



Convocazione consiglio di amministrazione per riesame e riapprovazione del bilancio d'esercizio e consolidato 2020

Milano 5 maggio 2021 – Compagnia Immobiliare Azionaria comunica che è convocato per il 12 maggio alle ore 15:00 il consiglio di amministrazione della società con il seguente ordine del giorno.

Ordine del giorno

1. Riesame e riapprovazione del bilancio della capogruppo e di quello consolidato alla luce di considerazioni emerse nell'esame congiunto con la neo società di revisione del bilancio della capogruppo e del bilancio consolidato;
2. conseguente riconvocazione, secondo i termini di legge, dell'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio, il rinnovo delle cariche sociali, la relazione di governance e la relazione di remunerazione.

Si allegano le relazioni della società di revisione al bilancio d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2020.

Per ulteriori informazioni si prega di contattare:

Gian Marco Giura

Comunicazione/Investor Relations -

Tel: 02-58219395

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020

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

Relazione della Società di revisione indipendente

ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio con Rilievi

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (la Società) costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della presente relazione, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio con rilievi

(i) Valutazione Partecipazioni in imprese collegate

Al 31 dicembre 2020 la Società detiene una quota di partecipazione pari al 40% nella società di diritto Statunitense "LC International LLC" proprietaria dei marchi e delle licenze di Le Cirque, Osteria il Circo e Sirio per un ammontare pari ad Euro 2.404 migliaia.

Gli Amministratori, come evidenziato nelle note al bilancio al paragrafo "Partecipazioni in Imprese Collegate", hanno affidato ad un terzo esperto l'incarico per la valutazione della società LC International LLC, nonché dei marchi di proprietà.

La perizia predisposta si riferisce alla valutazione dei marchi di proprietà di LC International LLC e non alla stima del valore della partecipazione secondo la metodologia prevista dal principio contabile internazionale IAS 36.

Gli Amministratori della Società hanno quindi predisposto un *Impairment test*, utilizzando le proiezioni economiche -patrimoniali approvate dal management di LC International LLC per il periodo 2021-2025. La valutazione è stata effettuata considerando i medesimi tassi e variabili utilizzati dall'esperto per la determinazione del valore dei marchi. Le conclusioni cui sono pervenuti gli Amministratori della Società evidenziano un Equity Value di pertinenza di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. pari ad Euro 2.613 migliaia, in linea con il valore di carico della partecipazione.

Al fine di verificare il valore determinato dagli Amministratori della Società, ci siamo avvalsi dell'ausilio di nostri esperti in tecniche di valutazione, che hanno eseguito un ricalcolo indipendente. Dalle analisi condotte

è emersa un'errata determinazione del valore delle imposte e degli anni di attualizzazione che hanno comportato, in ipotesi di mantenimento dei medesimi tassi utilizzati dall'esperto e di invarianza delle ipotesi di sviluppo del piano, una sovrastima del valore d'uso della partecipazione di pertinenza della Società di Euro 766 migliaia.

Pertanto, sulla base delle nostre verifiche, il risultato di esercizio e il patrimonio netto al 31 dicembre 2020 della Società risultano sovrastimati per Euro 766 migliaia.

Il piano di LC International LLC è basato su assunzioni che, allo stato attuale, non è stato possibile verificare. Non è stato possibile ottenere elementi probativi, sufficienti ed appropriati, al fine di verificare la ragionevolezza delle assunzioni utilizzate dagli Amministratori di LC International LLC per la determinazione dei flussi del piano e delle variabili valutative, in quanto basate su eventi e circostanze aleatorie non verificabili poiché caratterizzate da elementi di incertezza e dipendenti da azioni ad oggi non manifeste.

A causa della rilevanza degli aspetti sopra evidenziati, non siamo pertanto stati in grado di acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati a determinare la necessità di ulteriori rettifiche e, conseguentemente, confermare il valore residuo di iscrizione della partecipazione.

(ii) Mancata contabilizzazione di costi di competenza dell'esercizio

La Società non ha contabilizzato costi di competenza dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 per Euro 100 migliaia, imputabili per Euro 50 migliaia a costi per servizi e per Euro 50 migliaia a rettifica del valore dei crediti per imposte anticipate.

Pertanto, sulla base delle nostre verifiche, il risultato d'esercizio ed il patrimonio netto al 31 dicembre 2020 risultano sovrastimati per Euro 100 migliaia.

(iii) Valutazione Partecipazioni in altre imprese

Nel bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, alla voce "partecipazioni in altre imprese" risultano iscritte le partecipazioni nella società di diritto francese "Audoin De Dampierre" e nella società di diritto italiano "Diana Bis S.r.l." per un ammontare rispettivamente pari ad Euro 131 migliaia e Euro 139 migliaia. Alla data della presente relazione non abbiamo ottenuto copia dei bilanci delle sopra evidenziate società al fine di poter confermare il valore di iscrizione. Tale circostanza rappresenta una limitazione al processo di revisione.

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

Aspetti chiave della revisione contabile

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

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

Valutazione del presupposto della continuità aziendale	
<u>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</u>	<u>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</u>
Valutazione del presupposto della continuità aziendale <i>Gli amministratori al paragrafo "principali incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale" hanno evidenziato le azioni intraprese e quelle che verranno poste in essere al fine di garantire la continuità aziendale.</i>	Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave relativo all'utilizzo del presupposto della continuità aziendale da parte degli Amministratori per la redazione del bilancio hanno riguardato: - colloqui con la direzione; - ottenimento del piano economico finanziario - predisposto dagli Amministratori della Società - relativo agli esercizi futuri; - analisi delle previsioni economico-finanziarie e delle principali assumptions alla base di tali previsioni; - verifica dell'assenza di iniziative del ceto bancario in relazione all'Accordo ex art. 67 di riscadenziamento del debito stipulato nel 2017; - verifica del grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative al bilancio con riferimento all'esistenza del presupposto della continuità aziendale.
Operazione di maggior rilevanza con parte correlata	
<u>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</u>	<u>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</u>
Operazione di maggior rilevanza con parte correlata All'interno del paragrafo "Principali operazioni societarie dell'esercizio" delle note al bilancio di esercizio, gli Amministratori descrivono l'operazione di conferimento - perfezionata in data 30 dicembre 2020 - delle partecipazioni detenute da Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., per una quota pari al 99% del capitale sociale rispettivamente di Feudi del Pisciotto S.r.l., Az. Agr. Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l., in Domini Castellare di Castellina S.r.l. (di seguito "DCC") ricevendo in concambio una quota pari al 17,5483% del capitale di DCC per un valore pari a 14 milioni di euro.	Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato: - la verifica in merito all'applicazione della procedura interna sulle Operazioni con parti correlate adottata dalla Società e lettura dei verbali del Comitato per le operazioni con parti correlate; - analisi dell'operazione di maggiore rilevanza con parti correlate perfezionatasi il 30 dicembre 2020 e relativa al conferimento - da parte della Società - delle partecipazioni di controllo sino ad allora detenute nel "Gruppo Pisciotto" alla parte correlata DCC S.r.l.; - analisi delle perizie di stima redatte dagli esperti nominati dalla direzione; - analisi dei business plan delle società oggetto di conferimento; - analisi dei contratti stipulati con la parte correlata e verifica delle condizioni contrattuali; - limitate procedure di verifica sulla situazione economico-patrimoniale pre-consuntiva della DCC S.r.l. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020. Abbiamo inoltre verificato il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note al bilancio con riferimento all'operazione di conferimento di partecipazioni.

Operazioni con parti correlate	
<u>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</u>	<u>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</u>
Operazioni con parti correlate Nelle note esplicative al bilancio consolidato, al paragrafo 29) Rapporti con parti correlate, gli amministratori evidenziano le principali operazioni concluse con parti correlate nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020. Gli amministratori riferiscono che le operazioni con parti correlate avvenute nel corso del 2020 sono regolate a condizioni di mercato.	Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato: - la verifica in merito all'applicazione della procedura interna sulle Operazioni con parti correlate adottata dalla società e lettura dei verbali del Comitato per le operazioni con parti correlate; - la verifica della recuperabilità dei crediti verso parti correlate iscritti a bilancio al 31 dicembre 2020; - lo svolgimento di procedure di validità con riferimento alle operazioni di acquisto e vendita registrate nell'esercizio; - lo svolgimento di procedure di conferma esterna per la verifica dei saldi iscritti a bilancio; - l'analisi dei contratti stipulati con Parti correlate e verifica delle condizioni contrattuali. Verificheremo inoltre il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative al bilancio con riferimento alle operazioni con parti correlate.

Altri aspetti

Il bilancio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, esposto ai fini comparativi, è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 14 maggio 2020, ha espresso un giudizio con rilievi su tale bilancio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

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

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della Società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- abbiamo valutato se sia appropriato l'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, se sussista un'eventuale incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

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

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

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

L'assemblea degli azionisti della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. ci ha conferito in data 8 marzo 2021 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della Società e consolidato del Gruppo per gli esercizi dal

31 dicembre 2020 al 31 dicembre 2028.

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio con rilievi ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 39/2010 e dell'art 123-bis del Decreto Legislativo 58/98

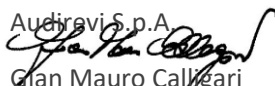
Gli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art.123-bis, co.4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della relazione sul bilancio d'esercizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

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

Milano, 5 maggio 2021

Audirevi S.p.A.

Gian Mauro Calligaris
Socio

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2020

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

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio con rilievi

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria (Il Gruppo) costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2020, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della presente relazione, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio con rilievi

(i) Valutazione Partecipazioni in imprese collegate

Al 31 dicembre 2020 il Gruppo detiene una quota di partecipazione pari al 40% nella società di diritto Statunitense "LC International LLC" proprietaria dei marchi e delle licenze di Le Cirque, Osteria il Circo e Sirio per un ammontare pari ad Euro 2.404 migliaia.

Gli Amministratori, come evidenziato nelle note al bilancio al paragrafo "Partecipazioni in Imprese Collegate", hanno affidato ad un terzo esperto l'incarico per la valutazione della società LC International LLC, nonché dei marchi di proprietà.

La perizia predisposta dall'esperto si riferisce alla valutazione dei marchi di proprietà di LC International LLC e non alla stima del valore della partecipazione secondo la metodologia prevista dal principio contabile internazionale IAS 36.

Gli Amministratori della Capogruppo hanno quindi predisposto un *Impairment test*, utilizzando le proiezioni economiche -patrimoniali approvate dal management di LC International LLC per il periodo 2021-2025. La valutazione è stata effettuata considerando i medesimi tassi e variabili utilizzati dall'esperto per la determinazione del valore dei marchi. Le conclusioni cui sono pervenuti gli Amministratori della Capogruppo, evidenziano un Equity Value di pertinenza della Capogruppo pari ad Euro 2.613 migliaia, in linea con il valore di carico della partecipazione.

Al fine di verificare il valore determinato dagli Amministratori della Capogruppo ci siamo avvalsi dell'ausilio di nostri esperti in tecniche di valutazione, che hanno eseguito un ricalcolo indipendente. Dalle analisi condotte è emersa un'errata determinazione del valore delle imposte e degli anni di attualizzazione che hanno comportato, in ipotesi di mantenimento dei medesimi tassi utilizzati dall'esperto e di invarianza delle ipotesi di sviluppo del piano, una sovrastima del valore d'uso della partecipazione di pertinenza della capogruppo di Euro 766 migliaia.

Pertanto, sulla base delle nostre verifiche, il risultato di pertinenza del Gruppo e il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 31 dicembre 2020 risultano sovrastimati per Euro 766 migliaia.

Il piano di LC International LLC è basato su assunzioni che, allo stato attuale, non è stato possibile verificare. Non è stato possibile ottenere elementi probativi, sufficienti ed appropriati, al fine di verificare la ragionevolezza delle assunzioni utilizzate dagli Amministratori di LC International LLC per la determinazione dei flussi del piano e delle variabili valutative, in quanto basate su eventi e circostanze aleatorie non verificabili poiché caratterizzate da elementi di incertezza e dipendenti da azioni ad oggi non manifeste.

A causa della rilevanza degli aspetti sopra evidenziati, non siamo pertanto stati in grado di acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati a determinare la necessità di ulteriori rettifiche e, conseguentemente, confermare il valore residuo di iscrizione della partecipazione.

(ii) Mancata contabilizzazione di costi di competenza dell'esercizio

La Capogruppo non ha contabilizzato costi di competenza dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 per Euro 100 migliaia, imputabili per Euro 50 migliaia a costi per servizi e per Euro 50 migliaia a rettifica del valore dei crediti per imposte anticipate.

Pertanto, sulla base delle nostre verifiche, il risultato di pertinenza del Gruppo ed il Patrimonio Netto di pertinenza del Gruppo al 31 dicembre 2020 risultano sovrastimati per Euro 100 migliaia.

(iii) Valutazione Partecipazioni in altre imprese

Nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2020, alla voce "partecipazioni in altre imprese" risultano iscritte le partecipazioni nella società di diritto francese "Audoin De Dampierre" e nella società di diritto italiano "Diana Bis S.r.l." per un ammontare rispettivamente pari ad Euro 131 migliaia e Euro 139 migliaia.

Alla data della presente relazione non abbiamo ottenuto copia dei bilanci delle sopra evidenziate società al fine di poter confermare il valore di iscrizione. Tale circostanza rappresenta una limitazione al processo di revisione.

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

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione delle nostre

conclusioni sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

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

Valutazione del presupposto della continuità aziendale	
<u>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</u>	<u>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</u>
Valutazione del presupposto della continuità aziendale <i>Gli Amministratori hanno evidenziato al paragrafo "principali incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale" le azioni intraprese e quelle che verranno poste in essere al fine di garantire la continuità aziendale.</i>	Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave relativo all'utilizzo del presupposto della continuità aziendale da parte degli Amministratori per la redazione del bilancio hanno riguardato: - Ottenimento del piano economico finanziario - predisposto dagli Amministratori - relativo agli esercizi futuri; - Analisi delle previsioni economico-finanziarie e delle principali assumptions alla base di tali previsioni; - Verifica dell'assenza di iniziative del ceto bancario in relazione all'Accordo ex art. 67 di riscadenziamento del debito stipulato nel 2017; - Verifica del grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note al bilancio con riferimento all'esistenza del presupposto della continuità aziendale.
Operazione di maggior rilevanza con parte correlata	
<u>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</u>	<u>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</u>
Operazioni con parti correlate All'interno del paragrafo "Principali operazioni societarie dell'esercizio" delle note al bilancio di esercizio, gli Amministratori descrivono l'operazione di conferimento - perfezionata in data 30 dicembre 2020 - delle partecipazioni detenute da Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., per una quota pari al 99% del capitale sociale rispettivamente di Feudi del Pisciotto S.r.l., Az. Agr. Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l., in Domini Castellare di Castellina S.r.l. (di seguito "DCC") ricevendo in concambio una quota pari al 17,5483% del capitale di DCC per un valore pari a 14 milioni di euro.	Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato: - la verifica in merito all'applicazione della procedura interna sulle Operazioni con parti correlate adottata dalla società e lettura dei verbali del Comitato per le operazioni con parti correlate; - analisi dell'operazione di maggiore rilevanza con parti correlate perfezionatasi il 30 dicembre 2020 e relativa al conferimento - da parte della Capogruppo - delle partecipazioni di controllo sino ad allora detenute nel "Gruppo Pisciotto" alla parte correlata DCC S.r.l.; - analisi delle perizie di stima redatte dagli esperti nominati dalla direzione; - analisi dei business plan delle società oggetto di conferimento; - analisi dei contratti stipulati con la parte correlata e verifica delle condizioni contrattuali; - limitate procedure di verifica sulla situazione economico-patrimoniale pre-consuntiva della DCC S.r.l. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020. Abbiamo inoltre verificato il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative al bilancio con riferimento all'operazione di conferimento di partecipazioni.

Operazioni con parti correlate	
<i>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</i>	<i>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</i>
Operazioni con parti correlate Nelle note esplicative al bilancio consolidato, al paragrafo 29) Rapporti con parti correlate, gli amministratori evidenziano le principali operazioni concluse con parti correlate nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020. Gli amministratori riferiscono che le operazioni con parti correlate avvenute nel corso del 2020 sono regolate a condizioni di mercato.	Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato: - la verifica in merito all'applicazione della procedura interna sulle Operazioni con parti correlate adottata dalla società e lettura dei verbali del Comitato per le operazioni con parti correlate; - verifica della corretta applicazione dell'IFRS 5 in relazione al deconsolidamento delle partecipazioni conferite alla DCC S.r.l.; - la verifica della recuperabilità dei crediti verso parti correlate iscritti a bilancio al 31 dicembre 2020; - lo svolgimento di procedure di validità con riferimento alle operazioni registrate nell'esercizio; - lo svolgimento di procedure di conferma esterna per la verifica dei saldi iscritti a bilancio; - l'analisi dei contratti stipulati con Parti correlate e verifica delle condizioni contrattuali. Abbiamo inoltre verificato il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note al bilancio con riferimento alle operazioni con parti correlate.

Altri aspetti

Il bilancio consolidato del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, esposto ai fini comparativi, è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 14 maggio 2020, ha espresso un giudizio con rilievi su tale bilancio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

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

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

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- abbiamo valutato se sia appropriato l'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, se sussista un'eventuale incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

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

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

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

L'assemblea degli azionisti della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. ci ha conferito in data 8 marzo 2021 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della Società e consolidato del Gruppo per gli esercizi dal

31 dicembre 2020 al 31 dicembre 2028.

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio con rilievi ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 39/2010 e dell'art 123-bis del Decreto Legislativo 58/98

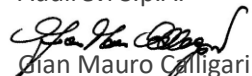
Gli amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art.123-bis, co.4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della relazione sul bilancio consolidato, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio consolidato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sono redatte in conformità alle norme di legge. Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare oltre a quanto già sopra evidenziato.

Milano, 5 maggio 2021

Audirevi S.p.A.


Gian Mauro Calligari
Socio