. 2426, nr.3				-
<b>SALDO FINALE</b>	<b>4.815.752</b>	<b>6.729.991</b>	<b>425.230</b>	<b>11.970.973</b>

Nel corso dell'esercizio è stata interamente svalutata la partecipazione nella società Donnafugata Resort Srl a seguito dell'apertura della procedura fallimentare sulla società proprietaria del resort con annessi due campi da golf in provincia di Ragusa.

Si forniscono inoltre le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente per le imprese controllate, collegate e altre.

Denominazione	Città o Stato	Capitale sociale	Quota % proprietà	Utile (Perdita)	Valore bilancio	Netto patrimoniale
Azienda Agric. Tenuta Pisciotto	Palermo	111.788	100,0	(102.175)	1.589.098	118.595
Resort del Pisciotto	Palermo	10.000	100,0	(96.458)	434.042	16.052
Feudi del Pisciotto	Palermo	35.000	100,0	(271.803)	2.733.037	53.000
Donnafugata Resort	Ragusa	n.d	0,3	n.d	-	n.d
Agricola Florio (già Isola Longa Turismo Rurale)	Palermo	10.000	100,0	(14.507)	59.575	1.165.811
Sas Comtes de Dampierre *						
(già Audion De Dampierre SA)	Francia	126.510	3,1	(312.760)	130.955	44.475
Marina di Punta Ala	Punta Ala	n.d	0,2	n.d	154.937	n.d
LC International LLC #	Stati Uniti	161.376	40,0	-140.743	1.949.991	-1.055.428
Isola longa S.r.l.	Palermo	14.340.000	33,3	(2.977)	4.780.000	4.778.530
Diana Bis S.r.l. *	Milano	10.000	1,0	(496.256)	139.338	31.711

\* Dati riferiti al bilancio 2018, ultimo approvato.

# Dati gestionali forniti dal management della società convertiti in euro.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate e in altre imprese sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore ad eccezione di quelle evidenziate nelle precedenti tabelle.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante.

Con riguardo alle principali differenze tra valore di bilancio delle partecipazioni e corrispondente quota parte del patrimonio netto delle partecipate, si segnala che:

- **Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.** – la società è proprietaria di terreni in Sicilia tra Caltagirone e Piazza Armerina, di cui 25 ettari sono vitati e gestisce l'attività connessa al Wine Relais.
- **Resort del Pisciotto S.r.l.** – la società ha la gestione del Ristorante Il Palmento. Inoltre, è allo studio un progetto per la realizzazione di un resort 5 stelle restaurando il vecchio Baglio nel complesso immobiliare di proprietà della Feudi del Pisciotto.
- **Feudi del Pisciotto S.r.l.** – la società è proprietaria di terreni, di cui 14 ettari vitati e del complesso immobiliare dell'antico Feudo dove è stata realizzata la cantina vinicola, situata fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia. È stato inoltre avviato un ristorante, una piccola SPA e a breve termineranno i lavori per la realizzazione di una scuola di cucina di altissimo livello.
- **Agricola Florio S.r.l. (già Isola Longa Turismo Rurale Srl)** - la società con sede in Palermo è proprietaria di 100 ettari, di terreni e fabbricati sull'Isola di Levanzo – Sicilia.
- **Isola Longa Srl** - in fase di avvio il programma di recupero e ristrutturazione delle proprietà immobiliari, nella grande salina Infersa, area del trapanese denominata “Riserva dello Stagnone” (Trapani-Sicilia), orientato alla salvaguardia dell’ambiente e valorizzazione culturale dell’isola, che prevede la realizzazione di un Luxury Hotel di 45/50 suites ed extra suites, come meglio specificato precedentemente.
- **LC International LLC** è la holding che detiene i marchi di Le Cirque, Sirio e Osteria del Circo e le licenze dei ristoranti a New York e nel mondo gestiti attraverso la formula del management fees: uno a Las Vegas, tre in India (New Delhi, Mumbai, e Bangalore), Abu Dhabi e Dubai (Emirati Arabi). Il piano di sviluppo della società prevede:
  - c) riposizionamento dei brand Le Cirque e dell'Osteria del Circo a New York. L'apertura di Le Cirque è stata rinviata entro la fine del 2020 (era inizialmente prevista a partire da fine 2019), con un nuovo concept orientato all'esclusività, eleganza e unicità, caratteristiche che hanno dato il successo al marchio. L'apertura dell' Osteria del Circo è prevista entro il primo semestre del 2021;
  - d) sviluppo di nuove licenze nel mondo.

In conseguenza del rallentamento del piano di sviluppo a causa dello slittamento dell'apertura dei nuovi ristoranti a New York e della momentanea sospensione delle trattative per l'avvio di nuove licenze dovuta alla situazione mondiale per l'emergenza sanitaria COVID-19, gli amministratori hanno ritenuto opportuno operare una prudenziale svalutazione della partecipazione sulla base dell'esito del test di impairment effettuato, basato sulla valutazione effettuata da un esperto indipendente incaricato, come meglio sopra descritto.

### 3) *Crediti commerciali non correnti*

Il valore esposto in bilancio pari a 970.590 euro rappresenta il residuo credito attualizzato generato dalla cessione della partecipazione in Diana Bis Srl il cui incasso è previsto entro la fine dell'esercizio 2022.

### 4) *Crediti per imposte anticipate*

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2019 a 506.352 euro.

Il dettaglio analitico della composizione della posta, con la relativa movimentazione rispetto al precedente esercizio è fornito nella tabella di dettaglio inserita al punto 26) Imposte delle presenti note al bilancio.

---

**5) Altri crediti**

Saldo al 31/12/2018	€	6.840
Saldo al 31/12/2019	€	6.840
	€	--

Gli altri crediti evidenziano il saldo dei depositi cauzionali.

**ATTIVITÀ CORRENTI****6) Crediti commerciali**

Saldo al 31/12/2018	€	4.151.122
Saldo al 31/12/2019	€	3.864.783
	€	<b>286.339</b>

Non vengono fornite nel seguito le informazioni previste dal comma 6 dell'articolo 2427, relativamente alla ripartizione dei crediti per area geografica, in quanto il business della società è pressoché interamente rivolto al mercato nazionale. Sono pertanto irrilevanti i rapporti con i paesi esteri.

**Crediti Commerciali**

Di seguito il dettaglio delle voci relative ai crediti commerciali.

Voce	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazioni
Clienti ordinari	572.148	472.645	(99.503)
Fatture da emettere/N.Cr. Da Ricevere	3.559.862	3.362.043	(197.819)
Crediti v/Feudi de Pisciotto	145	145	-
Crediti v/resort & Golf	1.000	-	(1.000)
Crediti v/Diana bis	30.018	50.018	20.000
Fondo sval. Crediti art. 106 Tuir	(12.051)	(20.068)	(8.017)
	<b>4.151.122</b>	<b>3.864.783</b>	<b>(286.339)</b>

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	Totale
Saldo al 31/12/2018	12.051
Utilizzo nell'esercizio	--
Acc.to fondo Sval. Crediti	8.017
Saldo al 31/12/2019	20.068

**7) Crediti tributari**

Saldo al 31/12/2018	€	406.213
Saldo al 31/12/2019	€	182.192
	€	<b>(224.021)</b>

Voce	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazioni
Erario c/lva	459	15.524	15.065
Acconto IRAP	57.006	57.006	-
Acconto Ires	153	153	-
Crediti IRES da Consolidato Nazionale	63.415	63.349	(66)
Trans. Pro forma Iva	25.210	27.241	2.031
Altri crediti vso Erario	20.780	18.919	(1.861)
Credito per ritenute d'acconto	239.190	-	(239.190)
<b>TOTALE</b>	<b>406.213</b>	<b>182.192</b>	<b>(224.021)</b>

Il credito per ritenute d'acconto di 239 mila euro del 2018 era relativo alle maggiori imposte federali corrisposte negli Stati Uniti a seguito della vendita dell'unità immobiliare di New York. L'importo è stato incassato nel corso dell'esercizio 2019.

#### 8) *Altri crediti*

Saldo al 31/12/2018	€	8.367.655
Saldo al 31/12/2019	€	7.853.339
	€	<b>(514.316)</b>

Voce	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazioni
Anticipi a fornitori	3.400	3.400	-
Fornitori per Note Cred. da Ricevere	17.479	18.529	1.050
Crediti v/so terzi	2.095	2.095	-
Crediti v/so dipendenti	653	653	-
Crediti v/so Naro Lorenzo	3.000	3.000	-
Crediti v/so Az. Agricola Ten. Del Pisciotto	2.376.767	2.256.767	(120.000)
Crediti v/so Feudi del Pisciotto	4.973.388	4.626.028	(347.360)
Crediti v/so Resort del Pisciotto	22.958	7.972	(14.986)
Crediti v/so Gestpor	6.500	6.500	-
Crediti v/so Az Turistica Flori.	10.668	12.168	1.500
Crediti v/so Agricola Florio (già Isola Longa Turismo rurale)	506.238	506.238	-
Crediti v/so Isola Longa	31.752	-	(31.752)
Crediti v/so Compagnie Fonciere	20.000	20.000	-
Altri crediti	248.027	248.319	292
Risconto assicurazioni	3.912	852	(3.060)
Risconti attivi diversi	140.818	140.818	-
<b>TOTALE</b>	<b>8.367.655</b>	<b>7.853.339</b>	<b>(514.316)</b>

#### 9) *Disponibilità liquide*

Saldo al 31/12/2018	€	300.639
Saldo al 31/12/2019	€	3.405
	€	<b>(297.234)</b>

## Depositi bancari

Voce	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazioni
Monte Dei Paschi di Siena	2.131	-	(2.131)
Cassa Risparmio Parma e Piacenza	298.155	644	(297.511)
Transitorio per pignoramenti	-	1.176	1.176
Cassa	353	1.585	1.232
<b>TOTALE</b>	<b>300.639</b>	<b>3.405</b>	<b>(297.234)</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. I saldi contabili sono stati tutti riconciliati alla data del 31 dicembre 2019 con quelli esposti sugli estratti conto bancari.

Di seguito viene fornita la posizione finanziaria netta totale nelle sue componenti principali, esposta secondo lo schema raccomandato dalla Consob.

## Posizione finanziaria netta totale

Euro/000	31/12/18	31/12/19
J. Cassa	--	2
- Depositi bancari	301	1
- Depositi postali	--	--
K. Altre disponibilità liquide	301	1
<b>L. Disponibilità liquide ed altre attività finanziarie (A+B)</b>	<b>301</b>	<b>3</b>
M. Titoli detenuti per la negoziazione	--	--
- Crediti finanziari verso imprese collegate	--	--
- Strumenti derivati ed altre attività finanziarie	--	--
N. Crediti ed altre attività finanziarie correnti	--	--
<b>O. Attività finanziarie correnti (D+E)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
P. Debiti bancari correnti	2.971	2.682
- Leasing	--	--
- Altri debiti finanziari	--	--
- Mutui	--	--
Q. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	2.971	2.682
- Debiti finanziari verso imprese collegate	--	--
- Strumenti derivati ed altre attività finanziarie	--	--
R. Altri debiti finanziari correnti	--	--
<b>R. Debiti vs banche ed altre passività finanziarie correnti (G+H+I)</b>	<b>2.971</b>	<b>2.682</b>
<b>S. Posizione finanziaria netta corrente (C+F-L)</b>	<b>(2.670)</b>	<b>(2.679)</b>
- Leasing	--	--
- Finanziamenti a termine	--	--
- Mutui	--	--
T. Parte dell'indebitamento non corrente	--	--
U. Altri debiti finanziari non correnti	--	--
<b>V. Indebitamento finanziario non corrente (N+O)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>W. Posizione finanziaria netta Totale (M-P)</b>	<b>(2.670)</b>	<b>(2.679)</b>

### **Posizione finanziaria netta totale *Adjusted***

<i>Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>
<b>Posizione finanziaria netta Totale</b>	<b>(2.670)</b>	<b>(2.679)</b>
Debiti tributari scaduti verso stati esteri	484	569
Altri debiti correnti scaduti	2.000	1.849
<b>Posizione finanziaria netta Totale <i>Adjusted</i></b>	<b>(5.154)</b>	<b>(5.097)</b>

### **PASSIVO**

#### **10) Patrimonio Netto**

<b>Voce</b>	<b>Valore al 31/12/2018</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Valore al 31/12/2019</b>
Capitale Sociale	922.953	-	-	922.953
Riserva Legale	184.591	-	-	184.591
Riserva Straordinaria	12.315.168	-	(766.936)	11.548.232
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	-	-	1.526.025
Movimentazione patrimoniale IAS	(96.961)	3.702.275	(1.693)	3.603.621
Utili (Perdite) a nuovo	(14)	-	-	(14)
<b>TOTALE</b>	<b>14.851.762</b>	<b>3.702.275</b>	<b>(768.629)</b>	<b>17.785.408</b>
Utile (perdita) dell'esercizio	(766.936)	766.936	(2.313.018)	(2.313.018)
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>14.084.826</b>	<b>4.469.211</b>	<b>(3.081.647)</b>	<b>15.472.390</b>

I movimenti di patrimonio netto del periodo riguardano la copertura della perdita dell'esercizio 2018 con utilizzo della riserva straordinaria e la contabilizzazione del risultato dell'esercizio.

L'incremento di 3,70 milioni di euro si deve alla rivalutazione della partecipazione nella società collegata Isola Longa Srl come descritto in precedenza.

È inoltre da segnalare che a seguito della variazione del principio IAS/IFRS 19, relativo al fondo TFR, che esclude la possibilità di contabilizzare gli utili e perdite attuariali con il metodo del corridoio, consentito fino a tutto il 2012, in data 02 gennaio 2013 è stata contabilizzata una riserva OIC negativa (inclusa nella voce riserva transizione IAS), per 4.218 euro, per lo storno dei risconti attivi contabilizzati al 31 dicembre 2012 pari a 4.232 euro, nonché perdite a nuovo per 14 euro per annullare gli effetti positivi dell'attualizzazione sul conto economico dell'esercizio 2012. La contabilizzazione della componente attuariali sul TFR al 31 dicembre 2019 ha inoltre comportato un ulteriore riduzione della riserva OIC per 1.693 euro.

Il capitale sociale è così composto:

CATEGORIA DI AZIONI	CONSISTENZA INIZIALE		EMISSIONI NELL'ESERCIZIO		CONSISTENZA FINALE	
	NUMERO	VALORE NOMIN.	NUMERO	VALORE NOMIN.	NUMERO	VALORE NOMIN.
Azioni Ordinarie	92.295.260	0,01			92.295.260	0,01
Azioni Privilegiate					-	
Altre categorie					-	
<b>TOTALE</b>	<b>92.295.260</b>	<b>0,01</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>92.295.260</b>	<b>0,01</b>

Al 31 dicembre 2019 i titoli azionari in circolazione sono in totale n. 92.295.260.

Si precisa che il patrimonio netto, oltre il capitale sociale di euro 922.952,60 è composto dalle seguenti poste:

Riserva legale	184.591
Riserva da sovrapprezzo azioni	1.526.025
Riserva straordinaria	11.548.232
Riserva di transizione agli IAS/IFRS	3.603.621
Perdita dell'esercizio	(2.313.018)
Utile/(Perdita) a nuovo	(14)

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione

non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione:

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Incrementi	Decrementi	Valore a 31/12/2019
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	--	--	1.526.025

Non vi sono riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione per aumento gratuito del capitale sociale con utilizzo della riserva.

Come esplicitamente richiesto dall'articolo 2427, 7 bis, esponiamo l'utilizzazione delle poste di patrimonio intervenuta nei precedenti esercizi (ultimi tre esercizi):

	Capitale Sociale	Riserva sovrapprez. Azioni	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserve da rettifiche IAS	Perdite a nuovo	Risultato esercizio	Totale
<b>Valori al 31/12/2017</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>9.616.028</b>	<b>(91.250)</b>	<b>(14)</b>	<b>2.902.191</b>	<b>15.060.524</b>
Destinazione del risultato				2.902.191			(2.902.191)	-
Distribuzione dividendi				(203.051)			-	(203.051)
Altre variazioni:								-
<i>Risultato netto del periodo</i>							(766.936)	(766.936)
<i>Proventi oneri imputati direttamente a Patrimonio</i>					(5.711)			(5.711)
Risultato complessivo del periodo					(5.711)		(766.936)	(772.647)
<b>Valori al 31/12/2018</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>12.315.168</b>	<b>(96.961)</b>	<b>(14)</b>	<b>(766.936)</b>	<b>14.084.826</b>
Destinazione del risultato				(766.936)			766.936	-
Distribuzione dividendi							-	-
Altre variazioni:					3.702.275			3.702.275
<i>Risultato netto del periodo</i>							(1.863.120)	(1.863.120)
<i>Proventi oneri imputati direttamente a Patrimonio</i>					(1.693)			(1.693)
Risultato complessivo del periodo					(1.693)		(2.313.018)	(1.864.813)
<b>Valori al 31/12/2019</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>11.548.232</b>	<b>3.603.621</b>	<b>(14)</b>	<b>(2.313.018)</b>	<b>15.922.288</b>

La seguente tabella evidenzia la possibilità di utilizzazione delle poste che compongono il Patrimonio Netto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2427 del Codice Civile:

Natura/Descrizione	Importo	Possibilità di Utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	922.953		

Riserve di Capitale:			
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	A, B, C	1.526.025
Riserve di Utili:			
Riserva Legale	184.591	B	-
Altre riserve di utili	11.548.232	A, B, C	11.548.232
Perdite a nuovo	(14)		
Riserva Transizione IFRS*	3.603.621	-	3.603.621
<b>Totale</b>			<b>16.677.878</b>

Legenda: A: per aumento di Capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci.

### **PASSIVITÀ NON CORRENTI**

#### **11) Fondo per rischi e oneri**

Ammonta a 208.416 accantonato costituito inizialmente nell'esercizio 2017 per tenere conto del rischio connesso al realizzo di partite creditorie acquisite nell'ambito del processo di messa in liquidazione delle partecipate Infrastrutture America Srl e Società Infrastrutture Sicilia Srl. Nel corso dell'esercizio 2019 il fondo è stato ulteriormente integrato di 100.000 euro.

#### **12) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Saldo al 31/12/2018	€	61.695
Saldo al 31/12/2019	€	70.668
	€	<b>8.973</b>

La variazione è così costituita:

Voce	Fondo al 31/12/2018	Utilizzi	Accanto- namento	Oneri Finanziari	(Utili)/Perdite attualizzazione	Fondo al 31/12/2019
Dirigenti	53.599	-	5.142	(96)	1.028	59.673
Impiegati	8.096	-	2.248	(15)	666	10.995
	<b>61.695</b>	-	<b>7.390</b>	<b>(111)</b>	<b>1.694</b>	<b>70.668</b>

Le indennità di fine rapporto sono determinate applicando una metodologia di tipo attuariale, basata su ipotesi demografiche, in ordine al tasso di sconto che riflette il valore del denaro nel tempo, al tasso di inflazione e al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri, come previsto dallo IAS 19.

Si segnala che il valore della passività per TFR quantificata in ossequio alla legislazione sul lavoro e ai Principi Contabili Italiani, ammonta al 31 dicembre 2019 a euro 52.214.

Si fornisce nel seguito il dettaglio delle ipotesi attuariali utilizzate per la valutazione del Fondo TFR in accordo con lo IAS 19, al 31 dicembre 2019:

#### Assunzioni Finanziarie:

Tasso di Attualizzazione	Curva Eur Composite AA al 31.12.2019
Scadenze (anni)	Tassi
1	-0,264%
2	-0,151%
3	-0,070%
4	0,001%
5	0,077%
7	0,226%
8	0,319%
9	0,416%
10	0,509%

15	0,848%
Tasso di Inflazione	1,50%
Tasso atteso di incremento retributivo (inflazione inclusa)*	1,25%
Percentuale di TFR richiesta in anticipo	70,00%

Assunzioni demografiche:

Età Massima di Collocamento a Riposo	<i>Secondo le ultime disposizioni legislative</i>	
Tavole di Mortalità	<i>SI 2018</i>	
Percentuale Media Annuia di Uscita del Personale*	6,97%	
Probabilità annua di richiesta di anticipo	3,50%	

\* calcolata per qualsiasi causa di eliminazione, nei primi dieci anni successivi a quello di valutazione

Analisi di sensitività	Sensitivity	Nuovo DBO
Tasso di Attualizzazione	+0,50%	66.198
	-0,50%	75.638

Informazioni Aggiuntive	
Duration (in anni)	17,53

Pagamenti previsti	
Pagamenti previsti al 31.12.2020	4.273
Pagamenti previsti al 31.12.2021	4.554
Pagamenti previsti al 31.12.2022	4.770
Pagamenti previsti al 31.12.2023	5.184
Pagamenti previsti al 31.12.2024	5.331
Pagamenti previsti dall'1.01.2025 al 31.12.2029	26.556

## PASSIVITÀ CORRENTI

### 13) Debiti finanziari

Saldo al 31/12/2018	€	2.971.117
Saldo al 31/12/2019	€	2.681.510
	€	<u>(289.616)</u>

Voce	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazioni
Banca Popolare di Sondrio	1.012.429	1.000.261	(12.168)
Carige	1.458.699	16	(1.458.683)
AMCO	-	1.151.784	1.151.784
BPER	499.989	529.340	29.351
C/c Finanziario Milano Finanza	-	100	100
<b>TOTALE</b>	<b>2.971.117</b>	<b>2.681.501</b>	<b>(289.616)</b>

I debiti finanziari sono interamente riferiti a linee commerciali correnti verso istituti di credito.

### 14) Debiti commerciali

Saldo al 31/12/2018	€	3.104.945
Saldo al 31/12/2019	€	3.390.039
	€	<u>285.094</u>

Voce	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazioni
Fornitori e collaboratori	53.800	342.646	288.846
Fatture e note da ricevere	502.657	437.596	(65.061)
Class Editori	2.537.673	2.598.982	61.309
Classpi	10.815	10.815	-
<b>TOTALE</b>	<b>3.104.945</b>	<b>3.390.039</b>	<b>285.094</b>

### 15) Debiti tributari

Saldo al 31/12/2018	€	640.042
Saldo al 31/12/2019	€	716.359
	€	<b>76.317</b>

Voce	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazioni
IRPEF per ritenute dipendenti	30.654	53.238	22.584
IRPEF per ritenute autonomi/Co.Co.Co	25.680	46.047	20.367
Altri debiti verso Erario	546.370	579.736	33.366
Erario Ires-Irap	37.338	37.338	-
<b>TOTALE</b>	<b>640.042</b>	<b>716.359</b>	<b>76.317</b>

I debiti verso l'erario comprendono i debiti per l'IRAP dell'anno e i residui debiti verso il fisco americano per i redditi maturati con la vendita dell'immobile in New York avvenuta al termine dell'esercizio 2016.

### 16) Altri debiti

Saldo al 31/12/2018	€	3.035.057
Saldo al 31/12/2019	€	2.902.597
	€	<b>(132.460)</b>

Voce	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazioni
V/so enti previdenziali	21.911	34.324	12.413
Cauzioni	282.000	282.000	-
Debiti vs azionisti per dividendi	2.236	2.236	-
Deb. Tributari V/so Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	276.377	272.068	(4.309)
Deb. Tributari V/so Resort del Pisciotto	92.863	110.033	17.170
Deb. Tributari V/so Agricola Florio	5.488	5.488	-
Deb. Tributari V/so Feudi del Pisciotto	170.772	157.845	(12.927)
Dipendenti C/to Stipendi	13.709	3.220	(10.489)
Altri Debiti v/Class	1.999.998	1.849.496	(150.502)
Altri debiti	31.120	620	(30.500)
Rateo 13.ma 14.ma redazionale	6.465	5.241	(1.224)
Rateo ferie maturate	41.134	43.360	2.226
Ratei passivi diversi	90.984	136.666	45.682
<b>TOTALE</b>	<b>3.035.057</b>	<b>2.902.597</b>	<b>(132.460)</b>

Non si segnalano variazioni significative rispetto al precedente esercizio.

### 17) Conti d'ordine

**Nostri beni presso terzi** – comprende il valore dei titoli presso la Monte Titoli per complessivi euro 125.870.

## **CONTO ECONOMICO**

### **RICAVI OPERATIVI**

#### **18) Ricavi e altri proventi**

Saldo al 31/12/2018	€	228.262
Saldo al 31/12/2019	€	217.435
	€	(10.827)

#### **Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

Voce	Valore al	Valore al	Variazioni
	31/12/2018	31/12/2019	
Ricavi affitti e facility Class	120.000	120.000	-
Prestazioni di service a Diana Bis	30.000	20.000	(10.000)
Altri ricavi dell'attività	50.812	32	(50.780)
<b>TOTALE</b>	<b>200.812</b>	<b>140.032</b>	<b>(60.780)</b>

I Ricavi del periodo si riferiscono alle presetazioni di service effettuate nel periodo a beneficio di Class Editori per la gestione degli immobili presso cui Class Editori svolte le proprie attività.

#### **Altri proventi**

Voce	Valore al	Valore al	Variazioni
	31/12/2018	31/12/2019	
Altri ricavi e proventi	27.450	77.403	49.953
Plusvalenza	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>27.450</b>	<b>77.403</b>	<b>49.953</b>

La voce Altri ricavi dell'esercizio si riferisce principalmente al recupero di costi per attività di ristrutturazione poste in essere per conto terzi.

### **COSTI OPERATIVI**

Saldo al 31/12/2018	€	783.357
Saldo al 31/12/2019	€	795.658
	€	(12.301)

#### **19) Costi per acquisti**

Voce	Valore al	Valore al	Variazioni
	31/12/2018	31/12/2019	
Acquisto altre merci	949	-	(949)
<b>TOTALE</b>	<b>949</b>	<b>-</b>	<b>(949)</b>

**20) Costi per servizi**

Voce	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazioni
Spese di rappresentanza	1.964	209	(1.755)
Assicurazioni	6.972	6.448	(524)
Manutenzioni	4.913	3.541	(1.372)
Spese generali	94.227	79.728	(14.499)
Consulenze fiscali e spese legali	216.870	205.751	(11.119)
Prestazione di servizi Class Editori	50.000	50.000	-
Altri servizi	1.306	1.216	(90)
Godimento beni di terzi	73.260	48.769	(24.491)
<b>TOTALE</b>	<b>449.512</b>	<b>395.662</b>	<b>(53.850)</b>

**21) Costi per il personale**

La voce comprende i costi per il personale dipendente determinati secondo le leggi e contratti collettivi vigenti.

Voce	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazioni
Costi retribuzioni	143.435	123.499	(19.936)
Costi contributi	53.292	53.226	(66)
Adeguamento atualizzazione TFR las	7.250	7.656	406
Spese varie personale	-	152	152
<b>TOTALE</b>	<b>203.977</b>	<b>184.533</b>	<b>(19.444)</b>

**22) Altri costi operativi**

Voce	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazioni
Emolimenti organi societari	73.831	73.330	(501)
Imposte e tasse	31.032	28.405	(2.627)
Altre spese	3.677	14.800	11.123
Spese da recuperare	-	77.403	77.403
Quotazione titoli	20.379	21.525	1.146
<b>TOTALE</b>	<b>128.919</b>	<b>215.463</b>	<b>86.544</b>

**23) Proventi/(Oneri) non ordinari**

La voce riporta il risultato della gestione non ordinaria evidenziandone le relative partite. Il dettaglio è il seguente:

Voce	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazioni
Sopravvenienze attive	3.978	60	(3.918)
Sopravvenienze attive gestione ordinaria	15.203	-	(15.203)
Sopravvenienze attive fiscali	5.316	-	(5.316)
Sopravvenienze attive per accordi si saldo e stralcio	74.020	-	(74.020)
<b>Totale Proventi Non ordinari</b>	<b>98.517</b>	<b>60</b>	<b>(98.457)</b>
Sopravvenienze passive	(85.416)	(74.776)	10.640
Sopravvenienze passive gestione ordinaria	(26.616)	(33.309)	(6.693)
Sopravvenienze passive fiscali	(355)	-	355
Refusione danni e transazioni varie	(31.150)	(25.650)	5.500
<b>Totale Oneri Non ordinari</b>	<b>(143.537)</b>	<b>(133.735)</b>	<b>9.802</b>
<b>Totale Proventi e Oneri non ordinari netti</b>	<b>(45.020)</b>	<b>(133.675)</b>	<b>(88.655)</b>

#### 24) Ammortamenti e svalutazioni

Saldo al 31/12/2018	€	17.159
Saldo al 31/12/2019	€	1.448.049
	€	<b>1.430.890</b>

La voce espone il costo della quota di ammortamento dell'esercizio dei beni immateriali e materiali, il dettaglio analitico per cespiti è esposto nelle tavole precedenti. Il dettaglio è esposto nella tabella seguente:

Voce	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni materiali	8.641	12.351	3.710
Svalutazione partecipazioni	-	1.327.681	1.327.681
Accantonamento fondo svalutazione crediti	8.518	8.017	(501)
Accantonamento fondo rischi diversi	-	100.000	100.000
<b>TOTALE</b>	<b>17.159</b>	<b>1.448.049</b>	<b>1.430.890</b>

#### 25) Proventi e oneri finanziari netti

Saldo al 31/12/2018	€	(141.629)
Saldo al 31/12/2019	€	(188.368)
	€	<b>(46.739)</b>

#### Altri proventi finanziari

Voce	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazioni
Interessi attivi Milano Finanza	6.027	-	(6.027)
Proventi finanziari TFR las	135	111	(24)
Utili su Cambi	1.759	-	(1.759)
<b>TOTALE</b>	<b>7.921</b>	<b>111</b>	<b>(7.810)</b>

## Interessi e altri oneri finanziari

Voce	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazioni
Interessi passivi bancari	85.937	138.389	52.452
Spese e commissioni bancarie	15.902	5.241	(10.661)
Perdite su Cambi	15.270	35.351	20.081
Altri oneri finanziari	32.441	9.498	(22.943)
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>149.550</b>	<b>188.479</b>	<b>38.929</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari netti</b>	<b>(141.629)</b>	<b>(188.368)</b>	<b>(46.739)</b>

## 26) Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2018	€	8.033
Saldo al 31/12/2019	€	(35.297)
	€	<b>43.330</b>

Il saldo si riferisce è interamente relativo ad imposte anticipate, principalmente riferibili a riprese in aumenti su compensi amministratori non liquidati nel periodo e all'accantonamento del fondo rischi non deducibile nel periodo.

Il numero 14 dell'art. 2427 richiede la redazione di un prospetto che indichi:

- a) la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a Conto Economico oppure a Patrimonio Netto, le voci escluse dal computo e le relative motivazioni;
- b) l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione, l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;

La tabella che segue risponde a tale esigenza:

	Valori al 31/12/2018			Valori al 31/12/2019		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale Rettificato	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota IRES applicata fino al 2015	27,50%			27,50%		
Aliquota IRES + IRAP applicata fino al 2015	31,40%			31,40%		
Aliquota IRES applicata dal 2015	24,00%			24,00%		
Aliquota IRES + IRAP applicata dal 2015	27,90%			27,90%		
<b>Imposte anticipate/differite:</b>						
Imposte su compensi amministratori	(302.323)	72.558	11.280	(349.323)	83.838	11.280
Storno altre immobilizzazioni	(18.931)	5.281	--	(18.992)	5.298	17
Eccedenze ROL riportabili	(1.525.463)	366.111	(19.313)	(1.525.463)	366.111	--
Attualizzazione TFR	(4.521)	1.085	--	(4.521)	1.085	--
Accantonamento fondo rischi	(108.416)	26.020	--	(208.416)	50.020	24.000
<b>Imposte anticipate/(differite) nette</b>	<b>471.055</b>	<b>(8.033)</b>		<b>506.352</b>	<b>35.297</b>	
<b>Effetto Netto:</b>						
Sul risultato d'esercizio		479.087			471.055	

<b>Sul Patrimonio Netto Iniziale</b>	(8.033)	<b>35.297</b>
Arrotondamento	1	--
<b>Sul Patrimonio Netto Finale</b>	<b>471.055</b>	<b>506.352</b>

## 27) *Effetto fiscale relativo alle altre componenti di conto economico complessivo consolidato*

La modifica del principio IAS 19 relativo, tra l'altro, alla modalità di contabilizzazione del fondo TFR, con l'abolizione della possibilità di utilizzazione del metodo del corridoio ai fini della registrazione degli oneri e delle perdite attuariali, ha comportato la contabilizzazione diretta, in una riserva di patrimonio netto negativa, degli oneri attuariali maturati nel corso dell'esercizio, per complessivi 6 mila euro, interamente di pertinenza degli azionisti di maggioranza.

Nel corso del periodo è inoltre stata operata la rivalutazione nella partecipazione nella collegata Isola Longa Srl. In accordo con le previsioni dei principi internazionali IFRS, tale rivalutazione non è transitata dal conto economico ma direttamente ad incremento del patrimonio netto della società.

Tali poste, recepite a livello di conto economico complessivo, non generano effetti fiscali.

## 28) *Fair value delle attività e passività finanziarie*

Come previsto dallo IAS 32, viene presentato il confronto tra il valore iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2019 ed il relativo *fair value* delle attività e passività finanziarie:

Euro	Valore contabile	Fair value
<b>Attività finanziarie</b>		
<i>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti</i>	3.405	3.405
<i>Crediti commerciali</i>	4.865.953	4.835.373
<i>Altri crediti</i>	8.542.723	8.548.723
<b>Passività finanziarie</b>		
<i>Debiti commerciali</i>	3.390.039	3.390.039
<i>Altri debiti</i>	3.618.956	3.618.956
<i>Debiti verso banche e altri</i>	2.681.501	2.681.501

## 29) *Controversie e passività potenziali*

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione (PVC), l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativi alla presunta non inerzanza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6 aprile 2010 è stato notificato alla società l'avviso d'accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Constatazione. Tramite lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010. L'udienza si è tenuta il 14 dicembre 2011 ed ha visto la Commissione Tributaria Provinciale di Milano respingere i ricorsi della società che ha proceduto a ricorrere in appello, per richiedere l'annullamento della sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale, dopo aver pagato, nel mese di marzo 2011, una cartella esattoriale per l'importo di 155 mila euro. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza pronunciata il 30

novembre 2012 e depositata il 15 gennaio 2013, ha confermato l'esito della sentenza di primo grado, con motivazioni ritenute dai legali inconsistenti. La società, per il tramite dello Studio Gallo, ha pertanto provveduto a notificare ricorso, in data 15 luglio 2013, presso la Suprema Corte di Cassazione. In data 9 agosto 2013 Equitalia ha nel frattempo notificato, sulla base della sentenza della Commissione Tributaria Regionale, cartella di pagamento per i residui importi dovuti sulla base dell'originario avviso d'accertamento, per la quale è stata in ogni caso ottenuta la sospensione. Secondo la difesa ed illustri esponenti della materia che seguono il ricorso in Cassazione, si sta sempre più consolidando in giurisprudenza e, di recente, si spera, anche presso l'Agenzia, il fatto che eventuali omissioni di ordine formale non possano inficiare la spettanza di diritti sostanziali, come è quello rivendicato dalla Società. Sulla base di queste considerazioni, e confortati dalla valutazione del legale, si è ritenuto allo stato non necessaria l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto. Si è in attesa della fissazione dell'udienza in Cassazione.

### **30) Rapporti con parti correlate**

Si segnala che a seguito della comunicazione Consob emanata il 24 settembre 2010 recante le disposizioni in materia di operazioni con parti correlate ai sensi della delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni, il Consiglio di Amministrazione di CIA Spa ha approvato la Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate, entrata in vigore il 1° gennaio 2011. Una versione aggiornata della Procedura per le operazioni con parti correlate è stata approvata dal Consiglio di amministrazione, nel corso della riunione tenutasi il 28 agosto 2014. Versione entrata in vigore il 1° settembre 2014. Questa versione aggiornata prevede, tra l'altro, una nuova definizione di operazioni di importo esiguo. La procedura, ex, articolo 4, comma 7, del Regolamento adottato con delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010, successivamente modificato con delibera 17389 del 23 giugno 2010, è pubblicata sul sito Internet della società.

Nel corso dell'esercizio 2018 sono state effettuate prestazioni a beneficio del gruppo Class Editori per attività di service e facility relativi agli immobili presso cui il gruppo Class svolge la propria attività. Dalla stessa Class Editori sono state ricevute prestazioni per service amministrativi, finanziarie, tenuta della contabilità e delle paghe.

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle condizioni di mercato.

Si evidenziano di seguito i principali rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA con società correlate e con la controllante Compagnie Foncière du Vin.

Euro/000	31/12/18	31/12/19
<b>Rapporti Patrimoniali</b>		
Crediti vs. Class Editori	3.005	2.763
Crediti vs. Italia Oggi Editori Erinne	419	392
Crediti vs. Milano Finanza	6	--
Crediti vs. Global Finance	--	--
Credito vs. Compagnie Foncière du Vin	20	20
Crediti vs. Principe Amedeo	200	200
Crediti vs. Domini di Castellare	--	--
Crediti vs. Rocca di Frassinello	4	4
Debiti vs. Class Editori	(2.538)	(2.599)
Debiti vs. Class Pubblicità	(11)	(11)
Debiti vs. Global Finance	(1)	(37)
Debiti vs. Domini di Castellare	--	(2)
Debiti vs. Rocca di Frassinello	(2)	(2)

Altri Debiti vs. Class Editori	(2.000)	(1.949)
<i>Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/19</b>
<b>Rapporti Economici</b>		
Ricavi per prestazione servizi vs. Class Editori	120	120
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(50)	(50)
Interessi attivi vs. Milano Finanza	6	--

Si evidenziano di seguito i principali rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA con società collegate.

<i>Euro/000</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Rapporti Patrimoniali</b>		
Crediti verso Isola Longa	32	--

Da segnalare che nel corso del periodo è stata effettuata una rivalutazione pari a 3,64 milioni di euro rispetto ai valori di carico, della partecipazione posseduta da Cia in Isola Longa, a seguito del perfezionamento dell'operazione di fusione per l'ingresso di un nuovo socio professionale nel capitale della neo costituita società, avvenuto nel corso del mese di luglio. Il maggior valore è determinato dalla valutazione complessiva di Isola Longa Srl, effettuata da professionisti indipendenti, in circa 10 milioni di euro. La fusione della originaria società con la nuova e il conseguente ingresso di un nuovo socio professionale, con apporto in equity di circa 5 milioni di euro, ha così determinato una ripartizione delle quote nella misura paritetica del 33,3% del capitale sociale della nuova società costituita. Il piano della società nata dalla fusione prevede la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites sull'isola Longa, area del trapanese denominata Riserva dello Stagnone (Sicilia), dove Isola Longa Srl è proprietaria dei terreni (circa 270 ettari, di cui 185 ettari di saline funzionanti) e delle porzioni immobiliari (di cui circa 3.300 mq con destinazione residenziale).

### **31) Altri rapporti infragruppo**

#### **Consolidato fiscale ai fini IRES**

A seguito del rinnovo dell'opzione per il consolidato fiscale da parte della controllante, CIA Spa e le sue principali controllate provvedono ad effettuare la determinazione dell'IRES nell'ambito del contratto di consolidato IRES in essere. Appositi accordi regolano i rapporti tra i partecipanti al consolidato

### **32) Operazioni di locazione finanziaria (leasing)**

Ai sensi del n. 22 dell'art.2427 si precisa che la società non ha in essere contratti di locazione finanziaria.

### **33) Accordi fuori bilancio**

In accordo con il disposto dell'art. 2427, 22-ter), si precisa che la società, non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che possano determinare rischi o benefici significativi.

### **34) Informazioni in materia di privacy**

Il 25 maggio 2018 è diventato efficace il Regolamento Ue 2016/679 sulla protezione dei dati personali. Peraltra, solo il 19 settembre 2018 è entrato in vigore il decreto legislativo 101/2018, di armonizzazione dell'ordinamento italiano al

---

quadro europeo. Atteso altresì quanto disposto dall'articolo 22, comma 13, del d.lgs. 101/2018, la Società e il Gruppo nel corso del 2019 hanno proseguito le azioni necessarie per allineamento alle evoluzioni della normativa vigente, sotto la supervisione del DPO.

### **35) Eventi successivi**

In data 18 febbraio 2020, CIA ha sottoscritto un atto di cessione per una quota pari all'1% del capitale sociale rispettivamente delle controllate Feudi del Pisciotto Srl, Az. Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Resort del Pisciotto Srl. L'operazione perfezionata ha determinato l'entrata nel capitale sociale di un professionista privato qualificato del settore e allo stesso tempo permesso di registrare una plusvalenza complessiva di oltre 120 mila euro rispetto ai valori di carico.

In data 4 dicembre 2019, CIA con delega di incarico affidata allo studio legale Lombardi, oggi studio Bonelli Erede con Giuseppe Lombardi ha depositato presso il tribunale di Milano, atto di citazione contro il Comune di Milano richiedendo un risarcimento di euro 15 milioni (con riserva di ulteriore precisazione in prosieguo di giudizio) per i tutti i danni di natura patrimoniale subiti e subendi dall'operazione immobiliare realizzata attraverso il veicolo Diana Bis Srl che ha portato alla necessaria successiva vendita da parte di CIA del 99% delle quote del capitale sociale della stessa società, con conseguente perdita di tutti i significativi finanziamenti effettuati. Nel corso del mese di aprile 2020, è stata assegnata la causa e fissata la prima udienza al 6 ottobre 2020.

### **36) Evoluzione prevedibile delle gestione**

I primi mesi del 2020 sono stati caratterizzati dall'emergenza sanitaria COVID-19 (“Coronavirus”). Tale emergenza, manifestatasi a fine 2019 nella Repubblica Popolare Cinese, si sta rapidamente diffondendo in Italia come in tutto il resto del mondo con effetti devastanti. CIA e tutte le società controllate hanno avviato un'analisi, tutt'ora in corso in ragione della continua evoluzione del fenomeno, dei possibili effetti della emergenza sanitaria, soprattutto in termini di relazioni commerciali e impatti economici-finanziari. Allo stato attuale, sulla base delle informazioni disponibili, l'emergenza sanitaria da COVID-19, in linea con l'applicazione dei principi contabili internazionali, è stata classificata come evento “*Non Adjusting*” (IAS 10). Data la natura dell'evento e il contesto di generale incertezza, non vi sono elementi per quantificarne l'impatto che potrebbe avere sulle attività di investimento, produttive e commerciali future e di conseguenza sui valori economici, patrimoniali e finanziari del Gruppo.

CIA, fermo restando quanto premesso, conferma l'impegno costante nello sviluppo nei segmenti di attività coerenti con il proprio modello di business e degli investimenti in particolare attraverso le proprie società controllate, a sostegno della valorizzazione dei propri assets e per il rafforzamento del proprio patrimonio.

### **Altre informazioni**

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale.

<i>Qualifica</i>	<i>Compenso</i>
Amministratori	50.000
Collegio sindacale	22.880

In conformità all'art. 149-duodices del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2019 distinti per tipologia di servizio:

<i>Euro</i>	<i>Esercizio 2019</i>
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2019	3.800
Revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019	1.000

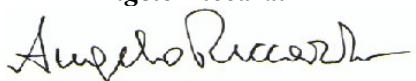
---

Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2019	1.500
<b>Totale revisione contabile</b>	<b>6.300</b>
Altri servizi di attestazione	--
<b>Totale costi Società di Revisione</b>	<b>6.300</b>

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Rendiconto finanziario e Note, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

*Angelo Riccardi*



---

*Attestazione del bilancio d'esercizio  
ai sensi dell'art. 81-ter del  
Regolamento Consob n. 11971/1999*

---

**Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento CONSOB n. 11971/1999 e successive modifiche e integrazioni**

1. I sottoscritti Angelo Riccardi in qualità di Presidente del Consiglio d'amministrazione e Walter Villa in qualità di Dirigente Preposto di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
  - 2.1. l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - 2.2. l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio, nel corso dell'esercizio 2019.
2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 si è basata su un modello interno sviluppato in coerenza con il framework elaborato dal CoSO – Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission, che rappresenta lo standard di riferimento per il sistema di controllo interno generalmente accettato a livello internazionale.
3. Si attesta, inoltre, che
  - 3.1 il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019:
    - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art.6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, ed in particolare dello IAS 34 – Bilanci intermedi, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs n. 38/2005;
    - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
    - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economico e finanziaria dell'emittente.
  - 3.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione dell'emittente unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 5 maggio 2020

Presidente del Consiglio d'amministrazione

*Angelo Riccardi*



Dirigente Preposto

*Walter Villa*



---

***Relazione del Collegio  
Sindacale al bilancio separato  
della capogruppo***

**COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.**

**via G. Borgazzi, n. 2, cap 20122 – Milano**

**Capitale sociale Euro 922.952,60.-**

**Codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Milano 03765170968**

**REA di Milano 1700623**

\*\*\*\*\*

**Relazione del Collegio sindacale all'Assemblea degli Azionisti  
ai sensi dell'articolo 153, del D.Lgs. n. 58, del 24 febbraio 1998, e dell'articolo 2429,  
del Codice civile, relativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019**

All'assemblea degli azionisti di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., di seguito  
anche la Società,

sede legale in Milano, via G. Borgazzi, n. 2

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 il Collegio sindacale ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge, secondo i Principi di comportamento del Collegio sindacale per le società quotate raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, di cui riferiamo con la presente relazione, redatta ai sensi dell'articolo 153, del D.Lgs n. 58, del 24 febbraio 1998, tenuto anche conto delle raccomandazioni fornite dalla Consob con comunicazione n. 1025564, del 6 aprile 2001 e successivi aggiornamenti.

Il Collegio sindacale ha ricevuto il Bilancio consolidato di gruppo ed il Bilancio d'esercizio relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, unitamente alle Relazioni sulla gestione, redatti dal Consiglio di amministrazione.

Il bilancio dell'esercizio che viene sottoposto all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea, unitamente alla Relazione sulla gestione, evidenzia una perdita netta di esercizio pari ad euro 2.313.018. Tale perdita ha ridotto il patrimonio netto ad euro 15.472.390.

Dato atto che nella Relazione sulla gestione, oltre che nelle Note al bilancio, gli Amministratori riferiscono sulle operazioni di maggior rilievo riguardanti l'esercizio



2019, il Collegio sindacale, per quanto di competenza, ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

### **Monitoraggio sul processo di informativa finanziaria**

La Società di revisione BDO Italia S.p.A., cui è affidata la revisione legale dei conti, ha rilasciato, nel pomeriggio del 30 aprile 2020, trasmettendone copia anche al Collegio sindacale, la relazione sul bilancio d'esercizio e quella sul bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 di CIA S.p.A., entrambe redatte ai sensi dell'articolo 14, del D.Lgs. n. 39, del 2010, nelle quali è annotato che la stessa non ha espresso un giudizio in quanto non è stata in grado di acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il suo giudizio sul bilancio.

Nello stesso pomeriggio, la società di revisione ha trasmesso al Collegio sindacale anche la “Relazione aggiuntiva per il Comitato per il Controllo interno e la revisione contabile ai sensi dell'art. 11 del Regolamento UE 537/14”.

Su tale Relazione, è riportato che ad eccezione degli elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio riportati nella relazione della società di revisione, alla cui individuazione e descrizione si è fatto rinvio, non sono indicati altri aspetti chiave della revisione.

Al ricevimento di tali documenti, nella serata del 30 aprile u.s., la Società ha informato, con un comunicato stampa, pubblicato sul sito della Società e diffuso, seguendo le modalità previste, che la pubblicazione del bilancio d'esercizio 2019 e delle relative relazioni del collegio sindacale e della società di revisione, saranno rese disponibili all'inizio del mese di maggio.

Il Collegio sindacale, nella mattinata del primo maggio 2020, ha informato il Presidente del consiglio di amministrazione della Società dell'esito della revisione legale ed ha trasmesso allo stesso sia la predetta relazione aggiuntiva che le sopra indicate relazioni rilasciate dalla società di revisione.

Sabato 2 maggio la Società si è attivata per dare un positivo riscontro ai predetti documenti rilasciati dai revisori di BDO Italia S.p.A..

Domenica 3 maggio 2020 è stato convocato, per martedì 5 maggio, il consiglio di amministrazione con all'ordine del giorno: “Precisazioni da apportare nel bilancio d'esercizio e consolidato in seguito a richieste formulate dalla società di revisione”.

Martedì 5 maggio u.s. il Consiglio di amministrazione, poiché si è presentata la necessità di precisare e controllare poste sulle quali, anche a causa delle difficoltà di un contatto diretto e un altrettanto non diretto esame dei documenti, la società di revisione



non era stata messa nelle condizioni di potersi esprimere, ha nuovamente esaminato il bilancio.

Di tale attività del Consiglio, nella tarda serata del 5 maggio, è stato pubblicato sul sito della Società e diffuso, seguendo le modalità previste, il comunicato stampa con il quale CIA S.p.A. ha informato che ha approvato il bilancio al 31 dicembre 2019 con rettifiche.

Come si dirà anche più avanti, a seguito di tale nuova approvazione e della documentazione che la Società ha prodotto nei primi 14 giorni del corrente mese, la società di revisione, in sostituzione delle relazioni emesse il 30 aprile 2020, ha riemesso, in data 14 maggio 2020, le relazioni al bilancio.

La relazione della società di revisione al bilancio d'esercizio, tra l'altro, riporta:

- “A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della presente relazione, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.”;
- “Elementi alla base del giudizio con rilievi – Nella voce partecipazioni in società collegate è iscritta, al valore residuo di iscrizione di Euro 1.950 migliaia, la società di diritto statunitense LC International LLC. La Società ha condotto con l'ausilio di un professionista esterno un test di *impairment* ad esito del quale il valore della partecipazione è stato svalutato di Euro 975 migliaia. A seguito della verifiche condotte sul test di impairment dai nostri esperti interni, riteniamo che il valore della partecipazione avrebbe dovuto essere ridotto di ulteriori Euro 650 migliaia. Pertanto, il risultato ed il patrimonio netto dell'esercizio risultano sovrastimati per Euro 650 migliaia.”;
- il seguente richiamo di informativa: “La Società presenta un patrimonio netto al 31 dicembre 2019 di Euro 15.472 migliaia ed una posizione finanziaria netta *adjusted* negativa per Euro 5.097 migliaia. La Società ha inoltre conseguito al 31 dicembre 2019 un risultato del conto economico complessivo positivo di Euro 1.388 migliaia, influenzato dalla rivalutazione della partecipazione nella società collegata Isola Longa S.r.l., pari a Euro 3.702 miglia, a seguito dell'operazione straordinaria avvenuta nel mese di luglio 2019 con l'ingresso di un nuovo socio. Pur non esprimendo un giudizio con rilevi relativamente a tale aspetto, si segnala quanto riportato al paragrafo *“Principali rischi e incertezze – Principali*

*incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale”* della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2019 di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., dove sono indicati gli elementi considerati dagli amministratori per l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale nella redazione del bilancio, quali in particolare: ....”

La relazione della società di revisione al bilancio consolidato, sostanzialmente, riporta quanto qui sopra indicato con riferimento alla relazione al bilancio d'esercizio.

### **Rischi associati alla pandemia derivante da Coronavirus**

I primi mesi del 2020 sono stati caratterizzati dall'emergenza sanitaria COVID-19 (“Coronavirus”). Tale emergenza, manifestatasi a fine 2019 nella Repubblica Popolare Cinese, si è rapidamente diffusa in Italia, come in tutto il resto del mondo, con effetti devastanti. CIA e tutte le società controllate hanno avviato un'analisi, tutt'ora in corso in ragione della continua evoluzione del fenomeno, dei possibili effetti della emergenza sanitaria, soprattutto in termini di relazioni commerciali e impatti economici-finanziari. Inoltre, la Società sta adottando, anche negli ambienti di lavoro, delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus e per salvaguardare la salute e la sicurezza del proprio personale.

### **Operazione di cessione di quote di partecipazione nel capitale sociale di Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l., ciascuna rappresentativa dell’1% del capitale sociale della società oggetto di cessione**

In data 18 febbraio la Società ha ceduto le partecipazioni in oggetto, per un prezzo complessivo di 165 mila euro, al sig. Alessandro Cellai, nato a Siena il 27 dicembre 1970, unico enologo della partecipata Feudi del Pisciotto S.r.l. e presidente del consiglio di amministrazione, con deleghe, della Domini Castellare di Castellina S.r.l. con la quale Feudi del Pisciotto S.r.l. ha in essere un contratto di concessione di vendita del vino prodotto dalla stessa partecipata.

Domini Castellare di Castellina S.r.l., oltre a rappresentare per tale partecipata un importante cliente, commercializza per altre aziende, anche per volumi maggiori, il vino prodotto dalle stesse.

Dopo aver esaminato gli estremi dell'operazione in oggetto, vista la Procedura per le operazioni con parti correlate, approvata dal Consiglio di amministrazione della Società, e alla luce del Regolamento adottato, ai sensi dell'articolo 2391bis del Codice civile, da



Consob, con delibera n. 17221, del 12 marzo 2010, come successivamente modificato, al Collegio sindacale le cessioni sopra descritte non risulterebbero rientrare tra le operazioni per le quali occorra applicare la suddetta procedura in quanto la controparte dell'operazione non apparirebbe essere una parte correlata.

Il Collegio sindacale ha acquisito, nel corso dell'esercizio, le informazioni per lo svolgimento delle proprie funzioni sia effettuando le verifiche periodiche, sia attraverso incontri con le strutture aziendali, sia incontrando i responsabili della società di revisione, BDO Italia S.p.A., i membri del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, il membro dell'Organismo di Vigilanza istituito ai sensi del D.Lgs. n. 231, del 2001, sia in virtù di quanto riferito nel corso delle riunioni del Consiglio di amministrazione, alle quali il Collegio sindacale ha sempre partecipato.

L'attività istituzionale di competenza del Collegio sindacale si è svolta nei termini di seguito elencati.

In particolare il Collegio sindacale dà atto di avere:

- vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale, nonché sui principi di corretta amministrazione, ed accertato la conformità ad essi delle operazioni poste in essere dalla Società e, più in generale, il rispetto della legge e dello Statuto sociale;
- partecipato a tutte le riunioni dell'Assemblea dei soci, del Consiglio di Amministrazione, del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi tenutesi nel corso dell'esercizio ed ottenuto dagli Amministratori, anche ai sensi dell'articolo 150, del D.Lgs. n. 58, del 1998, tempestive ed esaurienti informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo effettuate dalla Società, o dalle società da questa controllate, secondo le disposizioni di legge e di statuto;
- acquisito le informazioni necessarie per svolgere l'attività di competenza sul grado di adeguatezza della struttura organizzativa della Società, mediante indagini dirette, raccolta di dati e di informazioni dai Responsabili delle principali funzioni interessate, nonché dalla Società di revisione;
- acquisito le informazioni necessarie per svolgere l'attività di competenza sull'adeguatezza dei sistemi di controllo interno ed amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nella rappresentazione e monitoraggio dei

- fatti di gestione, mediante indagini dirette, raccolta di dati e di informazioni dai Responsabili delle principali funzioni interessate, nonché dalla Società di revisione;
- accertato la funzionalità del sistema dei controlli e l'adeguatezza delle disposizioni impartite alle Società controllate, anche ai sensi dell'articolo 114, comma 2, del D.Lgs n. 58, del 1998;
  - verificato l'osservanza delle norme di legge e regolamentari inerenti la formazione, l'impostazione e gli schemi del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato, nonché dei relativi documenti di corredo. Il Collegio sindacale ha, inoltre, verificato la conformità delle Relazioni sulla gestione per l'esercizio 2019, relative al bilancio d'esercizio della Società ed al bilancio consolidato di Gruppo, alle leggi ed ai regolamenti vigenti e la loro coerenza con le deliberazioni adottate dal Consiglio di amministrazione;
  - vigilato sull'attuazione delle disposizioni della legge n. 120, del 12 luglio 2011, recante disposizioni concernenti l'equilibrio tra i generi nella composizione degli organi di amministrazione e di controllo delle società quotate in mercati regolamentanti;
  - in qualità di “comitato per il controllo interno e la revisione contabile” ai sensi dell'articolo 19, del D.Lgs. n. 39, del 2010: i) informato l'organo di amministrazione della Società dell'esito della revisione legale e trasmesso a tale organo la relazione aggiuntiva di cui all'articolo 11 del Regolamento europeo; ii) monitorato il processo di informativa finanziaria; iii) controllato l'efficacia dei sistemi di controllo interno della qualità e di gestione del rischio dell'impresa; iv) monitorato la revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato; v) verificato e monitorato l'indipendenza della società di revisione legale a norma degli articoli 10, 10-bis, 10-ter, 10-quater e 17 del D.Lgs. n. 39 del 2010 e dell'articolo 6 del Regolamento europeo, in particolare per quanto concerne la prestazione di servizi diversi dalla revisione alla Società, conformemente all'articolo 5 di tale regolamento;
  - recepito nelle proprie riunioni i risultati delle verifiche periodiche svolte dalla società incaricata della revisione legale dei conti e ricevuto informazioni in merito al piano di revisione;
  - ricevuto, nel corso dell'audio conferenza tenutasi il pomeriggio del 14 maggio 2020, nella qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, dalla società di revisione legale, l'illustrazione del contenuto della nuova versione della “Relazione aggiuntiva per il comitato per il controllo interno e la revisione contabile” sui requisiti specifici relativi alla revisione legale dei conti di enti di



- interesse pubblico, di seguito anche la Relazione, che sarà emessa ai sensi dell’articolo 11 del Regolamento UE n. 537/2014 del Parlamento Europeo;
- ricevuto dalla Società di revisione legale, la conferma dell’indipendenza della medesima nonché la comunicazione, riportata all’interno della predetta Relazione aggiuntiva, della “Conferma annuale dell’indipendenza ai sensi dell’art. 6 paragrafo 2) letta. A) del Regolamento europeo 537/2014”;
  - discusso con la Società di revisione legale, i rischi relativi all’indipendenza della medesima nonché le misure adottate dalla stessa Società di revisione legale per limitare tali rischi;
  - ricevuto regolare informativa dall’Organismo di Vigilanza previsto dal Modello di Organizzazione Gestione e Controllo adottato dalla Società ai sensi del D.Lgs. n. 231, del 2001;
  - monitorato le concrete modalità di attuazione delle regole del governo societario previste dal Codice di Autodisciplina delle società quotate promosso da Borsa Italiana S.p.A., come adottate dalla Società;
  - vigilato ai sensi dell’articolo 4, comma 6, del Regolamento approvato da Consob con delibera n. 17221, del 12 marzo 2010 e successive modifiche (il “Regolamento Consob n. 17221/2010”), sul rispetto della procedura in materia di operazioni con parti correlate, approvata dal Consiglio di amministrazione della Società in data 28 agosto 2014 ed entrata in vigore il 1° settembre 2014 (la “Procedura per le operazioni con parti correlate”);
  - preso atto, sulla base delle dichiarazioni rilasciate dagli Amministratori e delle valutazioni espresse dal Consiglio di amministrazione, che i criteri e le procedure di accertamento adottati dal Consiglio di amministrazione medesimo per valutare l’indipendenza dei propri membri sono stati correttamente applicati;
  - preso atto dell’avvenuta predisposizione della “Relazione sulla Remunerazione” ex articolo 123ter del D.Lgs. n. 58, del 1998, ed ex articolo 84quater, del Regolamento Consob 11971/1999 (“Regolamento Emittenti”), senza osservazioni particolare da segnalare;
  - effettuato interventi di controllo sulla gestione societaria e, fra gli altri, i seguenti: (i) sulla attività di gestione dei crediti; (ii) sulla modalità di costituzione di fondi rischi per vertenze legali, previdenziali e fiscali; (iii) sulle modalità di valutazione delle partecipazioni.

Nel corso dell’esercizio dell’attività di vigilanza del Collegio Sindacale, svolta secondo le modalità sopra descritte, inclusa quella sull’osservanza della legge e dello Statuto

sociale, non sono emersi fatti significativi, tali da richiederne la segnalazione agli Organi di Controllo.

Le proposte da formulare in ordine al bilancio, alla sua approvazione ed alle materie di competenza del Collegio sindacale stesso, sono più avanti riportate.

Le specifiche indicazioni da fornire con la presente relazione sono elencate di seguito, secondo l'ordine previsto dalla sopra menzionata Comunicazione Consob del 6 aprile 2001 e successivi aggiornamenti.

1. Considerazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge ed allo Statuto

Sono state acquisite adeguate informazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate da Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e dalle società da questa controllate. Nel rinviare, anche per quanto attiene alle caratteristiche ed i loro effetti economici, all'illustrazione contenuta nella Relazione sulla gestione e nelle Note al bilancio, il Collegio sindacale attesta che, sulla base delle informazioni acquisite, tali operazioni sono conformi alla legge ed allo statuto sociale, non sono manifestamente imprudenti o azzardate, in conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o, comunque, tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

2. Indicazione dell'eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

Sulla base delle informazioni a disposizione del Collegio sindacale, non è emersa l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali effettuate con terzi o con parti correlate, ivi comprese con le Società appartenenti al Gruppo.

Le informazioni sulle operazioni, di natura ordinaria, effettuate infragruppo o con parti correlate, come pure i loro principali effetti di natura patrimoniale ed economica, rese dagli amministratori sia nella Relazione sulla gestione e nelle Note al bilancio separato che nella Relazione sulla gestione e nelle Note illustrate al bilancio consolidato, alle quali si rinvia, risultano adeguate. Sul fondamento delle informazioni acquisite, il Collegio sindacale ha accertato che tali operazioni sono conformi alla legge e allo Statuto, sono rispondenti all'interesse sociale e non sono suscettibili di dar luogo a dubbi in ordine alla correttezza e completezza della relativa informativa di bilancio, alla sussistenza di situazioni di conflitto di



interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela degli azionisti di minoranza.

Con riguardo alle operazioni con parti correlate si ricorda che il Consiglio di amministrazione, nella riunione del 30 novembre 2010, ha adottato apposite linee guida per le operazioni con parti correlate in conformità alla delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche, nonché tenuto conto delle indicazioni contenute nella Comunicazione Consob n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010. In attuazione del predetto Regolamento, la Società ha approvato la procedura per le operazioni con parti correlate operativa dal 1° gennaio 2011. Una versione aggiornata della “Procedura per le operazioni con parti correlate” è stata approvata dal Consiglio di amministrazione, nel corso della riunione tenutasi il 28 agosto 2014. Versione entrata in vigore il 1° settembre 2014. Questa versione aggiornata prevede, tra l’altro, una nuova definizione di operazioni di importo esiguo.

Questa procedura, ex articolo 4, comma 7, del Regolamento adottato con delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010, successivamente modificato con delibera 17389 del 23 giugno 2010, è pubblicata sul sito internet della Società. Di seguito il relativo link:

[http://static.classeditori.it/upload/doc/CIA/201408291107331826/Procedura\\_OPC\\_CIA\\_approvata\\_dal\\_CDA\\_28082014.pdf](http://static.classeditori.it/upload/doc/CIA/201408291107331826/Procedura_OPC_CIA_approvata_dal_CDA_28082014.pdf)

Tale procedura prevede, tra l’altro, che le operazioni, nelle quali un Amministratore sia portatore di un interesse per conto proprio o di terzi, e quelle poste in essere con parti correlate, vengano compiute in modo trasparente e rispettando i criteri di correttezza sostanziale e procedurale.

3. Valutazione circa l’adeguatezza delle informazioni rese, nella relazione sulla gestione degli amministratori, in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

Nella Relazione sulla gestione e nelle Note di commento specifiche a corredo sia del Bilancio Consolidato del Gruppo CIA che del Bilancio di Esercizio di CIA S.p.A., a cui si rimanda, gli Amministratori hanno adeguatamente segnalato e illustrato le principali operazioni con terzi, infragruppo o con parti correlate, descrivendone le caratteristiche.

4. Osservazioni e proposte sui rilievi ed i richiami d’informativa contenuti nella relazione della società di revisione

La Società di revisione BDO Italia S.p.A., cui è affidata la revisione legale dei conti, ha riemesso, in data 14 maggio 2020, la relazione sul bilancio d’esercizio e



quella sul bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 di CIA S.p.A., entrambe redatte ai sensi dell'articolo 14, del D.Lgs. n. 39, del 2010, nelle quali è annotato che la stessa ha espresso un giudizio con rilievi. Inoltre, nelle medesime è annotato un richiamo di informativa (quello sopra riportato).

5. Indicazione dell'eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 del Codice civile, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Nel corso dell'esercizio 2019 non è pervenuta alcuna denuncia ex articolo 2408, del Codice civile.

6. Indicazione dell'eventuale presentazione di esposti o segnalazioni, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Nel corso dell'esercizio 2019 non sono pervenuti esposti o segnalazioni al Collegio sindacale.

7. Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla società di revisione e dei relativi costi

Nel corso dell'esercizio 2019 alla società di revisione BDO Italia S.p.A. sono stati conferiti, dalla Società e dalle società controllate, di seguito elencate, i seguenti ulteriori incarichi.

A) Incarichi conferiti a BDO Italia S.p.A. per revisione contabile

- Revisione del bilancio annuale al 31/12/2019 delle società controllate: euro 6.400

I corrispettivi indicati non comprendono l'IVA e le spese vive rimborsabili.

8. Indicazione dell'eventuale conferimento di incarichi a soggetti legati alla società di revisione da rapporti continuativi e dei relativi costi

Non ci risultano allo stato conferiti da parte di CIA S.p.A. incarichi a soggetti legati da rapporti continuativi alla società di revisione BDO Italia S.p.A..

Per completezza di informazione si segnala anche che non ci risultano allo stato conferiti da parte di altre società del gruppo facente capo a CIA S.p.A. incarichi a soggetti legati da rapporti continuativi alla società di revisione BDO Italia S.p.A..

9. Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio 2019, il Collegio sindacale non ha rilasciato il parere previsto dall'articolo 2386 del Codice civile (in merito alla sostituzione degli amministratori che sono venuti a mancare) in quanto nessuna operazione di



sostituzione di amministratori venuti a mancare è stata posta in essere nel corso di tale esercizio.

Nel corso dell'esercizio 2019, il Collegio sindacale non ha rilasciato alcun parere previsto dall'articolo 2389, comma 3, dello stesso codice (in merito alle remunerazioni degli amministratori investiti di particolari cariche) in quanto nessuna delibera è stata sottoposta all'esame del Consiglio di amministrazione.

10. Indicazione della frequenza e del numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi e del Collegio sindacale

Nel corso dell'esercizio 2019, si sono tenute n. 4 riunioni del Consiglio di amministrazione, n. 1 riunione del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi e n. 1 riunione del Comitato per la Remunerazione, riunioni alle quali il Collegio sindacale o alcuni dei suoi membri hanno partecipato.

Nel corso del medesimo esercizio, il Collegio sindacale si è riunito n. 7 volte.

Nel corso delle riunioni del Consiglio di amministrazione, come riportato anche sopra, il Collegio sindacale ha ottenuto dagli Amministratori informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e dalle società controllate.

11. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Il Collegio sindacale ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite audizioni, verifiche, richieste di informazioni ai responsabili delle funzioni aziendali e della direzione, nonché attraverso incontri con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili, nonché attraverso incontri con le Società di revisione.

Il Collegio sindacale, a seguito dell'attività di vigilanza, non ha osservazioni da sollevare sul rispetto dei principi di corretta amministrazione che appaiono essere stati costantemente osservati.

12. Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa

Il Collegio sindacale non ha osservazioni da svolgere sull'adeguatezza della struttura organizzativa, di cui è stata riscontrata l'idoneità al soddisfacimento delle esigenze gestionali e di controllo sull'operatività aziendale.

13. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno, in particolare sull'attività svolta dai preposti al controllo interno ed evidenziazione di eventuali azioni correttive intraprese e/o di quelle ancora da intraprendere

Il Sistema di controllo interno è apparso complessivamente adeguato alle caratteristiche dimensionali e gestionali della Società, come accertato anche nel



corso delle riunioni del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi, alle quali, in base alle regole di *governance* adottate, partecipa il Collegio sindacale. Inoltre, il Responsabile della funzione di *internal audit* ha assicurato il necessario collegamento funzionale ed informativo sulle modalità di svolgimento dei propri compiti istituzionali di controllo nonché sugli esiti delle verifiche poste in essere, anche mediante la partecipazione a riunioni del Collegio sindacale.

La partecipazione al Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi ha, peraltro, consentito al Collegio sindacale di coordinare, con le attività del Comitato stesso, lo svolgimento delle funzioni di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile assunte in forza dell'articolo 19, del D.Lgs. n. 39, del 2010.

Il Collegio Sindacale ha, quindi, acquisito conoscenza e vigilato, anche ai sensi dell'articolo 19, del D.Lgs. n. 39, del 2010, sia sull'adeguatezza che sull'efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, mediante periodici incontri e mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili aziendali ed altresì attraverso l'esame dei documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dall'*Internal Audit*, dal Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi e dall'Organismo di Vigilanza.

CIA è dotata di un manuale delle procedure che disciplinano i singoli cicli operativi che prevede che i responsabili delle singole aree riferiscono all'Amministratore delegato e al Comitato di Controllo interno e di gestione Rischi composto da tre amministratori non esecutivi, di cui due indipendenti; la carica di Presidente di tale comitato è stata attribuita ad un amministratore indipendente.

Il Consiglio di amministrazione del 19 marzo 2015, prima, e quello del 27 agosto 2015, dopo, ha approvato l'aggiornamento del "Modello di organizzazione, gestione e controllo" adottato ai sensi del D.Lgs. n. 231, del 2001, sulla base della nuova struttura organizzativa e delle nuove norme introdotte. Il Consiglio di amministrazione nel corso della riunione del 14 novembre 2019 ha deliberato di rinviare l'approvazione della nuova versione del Modello ad un momento successivo a quello di approvazione della legge di conversione del D.L n. 124 del 2019 e di quella del D.L. n. 105 del 2019.

Nei termini previsti dal D.Lgs. n. 196, del 2003, la Società ha adottato, in data 28 marzo 2006, il Documento Programmatico sulla Sicurezza dei dati personali; tale documento viene aggiornato secondo le previsioni di legge. Inoltre, nel corso del 2019, a seguito dell'entrata in vigore del Regolamento UE 2016/679, la Società ha

proseguito le azioni necessarie per allineamento alle evoluzioni della normativa vigente, sotto la supervisione del DPO.

14. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla affidabilità di quest'ultimo a rappresentare i fatti di gestione

Il Collegio sindacale, che ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla Società di revisione BDO Italia S.p.A., non ha osservazioni da svolgere sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Con riferimento all'informativa contabile contenuta nei bilanci d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2019 è stata resa l'attestazione dell'Amministratore delegato e del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'articolo 81ter, del Regolamento Consob n. 11971, del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni.

15. Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'articolo 114, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998

La Società ha impartito adeguate disposizioni alle società controllate ai sensi dell'articolo 114, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998.

Il Collegio sindacale non ha osservazioni da formulare sull'adeguatezza dei flussi informativi resi dalle società controllate alla Capogruppo volti ad assicurare il tempestivo adempimento degli obblighi di comunicazione previsti dalla legge.

16. Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con la Società di revisione ai sensi dell'articolo 150, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998

Nel corso dei periodici scambi di dati e informazioni tra il Collegio sindacale e la società incaricata della revisione legale dei conti, ai sensi anche dell'articolo 150, comma 3, del D.Lgs. n. 58, del 1998, non sono emersi aspetti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

17. Indicazione dell'eventuale adesione della Società al Codice di Autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate

Nella relazione degli Amministratori sulla gestione e nella "Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari 2019", redatta anche ai sensi dell'articolo 123-bis, del D.Lgs. n. 58, del 1998, è descritta la *Corporate Governance* ed è altresì

indicato a quali disposizioni del Codice di Autodisciplina delle società quotate, emanato da Borsa Italiana S.p.A., CIA S.p.A. risulta aver aderito.

Il Consiglio di amministrazione e, per quanto di diretta applicabilità ad esso, il Collegio sindacale della Società hanno adottato regole di governo societario in adesione alle raccomandazioni contenute nel Codice di Autodisciplina delle società quotate promosso da Borsa Italiana S.p.A..

Per quanto di specifica competenza, il Collegio sindacale ha vigilato sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario cui la Società, mediante informativa al pubblico, ha dichiarato di attenersi, curando, fra l'altro, che nella Relazione sul governo societario di CIA S.p.A. venissero esposti gli esiti della verifica del Collegio sindacale, in merito alla sussistenza in capo ai Sindaci dei requisiti di indipendenza, determinati in base ai medesimi criteri previsti con riferimento agli Amministratori indipendenti di cui al vigente Codice di Autodisciplina come adottato dalla Società.

Si osserva anche che, nel corso del 2019:

- il Comitato per la Remunerazione si è riunito n. 1 volta;
- il Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi si è riunito n. 1 volta.

Si segnala che la Società ha predisposto adeguate procedure in tema di accesso alle informazioni privilegiate di cui all'articolo 115bis, del TUF, ed in tema di obblighi di comunicazione ai sensi dell'articolo 114, comma 7, del medesimo Testo Unico sulla finanza in tema di *internal dealing*.

18. Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa

L'attività di vigilanza e controllo del Collegio sindacale si è svolta nel corso dell'esercizio 2019 con carattere di normalità e da essa non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità da segnalare.

Inoltre, si riferisce che non sono pervenute al Collegio sindacale, da parte dell'Organismo di vigilanza, segnalazioni di violazione del Modello di organizzazione e Gestione ex D.Lgs. n. 231, del 2001.

19. Indicazione di eventuali proposte del Collegio sindacale all'Assemblea ai sensi dell'articolo 153, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998

A compendio dell'attività di vigilanza svolta nell'esercizio, ed anche con riferimento all'articolo 153, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998, il Collegio sindacale non ha proposte da formulare in ordine al bilancio dell'esercizio chiuso al

31 dicembre 2019 di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e alla sua approvazione nonché alle materie di propria competenza.

Il Collegio sindacale approva la presente relazione all'unanimità.

Milano, 14 maggio 2020

**Per il Collegio Sindacale**

Mario Medici - Presidente



---

***Relazione della società  
di revisione al bilancio separato  
della capogruppo***

**COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.**

Rimissione della relazione della  
società di revisione indipendente ai  
sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio  
2010, n. 39 e dell'art.10 del  
Regolamento (UE) n. 537/2014

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019

**Rimissione della Relazione della società di revisione indipendente  
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE)  
n. 537/2014**

**Agli azionisti della  
Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.**

**Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

**Giudizio con rilievi**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (la Società), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della presente relazione, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

**Elementi alla base del giudizio con rilievi**

Nella voce partecipazioni in società collegate è iscritta, al valore residuo di iscrizione di Euro 1.950 migliaia, la società di diritto statunitense LC International LLC. La Società ha condotto con l'ausilio di un professionista esterno un test di *impairment* ad esito del quale il valore della partecipazione è stato svalutato di Euro 975 migliaia. A seguito delle verifiche condotte sul test di impairment dai nostri esperti interni, riteniamo che il valore della partecipazione avrebbe dovuto essere ridotto di ulteriori Euro 650 migliaia. Pertanto, il risultato ed il patrimonio netto dell'esercizio risultano sovrastimati per Euro 650 migliaia.

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio con rilievi.

---

## Richiamo di informativa

La Società presenta un patrimonio netto al 31 dicembre 2019 di Euro 15.472 migliaia ed una posizione finanziaria netta *adjusted* negativa per Euro 5.097 migliaia. La Società ha inoltre conseguito al 31 dicembre 2019 un risultato del conto economico complessivo positivo di Euro 1.388 migliaia, influenzato dalla rivalutazione della partecipazione nella società collegata Isola Longa S.r.l. pari a Euro 3.702 migliaia, a seguito dell'operazione straordinaria avvenuta nel mese di luglio 2019 con l'ingresso di un nuovo socio.

Pur non esprimendo un giudizio con rilievi relativamente a tale aspetto, si segnala quanto riportato al paragrafo “*Principali rischi e incertezze - Principali incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale*” della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2019 di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., dove sono indicati gli elementi considerati dagli amministratori per l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale nella redazione del bilancio, quali in particolare:

- il conseguimento di possibili plusvalenze su ulteriori operazioni immobiliari relative agli assets disponibili;
- le azioni in corso per il rafforzamento finanziario delle società controllate del comparto vitivinicolo e ricettivo al fine di dotarle del fabbisogno finanziario idoneo a supportare l'attuale fase nella quale tali società non presentano ancora autonoma capacità di rimborsare il capitale investito;
- la ridefinizione di nuovi business plan delle società controllate del comparto vitivinicolo e ricettivo.

---

## Altri aspetti

### Riemissione

La presente relazione sostituisce la relazione datata 30 aprile 2020 che conteneva una dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio a causa delle significative limitazioni al procedimento di revisione. In data 5 maggio 2020 il Consiglio di Amministrazione della Società ha riapprovato il nuovo progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, recependo alcuni dei rilievi evidenziati nella nostra precedente relazione. Inoltre, la Società ci ha reso disponibile a partire dal 3 maggio 2020 ulteriore documentazione, in precedenza non fornita, con riferimento alle aree per le quali erano state indicate limitazioni al procedimento di revisione nella nostra relazione emessa in data 30 aprile 2020. La presente riemissione tiene conto delle analisi condotte sulla documentazione trasmessa sino alla data della presente relazione.

---

## Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Oltre a quanto descritto nella sezione Elementi alla base del giudizio con rilievi, abbiamo identificato gli aspetti di seguito descritti come aspetti chiave della revisione da comunicare nella presente relazione.

**Aspetti chiave****CONTINUITÀ AZIENDALE**

Paragrafo *"Principali incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale"* della Relazione sulla gestione.

Gli amministratori riferiscono che nel corso dell'esercizio 2019, rispetto a quanto avvenuto nell'anno precedente, è stata realizzata una plusvalenza sull'operazione Isola Longa S.r.l. per la quale le prospettive di reddito sono ritenute allo stato positive nel medio-lungo periodo.

Secondo gli amministratori, i risultati delle società controllate Feudi del Pisciotto S.r.l. e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l., seppur in continua e progressiva crescita, non hanno raggiunto ancora oggi la piena capacità del rimborso del capitale investito. A tale riguardo gli amministratori segnalano che per la tipologia delle attività condotte, l'intero settore ha come benchmark di riferimento un tempo per l'avvio della capacità di recupero dell'investimento compreso tra i 10 e 15 anni.

A conferma dei risultati positivi realizzati dal Wine Relais, per ampliare l'attuale offerta ricettiva, gli amministratori informano che verrà stipulato nei prossimi giorni da Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l., un finanziamento, concesso da un primario istituto di credito del territorio, finalizzato alla realizzazione di ulteriori 5 camere dotate di tutti i comfort in un'ala adiacente dell'antico Baglio.

Gli amministratori indicano come il processo di rafforzamento patrimoniale sopra descritto e la possibilità di realizzare significative plusvalenze con il realizzo di operazioni straordinarie, in considerazione degli asset detenuti, hanno consentito alla Società, e per essa al Consiglio di Amministrazione, così come previsto dal principio contabile las 1, di redigere la relazione annuale consolidata nel presupposto della continuità aziendale, per un orizzonte non limitato ad almeno 12 mesi, pur tenendo conto delle incertezze rappresentate da alcune passività finanziarie e tributarie espresse in bilancio.

**Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave**

Nell'ambito del processo di revisione abbiamo svolto procedure finalizzate a:

- comprendere le valutazioni effettuate dagli amministratori;
- acquisire ed esaminare gli elementi probativi disponibili in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale utilizzato per la redazione del bilancio nell'orizzonte temporale considerato dagli stessi amministratori.

In particolare, abbiamo:

- acquisito elementi probativi circa la situazione degli affidamenti ed il loro utilizzo;
- verificato l'assenza di iniziative del ceto bancario in relazione all'Accordo ex art. 67 di riscadenziamiento del debito stipulato nel 2017;
- analizzato la documentazione relativa alle posizioni scadute di natura non finanziaria;
- acquisito e verificato il business plan delle società controllate Feudi del Pisciotto S.r.l. e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.;
- analizzato i dati e le assunzioni alla base delle valutazioni effettuate dagli amministratori in merito all'esistenza del presupposto della continuità aziendale.

Gli amministratori ritengono infine che sulla base delle informazioni disponibili, l'emergenza sanitaria da COVID-19, in linea con l'applicazione dei principi contabili internazionali, debba essere classificata come evento "Non Adjusting" (IAS 10). Data la natura dell'evento e il contesto di generale incertezza, non vi sono elementi per quantificarne l'impatto che potrebbe avere sulle attività di investimento, produttive e commerciali future e di conseguenza sui valori economici, patrimoniali e finanziari della Società.

Gli amministratori illustrano tuttavia che, fermo restando la premessa di cui sopra, per le società controllate, Feudi del Pisciotto S.r.l. e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l., è in corso un'analisi di revisione dei propri business plan che verranno approvati dai rispettivi Consigli di Amministrazione entro la fine del mese di maggio 2020.

Nel perdurare della situazione di crisi che coinvolge l'economia nazionale, gli amministratori riferiscono che adotteranno tutte le azioni necessarie per far fronte alle esigenze finanziarie tenendo conto anche delle possibilità messe a disposizione dai recenti strumenti di sostegno.

#### PARTECIPAZIONI

*Nota 2 delle Note illustrate al bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2019*

La Società ha iscritto nell'attivo immobilizzato valori riferiti a "partecipazioni in società controllate" per un importo complessivo pari a Euro 4.816 migliaia di cui Euro 4.756 migliaia riferibili al comparto vitivinicolo e ricettivo rappresentato dalle società Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l..

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisizione al netto di eventuali perdite di valore. Nel caso in cui vi siano indicatori di una perdita di valore, gli amministratori effettuano la stima del valore recuperabile della partecipazione.

In considerazione della significatività delle componenti discrezionali presenti nel processo di stima del valore recuperabile delle partecipazioni iscritte in bilancio, della loro rilevanza sulle attività totali della Società abbiamo ritenuto tale processo di stima un aspetto chiave dell'attività di revisione.

Le principali procedure di revisione effettuate:

- colloqui con la Direzione aziendale al fine di comprendere l'andamento delle società partecipate;
- analisi della movimentazione della voce nell'esercizio;
- verifica della corretta classificazione e del relativo trattamento contabile;
- verifica della valutazione interna condotta dalla società e riguardante gli asset materiali detenuti dalle società controllate, effettuata con una metodologia di tipo patrimoniale;
- analisi della perizia di stima effettuata da un professionista esterno in relazione ad alcuni degli asset immobiliari detenuti;
- acquisizione e verifica dei business plan predisposti dalle società controllate Feudi del Pisciotto S.r.l. e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l..

---

### Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del Dlgs.38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

---

### Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

---

#### Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. ci ha conferito in data 29 aprile 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

---

**Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

---

**Giudizio con rilievi ai sensi dell'art.14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98.**

Gli amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art.123-bis, co.4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della relazione sul bilancio d'esercizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare oltre a quanto già sopra evidenziato.

Milano, 14 maggio 2020

BDO Italia S.p.A.



Lelio Bigogno  
Socio