

# COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

Relazione Finanziaria Consolidata al 30 giugno 2020

*Approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 30 settembre 2020*

## ***Indice***

□ Composizione degli Organi Sociali .....	2
□ Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2020.....	3
□ Bilancio Semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2020 .....	15
□ Prospetti delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato I Semestre 2019 e I Semestre 2020 .....	19
□ Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 30 giugno 2020 .....	20
□ Situazione consolidata al 30 giugno 2020 ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006 .....	21
□ Note illustrate al bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2020 .....	24
□ Operazioni con parti correlate al 30 giugno 2020 .....	48
□ Prospetto della partecipazioni rilevanti ex. art. 120 del D.Lgs 58/1998 .....	51
□ Attestazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2020 ai sensi dell'art. 154-bis del D.Lgs n. 58/1998 .....	53
□ Relazione della Società di Revisione sul bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2020.....	55

## **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.

*Relazione finanziaria semestrale  
Consolidata al 30 giugno 2020*

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

**RELAZIONE SULLA GESTIONE  
AL 30 GIUGNO 2020**

**PREMESSA**

La relazione del Gruppo CIA al 30 giugno 2020, sottoposta a revisione contabile limitata, è stata redatta in conformità dello IAS 34 e ai sensi dell'art. 154-ter del D. Lgs. 58/1998, nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IFRS, adottati dalla Commissione dell'Unione 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 (CE) n. 1126/2008 che, a partire dal 2 dicembre 2008, abroga e sostituisce il regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche.

I dati del periodo di confronto rispetto al primo semestre 2020, sono stati anch'essi espressi secondo i principi IFRS.

**RISULTATI ECONOMICI DEL GRUPPO**

Nel primo semestre 2020, lo scenario nazionale e internazionale è stato condizionato dall'emergenza sanitaria causata dall'epidemia Covid-19 (classificata a *pandemia* dall'Organizzazione mondiale della Sanità nel corso del mese di marzo), estesa prima in Cina, poi in Italia come al resto dell'Europa e nel mondo intero, con profonde ripercussioni negative sull'economia nazionale e mondiale, dalle dimensioni ad oggi ancora incerte e dalla portata difficilmente prevedibile. Per il contenimento del contagio, le autorità governative dei vari Paesi hanno stabilito, con vari livelli di gravità, misure restrittive sulla mobilità delle persone e sulle attività produttive e commerciali, il cosiddetto *lockdown*. A partire dalla fine del mese di maggio e nel successivo mese di giugno, come già precedentemente accaduto in Cina, queste misure sono state progressivamente ridotte, con modalità e tempistiche diverse da Paese a Paese, avviando una graduale ripresa delle attività manifatturiere e commerciali. Tuttavia, importanti focolai rimangono presenti in alcune regioni del mondo, come in America Latina, in India e in forma minore negli Stati Uniti e in alcuni stati d'Europa.

Con specifico riferimento al Gruppo CIA, in virtù di un portafoglio di investimenti nel complesso diversificato, gli impatti derivanti dall'emergenza sanitaria sono stati in particolare evidenti per le controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e la collegata LC International LLC, società maggiormente esposte alle dinamiche dei mercati e settori di riferimento. Minori ripercussioni ha registrato l'attività di facility management, mentre per quanto riguarda gli investimenti nelle altre società partecipate, realizzati sulla base di progetti di medio-lungo periodo con un elevato valore atteso di realizzo, gli impatti sono stati sostanzialmente contenuti, ad eccezione dell'inevitabile rallentamento delle attività in corso per lo sviluppo.

Il Gruppo ha nel periodo, progressivamente implementato iniziative proattive per mitigare gli impatti economici e finanziari in conseguenza della pandemia, concentrando nel minimizzare tutte le spese discrezionali, operative/variabile e il costo del lavoro avvalendosi anche dei programmi agevolativi di supporto attuati dal Governo.

## INDICATORI SINTETICI DEI RISULTATI DEL PERIODO

I principali dati economici e patrimoniali si possono così sintetizzare:

Valori in Euro/000	30/06/19	30/06/20	Variaz. (%)
<b>Dati economici:</b>			
Ricavi dalle vendite	1.156	499	(56,8)
Altri ricavi e variazione di rimanenze	(156)	(193)	23,7
Totale Ricavi	1.000	306	(69,4)
Margine operativo lordo (EBITDA)	46	(380)	n.s.
Risultato operativo (EBIT)	(518)	(597)	(15,3)
<b>Risultato netto di competenza del Gruppo</b>	<b>(671)</b>	<b>(718)</b>	<b>(7,0)</b>

Valori in Euro/000	31/12/19	30/06/20	Variaz. (%)
<b>Dati patrimoniali e finanziari:</b>			
Immobilizzazioni	9.706	9.519	(1,9)
Patrimonio netto di gruppo	12.141	11.465	(5,6)
Posizione finanziaria netta	(5.789)	(5.995)	(3,6)

I ricavi sono pari a 0,31 milioni di euro in riduzione del 69,4% rispetto al primo semestre del 2019; l'EBITDA diminuisce ed è negativo per 380 mila euro (+46 mila euro al 30 giugno 2019). La contrazione del margine operativo è principalmente attribuibile ai risultati delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Az. Agricola Tenuta del Pisciotto Srl maggiormente esposte alle dinamiche dei mercati di riferimento. Le minori vendite di vino realizzate (-55,2%) e alla prolungata chiusura (riapertura avvenuta solo a partire da fine giugno) del Wine Relais e del Ristorante, sono state solo parzialmente compensate dalla riduzione dei costi operativi.

Il risultato netto complessivo di competenza del Gruppo è negativo per 0,72 milioni di euro (-0,67 milioni di euro al 30 giugno 2019). Il sostanziale allineamento rispetto ai risultati del primo semestre dell'anno precedente è riconducibile oltre alla riduzione dei costi operativi per effetto delle azioni attivate dal management, ai minori costi contabilizzati per oneri straordinari, relativi ai debiti tributari rateizzati dalle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl, nel corso del secondo trimestre dell'anno precedente avvalendosi dell'agevolazione data dalla procedura della *Definizione agevolata 2018 – rottamazione ter* - (articolo 3 del Decreto Legge n. 119/2018).

Il patrimonio netto consolidato passa da 12,14 milioni di euro al 31 dicembre 2019 a 11,47 milioni di euro al 30 giugno 2020, per effetto del risultato consolidato di periodo.

La PFN (posizione finanziaria netta) al termine del primo semestre 2020 è negativa per 5,99 milioni di euro e ha registrato una variazione negativa del 3,6% rispetto alla situazione al 31 dicembre 2019.

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DEL PERIODO

Valori in Euro/000	30/06/19	30/06/20	Variaz. (%)
Ricavi	1.000	306	(69,4)
Costi Operativi	(954)	(686)	(28,1)
<b>Margine Lordo</b>	<b>46</b>	<b>(380)</b>	<b>(n.s.)</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	<i>4,6</i>	<i>(n.s.)</i>	
Proventi e oneri non ordinari	(330)	32	109,7
Ammortamenti e accantonamenti	(234)	(249)	6,4
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(518)</b>	<b>(597)</b>	<b>(15,3)</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	<i>(51,8)</i>	<i>(n.s.)</i>	
Proventi e oneri finanziari netti	(138)	(116)	(15,9)
<b>Utile Ante Imposte</b>	<b>(656)</b>	<b>(713)</b>	<b>(8,7)</b>
Imposte	(15)	(9)	(40,0)
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	--	4	100,0
<b>Risultato di competenza del gruppo</b>	<b>(671)</b>	<b>(718)</b>	<b>(7,0)</b>

## SINTESI DEI RISULTATI ECONOMICI DEL PERIODO

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

Valori in Euro/000	30/06/19	30/06/20	Variaz. (%)
Ricavi facility management	70	70	--
Ricavi vendita vino	888	398	(55,2)
Variaz. rimanenze prod. finiti e semilav. attività	(281)	(256)	8,9
Ricavi Wine Relais e Ristorante Il Palmento	198	31	(84,3)
Altri ricavi attività agricola/vitivinicola	47	49	4,3
Altri Ricavi operativi	78	14	(82,1)
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>1.000</b>	<b>306</b>	<b>(69,4)</b>

Sostanzialmente in linea i ricavi dell'attività da *facility management*, in forza dei contratti pluriennali sottoscritti che non hanno subito variazioni nel periodo, mentre registrano un calo i ricavi delle vendite di vino e dell'attività ricettiva delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl a causa dell'emergenza sanitaria come sopra già descritto.

In riduzione gli *Altri ricavi* che comprendono nel semestre in corso i contributi a fondo perduto erogati nel mese di maggio alle controllate società agricole, mentre al 30 giugno 2019 includevano i proventi per attività di ristrutturazione immobiliare effettuata per conto terzi.

- **I Costi operativi** sono così suddivisi:

Valori in Euro/000	30/06/19	30/06/20	Variaz. (%)
Acquisti	(21)	(80)	n.s.
<i>di cui:</i>			
Costi per acquisti	357	279	(21,8)
Variazione delle rimanenze per anticipazioni culturali	(378)	(359)	(5,0)
Servizi	361	287	(20,5)
Costo del personale	437	379	(13,3)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(1)	1	n.s.
Altri costi operativi	178	99	(44,4)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>954</b>	<b>686</b>	<b>(28,1)</b>

- I costi per **acquisti** si riferiscono principalmente alle spese sostenute dalle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e sono relative alle spese sostenute per l'acquisto di prodotto finito-vino, per i vigneti, imbottigliamento, packaging e vari materiali di consumo. Tali spese registrano una riduzione del 21,8% per effetto delle minori vendite e dalla chiusura dell'attività ricettiva e di ristorazione. La voce di costo comprende inoltre l'effetto positivo della variazione delle rimanenze per anticipazioni culturali delle sopra citate aziende agricole, pari a 0,36 milioni di euro (0,38 milioni di euro al 30 giugno 2019), ovvero l'accantonamento per competenza dei costi di manodopera, semine, materiali, etc... necessarie per le spese della coltura-vendemmia dell'anno in corso.
- Il **costo del personale** relativo ai dipendenti di CIA, agli avventizi ed ai dipendenti che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto Srl, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Resort del Pisciotto Srl, è pari a 0,38 milioni di euro, registrando una riduzione di circa 60 mila euro rispetto al primo semestre dell'anno precedente per effetto del blocco delle attività e delle azioni adottate dal management per il contenimento dei costi nel periodo.

	30/06/10	31/12/19	30/06/20	Variazione assoluta
Dirigenti	1,0	1,0	1,0	--
Impiegati	6,0	6,0	6,0	--
<b>Totale</b>	<b>7,0</b>	<b>7,0</b>	<b>7,0</b>	<b>--</b>

La contenuta forza lavoro in particolare della capogruppo è da attribuirsi al fatto che parte delle attività di direzione e coordinamento sono svolte direttamente dai consiglieri, mentre l'operatività amministrativa è data in outsourcing attraverso contratti di service.

- Le spese per prestazioni di **servizi**, sono pari a 0,29 milioni di euro (0,36 milioni di euro nel primo semestre 2019), così suddivise:

Valori in Euro/000	30/06/19	30/06/20	Variaz. (%)
Costi gestione ordinaria	17	16	(5,9)
Costi di locazioni	8	33	n.s.
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	147	90	(38,8)
Costi per attività agricola-vitivinicola	109	84	(22,9)
Altri costi	80	64	(20,0)
<b>Totale Servizi</b>	<b>361</b>	<b>287</b>	<b>(20,5)</b>

- Gli **altri costi operativi** sono pari a 0,10 milioni di euro (0,18 milioni di euro nel primo semestre 2019) e comprendono principalmente i compensi agli organi societari e gli oneri accessori. La riduzione è principalmente attribuibile ai costi sostenuti per le attività di ristrutturazione immobiliare effettuate per conto terzi nel primo semestre dell'anno precedente.

- I **Proventi/oneri non ordinari netti** sono positivi per 0,03 milioni di euro contro i 0,33 milioni di euro di oneri del primo semestre 2019, dato che includeva la 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, come già precedentemente descritto.
- Il totale degli **Ammortamenti e svalutazioni** è pari a 0,25 milioni di euro contro 0,23 milioni di euro al 30 giugno 2019.
- Il **Risultato operativo lordo** al 30 giugno 2020 è negativo per 597 mila di euro contro una perdita di 518 mila di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente.
- Gli **Oneri finanziari netti** sono pari a 0,12 milioni di euro contro i 0,14 milioni di euro al 30 giugno 2019.
- Il **Risultato netto di competenza del Gruppo** del primo semestre 2020 è negativo e pari a 0,72 milioni di euro, contro una perdita di 0,67 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

## 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 30 giugno 2020 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

Valori in Euro/000	31/12/19	30/06/20
Terreni e fabbricati	8.636	8.504
Impianti e macchinari	665	608
Altri beni	299	278
Immobilizzazioni in corso	87	87
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>9.687</b>	<b>9.477</b>

Non si segnalano variazioni di rilievo rispetto alla situazione di fine 2019. La riduzione di valore è dovuta al progressivo processo di ammortamento degli asset immobiliari di proprietà delle società controllate.

Le tabelle che seguono rappresentano in dettaglio le principali voci immobilizzate riferite a fabbricati, terreni e immobilizzazioni e relativa movimentazione rispetto al 31 dicembre 2019.

### Investimenti immobiliari

Valori in Euro/000	Costo Storico	Amm.to Precedente	Saldo al 31/12/19	Acquisiz. (Dismiss.) Riclassifica	Amm.to Esercizio	Saldo al 30/06/20
Malindi - KENIA ( <i>multiproprietà</i> )	14	(9)	5		--	5
Portorotondo - Sardegna ( <i>multiproprietà</i> )	22	(16)	6		--	6
Venezia ( <i>multiproprietà</i> )	47	(27)	20		(1)	19
Wine Relais e Ristorante	444	(58)	386		(4)	382
Wine Shop Feudi del Pisciotto	95	(10)	85		(1)	84
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	(343)	936	(7)	(39)	890
Cantina Feudi del Pisciotto	5.386	(1.615)	3.771		(80)	3.691
<b>Tot. Altri immobili</b>	<b>9.256</b>	<b>(2.078)</b>	<b>7.178</b>	<b>(7)</b>	<b>(125)</b>	<b>7.046</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. Agri. Tenuta del Pisciotto emerso in consolidato	113		113			113
<b>Tot. Terreni</b>	<b>1.458</b>	<b>--</b>	<b>1.458</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1.458</b>
<b>Totale Terreni e Fabbricati</b>	<b>10.714</b>	<b>(2.078)</b>	<b>8.636</b>	<b>(7)</b>	<b>(125)</b>	<b>8.504</b>

### Partecipazioni immobilizzate

Il dettaglio è esposto nelle seguenti tabelle:

#### - Partecipazioni in società collegate

Valori in Euro/000	Saldo al 31/12/19	Increm.	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Valutaz. Patr. Netto	Saldo al 30/06/20
LC International LLC	1.947	454				2.401
Isola Longa Srl	4.775				(1)	4.774
<b>Totale</b>	<b>6.722</b>	<b>454</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(1)</b>	<b>7.175</b>

#### ▪ LC International LLC

Holding che detiene i marchi e le licenze di Le Cirque, Osteria il Circo e Sirio. I marchi, conosciuti a livello mondiale, rappresentano l'eccellenza del *fine dining* nel settore della ristorazione. I contratti di licensing dei vari ristoranti nel mondo sono 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 approvato dai manager delegati prevede lo sviluppo e avvio di nuovi licensing a New York e in vari Paesi del mondo.

A causa della pandemia, l'apertura dei ristoranti a New York con il marchio Le Cirque e Osteria Il Circo, inizialmente prevista nel corso del 2020, è stata rinviata rispettivamente nel primo e semestre 2021. In conseguenza

<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.

dello slittamento dell'avvio dei nuovi licensing a New York e della momentanea sospensione delle trattative in corso per nuove licenze, al termine dell'esercizio 2019 è stato ritenuto opportuno dagli amministratori, operare una prudente svalutazione della partecipazione in base all'esito dell'*impairment test*, effettuato da un esperto indipendente. Nella consapevolezza del valore unico dei marchi, è stato chiesto all'esperto per la determinazione del valore della società, di non considerare i marchi, il cui valore non è espresso nell'attivo del bilancio della società.

▪ **Isola Longa Srl**

Nel corso del mese di luglio 2019 è stata perfezionata l'operazione di fusione che ha consentito l'ingresso di un nuovo socio professionale nel capitale della neo costituita società, Isola Longa S.r.l., determinando per CIA una rivalutazione del valore della propria quota di partecipazione posseduta della società pari a 3,64 milioni di euro, rispetto ai valori di carico, in base alla valutazione complessiva della originaria Isola Longa S.r.l., effettuata da professionisti indipendenti, incaricati dalla parte proponente. La fusione della originaria società e il conseguente ingresso del nuovo socio professionale, con un apporto in equity di circa 5 milioni di euro, ha così determinato una ripartizione delle quote del capitale sociale nella misura paritetica del 33,3% tra i tre soci della nuova società. L'accettazione da parte di CIA dell'offerta del nuovo socio è avvenuta non tanto per la rivalutazione monetaria dell'asset quanto in relazione al piano di sviluppo immobiliare individuato per l'intera area: circa 5.500 mq, di cui 3.300 mq con destinazione ad uso residenziale, ubicati su una superficie complessiva di proprietà di 260 ettari, pari ai 2/3 dell'intera Isola, e della Salina (compresa nella proprietà), la migliore per qualità della provincia di Trapani. Il piano di sviluppo elaborato da stimati e riconosciuti professionisti in vari ambiti prevede la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites ed extra-suites con l'obiettivo finale di realizzare un trophy resort nel Mediterraneo. Una volta realizzato il piano di sviluppo, che ad oggi è già in avanzata fase di ottenimento delle autorizzazioni necessarie attraverso la presentazione della relazione di incidenza ambientale (VIIncA) alle varie autorità competenti, il valore atteso dell'asset avrà una significativa rivalutazione.

**Altre partecipazioni immobilizzate**

€uro/000	Saldo al 31/12/19	Acquisizioni	Alienazioni/ Riclassif.	Svalutazioni	Saldo al 30/06/20
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Sas Comtes de Dampierre ( <i>già</i> <i>Audoin De Dampierre</i> )	132	--	--	--	132
Diana Bis Srl	139	--	--	--	139
M39 Srl	--	2	--	--	2
<b>Totale</b>	<b>426</b>	<b>2</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>428</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 nel periodo svalutazioni per perdite durevoli di valore. Si segnala che per nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla piena disponibilità della stessa da parte di CIA.

La variazione del perimetro rispetto al 31.12.2019 è dovuta all'ingresso di CIA nel capitale sociale della neocostituita M39 Srl con la sottoscrizione di una quota pari a 7%. La costituzione della società e la sottoscrizione della quota rappresentano una parte integrante delle varie fasi operative previste per l'attuazione del piano di sviluppo di Isola Longa Srl. M39 Srl è una management company che aggrega oltre ai soci fondatori anche parte dei professionisti che partecipano attivamente al progetto di valorizzazione previsto. Lo scopo è quello di offrire un *Operational Services Management* ("Servizi Operativi") a favore di Isola Longa Srl attraverso la fornitura di servizi commerciali, di marketing e di comunicazione a valore aggiunto nonché servizi centralizzati (quali ad esempio servizi IT, servizi di gestione delle risorse umane, ecc.).

## PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto di competenza passa da 12,14 milioni di euro a 11,47 milioni di euro al 30 giugno 2020 per effetto del risultato complessivo consolidato realizzato nell'esercizio. Non sono stati distribuiti dividendi nel periodo.

## POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 5,79 milioni di euro al 31 dicembre 2019 a un indebitamento netto di 5,82 milioni di euro al 30 giugno 2020, così dettagliato:

Valori in Euro/000	31/12/19	30/06/20	Variazioni	(%)
Disponibilità liquide	77	514	437	567,5
Debiti finanziari non correnti	(2.572)	(2.796)	(224)	(8,7)
Debiti finanziari correnti	(3.294)	(3.713)	(419)	(12,7)
<b>Posizione finanziaria netta consolidata</b>	<b>(5.789)</b>	<b>(5.995)</b>	<b>(206)</b>	<b>(3,6)</b>

La variazione è principalmente attribuibile all'ottenimento da parte della controllata Az. Agr. Tenuta del Pisciotto Srl, di un mutuo a medio/lungo termine per complessivi 450 mila euro, finalizzato alla realizzazione di ulteriori 5 camere per ampliare l'attuale offerta del Wine Relais in Sicilia.

### *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 30 giugno 2020 pari a 2 mila euro.

### *Dati di Borsa*

	30/06/19	30/06/20
Quotazione minima (euro)	0,109	0,0828
Quotazione massima (euro)	0,145	0,127
Volumi trattati (complessivi)	6.263.316	14.039.616
Volumi trattati (complessivi) (euro)	784.000	1.496.000
Capitalizzazione minima (ml. euro)	10	8
Capitalizzazione massima (ml. euro)	13	12
Capitalizzazione media (ml. euro)	11,4	9,9
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

### **Partecipazioni in società controllate**

Si riportano di seguito i principali dati di stato patrimoniale e di conto economico delle società controllate da CIA al 30 giugno 2020.

<b>STATO PATRIMONIALE</b> (Valori in Euro/000)	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	1.834	1	1.585	113	5	2.605	697
Resort del Pisciotto S.r.l.	102	--	247	(21)	--	25	345
Feudi del Pisciotto S.r.l.	5.654	9	5.744	53	--	7.350	4.004
Agricola Florio S.r.l.	1.715	--	18	1.164	--	--	569

  

<b>CONTO ECONOMICO</b> (Valori in Euro/000)	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) non ordinari	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto
Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	24	(48)	(108)	2	(6)	(136)	(136)
Resort del Pisciotto S.r.l.	20	(53)	(2)	--	(2)	(37)	(37)
Feudi del Pisciotto S.r.l.	203	(292)	(128)	(63)	(40)	(320)	(320)
Agricola Florio S.r.l.	--	(3)	--	--	--	(3)	(3)

### **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 nella presente relazione semestrale consolidata.

### **PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE**

#### **Rischio di credito in relazione ai rapporti commerciali**

Elementi di rischio in relazione ai crediti commerciali sono individuabili sostanzialmente nella solvibilità dei clienti in particolare per la controllata Feudi del Pisciotto Srl, in considerazione dell'attuale situazione del mercato di riferimento e nel conseguente allungamento dei tempi di incasso che tuttavia sono ammortizzati dal rapporto con la società di distribuzione, Domini Castellare di Castellina. Occorre evidenziare che le società del Gruppo non hanno ad oggi mai subito perdite significative per insoluti relativi a crediti commerciali.

#### **Rischi finanziari e di cambio valuta**

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. Il Gruppo utilizza risorse finanziarie di terzi a breve, principalmente sotto forma di debito bancario commerciale o per affidamenti correnti del circolante, regolato a tasso variabile mentre l'indebitamento a medio/lungo è regolato da tassi fissi.

La politica del Gruppo, non prevede investimenti speculativi in prodotti finanziari.

I rapporti commerciali con i Paesi esteri sia area UE che Extra UE della controllata Feudi del Pisciotto Srl sono indiretti attraverso la società di distribuzione del vino con la quale è in essere un contratto di esclusiva, che non prevede il rischio di cambio per Feudi del Pisciotto.

## ***Rischi di liquidità***

I fattori che principalmente influenzano la liquidità del Gruppo sono rappresentati dalla gestione del capitale circolante in particolare dalle attività operative delle società controllate e dalla decisione di realizzare o meno i valori derivanti dalle potenziali vendite degli assets detenuti dal Gruppo, per i quali si apre anche l'opportunità (per gli immobiliari) del Superbonus. Il bonus e il Superbonus sono già applicati a Feudi del Pisciotto. In considerazione dell'elevato grado di volatilità e incertezza del mercato dovuta a Covid-19, la controllata Feudi del Pisciotto Srl ha richiesto e ottenuto la sospensione delle rate del mutuo attualmente in essere, con contestuale allungamento del piano di ammortamento ai sensi dell'art. 56, comma 2, lettera c) del DL 18/2020 e successivi - *Misure di sostegno finanziario*.

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

In relazione alla pandemia da Covid-19, il Gruppo ha messo in atto da subito tutte le misure di sicurezza e controllo a favore dei dipendenti, collaboratori e clienti per evitare possibili occasioni di contagio in osservanza alle disposizioni governative, sostenendo nel contempo, la continuità delle attività commerciali e produttive, a tutela delle proprie fonti di ricavo e dei propri assets. Allo stato attuale, è plausibile ritenere che nell'esercizio 2020 si registrerà una contrazione dei ricavi, seppur inferiore rispetto a quanto registrato nel primo semestre, in base ai risultati dei due mesi successivi; a fronte di una riduzione dei ricavi, il Gruppo continuerà a realizzare tutti i possibili interventi, come avvenuto nel primo semestre, volti al contenimento dei costi al fine di mitigare la riduzione della redditività.

In particolare, le controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl, società più esposte alle dinamiche di mercato nei settori di riferimento, hanno effettuato una revisione dei rispettivi piani industriali pluriennali e approvati dal management. Le relative assumptions tengono anche conto dei risultati consuntivi in forte crescita conseguiti nel bimestre luglio-agosto. Nei due mesi le vendite di vino sono state pari a 380 mila euro (+5% rispetto al corrispondente bimestre dell'anno precedente) e gli ordini in portafoglio garantisco un recupero significativo rispetto alla contrazione dei ricavi registrata al 30 giugno 2020 (-55,2%). Le attività del Ristorante Il Palmento e del Wine Relais (aperti a fine giugno) hanno realizzato, nei mesi di luglio e agosto, ricavi per circa 170 mila euro con un indice di occupazione medio pari al 60%, in linea con i risultati del bimestre dell'anno precedente, percentuale che è superiore alla media nazionale del settore (dato Nomisma - 2018/2019). Per quanto concerne gli assets e le partecipazioni detenute, gli amministratori hanno effettuato un aggiornamento delle proprie valutazioni in merito ai possibili valori attesi di realizzo, tenendo conto anche, se e dove necessario, degli eventuali impatti connessi alla pandemia da Covid-19, che non hanno condotto a rilevare la presenza di perdite durevoli di valore degli assets ed alla conseguente necessità di svalutazioni nel bilancio consolidato.

Alcune significative iniziative di sviluppo immobiliare (in particolare, il progetto in corso di Isola Longa Srl) potrebbero subire un rallentamento rispetto alle tempistiche previste, ma gli amministratori ritengono che le stesse non abbiano subito un deterioramento dei valori impliciti degli investimenti effettuati; pertanto, nel caso in cui dovesse presentarsi la necessità, le stesse potrebbero essere eventualmente utilizzate per reperire le risorse finanziarie necessarie a far fronte alle obbligazioni del Gruppo.

Inoltre, gli amministratori di CIA e delle società controllate, hanno posto in essere tutte le conformi azioni ai vari Decreti Legge che si sono succeduti durante l'emergenza sanitaria, a tutela del patrimonio aziendale. In particolare sono state ottenute moratorie sulle quote capitale ed interessi dei finanziamenti a medio-lungo termine, dilazioni di pagamento dei debiti tributari e nuovi finanziamenti come già precedentemente descritto nella presente relazione. Per quanto attiene all'esposizione residua verso il ceto bancario si segnala che, nell'ambito di una cessione di crediti effettuata da una banca creditrice, il rapporto è stato tecnicamente segnalato come sofferenza. La società, che solo recentemente ha acquisito l'informazione sulla cessione del credito da parte della banca, avvierà contatti con l'istituto di credito al fine di conoscere l'acquirente e arrivare a una soluzione transattiva, con possibili benefici.

Infine si ricorda che in data 4 dicembre 2019, CIA con delega di incarico affidata allo studio legale Lombardi, oggi studio Bonelli Erede with Lombardi, ha depositato presso il Tribunale di Milano, atto di citazione contro il Comune di Milano, per la vicenda dell'immobile realizzato con tutte le licenze di legge in via via Borgazzi 1 e per il successivo ritiro delle stesse licenze da parte delle autorità comunali. E' stato richiesto un risarcimento di 15 milioni di euro (con riserva di ulteriore precisazione in prosieguo di giudizio) per tutti i danni di natura patrimoniale subiti e subendi dall'operazione immobiliare realizzata attraverso il veicolo Diana Bis Srl. Le decisioni del Comune dopo aver sostenuto

l'operazione davanti ai due gradi giudiziari, ha determinato la necessaria successiva vendita da parte di CIA del 99% delle quote del capitale sociale di Diana Bis, con conseguente perdita di tutti i significativi finanziamenti fatti alla società operativa e gli investimenti effettuati. Nel corso del mese di aprile 2020, è stata assegnata la causa e fissata la prima udienza al 6 ottobre 2020.

Pur tenendo conto dei rischi e delle significative incertezze del contesto economico nazionale ed internazionale, oltre che delle passività finanziarie e tributarie espresse nel bilancio consolidato, le considerazioni di cui sopra e la conferma della possibilità di realizzare significative plusvalenze dagli investimenti effettuati, hanno consentito alla Società, e per essa al Consiglio di Amministrazione, così come previsto dal Principio Contabile IAS 1, di redigere la presente relazione semestrale consolidata abbreviata nel presupposto della continuità aziendale, per un orizzonte di almeno 12 mesi.

#### **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL SEMESTRE**

Non vi sono da segnalare fatti di rilievo, avvenuti successivamente al 30 giugno 2020, che possano influenzare in maniera rilevante i dati contenuti nella presente relazione.

#### **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Il contesto macro-economico nel primo semestre 2020 è stato condizionato dall'emergenza sanitaria, determinando un quadro economico-sociale in forte contrazione. In questo contesto tuttavia, come segnalato dall'andamento dei mesi di luglio e agosto, se non ci saranno altri lockdown generali, l'attività produttiva e commerciale potrebbe tendere ad una normalizzazione anche se a livelli inferiori del 2019. Gli amministratori confermano l'impegno costante per lo sviluppo nei segmenti di attività coerenti con il proprio modello di business in particolare attraverso le proprie società controllate e partecipate, a sostegno della valorizzazione dei propri assets e per il rafforzamento del proprio patrimonio.

**Per il Consiglio di Amministrazione**

**Il Presidente**

*Angelo Riccardi*

*Bilancio Semestrale consolidato  
abbreviato al 30 giugno 2020*

## Bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2020

### Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2020

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2019	30 giugno 2020
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	1	19	42
Immobilizzazioni immateriali		19	42
Immobilizzazioni materiali	2	9.687	9.477
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	6.722	7.175
Altre partecipazioni	4	426	428
Crediti per imposte anticipate	5	574	565
Crediti commerciali non correnti	6	970	878
Altri crediti non correnti	7	22	17
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>18.420</b>	<b>18.582</b>
Rimanenze	8	3.433	3.534
Crediti commerciali	9	5.744	5.157
Crediti tributari	10	261	440
Altri crediti	11	739	699
Disponibilità liquide	12	77	514
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>10.254</b>	<b>10.344</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>28.674</b>	<b>28.926</b>

## Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2020

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2019	30 giugno 2020
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		185	185
Altre riserve		12.379	9.549
Utili (perdita) del periodo		(2.872)	(718)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>12.141</b>	<b>11.465</b>
Capitale e riserve di terzi		--	6
Utile (perdita) di terzi		--	(4)
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>--</b>	<b>2</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>13</b>	<b>12.141</b>	<b>11.467</b>
Debiti finanziari	<b>14</b>	2.572	2.796
Debiti tributari non correnti	<b>15</b>	--	657
Fondi per rischi e oneri	<b>16</b>	324	313
TFR e altri fondi per il personale	<b>17</b>	80	80
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>2.976</b>	<b>3.846</b>
Debiti finanziari	<b>18</b>	3.294	3.713
Debiti commerciali	<b>19</b>	4.463	4.552
Debiti tributari	<b>20</b>	1.769	1.258
Altri debiti	<b>21</b>	4.031	4.090
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>13.557</b>	<b>13.613</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>16.533</b>	<b>17.459</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>28.674</b>	<b>28.926</b>

## Conto Economico complessivo consolidato al 30 giugno 2020

(migliaia di Euro)	Note	30 giugno 2019	30 giugno 2020
Ricavi		1.156	499
Altri ricavi e proventi		125	63
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		(281)	(256)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>22</b>	<b>1.000</b>	<b>306</b>
Costi per acquisti	23	21	80
Costi per servizi	23	(361)	(287)
Costi per il personale	23	(437)	(379)
Altri costi operativi	23	(178)	(99)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	23	1	(1)
<b>Totale Costi Operativi</b>		<b>(954)</b>	<b>(686)</b>
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>46</b>	<b>(380)</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	24	(330)	32
Ammortamenti e svalutazioni	25	(234)	(249)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>(518)</b>	<b>(597)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	26	(138)	(116)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(656)</b>	<b>(713)</b>
Imposte	27	(15)	(9)
<b>Risultato netto</b>		<b>(671)</b>	<b>(722)</b>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		--	4
<b>Risultato attribuibile al Gruppo</b>		<b>(671)</b>	<b>(718)</b>
<b>Altre componenti di conto economico complessivo</b>	<b>28</b>		
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)		--	--
Rivalutazione di partecipazioni in società collegate		--	--
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. Complessivo		--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>		--	--
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO</b>		<b>(671)</b>	<b>(718)</b>
<i>Utile per azione, base</i>		(0,01)	(0,01)
<i>Utile per azione diluita</i>		(0,01)	(0,01)

## Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2019 – 30/06/2020

(migliaia di Euro)	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><u>Movimenti 2019:</u></b>										
Destinazione Risultato					(975)		975	--		--
Distribuzione dividendi					(4)		(4)			(4)
Movimenti Riserve					1		1			1
Variazione IAS 19 su TFR										
<b><u>Risultato del periodo:</u></b>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.					1		1			1
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>					<b>1</b>			<b>1</b>		<b>1</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>(671)</b>	<b>(671)</b>		<b>(671)</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1</b>	<b>--</b>	<b>(671)</b>	<b>(670)</b>		<b>(670)</b>
<b>SALDI AL 30/06/2019</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>8.714</b>	<b>--</b>	<b>(671)</b>	<b>10.677</b>	<b>(6)</b>	<b>10.671</b>

## Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2019 – 30/06/2020

(migliaia di Euro)	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 31/12/2019</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>
<b><u>Movimenti 2020:</u></b>										
Destinazione Risultato					(2.872)		2.872	--		--
Distribuzione dividendi					42		42		6	48
Movimenti Riserve										
Variazione IAS 19 su TFR										
<b><u>Risultato del periodo:</u></b>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.										
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>										
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>(718)</b>	<b>(718)</b>	<b>6</b>	<b>(722)</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(718)</b>	<b>(718)</b>	<b>6</b>	<b>(722)</b>
<b>SALDI AL 30/06/2020</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>9.549</b>	<b>--</b>	<b>(718)</b>	<b>11.465</b>	<b>2</b>	<b>11.467</b>

**Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 30 giugno 2020**

(migliaia di euro)	Note	Semestrale 2019	Semestrale 2020
<b>ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>			
Utile/(perdita) netto del periodo		(671)	(718)
Rettifiche:			
- Ammortamenti		230	226
<b>Autofinanziamento</b>		(441)	(492)
Variazione rimanenze		(97)	(101)
Variazione crediti commerciali		(614)	679
Variazione crediti/debiti tributari		582	(24)
Variazione altri crediti		(301)	45
Variazione debiti commerciali		474	89
Variazione altri debiti		331	59
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>		(66)	255
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Immobilizzazioni materiali		(121)	(11)
Immobilizzazioni immateriali		--	(28)
Investimenti in partecipazioni		196	(455)
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>		75	(494)
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori		(302)	643
Variazione Fondi Rischi		43	(11)
Variazione Trattamento di Fine Rapporto		(4)	--
Distribuzione Utili		--	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto		(2)	42
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		--	2
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>		(265)	676
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>		(256)	437
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		349	77
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		93	514

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2020  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2019	Di cui parti correlate	30 giugno 2020	Di cui parti correlate
Attività immateriali a vita indefinita		--		--	
Altre immobilizzazioni immateriali	1	19		42	
Immobilizzazioni immateriali		19		42	
Immobilizzazioni materiali	2	9.687	21	9.477	
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	6.722		7.175	
Altre partecipazioni	4	426		428	
Crediti per imposte anticipate	5	574		565	
Crediti commerciali non correnti	6	970		878	
Altri crediti non correnti	7	22	--	17	
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>18.420</b>	<b>21</b>	<b>18.582</b>	--
Rimanenze	8	3.433		3.534	
Crediti commerciali	9	5.744	5.155	5.157	4.552
Crediti tributari	10	261		440	
Altri crediti	11	739	26	699	26
Disponibilità liquide	12	77		514	
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>10.254</b>	<b>5.181</b>	<b>10.344</b>	<b>4.578</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>28.674</b>	<b>5.202</b>	<b>28.926</b>	<b>4.578</b>

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2020  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

<b>PASSIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre</b> <b>2019</b>	<b>Di cui parti</b> <b>correlate</b>	<b>30 giugno</b> <b>2020</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		12.379		9.549	
Utili (perdita) del periodo		(2.872)	1.417	(718)	192
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>12.141</b>	<b>1.417</b>	<b>11.465</b>	<b>192</b>
Capitale e riserve di terzi		--		6	
Utile (perdita) di terzi		--		(4)	
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>--</b>		<b>2</b>	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>13</b>	<b>12.141</b>	<b>1.417</b>	<b>11.467</b>	<b>192</b>
Debiti finanziari	<b>14</b>	2.572		2.796	
Debiti tributari non correnti	<b>15</b>	--		657	
Fondo per rischi e oneri	<b>16</b>	324		313	
TFR e altri fondi per il personale	<b>17</b>	80		80	
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>2.976</b>		<b>3.846</b>	
Debiti finanziari	<b>18</b>	3.294	3	3.713	3
Debiti commerciali	<b>19</b>	4.463	2.829	4.552	2.973
Debiti tributari	<b>20</b>	1.769		1.258	
Altri debiti	<b>21</b>	4.031	2.077	4.090	2.077
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>13.557</b>	<b>4.909</b>	<b>13.613</b>	<b>5.053</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>16.533</b>	<b>4.909</b>	<b>17.459</b>	<b>5.053</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>28.674</b>	<b>6.326</b>	<b>28.926</b>	<b>5.245</b>

**Conto Economico separato consolidato al 30 giugno 2020  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

(migliaia di Euro)	Note	30 giugno 2019	Di cui parti correlate	30 giugno 2020	Di cui parti correlate
Ricavi		1.156	923	499	392
Altri ricavi e proventi		125	3	63	3
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		(281)		(256)	
<b>Totale Ricavi</b>	<b>22</b>	<b>1.000</b>	<b>926</b>	<b>306</b>	<b>396</b>
Costi per acquisti	23	21	(161)	80	(166)
Costi per servizi	23	(361)	(68)	(287)	(38)
Costi per il personale	23	(437)		(379)	
Altri costi operativi	23	(178)		(99)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	23	1		(1)	
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>46</b>	<b>697</b>	<b>(380)</b>	<b>192</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	24	(330)		32	
Ammortamenti e svalutazioni	25	(234)		(259)	
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>(518)</b>	<b>697</b>	<b>(597)</b>	<b>192</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	26	(138)	--	(116)	
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(656)</b>	<b>697</b>	<b>(713)</b>	<b>192</b>
Imposte	27	(15)		(9)	
<b>Risultato netto</b>		<b>(671)</b>	<b>697</b>	<b>(722)</b>	<b>192</b>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		--		4	
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>		<b>(671)</b>	<b>697</b>	<b>(718)</b>	<b>192</b>
<b>Altre componenti di conto ec. complessivo</b>	<b>28</b>				
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec (Ias 19)		--		--	
Rivalutazione partecipazioni in società collegate		--		--	
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo		--		--	
<b>Totale componenti di Conto Economico Complessivo del periodo</b>		<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO</b>		<b>(671)</b>	<b>697</b>	<b>(718)</b>	<b>192</b>
<i>Utile per azione, base</i>		<i>(0,01)</i>		<i>(0,01)</i>	
<i>Utile per azione, diluito</i>		<i>(0,01)</i>		<i>--</i>	

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

*Angelo Riccardi*

*Note illustrate al bilancio semestrale  
consolidato abbreviato al 30 giugno 2020*

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

**NOTE ILLUSTRATIVE**

La situazione economico patrimoniale al 30 giugno 2020 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**

Il bilancio consolidato semestrale del Gruppo CIA viene preparato in conformità con i principi contabili internazionali IFRS emessi dall'International Accounting Standard Board (IASB) e omologati dalla Comunità Europea ai sensi del Regolamento n. 1606/2002. La presente situazione semestrale consolidata abbreviata del Gruppo CIA al 30 giugno 2020, sottoposta a revisione contabile, è stata elaborata applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IFRS e in particolare dello IAS 34 – Bilanci Intermedi, in accordo con quanto indicato dall'art. 81 del Regolamento Consob n. 11971/1999 (così come modificato con delibera n. 14990 del 14 aprile 2005) e dall'allegato 3D del Regolamento stesso nonché dall'art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998. Tale situazione semestrale consolidata abbreviata è stata redatta in forma sintetica e non comprende pertanto tutte le informazioni richieste dal bilancio annuale e deve essere letta unitamente al bilancio annuale predisposto per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019.

**Principi e metodi contabili**

I criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2020 sono omogenei ai principi contabili adottati per la redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019 ad eccezione di quanto descritto nel successivo paragrafo “Principi contabili, emendamenti e interpretazioni entrati in vigore dal 1° gennaio 2019”.

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.

Gli schemi di bilancio adottati nel bilancio semestrale riflettono in forma sintetica gli schemi del bilancio al 31 dicembre 2019. Sono stati evidenziati 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.

Tale bilancio semestrale abbreviato non comprende pertanto tutte le informazioni richieste dal bilancio annuale e deve essere letto unitamente al bilancio annuale predisposto per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019.

L'autorizzazione alla pubblicazione della presente bilancio semestrale abbreviato consolidato è stata data dagli amministratori in data 30 settembre 2020.

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

In relazione alla pandemia da Covid-19, il Gruppo ha messo in atto da subito tutte le misure di sicurezza e controllo a favore dei dipendenti, collaboratori e clienti per evitare possibili occasioni di contagio in osservanza alle disposizioni governative, sostenendo nel contempo, la continuità delle attività commerciali e produttive, a tutela delle proprie fonti di ricavo e dei propri assets. Allo stato attuale, è plausibile ritenere che nell'esercizio 2020 si registrerà una contrazione dei ricavi, seppur inferiore rispetto a quanto registrato nel primo semestre, in base ai risultati dei due mesi successivi; a fronte di una riduzione dei ricavi, il Gruppo continuerà a realizzare tutti i possibili interventi, come avvenuto nel primo semestre, volti al contenimento dei costi al fine di mitigare la riduzione della redditività.

In particolare, le controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl, società più esposte alle dinamiche di mercato nei settori di riferimento, hanno effettuato una revisione dei rispettivi piani industriali pluriennali e approvati dal management. Le relative assumptions tengono anche conto dei risultati consuntivi in forte crescita conseguiti nel bimestre luglio-agosto. Nei due mesi le vendite di vino sono state pari a 380 mila euro (+5% rispetto al corrispondente bimestre dell'anno precedente) e gli ordini in portafoglio garantisco un recupero significativo rispetto alla contrazione dei ricavi registrata al 30 giugno 2020 (-55,2%). Le attività del Ristorante Il Palmento e del Wine Relais (aperti a fine giugno) hanno realizzato, nei mesi di luglio e agosto, ricavi per circa 170 mila euro con un indice di occupazione medio pari al 60%, in linea con i risultati del bimestre dell'anno precedente, percentuale che è superiore alla media nazionale del settore (dato Nomisma - 2018/2019). Per quanto concerne gli assets e le partecipazioni detenute, gli amministratori hanno effettuato un aggiornamento delle proprie valutazioni in merito ai possibili valori attesi di realizzo, tenendo conto anche, se e dove necessario, degli eventuali impatti connessi alla pandemia da Covid-19, che non hanno condotto a rilevare la presenza di perdite durevoli di valore degli assets ed alla conseguente necessità di svalutazioni nel bilancio consolidato.

Alcune significative iniziative di sviluppo immobiliare (in particolare, il progetto in corso di Isola Longa Srl) potrebbero subire un rallentamento rispetto alle tempistiche previste, ma gli amministratori ritengono che le stesse non abbiano subito un deterioramento dei valori impliciti degli investimenti effettuati; pertanto, nel caso in cui dovesse presentarsi la necessità, le stesse potrebbero essere eventualmente utilizzate per reperire le risorse finanziarie necessarie a far fronte alle obbligazioni del Gruppo.

Inoltre, gli amministratori di CIA e delle società controllate, hanno posto in essere tutte le conformi azioni ai vari Decreti Legge che si sono succeduti durante l'emergenza sanitaria, a tutela del patrimonio aziendale. In particolare sono state ottenute moratorie sulle quote capitale ed interessi dei finanziamenti a medio-lungo termine, dilazioni di pagamento dei debiti tributari e nuovi finanziamenti come già precedentemente descritto nella presente relazione. Per quanto attiene all'esposizione residua verso il ceto bancario si segnala che, nell'ambito di una cessione di crediti effettuata da una banca creditrice, il rapporto è stato tecnicamente segnalato come sofferenza. La società, che solo recentemente ha acquisito l'informazione sulla cessione del credito da parte della banca, avvierà contatti con l'istituto di credito al fine di conoscere l'acquirente e arrivare a una soluzione transattiva, con possibili benefici.

Infine si ricorda che in data 4 dicembre 2019, CIA con delega di incarico affidata allo studio legale Lombardi, oggi studio Bonelli Erede with Lombardi, ha depositato presso il Tribunale di Milano, atto di citazione contro il Comune di Milano, per la vicenda dell'immobile realizzato con tutte le licenze di legge in via via Borgazzi 1 e per il successivo ritiro delle stesse licenze da parte delle autorità comunali. E' stato richiesto un risarcimento di 15 milioni di euro (con riserva di ulteriore precisazione in prosieguo di giudizio) per tutti i danni di natura patrimoniale subiti e subendi dall'operazione immobiliare realizzata attraverso il veicolo Diana Bis Srl. Le decisioni del Comune dopo aver sostenuto l'operazione davanti ai due gradi giudiziari, ha determinato la necessaria successiva vendita da parte di CIA del 99% delle quote del capitale sociale di Diana Bis, con conseguente perdita di tutti i significativi finanziamenti fatti alla società operativa e gli investimenti effettuati. Nel corso del mese di aprile 2020, è stata assegnata la causa e fissata la prima udienza al 6 ottobre 2020.

Pur tenendo conto dei rischi e delle significative incertezze del contesto economico nazionale ed internazionale, oltre che delle passività finanziarie e tributarie espresse nel bilancio consolidato, le considerazioni di cui sopra e la conferma della possibilità di realizzare significative plusvalenze dagli investimenti effettuati, hanno consentito alla Società, e per essa al Consiglio di Amministrazione, così come previsto dal Principio Contabile IAS 1, di redigere la presente

relazione semestrale consolidata abbreviata nel presupposto della continuità aziendale, per un orizzonte di almeno 12 mesi.

## **Principi, emendamenti ed interpretazioni entrati in vigore dal 1° gennaio 2020**

Ai sensi dello “IAS 8” sono indicati e brevemente illustrati gli emendamenti in vigore dal 1° gennaio 2020.

A decorrere dal 1 gennaio 2020 risultano applicabili al Gruppo le seguenti due integrazioni a specifici paragrafi dei principi contabili internazionali:

- IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7: omologata in data 16 gennaio 2020 ed in vigore a partire dai bilanci chiusi dal 1 gennaio 2020, l'integrazione ai principi in oggetto fornisce perimetro di applicabilità alla “reforming major interest rate benchmarks” con cui il Consiglio Europeo per la stabilità finanziaria ha emanato delle raccomandazioni volte a rafforzare gli indici di riferimento esistenti e altri potenziali tassi di riferimento basati sui mercati interbancari e a elaborare tassi di riferimento alternativi pressoché privi di rischio. Tale integrazione non ha prodotto alcun impatto sui risultati economico-finanziari del Gruppo;
- IFRS 3 “Aggregazioni aziendali”: omologata in data 22 aprile 2020 ed in vigore a partire dai bilanci chiusi dal 1 gennaio 2020, l'integrazione mira a chiarire il concetto di “Attività aziendale”, fondamentale nella definizione di un'operazione di aggregazione aziendale. Si chiarisce che i concetti chiave di un'attività aziendale sono: a) fattori di produzione, ossia qualsiasi risorsa economica che crei produzione o sia in grado di contribuire alla creazione di produzione quando le vengono applicati uno o più processi; b) il processo, ossia qualsiasi sistema, standard, protocollo, convenzione o regola che, se applicato ai fattori di produzione, crei produzione o sia in grado di contribuire alla creazione di produzione; c) la produzione, ossia il risultato di fattori di produzione e processi applicati ai fattori di produzione che forniscono beni o servizi ai clienti, generano proventi dell'investimento (quali dividendi o interessi) o generano altri proventi da attività ordinarie. Tale integrazione non ha prodotto alcun impatto sui risultati economico-finanziari del Gruppo;
- IAS 1 e IAS 8: omologata in data 10 dicembre 2019 ed in vigore a partire dai bilanci chiusi dal 1 gennaio 2020, l'integrazione fornisce una nuova definizione di rilevanza dell'informazione, introducendo anche il concetto di occultamento delle informazioni. In particolare, secondo tale integrazione, un'informazione è rilevante se è ragionevole presumere che la sua omissione, errata indicazione od occultamento possano influenzare le decisioni che gli utilizzatori principali dei bilanci redatti per scopi di carattere generale prendono sulla base dei bilanci stessi, che forniscono informazioni finanziarie circa la specifica entità che redige il bilancio. Tale integrazione non ha prodotto alcun effetto sulle informazioni fornite all'interno della presente relazione finanziaria ne sui risultati economico-finanziari del Gruppo.
- IFRS 9 e COVID-19: con un comunicato stampa del 27 marzo 2020, la *Fondazione International Financial Reporting Standards (IFRS)* ha pubblicato un documento con cui risponde alle domande relative all'applicazione dell'IFRS 9 Strumenti finanziari tenendo conto delle perdite attese sul credito durante questo periodo di maggiore incertezza economica derivante dalla pandemia COVID-19. Il documento non intende modificare bensì supportare l'applicazione coerente e solida dell'IFRS 9 evidenziando i requisiti all'interno dello standard che sono rilevanti per le aziende e considerando come la pandemia influenzi la loro contabilizzazione delle perdite attese sul credito (ECL).

## **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.

### **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 rettificato 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 risconto, 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	99,00 %
- Resort del Pisciotto Srl	99,00 %
- Feudi del Pisciotto Srl	99,00 %
- Agricola Florio Srl Società Agricola (già Isola Longa Turismo Rurale)	100,00 %

Nel corso dell'esercizio è stato ceduto l'1% delle quote sociali detenute in Azienda Agricola del Pisciotto, Resort del Pisciotto e Feudi del Pisciotto.

### 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 %

Non si registrano variazioni nelle partecipazioni detenute in società collegate rispetto al precedente esercizio.

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

### **ATTIVO**

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

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

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a 42 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 30 giugno 2020 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>Euro/000</i>	<b>31/12/19</b>	<b>30/06/20</b>
Terreni e fabbricati	8.636	8.504
Impianti e macchinari	665	608
Altri beni	299	278
Immobilizzazioni in corso	87	87
<b>Totale</b>	<b>9.687</b>	<b>9.477</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 delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Az Agricola Tenuta del Pisciotto per la realizzazione della cantina vinicola e del Wine Relais.

Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

<i>Euro/000</i>	<b>Importi</b>
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>9.687</b>
Variazione area di consolidamento	--
Rettifiche su anni precedenti	--
Incrementi dell'esercizio	11
Rideterminazione del valore dei terreni	--
Ammortamento dell'esercizio	(221)
<b>Saldo al 30/06/2020</b>	<b>9.477</b>

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

€uro/000	<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>	<b>Totale</b>
<b>Costo storico</b>	<b>1.458</b>	<b>9.256</b>	<b>5.254</b>	<b>97</b>	<b>87</b>	<b>1.197</b>	<b>17.349</b>
Rivalutazioni precedenti							--
Svalutazioni precedenti							--
Ammortamenti precedenti	--	(2.078)	(4.589)	(79)	--	(916)	(7.662)
<b>Saldo iniziale</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>
Acquisizioni dell'esercizio	--	--	4	--	--	7	<b>11</b>
Variazione area consolidamento	--	--	--	--	--	--	--
Riclassifiche (-)	--	(7)	--	--	--	--	(7)
Riclassifiche (+)	--	--	7	--	--	--	<b>7</b>
Alienazioni dell'esercizio	--	--	--	--	--	--	--
Ammortamenti dell'esercizio	--	(125)	(68)	(1)	--	(27)	(221)
<b>Totale</b>	<b>1.458</b>	<b>7.046</b>	<b>608</b>	<b>17</b>	<b>87</b>	<b>261</b>	<b>9.477</b>
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
<b>Tot. Immobilizz. Materiali</b>	<b>1.458</b>	<b>7.046</b>	<b>608</b>	<b>17</b>	<b>87</b>	<b>261</b>	<b>9.477</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:

€uro/000	<b>31/12/19</b>	<b>30/06/20</b>
Resort del Pisciotto	84	84
Altre immobilizzazioni in corso	3	3
<b>Totale</b>	<b>87</b>	<b>87</b>

### 3) Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **7.173 mila euro**, contro un valore di 6.722 mila euro al 31 dicembre 2019.

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

Valori in Euro/000	<u>Saldo al 31/12/19</u>	<u>Increm.</u>	<u>Riclassif.</u>	<u>Rivalutaz./ (Svalutaz.)</u>	<u>Valutaz. Patr. Netto</u>	<u>Saldo al 30/06/20</u>
LC International LLC	1.947	454				2.401
Isola LongaSrl	4.775				(1)	4.774
<b>Totale</b>	<b>6.722</b>	<b>454</b>	--	--	<b>(1)</b>	<b>7.175</b>

In merito alle partecipazioni in società collegate si precisa che:

#### ▪ **LC International LLC**

Holding che detiene i marchi e le licenze di Le Cirque, Osteria il Circo e Sirio. I marchi, conosciuti a livello mondiale, rappresentano l'eccellenza del *fine dining* nel settore della ristorazione. I contratti di licensing dei vari ristoranti nel mondo sono 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 approvato dai manager delegati prevede lo sviluppo e avvio di nuovi licensing a New York e in vari Paesi del mondo.

A causa della pandemia, l'apertura dei ristoranti a New York con il marchio Le Cirque e Osteria Il Circo, inizialmente prevista nel corso del 2020, è stata rinviata rispettivamente nel primo e semestre 2021. In conseguenza dello slittamento dell'avvio dei nuovi licensing a New York e della momentanea sospensione delle trattative in corso per nuove licenze, al termine dell'esercizio 2019 è stato ritenuto opportuno dagli amministratori, operare una prudente svalutazione della partecipazione in base all'esito dell'*impairment test*, effettuato da un esperto indipendente. Nella consapevolezza del valore unico dei marchi, è stato chiesto all'esperto per la determinazione del valore della società, di non considerare i marchi, il cui valore non è espresso nell'attivo del bilancio della società. Occorre ricordare che l'ingresso di CIA nel capitale della società non è stato motivato esclusivamente dall'obiettivo di realizzare un profitto generato dalla crescita della redditività della partecipata, ma dal progetto di perseguire una progressiva valorizzazione dei marchi, con l'obiettivo di massimizzare il rendimento dell'investimento effettuato tramite la successiva vendita degli stessi.

#### ▪ **Isola Longa Srl**

Nel corso del mese di luglio 2019 è stata perfezionata l'operazione di fusione che ha consentito l'ingresso di un nuovo socio professionale nel capitale della neo costituita società, Isola Longa S.r.l., determinando per CIA una rivalutazione del valore della propria quota di partecipazione posseduta della società pari a 3,64 milioni di euro, rispetto ai valori di carico, in base alla valutazione complessiva della originaria Isola Longa S.r.l, effettuata da professionisti indipendenti, incaricati dalla parte proponente. La fusione della originaria società e il conseguente ingresso del nuovo socio professionale, con un apporto in equity di circa 5 milioni di euro, ha così determinato una ripartizione delle quote del capitale sociale nella misura paritetica del 33,3% tra i tre soci della nuova società. L'accettazione da parte di CIA dell'offerta del nuovo socio è avvenuta non tanto per la rivalutazione monetaria dell'asset quanto in relazione al piano di sviluppo immobiliare individuato per l'intera area: circa 5.500 mq, di cui 3.300 mq con destinazione ad uso residenziale, ubicati su una superficie complessiva di proprietà di 260 ettari, pari ai 2/3 dell'intera Isola, e della Salina (compresa nella proprietà), la migliore per qualità della provincia di Trapani. Il piano di sviluppo elaborato da stimati e riconosciuti professionisti in vari ambiti prevede la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites ed extra-suites con l'obiettivo finale di realizzare un trophy resort nel Mediterraneo. Una volta realizzato il piano di sviluppo, che ad oggi è già in avanzata fase di ottenimento delle autorizzazioni necessarie attraverso la presentazione della relazione di incidenza ambientale (VIncA) alle varie autorità competenti, il valore atteso dell'asset avrà una significativa rivalutazione.

### 4) Altre Partecipazioni

€uro/000	Saldo al 31/12/19	Acquisizioni	Alienazioni/ Riclassif.	Svalutazioni	Saldo al 30/06/20
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Sas Comtes de Dampierre ( <i>già Audoin De Dampierre</i> )	132	--	--	--	132
Donnafugata Resort Srl	--	--	--	--	--
Diana Bis Srl	139	--	--	--	139
M39 Srl	--	2	--	--	2
<b>Totale</b>	<b>426</b>	<b>2</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>428</b>

## 5) Crediti per imposte anticipate

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 30 giugno 2020 a **565 mila euro**, contro un valore al 31 dicembre 2019 pari a 574 mila euro.

Il dettaglio analitico della composizione della posta è fornito nella tabella di dettaglio inserita al punto 27) imposte delle presenti note al bilancio.

## 6) Crediti commerciali non correnti

Sono pari a **878 mila euro** al 30 giugno 2020 contro un valore al 31 dicembre 2019 pari a 970 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 **17 mila euro**, contro i 22 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 **3.534 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 2019 era di 3.433 mila euro.

### 9) Crediti commerciali

€/000	31/12/19	30/06/20
Clienti ordinari	2.313	1.793
Fatture da emettere	3.514	3.451
Fondo Svalutazione Crediti	(83)	(87)
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>5.744</b>	<b>5.157</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

€uro/000	31/12/19	30/06/20
Erario IRES/IRAP	60	59
Crediti IRES da consolidato fiscale	63	63
Erario c/IVA	93	271
Altri crediti vs. Erario	45	47
<b>Totale Crediti Tributari</b>	<b>261</b>	<b>440</b>

## 11) Altri Crediti

€uro/000	31/12/19	30/06/20
Note credito da ricevere/anticipi a fornitori	159	127
Ratei e risconti attivi	259	259
Crediti verso collegate	5	5
Altri crediti	316	308
<b>Totale Altri Crediti</b>	<b>739</b>	<b>699</b>

## 12) Disponibilità liquide

€uro/000	31/12/19	30/06/20
Depositi bancari	59	504
Denaro e valori in cassa	18	10
<b>Totale Disponibilità Liquide</b>	<b>77</b>	<b>514</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	31/12/19	30/06/20
<b>A. Cassa</b>	18	10
- <i>Depositi bancari</i>	59	504
- <i>Depositi postali</i>	--	--
<b>B. Altre disponibilità liquide</b>	59	504
<b>C. Disponibilità liquide ed altre attività finanziarie (A+B)</b>	<b>77</b>	<b>514</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>	3.294	3.713
- <i>Leasing</i>	--	--
- <i>Altri debiti finanziari</i>	--	--
- <i>Mutui</i>	--	--
<b>H. Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	3.294	3.713
- <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>3.294</b>	<b>3.713</b>
<b>M. Posizione finanziaria netta corrente (C+F-L)</b>	<b>(3.317)</b>	<b>(3.199)</b>
- <i>Leasing</i>	--	--
- <i>Finanziamenti a termine</i>	--	--
- <i>Mutui</i>	2.572	2.796
<b>N. Parte dell'indebitamento non corrente</b>	2.572	2.796
<b>O. Altri debiti finanziari non correnti</b>	--	--
<b>P. Indebitamento finanziario non corrente (N+O)</b>	<b>2.572</b>	<b>2.796</b>
<b>Q. Posizione finanziaria consolidata netta Totale (M-P)</b>	<b>(5.789)</b>	<b>(5.995)</b>

**Posizione finanziaria netta totale *Adjusted***

€uro/000	31/12/19	30/06/20
<b>Posizione finanziaria netta consolidata Totale</b>	<b>(5.789)</b>	<b>(5.995)</b>
Debiti tributari scaduti verso stati esteri	569	583
Altri debiti correnti scaduti	1.849	1.849
<b>Posizione finanziaria netta consolidata Totale <i>Adjusted</i></b>	<b>(8.207)</b>	<b>(8.427)</b>

## **PASSIVO**

### **PATRIMONIO NETTO**

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

€uro/000	<u>Saldo al</u> <u>31/12/19</u>	<u>Giroconto</u> <u>risultato</u>	<u>Dividendi</u> <u>distribuiti</u>	<u>Variaz. IAS</u> <u>19 su TFR</u>	<u>Altri</u> <u>movimenti</u>	<u>Risultato</u> <u>del periodo</u>	<u>Saldo al</u> <u>30/06/20</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	(2.708)	(559)			42		(3.225)
Altre	<b>15.087</b>	(2.313)					<b>12.774</b>
Utile (perdita) d'esercizio	(2.872)	2.872				(718)	<b>(718)</b>
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>12.141</b>	--	--	--	<b>42</b>	<b>(718)</b>	<b>11.465</b>
<b><i>Di terzi:</i></b>							
Capitale e riserve di terzi	--				6		<b>6</b>
Utile (perdita) di terzi	--					(4)	<b>(4)</b>
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	--	--	--	--	<b>6</b>	<b>(4)</b>	<b>2</b>
<b>Tot. Patrimonio Netto</b>	<b>12.141</b>	--	--	--	<b>48</b>	<b>(722)</b>	<b>11.467</b>

Il patrimonio netto di gruppo è variato, oltre che per la registrazione del risultato del periodo, per gli effetti generati dalla variazione delle quote di possesso conseguenti alle cessioni del'1% delle quote detenute nelle partecipate siciliane.

#### **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 30 giugno 2020 pari a 2 mila euro.

## **PASSIVITÀ NON CORRENTI**

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

€uro/000	<u>31/12/19</u>	<u>30/06/20</u>
Debiti per finanziamenti (quote a M/L)	2.572	2.796
<b>Totale Debiti Finanziari non correnti</b>	<b>2.572</b>	<b>2.796</b>

## 15) Debiti tributari non correnti

€uro/000	31/12/19	30/06/20
Debiti verso erario per rateizzazione (quote a M/L)	--	657
<b>Totale Debiti Tributari non correnti</b>	--	<b>657</b>

Trattasi delle rate in scadenza oltre i 12 mesi successivi dei debiti verso l'erario delle controllate Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Feudi del Pisciotto Srl rateizzati valendosi dell'agevolazione data dalla procedura della Definizione agevolata 2018 – rottamazione ter - (articolo 3 del Decreto Legge n. 119/2018).

## 16) Fondo per rischi e oneri

Il fondo rischi diversi è pari a **313 mila euro** contro i 324 mila euro del precedente esercizio ed 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.

## 17) Trattamento di fine rapporto

€uro/000	<u>Fondo al</u> <u>31/12/19</u>	<u>Variazione</u> <u>area di</u> <u>consolid.</u>	<u>Trasferimenti/</u> <u>Utilizzi</u>	<u>Oneri</u> <u>finanziari</u>	<u>Oneri</u> <u>attuariali</u>	<u>Accant.</u>	<u>Saldo al</u> <u>30/06/20</u>
<i>Categoria:</i>							
Dirigenti	<b>60</b>	--	--	--	(1)	3	<b>62</b>
Impiegati	<b>20</b>	--	(4)	--	--	2	<b>18</b>
<b>Tot. Fondo TFR</b>	<b>80</b>	--	<b>(4)</b>	--	<b>(1)</b>	<b>5</b>	<b>80</b>

## PASSIVITA' CORRENTI

### 18) Debiti finanziari correnti

€uro/000	31/12/19	30/06/20
Debiti correnti verso banche	3.294	3.713
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>3.294</b>	<b>3.713</b>

### 19) Debiti commerciali

€uro/000	31/12/19	30/06/20
Debiti verso fornitori e collaboratori	3.608	3.662
Fatture da ricevere e note credito da emettere	855	890
<b>Totale Debiti Commerciali</b>	<b>4.463</b>	<b>4.552</b>

## 20) Debiti tributari

€uro/000	31/12/19	30/06/20
Debiti vs. Erario per ritenute	274	227
Debiti vs. Erario per IVA a debito	539	--
Debiti vs. Erario rateizzazione cartelle di pagamento	--	233
Debiti per imposte IRES/IRAP	45	45
Altri debito vs. erario	911	753
<b>Totale Debiti tributari</b>	<b>1.769</b>	<b>1.258</b>

I debiti verso l'erario comprendo i debiti per l'IRAP dell'anno nonché quelli relativi all'anno precedente 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 per l'ammontare di 583 mila euro. 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 precedente, 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); in conseguenza della rateizzazione i debiti per IVA iscritti per 539 mila euro al 31.12.2019 sono stati riclassificati al 30.06.2020, tra le passività non correnti/correnti in ragione dei piani di rateizzazione.

## 21) Altri debiti

€uro/000	31/12/19	30/06/20
Debiti verso Istituti di Previdenza	258	345
Debiti vs. dipendenti	55	48
Debiti vs. azionisti per dividendi	2	2
Cauzioni ricevute	2.131	2.131
Altri debiti	102	215
Ratei e risconti passivi	1.483	1.349
<b>Totale Altri Debiti</b>	<b>4.031</b>	<b>4.090</b>

I risconti passivi comprendono l'importo di 1.236 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 Srl e per la realizzazione degli impianti vitivinicoli della Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl.

## **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.

### **22) Ricavi**

I **Ricavi** sono così suddivisi:

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>30/06/19</b>	<b>30/06/20</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ricavi facility management	70	70	--
Ricavi vendita vino	888	398	(55,2)
Variaz. rimanenze prod. finiti e semilav. attività vinicola	(281)	(256)	8,9
Ricavi Wine Relais e Ristorante Il Palmento	198	31	(84,3)
Altri ricavi attività agricola/vitivinicola	47	49	4,3
Altri Ricavi operativi	78	14	(82,1)
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>1.000</b>	<b>306</b>	<b>(69,4)</b>

Sostanzialmente in linea i ricavi dell'attività da facility management, in forza dei contratti pluriennali sottoscritti che non hanno subito variazioni nel periodo, mentre registrano un calo i ricavi delle vendite di vino e dell'attività ricettiva delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl a causa dell'emergenza sanitaria.

In riduzione gli Altri ricavi che comprendono nel semestre in corso i contributi a fondo perduto erogati nel mese di maggio alle controllate società agricole, mentre al 30 giugno 2019 includevano i proventi per attività di ristrutturazione immobiliare effettuata per conto terzi.

### **23) Costi della produzione**

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

<i>Euro/000</i>	<b>30/06/19</b>	<b>30/06/20</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Acquisti	(21)	(80)	<i>n.s.</i>
Servizi	361	287	(20,5)
Costo del personale	437	379	(13,3)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(1)	1	<i>n.s.</i>
Altri costi operativi	178	99	(44,4)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>954</b>	<b>686</b>	<b>(28,1)</b>

I costi per acquisti si riferiscono principalmente alle spese sostenute dalle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e sono relative alle spese sostenute per l'acquisto di prodotto finito-vino, per i vigneti, imballaggio, packaging e vari materiali di consumo. Tali spese registrano una riduzione del 21,8% per effetto delle minori vendite e dalla chiusura dell'attività ricettiva e di ristorazione. La voce di costo comprende inoltre l'effetto positivo della variazione delle rimanenze per anticipazioni culturali delle sopra citate aziende agricole, pari a 0,36 milioni di euro (0,38 milioni di euro al 30 giugno 2019), 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:

Valori in Euro/000	30/06/19	30/06/20	Variaz. (%)
Costi gestione ordinaria	17	16	(5,9)
Costi di locazioni	8	33	n.s.
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	147	90	(38,8)
Costi per attività agricola-vitivinicola	109	84	(22,9)
Altri costi	80	64	(20,0)
<b>Totale Servizi</b>	<b>361</b>	<b>287</b>	<b>(20,5)</b>

Il costo del personale relativo ai dipendenti di CIA, agli avventizi ed ai dipendenti che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto Srl, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Resort del Pisciotto Srl, è pari a 0,38 milioni di euro, registrando una riduzione di circa 60 mila euro rispetto al primo semestre dell'anno precedente per effetto del blocco delle attività e delle azioni adottate dal management per il contenimento dei costi nel periodo.

Gli altri costi operativi sono pari a 0,10 milioni di euro (0,18 milioni di euro nel primo semestre 2019) e comprendono principalmente i compensi agli organi societari e gli oneri accessori. La riduzione è principalmente attribuibile ai costi sostenuti per le attività di ristrutturazione immobiliare effettuate per conto terzi contabilizzate, e rifatturate, nel primo semestre dell'anno precedente e non replicate nel 2020.

## 24) Proventi e oneri non ordinari

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	30/06/19	30/06/20	Variaz. (%)
Sopravvenienze attive	1	25	n.s.
Plusvalenze	--	118	100,0
<b>Totale proventi non ordinari</b>	<b>1</b>	<b>143</b>	<b>n.s.</b>
Sopravvenienze passive	(325)	(105)	(67,7)
Refusione danni	(6)	(2)	(66,7)
<b>Totale oneri non ordinari</b>	<b>(331)</b>	<b>(111)</b>	<b>(66,5)</b>
<b>Risultato delle partite non ordinarie</b>	<b>(330)</b>	<b>32</b>	<b>109,7</b>

I proventi/oneri non ordinari netti sono positivi per 0,03 milioni di euro contro i 0,33 milioni di euro di oneri del primo semestre 2019 dato che includeva la 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 precedente, come già precedentemente descritto.

## 25) Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	30/06/19	30/06/20	Variaz. (%)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	--	5	100,0
Ammortamento immobilizzazioni materiali	230	221	(3,9)
Altre svalutazioni e accantonamenti	4	23	475,0
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>234</b>	<b>249</b>	<b>6,4</b>

## 26) Oneri/Proventi Finanziari netti

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

€uro/000	30/06/19	30/06/20
Interessi attivi bancari	--	--
Altri proventi finanziari	5	6
<b>Totale Proventi finanziari</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Spese bancarie e di finanziamento	(18)	(15)
Interessi passivi bancari	(34)	(69)
Interessi passivi su finanziamenti	(55)	(33)
Altri oneri finanziari	(36)	(5)
<b>Totale Oneri finanziari</b>	<b>(143)</b>	<b>(122)</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari Netti</b>	<b>(138)</b>	<b>(116)</b>

## 27) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	30/06/19	30/06/20
Imposte dell'esercizio	(46)	--
Imposte differite nette	31	(9)
<b>Totale Imposte a Conto Economico</b>	<b>(15)</b>	<b>(9)</b>

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

- 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;
- 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 31/12/2019			Valori al 30/06/2020		
	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	(189)	25	--	(189)	25	--
Cessione IRES per consolidato fiscale	199	--	--	199	--	--
Imposte su compensi amministratori	(349)	83	11	(373)	89	6
Storno terreni	--	--	--	--	--	--
Storno Immobili	--	--	--	--	--	--
Eccedenza Oneri finanziari	(44)	24	--	(19)	9	(15)
Accto fondo svalutazione crediti	(63)	15	15	(63)	15	--
Eccedenza ROL	(1.511)	361	--	(1.511)	361	--
Rettifica Rol	522	(18)	--	522	(18)	--
Storno altre immobilizzazioni	(6)	6	--	(6)	6	--
Ace	(3)	--	--	(3)	--	--
Accantonamento Fondo rischi	(321)	77	(1)	(321)	77	--
Attualizzazione TFR	(3)	1	--	(3)	1	--
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>	<b>528</b>	<b>25</b>		<b>565</b>	<b>(9)</b>	
<b>Effetto Netto:</b>						
Sul risultato d'esercizio		25			(9)	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		551			574	
Variazione area di consolidamento		(2)			--	
<b>Sul Patrimonio Netto Finale</b>	<b>574</b>			<b>565</b>		

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

Non si registrano nel semestre poste di conto economico da includere nel conto economico complessivo di CIA.

Le poste contabilizzate negli anni precedenti e recepite a livello di conto economico complessivo non hanno generato effetti fiscali.

## 29) 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. Garanzia ipotecaria sui terreni di proprietà situati a Niscemi della controllata Az. Agricola Tenuta del Pisciottto Srl per 765.000 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 30 giugno 2020 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€ (migliaia)	Valore contabile	Fair value
<b>Attività finanziarie</b>		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	514	514
Crediti commerciali	6.122	6.035
Partecipazioni e titoli	7.947	7.603
Altri crediti	1.721	1.721
<b>Passività finanziarie</b>		
Debiti Finanziari	2.796	2.796
Debiti commerciali	4.552	4.552
Altri debiti	6.005	6.005
Debiti verso banche e altri finanziatori	3.713	3.713

## 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. L'udienza dinanzi alla Corte Suprema di Cassazione è stata fissata in camera di consiglio per il giorno 6 ottobre 2020.

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 15 milioni di euro (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 e investimenti effettuati. Nel corso del mese di

aprile 2020, è stata assegnata la causa e fissata la prima udienza al 6 ottobre 2020.

### **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 del primo semestre 2020.

### **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.

### **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL SEMESTRE**

Non vi sono da segnalare fatti di rilievo, avvenuti successivamente al 30 giugno 2020, che possano influenzare in maniera rilevante i dati contenuti nella presente relazione.

### **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Il contesto macro-economico nel primo semestre 2020 è stato condizionato dall'emergenza sanitaria, determinando un quadro economico-sociale in forte contrazione. In questo contesto tuttavia, come segnalato dall'andamento dei mesi di luglio e agosto, se non ci saranno altri lockdown generali, l'attività produttiva e commerciale potrebbe tendere ad una normalizzazione anche se a livelli inferiori del 2019. Gli amministratori confermano l'impegno costante per lo sviluppo nei segmenti di attività coerenti con il proprio modello di business in particolare attraverso le proprie società controllate e partecipate, 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 30 giugno 2020*

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 30 giugno 2020 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 riferimento ai rapporti patrimoniali con la società Italia Oggi Editori Erinne si precisa che gli stessi non vengono rappresentati nella sottostante tabella al 30 giugno 2020 in quanto la società non risulta più essere parte correlata non essendo più collegata a Class Editori.

<b>Euro/000</b>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/19</b>	<b>30/06/20</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>			
Forniture da Gruppo Class per immobili (capitalizzazioni)	(2)	21	--
Crediti comm.li vs. gruppo Class per affitti e facility	(9)	2.763	2.821
Crediti comm.li vs. Italia Oggi per affitti e facility	(9)	392	--
Crediti comm.li vs. Domini di Castellare	(9)	1.579	1.328
Crediti comm.li vs. Rocca di Frassinello	(9)	4	4
Crediti comm.li vs. Principe Amedeo	(9)	200	180
Crediti comm.li vs. Gurra di Mare Soc. Agricola	(9)	217	219
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	(18)	(3)	(3)
Debiti comm.li vs. gruppo Class per merci/servizi	(19)	(2.610)	(2.644)
Debiti comm.li vs. Rocca di Frassinello	(19)	(49)	(50)
Debiti comm.li vs. Domini di Castellare	(19)	(97)	(111)
Debiti comm.li vs. Gurra di Mare Soc. Agricola	(19)	(36)	(108)
Debiti comm.li vs. Global Finance	(19)	(37)	(60)
Debiti diversi vs. Gruppo Class	(21)	(2.077)	(2.077)

€uro/000	Voce Bilancio	30/06/19	30/06/20
<b><u>Rapporti Economici</u></b>			
Ricavi per prestazioni servizi vs. Class	(22)	60	60
Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare	(22)	863	332
Ricavi da locazioni vs. Gurra di Mare	(22)	1	1
Ricavi da locazioni vs. Domini Castellare	(22)	2	2
Costi per locazione Rocca di Frassinello	(23)	(1)	(1)
Costi per acquisto merci Gruppo Class	(23)	--	(1)
Costi per acquisto semilavorati Rocca di Frassinello	(23)	(41)	(29)
Costi per acquisto semilavorati Domini Castellare	(23)	--	(33)
Costi per acq. beni accessori alla prod. Domini Castellare	(23)	(120)	(103)
Costi per locazione Rocca di Frassinello	(23)	--	--
Costi per servizi da Rocca di Frassinello	(23)	(11)	(3)
Costi per servizi da Domini Castellare	(23)	(31)	(9)
Costi per servizi amministr. e consulenze da Class	(23)	(25)	(25)
Proventi finanziari da Gruppo Class	(26)	--	--

Non si segnalano rapporti economico patrimoniali tra CIA e società collegate.

### **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.

*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	99,00	diretta	CIA Spa	99,00
Resort del Pisciotto Srl	Niscemi	10.000	99,00	diretta	CIA Spa	99,00
Feudi del Pisciotto Sarl	Niscemi	35.000	99,00	diretta	CIA Spa	99,00
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 semestrale consolidato abbreviato ai sensi dell'art. 154 bis del D.Lgs. n. 58/1998***

**Attestazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato a norma delle disposizioni dell'art. 154-bis comma 5 del D.Lgs. N. 58/1998 (Testo Unico della Finanza)**

1. I sottoscritti Angelo Riccardi in qualità di Presidente del consiglio d'amministrazione e Walter Villa in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari 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:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2020, nel corso del periodo 1 gennaio 2020 – 30 giugno 2020.
2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2020 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 semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2020:
- 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.

3.2 la relazione intermedia sulla gestione contiene i riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale consolidato abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 30 settembre 2020

Presidente del Consiglio d'amministrazione

***Angelo Riccardi***

Dirigente Preposto

***Walter Villa***

*Relazione della Società di Revisione  
sul bilancio semestrale consolidato abbreviato  
al 30 giugno 2020*

**GRUPPO C.I.A. COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA**

Relazione di revisione contabile limitata  
sul bilancio consolidato semestrale abbreviato  
al 30 giugno 2020

## Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2020

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

---

### Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrate della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e controllate (il "Gruppo CIA") al 30 giugno 2020. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

---

### Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

---

### Elementi alla base del giudizio con rilievi

Nella voce partecipazioni in società collegate è iscritto, per Euro 2.404 migliaia, il valore di carico della società di diritto statunitense LC International LLC. Tale valore si è incrementato rispetto al 31 dicembre 2019 a seguito della rinuncia ai crediti vantati dalla capogruppo CIA - Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. per Euro 454 migliaia avvenuta nel primo semestre 2020. A seguito delle verifiche condotte dai nostri esperti indipendenti sull'impairment test condotto dalla Società, riteniamo che il valore della partecipazione avrebbe dovuto essere ridotto di ulteriori Euro 1.094 migliaia. Pertanto, il risultato ed il patrimonio netto di Gruppo risultano sovrastimati per Euro 1.094 migliaia.

Nelle passività correnti sono contabilizzati risconti passivi per contributi c/ impianto per complessivi Euro 1.175 migliaia percepiti da una società del Gruppo. Nell'ambito delle procedure di verifica sulle quote di competenza di tali contributi è emerso che il risultato dell'esercizio consolidato risulta sottostimato per Euro 7 migliaia ed il patrimonio netto consolidato risulta sovrastimato per Euro 332 migliaia, al lordo dei relativi effetti fiscali.

## Richiamo di informativa

Come indicato nella Relazione sulla Gestione, il Gruppo CIA presenta un patrimonio netto al 30 giugno 2020 di Euro 11.465 migliaia ed una posizione finanziaria netta adjusted negativa per Euro 8.427 migliaia. Il Gruppo CIA ha inoltre conseguito al 30 giugno 2020 un risultato del conto economico complessivo negativo di Euro 718 migliaia, che gli amministratori illustrano essere stato significativamente influenzato dagli eventi connessi alla pandemia da Covid-19.

Senza modificare le nostre conclusioni, si richiama quanto riportato al paragrafo “Principali rischi e incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale” delle note illustrate al 30 giugno 2020, dove sono indicate le azioni prospettive considerate all’esito delle quali gli amministratori della società capogruppo ritengono appropriato l’utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato, quali in particolare:

- rafforzamento patrimoniale delle società partecipate attraverso l’acquisizione di nuovi finanziamenti a medio-lungo termine;
- ricorso agli strumenti concessi dai decreti intervenuti a seguito della pandemia da Covid-19;
- continui interventi di contenimento di costi volti a contrastare la riduzione della redditività alla luce della contrazione complessiva dei ricavi previsti nell’esercizio 2020;
- trend positivo dei ricavi del bimestre luglio-agosto realizzati dalle società controllate del comparto vitivinicolo;
- possibilità di realizzare plusvalenze da alienazione degli assets immobiliari e mobiliari detenuti.

## Giudizio con rilievi

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione Elementi alla base del giudizio con rilievi della presente relazione, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo CIA al 30 giugno 2020 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l’informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall’Unione Europea.

Milano, 30 settembre 2020

BDO Italia S.p.A.  
  
Lelio Bigogno  
Socio