

**C      I      A**  
Compagnia Immobiliare Azionaria

**Pubblicazione della Relazione finanziaria annuale 2019  
comprendente le Relazioni della Società di Revisione  
e del Collegio Sindacale**

Milano 14 maggio 2020 - Si rende noto che la società di revisione BDO Italia S.p.A. ha emesso in data odierna le Relazioni di revisione al Bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2019 di CIA - Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., conclusesi con giudizio positivo e che vengono allegate al presente Comunicato. In data odierna sono anche pervenute da parte del Collegio Sindacale le Relazioni sul Bilancio di esercizio e sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2019.

A seguito dell'emissione di dette relazioni, la Società ha messo a disposizione del pubblico presso la sede legale della Società, presso Borsa Italiana S.p.A. e sul sito Internet [www.c-i-a.it](http://www.c-i-a.it), nella sezione Documenti, la Relazione Finanziaria Annuale comprendente il Progetto di Bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2019, la Relazione sulla gestione e le Attestazioni di cui all'articolo 154-bis, comma 5, D. Lgs. 58/1998 nonché le suddette relazioni della società di revisione e del collegio sindacale.

Si ricorda che in data 15 aprile 2020 il Consiglio di Amministrazione della Società aveva approvato, unitamente all'ulteriore documentazione di legge, il bilancio di esercizio e consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2019 e che il nuovo esame del bilancio conclusosi con l'approvazione del fascicolo di bilancio d'esercizio e consolidato aggiornato da parte del Consiglio di Amministrazione del 5 maggio 2020, ha fatto seguito alla 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, aveva messo nelle condizioni il revisore BDO di non potersi esprimere su alcune partite di bilancio come meglio precisato nel comunicato stampa dello scorso 5 maggio.

**Per ulteriori informazioni si prega di contattare:**

Gian Marco Giura  
Comunicazione/Investor Relations -  
Tel: 02-58219395

**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

**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