

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

# ***Indice***

□ Composizione degli Organi Sociali	2
□ Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2021.....	3
□ Bilancio Semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2021	15
□ Prospetti delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato I Semestre 2020 e I Semestre 2021 .....	19
□ Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 30 giugno 2021 .....	20
□ Situazione consolidata al 30 giugno 2021 ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006	21
□ Note illustrate al bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2021 .....	24
□ Operazioni con parti correlate al 30 giugno 2021 .....	52
□ Prospetto della partecipazioni rilevanti ex. art. 120 del D.Lgs 58/1998 .....	55
□ Attestazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2021 ai sensi dell'art. 154-bis del D.Lgs n. 58/1998 .....	57
□ Relazione della Società di Revisione sul bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2021.....	59

## **Composizione degli Organi Sociali**

### **Consiglio di Amministrazione**

Presidente	Angelo Riccardi
Vice Presidente	Paolo Andrea Panerai
Consiglieri	Luca Nicolò Panerai Sebastiano Di Betta Paolo Angius Gaia Dal Pozzo Nicoletta Costa Novaro Maria Grazia Vassallo Alessandra Salerno Beatrice Panerai Vincenzo Manes Maurizio Pierpaolo Brigatti

### **Collegio Sindacale**

Presidente	Pasqua Loredana D'Onofrio
Sindaci effettivi	Mario Medici Barbara Premoli
Sindaci supplenti	Francesco Alabiso Flavio Creanza

### **Società di Revisione**

AUDIREVI Spa

I mandati triennali del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nominati dall'Assemblea degli Azionisti del 30 giugno 2021, scadono in concomitanza dell'Assemblea degli Azionisti che approverà il bilancio dell'esercizio 2023.

La società di revisione è incaricata fino all'Assemblea che approverà il bilancio d'esercizio 2028. Nel corso del mese di gennaio 2021 è stato interrotto il contratto con BDO Italia Spa. L'assemblea ordinaria dell'8 marzo 2021 ha conferito a AUDIREVI Spa l'incarico di revisione a partire dal bilancio 2020.

*Relazione finanziaria semestrale  
Consolidata al 30 giugno 2021*

# **Compagnia Immobiliare Azionaria Spa**

## **e società controllate**

Sede in Milano - Via G. Borgazzi, 2

## **RELAZIONE SULLA GESTIONE AL 30 GIUGNO 2021**

La relazione del Gruppo CIA al 30 giugno 2021, 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 2021 sono stati anch'essi espressi secondo i principi IFRS.

### **Scenario macroeconomico**

Il progressivo allentamento delle misure restrittive introdotte per il contenimento della pandemia nei vari Paesi, grazie alle massive campagne di vaccinazione avviate sin dall'inizio dell'anno e alla conseguente diminuzione dei contagi, ha permesso la ripresa di molte attività precedentemente bloccate e avviato la ripresa economica. In Italia, dopo i positivi risultati del primo semestre dell'anno, si prevede per il 2021 una decisa e sostenuta crescita del PIL nell'intorno del 5% che proseguirà nel 2022 (stima +4,4%), rispetto all'andamento economico dello scorso anno pesantemente influenzato dagli effetti della pandemia (*base dati ISTAT*).

Il Gruppo CIA ha un portafoglio di partecipazioni e di investimenti nel complesso diversificato. Le ripercussioni derivanti dalla pandemia da Covid-19 hanno avuto particolare impatto per le aziende operative nel settore vitivinicolo e ricettivo del Gruppo DCC e per la società collegata LC International LLC che è attiva nel settore dell'alta ristorazione. Minori impatti hanno registrato il facility management e la consulenza attività tipiche della capogruppo, mentre per quanto riguarda gli investimenti nelle altre società partecipate, che hanno in fase di avvio progetti di sviluppo immobiliari con un elevato valore atteso di realizzo e rendimento, gli effetti sono stati sostanzialmente contenuti, salvo un rallentamento nei tempi previsti per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni dai vari enti preposti.

### **ANDAMENTO DEL PERIODO**

#### **Premessa**

CIA in data 30 dicembre 2020 ha concluso l'operazione di conferimento delle partecipazioni detenute 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. (di seguito "aziende del Pisciotto"), in Domini Castellare di Castellina S.r.l - in sigla DCC, società commerciale che già distribuiva i prodotti delle aziende del Pisciotto. DCC controlla altre due importanti realtà vitivinicole in Toscana, con brand riconosciuti sui principali mercati di riferimento, con partner del livello assoluto e con vini affermati ai vertici qualitativi mondiali. A fronte del conferimento, CIA ha ricevuto in concambio una quota pari al 17,55% del nuovo capitale deliberato e integralmente sottoscritto di DCC. Inoltre, la valutazione delle aziende del Pisciotto conferite ha espresso un maggior valore pari a circa 3 milioni di euro rispetto ai valori di carico, consentendo a CIA di realizzare un rafforzamento della propria struttura patrimoniale e significativo miglioramento della posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo.

## Sintesi dei principali risultati

In premessa si segnala che i risultati economici consolidati di Gruppo del primo semestre 2020 includevano i dati delle aziende del Pisciotto, uscite dal perimetro di consolidamento di CIA a fine 2020 a seguito dell'operazione di conferimento sopra descritta. Per contro, così come previsto dai principi contabili, già lo stato patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2020 non rifletteva i valori patrimoniali delle società oggetto del conferimento in quanto l'operazione che ha determinato la conseguente uscita dal perimetro di consolidamento è avvenuta prima della fine dell'esercizio.

Valori in Euro/000	30/06/2020	30/06/2021	Variaz. (%)
<b>Dati conto economico:</b>			
Ricavi dalle vendite	499	153	(69,3)
Altri ricavi e variazione di rimanenze	(193)	49	n.s.
Ricavi	306	202	(34,0)
Margine operativo lordo (EBITDA)	(380)	(111)	70,8
Risultato operativo (EBIT)	(597)	(452)	24,3
<b>Risultato netto complessivo di competenza</b>	<b>(718)</b>	<b>(500)</b>	<b>30,4</b>
Valori in Euro/000	31/12/2020	30/06/2021	Variaz. %
<b>Dati patrimoniali e finanziari:</b>			
Immobilizzazioni	1.784	1.177	(34,0)
Patrimonio netto di gruppo	18.136	17.636	(2,8)
Posizione finanziaria netta corrente	(2.805)	(2.790)	0,5

In conseguenza dell'operazione di conferimento, è stato predisposto uno schema di confronto dei principali dati economici gestionali a *perimetro omogeneo*, ovvero escludendo i dati delle aziende del Pisciotto, al fine di fornire una rappresentazione più efficace e coerente dei risultati del periodo del Gruppo.

### Conto economico consolidato gestionale a *perimetro omogeneo*

Valori in Euro/000	30/06/2020	30/06/2021	Variaz. (%)
<i>Ricavi per facility management</i>			
Ricavi per consulenze amministrative e finanziarie	70	70	-
Altri ricavi	--	83	100,0
<b>Totale ricavi</b>	<b>70</b>	<b>202</b>	<b>n.s.</b>
<i>Costi per servizi</i>			
Costo del lavoro	(146)	(154)	5,5
Altri costi operativi	(92)	(72)	(21,7)
Effetto valutazione PN società collegate	(64)	(65)	1,6
<b>Costi Operativi</b>	<b>(304)</b>	<b>(313)</b>	<b>3,0</b>
<b>Margine Lordo (EBITDA)</b>	<b>(234)</b>	<b>(111)</b>	<b>52,6</b>

I risultati economici a *perimetro omogeneo* del primo semestre dell'anno in corso evidenziando un incremento dei ricavi operativi e un miglioramento dell'EBITDA, in linea con le previsioni attese.

## RISULTATI ECONOMICI DEL PERIODO

### Conto economico complessivo consolidato

Valori in Euro/000	30/06/2020	30/06/2021	Variaz. (%)
Ricavi	306	202	(34,0)
Costi Operativi	(686)	(313)	(54,4)
<b>Margine Lordo</b>	<b>(380)</b>	<b>(111)</b>	<b>70,8</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	(n.s.)	(n.s.)	
Proventi e oneri non ordinari	32	39	21,9
Ammortamenti e accantonamenti	(249)	(380)	52,6
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(597)</b>	<b>(452)</b>	<b>24,3</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	(n.s.)	(n.s.)	
Proventi e oneri finanziari netti	(116)	(96)	17,2
<b>Utile Ante Imposte</b>	<b>(713)</b>	<b>(548)</b>	<b>23,1</b>
Imposte	(9)	42	n.s.
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	4	--	n.s.
<b>Risultato di competenza del gruppo</b>	<b>(718)</b>	<b>(506)</b>	<b>29,9</b>
Altre componenti di conto economico complessivo	--	6	n.s.
<b>Risultato di competenza del gruppo</b>	<b>(718)</b>	<b>(500)</b>	<b>30,4</b>

## SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

### Stato patrimoniale riclassificato

Valori in Euro/000	31/12/2020	30/06/2021	Variaz.	(%)
Capitale immobilizzato	23.926	23.089	(837)	(3,5)
Capitale circolante netto	(2.899)	(2.310)	589	20,3
TFR e fondi rischi	(86)	(353)	(267)	(310,5)
<b>Capitale investito netto</b>	<b>20.941</b>	<b>20.426</b>	<b>(515)</b>	<b>(2,5)</b>
Total Patrimonio Netto	18.136	17.636	(500)	(2,8)
Indebitamento finanziario	2.805	2.790	(15)	(0,5)
<b>Patrimonio netto e indebitamento finanziario</b>	<b>20.941</b>	<b>20.426</b>	<b>(515)</b>	<b>(2,5)</b>

## Dettaglio delle principali voci dello stato patrimoniale

### - Immobilizzazioni Materiali

	<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>30/06/2021</b>
Terreni e fabbricati		1.743	1.141
Altri beni		41	36
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>		<b>1.784</b>	<b>1.177</b>

La variazione rispetto al 31 dicembre 2020 è attribuibile alla riclassificazione del valore attribuito alle porzioni dei terreni e dei fabbricati oggetto del progetto *Real Estate* in corso da parte della controllata Agricola Florio S.r.l. come meglio descritto di seguito.

### - Partecipazioni

#### i. Partecipazioni in società collegate

	<i>Valori in Euro/000</i>	<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>Increm.</b>	<b>Rivalutaz./ (Svalutaz.)</b>	<b>Valutaz. Patr. Netto</b>	<b>Saldo al 30/06/2021</b>
LC International LLC		1.633				1.633
Isola Longa S.r.l.		4.765			(22)	4.743
<b>Totale</b>	<b>6.398</b>		--	--	<b>(22)</b>	<b>6.376</b>

- **LC International LLC**, holding di diritto americano e operativa nel settore dell'alta ristorazione, è proprietaria dei marchi *Le Cirque* (considerato uno dei più famosi ristoranti al mondo la cui prima apertura ad opera del ristoratore italiano e fondatore Sirio Maccioni è avvenuta a New York nel 1974), *Osteria Il Circo* e *Sirio* e delle licenze di ristoranti in America e in vari Paesi del mondo (India - New Delhi, Mumbai, e Bangalore - e Emirati Arabi - Abu Dhabi e Dubai) gestiti attraverso la formula del *management fees*. Tale formula prevede la concessione per l'utilizzo del marchio e una supervisione diretta nella gestione del ristorante: dalla location, alla cucina, al personale, etc.... A partire dal 2010 CIA è entrata nel capitale di LC International LLC e ad oggi detiene una quota pari al 40% del capitale sociale della società.

I risultati del primo semestre 2021, come per il 2020, sono stati condizionati dalla pandemia da Covid-19, che ha avuto profonde ripercussioni negative sull'intera economia mondiale e in particolare nel settore della ristorazione a seguito delle misure restrittive sulla mobilità delle persone e sulle attività produttive imposte dalle autorità governative dei vari Paesi. Seppur in un contesto generale di incertezza, il management considerando i ricavi fissi garantiti, le progressive riaperture dei ristoranti previste a partire dall'ultimo trimestre e la significativa riduzione dei costi operativi, prevede una chiusura positiva per l'anno in corso e conferma al tempo stesso il piano pluriennale approvato dal Board of Directors a fine luglio 2020, revisionato seguendo un approccio prudenziale, considerando gli effetti, le incertezze e le ripercussioni provocate dall'emergenza sanitaria.

Occorre ricordare che nel corso dell'esercizio 2019 e 2020, gli amministratori hanno ritenuto opportuno, seguendo un approccio prudenziale, effettuare delle svalutazioni, allineando il valore di carico della partecipazione al valore risultante dall'*impairment test*. Per la determinazione del *equity value* è stato utilizzato unicamente il metodo finanziario (metodologia prevista dal principio contabile internazionale IAS 36), escludendo pertanto nella valutazione gli *intangible assets*, ovvero i marchi, il cui valore non è espresso nel patrimonio della partecipata e pertanto nelle relative situazioni contabili. Gli amministratori, pienamente consapevoli del valore unico, delle enormi potenzialità di crescita e di sviluppo che gli stessi rappresentano, nel corso del 2020, hanno affidato a esperti indipendenti un incarico per la valutazione dei marchi e di conseguenza della società. Il valore è risultato essere compreso in una forbice tra 6,5 e 8 milioni di dollari.

Per ulteriori informazioni e dettagli in merito alla collegata LC International LLC, si rinvia alla specifica sezione delle note illustrative.

- **Isola Longa S.r.l.:** nel corso del 2019 era stata perfezionata l'operazione di fusione della originaria società, che ha consentito l'ingresso di un nuovo socio professionale nel capitale della neo costituita, Isola Longa S.r.l. La fusione ha determinato una ripartizione delle quote del capitale sociale nella misura paritetica del 33,3% tra i tre soci della nuova società. Il 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 e della salina) 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, il valore atteso dell'asset avrà una significativa rivalutazione. Ad oggi sono in fase di ottenimento le autorizzazioni necessarie per l'avvio dei lavori, a seguito della presentazione della relazione di incidenza ambientale (VIncA) ai vari enti preposti. A partire dal mese di luglio è stata avviata l'attività di accoglienza che prevede la visita dell'isola con una guida professionale e parallelamente un'ampia offerta di attività complementari come: passeggiata a cavallo, e-bike, kayak, lezioni di kite surf, percorsi botanici specializzati, etc... Infine, si segnala, l'avvio dell'attività diretta della salina a partire dall'anno in corso.

## ii. Altre partecipazioni \*

<i>Valori in Euro/000</i>	<i>Saldo al 31/12/2020</i>	<i>Svalutazioni</i>	<i>Alienazioni</i>	<i>Saldo al 30/06/2021</i>
Marina di Punta Ala S.p.A.	155	--	(155)	--
Comtes de Dampierre Sas ( <i>già Audoin De Dampierre</i> )	132	--	--	132
Diana Bis S.r.l.	139	(100)	--	39
M39 S.r.l.	2	--	--	2
Domini Castellare di Castellina S.r.l.	14.000	--	--	14.000
<b>Totali</b>	<b>14.428</b>	<b>(100)</b>	<b>(155)</b>	<b>14.173</b>

\*Nota: le partecipazioni non qualificate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, sono valorizzate al costo di acquisto, al netto di eventuali rivalutazioni/svalutazioni. Si segnala che, in conseguenza del rinvio dell'approvazione e deposito dei bilanci d'esercizio 2020, ad oggi non sono ancora disponibili i risultati economici e patrimoniali delle partecipate Diana Bis S.r.l. e Comtes de Dampierre Sas.

- In data 14 gennaio 2021 CIA ha ceduto le azioni di **Marina di Punta Ala S.p.A.** che

rappresentavano la proprietà di un posto barca e posto auto presso il porto turistico di Punta Ala (concessione trentennale da parte del demanio), cogliendo l'opportunità di un'offerta del valore di 140 mila euro che sostanzialmente pareggiava i valori di carico e ritenendo tale asset non più redditizio. A conferma della valutazione si evidenzia che il mercato delle locazioni dei posti barca nei porti turistici a privati in Italia è crollato di oltre il 30% nell'ultimo triennio.

- **Domini Castellare di Castellina S.r.l.:** il mercato vitivinicolo torna a crescere e superare i livelli pre-Covid 19, grazie soprattutto alle performance realizzate dall'export. Secondo l'analisi pubblicata dall'Osservatorio Vinitaly-Nomisma Wine Monitor, riaperture e “*revenge spending*” stanno trainando il commercio mondiale e le vendite di vino italiano all'estero nel primo semestre dell'anno evidenziano una crescita a valore del 8,1% sul pari periodo 2020 e del 6,8% sul 2019 in regime pre-pandemia. Analogi trend positivo per la partecipata DCC al 30 giugno 2021 che registra, a livello consolidato, una crescita a doppia cifra, +28,2%, rispetto al primo semestre dell'anno precedente e del 7,1% rispetto 2019, con un fatturato dei soli ricavi delle vendite di vino pari a 4,5 milioni di euro. Segno positivo anche l'attività ricettiva con numero di presenze e ricavi superiori al 2019.
- **Diana Bis S.r.l.**, società attiva nel mercato immobiliare, è proprietaria del complesso residenziale sito nel centro di Milano in via Borgazzi 1,3,5. CIA detiene una quota minima pari al 1% del capitale sociale. Alla fine del mese di agosto è stata emessa la sentenza del Consiglio di Stato in relazione all'appello promosso dalla partecipata, che ha confermato la sentenza del Tribunale amministrativo regionale per la Lombardia del 6 aprile 2020 con la quale erano stati respinti i ricorsi proposti in primo grado dalla società a seguito dell'annullamento dei condoni da parte del Comune di Milano (si ricorda che precedentemente erano stati regolarmente rilasciati dagli Uffici preposti dello stesso Comune), e che in parte hanno concorso all'ottenimento dei titoli edificatori (permesso di costruire n.114/2010) per la realizzazione del compendio immobiliare. Gli amministratori di CIA seppur consapevoli della possibilità del pieno recupero del valore dell'asset, hanno prudenzialmente effettuato una parziale svalutazione della partecipazione.

### iii. Partecipazioni in società controllate

**Azienda Florio S.a r.l.** (*già Isola Longa Turismo Rurale S.r.l.*), controllata al 100% da CIA, è proprietaria di circa 100 ettari di terreni e 700 mq di fabbricati (da ristrutturare) con annesse aree di pertinenza, sull'isola di Levanzo, arcipelago delle Egadi – Sicilia. Il progetto di *Real Estate* in fase di attuazione si articola in due macro step:

1. *Vendita di 3 unità residenziali da ristrutturare all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie*

Dopo aver effettuato la variazione catastale da “collabenti” a “residenziale” sono stati elaborati dai professionisti incaricati i progetti di ristrutturazione edilizia per la realizzazione di villette/porzioni di villette, che si sviluppano su complessivi 230 mq di superficie commerciale, di cui 170 mq di superficie coperta, oltre a terrazze e aree verdi di pertinenza, nel pieno rispetto delle volumetrie e sagome esistenti così come previsto dal regolamento urbanistico vigente. I progetti depositati presso gli enti preposti sono in attesa del rilascio delle autorizzazioni.

La stima dei ricavi attesi dalle vendite è compresa in una forbice tra 500-700 mila euro.

2. *Ristrutturazione e successiva vendita di 3 unità residenziali – categoria luxury*

L'immobile oggetto dell'intervento è situato nella parte a nord dell'isola, sul promontorio denominato Pizzo Corvo con vista su Cala Tramontana (uno dei punti più panoramici ed esclusivi). Il progetto prevede la ristrutturazione e recupero architettonico di un fabbricato di circa 350 mq di superficie coperta, a cui si aggiungono circa 240 mq di terrazze private e circa 500 mq di area verde, che sarà suddiviso in 3 distinte residenze che al termine dei lavori saranno classificabili nella categoria *"premium luxury"*. Ciascuna residenza realizzata con finiture di alto pregio, impianto fotovoltaico per produrre autonomamente l'energia necessaria, domotica e dotata di ogni confort, avrà ingresso indipendente, terrazza e vista panoramica sull'isola. I tempi per il completamento del progetto di ristrutturazione e la consegna sono stimati in 10/12 mesi.

I costi estimativi dell'investimento sono pari a circa 1,5 milioni di euro. A parziale copertura del fabbisogno finanziario, contribuirà l'agevolazione prevista dal cosiddetto *"Super Bonus 110%"* sia per la parte dei lavori ai fini antismicti che per quella relativa al miglioramento e produzione energetica per circa 0,45 milioni di euro.

La stima dei ricavi attesi dalle vendite è compresa in una forbice tra 2,4 -3,3 milioni di euro.

#### - **Patrimonio netto**

Il patrimonio netto di competenza passa da 18,14 milioni di euro a 17,64 milioni di euro al 30 giugno 2021 per effetto del risultato del semestre.

#### - **Posizione finanziaria netta corrente**

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 2,80 milioni di euro al 31 dicembre 2020 a un indebitamento netto di 2,79 milioni di euro al 30 giugno 2021, così dettagliato:

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>30/06/2021</b>	<i>Variaz.</i>	(%)
Liquidità	3	44	41	n.s.
Indebitamento finanziario corrente	(2.808)	(2.834)	(26)	(0,9)
<b>Indebitamento finanziario corrente netto</b>	<b>(2.805)</b>	<b>(2.790)</b>	<b>15</b>	<b>0,5</b>
Debiti finanziari non correnti	--	--	--	--
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	--	--	--	--
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Totale Indebitamento Finanziario Consolidato</b>	<b>(2.805)</b>	<b>(2.790)</b>	<b>15</b>	<b>0,5</b>

#### **DATI DI BORSA**

	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2021</b>
Quotazione minima (euro)	0,083	0,0834
Quotazione massima (euro)	0,127	0,116
Volumi trattati (complessivi)	14.039.616	19.912.664
Volumi trattati (complessivi) (euro)	1.496.000	1.958.000
Capitalizzazione minima (ml. euro)	8	8

Capitalizzazione massima (ml. euro)	12	11
Capitalizzazione media (ml. euro)	9,9	8,7
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

## 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 2021 pari a 2 mila euro.

## Informazioni inerenti all'ambiente ed il personale

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

## 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*

L'esposizione del Gruppo al rischio di credito è costituita dalle perdite potenziali che potrebbero derivare dalla possibilità che si verifichino specifiche situazioni di insolvenza delle controparti debitrici. La massima esposizione teorica al rischio di credito per il Gruppo è rappresentata dal valore contabile dei crediti commerciali iscritti in bilancio. Gli accantonamenti effettuati al fondo rischi sono determinati in ottica prudenziale in conseguenza del costante monitoraggio e valutazione delle singole posizioni.

Per i dettagli dei rapporti commerciali si rimanda a quanto esposto nella specifica sezione delle note illustrate.

### *Rischi finanziari e di cambio valuta*

Il Gruppo utilizza risorse finanziarie di terzi principalmente a breve a sostegno del capitale circolante e non prevede investimenti speculativi in prodotti finanziari.

Il rischio di cambio non è significativo in quanto quasi la totalità delle operazioni effettuate è con valuta in Euro.

### *Rischi di liquidità*

I flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità del Gruppo sono monitorati e gestiti centralmente sotto il controllo diretto della capogruppo. Al 30 giugno 2021, le disponibilità finanziarie sono in linea con il piano di cassa a breve-medio termine approvato.

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

Le azioni adottate dalle autorità governative dei vari Paesi e il piano vaccinale in corso, sta avviando la ripresa delle attività e dell'economia sia nazionale che a livello mondiale. I risultati al 30 giugno 2021 e le previsioni per il secondo semestre dell'anno, sono sostanzialmente in linea con quanto previsto nel piano 2021-2024 approvato dal CDA in data 12 maggio 2021. I principali obiettivi, le linee guida operative e i risultati previsionali del piano, così come la pianificazione finanziaria a breve-medio termine, sono stati elaborati in un'ottica prudenziale, al fine di ridurre le variabili caratterizzate da elementi di incertezza e limitare possibili scostamenti, soprattutto temporali, condizionati da eventi e/o circostanze non controllabili. Le principali *assumptions* del piano a sostegno della redditività e valorizzazione

degli assets nel periodo si possono sintetizzare nei seguenti punti: *a)* vendita della partecipazione in Marina di Punta Ala S.p.A.; *b)* realizzazione del progetto *Real Estate* sull’isola di Levanzo – arcipelago delle Egadi – da parte della controlla Agricola Florio S.r.l.; *c)* incasso del saldo prezzo per la cessione della partecipazione di Diana Bis S.r.l.; *d)* cessione della partecipazione in LC International LLC; *e)* progressiva chiusura dei debiti finanziari e rimborso delle principali posizioni debitorie di natura commerciale e tributaria. In relazione al punto che precede, al fine di fornire una puntuale e aggiornata informativa, alla data della pubblicazione della presente relazione, si segnala che per le posizioni debitorie scadute, per il dettaglio delle quali si rinvia alla specifica sezione delle note illustrate, non sono intervenute significative variazioni, né sono state ricevute da parte dei creditori ingiunzioni di pagamento o avviate azioni giudiziarie. Occorre inoltre segnalare che nel piano non sono stati inclusi i significativi ricavi e rendimenti attesi dalla valorizzazione degli assets di Isola Longa S.r.l. (al completamento del progetto il valore complessivo stimato non sarà inferiore a 50 milioni di euro) e l’incasso per il ristoro dei danni subiti da CIA relativi all’operazione immobiliare di Diana Bis S.r.l. (meglio descritta di seguito), richiesto nella causa in corso nei confronti del Comune di Milano.

Gli amministratori pertanto ritengono, così come previsto dal Principio Contabile IAS 1, di poter approvare la relazione semestrale del Gruppo in un’ottica di continuità aziendale.

In merito alla sopra citata causa di risarcimento, 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 del compendio immobiliare realizzato attraverso il veicolo Diana Bis S.r.l., con tutte le regolari licenze di legge per i titoli edificatori nel centro di Milano, in via Borgazzi 1,2,5 e per la successiva revoca delle stesse dal Comune di Milano nel 2015 a seguito della sentenza del Consiglio di Stato. È 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 da CIA dall’operazione immobiliare realizzata. Le azioni avviate dal Comune dopo aver sostenuto l’operazione davanti ai due gradi giudiziari, hanno così determinato l’impossibilità di proseguire con le vendite delle ulteriori unità residenziali così come era previsto nel piano finanziario dell’investimento e la necessaria successiva vendita da parte di CIA del 99% delle quote del capitale sociale di Diana Bis S.r.l., con la conseguente perdita di tutti i significativi finanziamenti fatti alla società operativa e degli investimenti effettuati. Alla prima udienza del 6 ottobre 2020, il Giudice ha rigettato la richiesta del Comune di Milano di sospensione del giudizio, fissando la successiva udienza per la discussione sull’ammissione dei mezzi di prova al 3 marzo 2021. In tale udienza il nuovo Giudice nominato ha ribadito di ritenere insufficienti le condizioni per una sospensione richiesta dal Comune e ha proposto un differimento dell’udienza affinché le parti possano valutare eventuali soluzioni composite. Il rinvio è stato quindi disposto all’udienza del 12 ottobre 2021, per le medesime attività processuali.

#### ***Contenziosi in essere***

Riguardo ai principali contenziosi in essere, oltre a quanto già detto precedentemente in merito alla causa promossa nei confronti del Comune di Milano, si rimanda a quanto esposto nella specifica sezione delle note illustrate alla relazione semestrale consolidata.

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

Non vi sono da segnalare altri fatti di rilievo, avvenuti successivamente al 30 giugno 2021, che possano influenzare in maniera rilevante i dati e le valutazioni contenuti nella presente relazione semestrale.

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

In un contesto macro-economico che continua ad essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, gli amministratori, coerentemente con il contesto attuale in cui opera CIA nella sua veste di holding e proprio core-business, rinnovano e confermano l'impegno per il raggiungimento degli obiettivi previsti, attraverso le strategie di sviluppo pianificate, l'evoluzione e monitoraggio costante dei principali *key value driver* che principalmente possono incidere sulla redditività e crescita del gruppo.

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

*Angelo Riccardi*



## DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE CONTROLLATE

<b>STATO PATRIMONIALE</b> <i>(Valori in migliaia di Euro)</i>	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
	1.115	--	632	1.151	--	--	596
<hr/>							
<b>CONTO ECONOMICO</b> <i>(Valori in migliaia di Euro)</i>	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) non ordinari	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto
	8	(12)	--	(2)	--	(6)	(6)

## DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE COLLEGATE

<b>STATO PATRIMONIALE</b> <i>(Valori in migliaia di Euro)</i>	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
	11.781	--	4.199	15.239	--	581	160
<hr/>							
<b>CONTO ECONOMICO</b> <i>(Valori in migliaia di Euro)</i>	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto	
	60	(100)	(25)	(1)	(66)	(66)	
<hr/>							
Isola Longa S.r.l.	60	(40)	--	--	20	20	

(1) Nota: i risultati del periodo si riferiscono a dati gestionali elaborati dal management della società. Occorre ricordare che la normativa dello Stato del Delaware (USA) dove LC International LLC ha sede, consente alle società e così come LLC - Limited Liability Company, di operare anche in presenza di un patrimonio netto negativo e come unico obbligo di legge la presentazione dei Tax Return annuali. Dati esposti in migliaia di dollari.

*Bilancio Semestrale consolidato  
abbreviato al 30 giugno 2021*

## Bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2021

### Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2021

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2020	30 giugno 2021
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali		--	--
Immobilizzazioni immateriali		--	--
Immobilizzazioni materiali	1	1.784	1.177
Partecipazioni in società collegate	2	6.398	6.376
Altre partecipazioni	3	14.428	14.173
Crediti per imposte anticipate	4	434	476
Crediti commerciali non correnti	5	882	887
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>23.926</b>	<b>23.089</b>
Rimanenze	6	--	608
Crediti commerciali	7	3.371	3.425
Crediti tributari	8	278	308
Altri crediti	9	84	93
Disponibilità liquide	10	3	44
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>3.736</b>	<b>4.478</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>27.662</b>	<b>27.567</b>

**Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2021**

<b>PASSIVO</b> (migliaia di Euro)	Note	<b>31 dicembre 2020</b>	<b>30 giugno 2021</b>
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		185	185
Altre riserve		17.643	15.508
Utili (perdita) del periodo		(2.141)	(506)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>18.136</b>	<b>17.636</b>
Capitale e riserve di terzi		7	--
Utile (perdita) di terzi		(7)	--
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		--	--
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>11</b>	<b>18.136</b>	<b>17.636</b>
Fondi per rischi e oneri	<b>12</b>	--	270
TFR e altri fondi per il personale	<b>13</b>	86	83
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>86</b>	<b>353</b>
Debiti finanziari	<b>14</b>	2.808	2.834
Debiti commerciali	<b>15</b>	3.469	3.394
Debiti tributari	<b>16</b>	708	778
Altri debiti	<b>17</b>	2.455	2.572
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>9.440</b>	<b>9.578</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>9.526</b>	<b>9.931</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>27.662</b>	<b>27.567</b>

## Conto Economico complessivo consolidato al 30 giugno 2021

(migliaia di Euro)	Note	30 giugno 2020	30 giugno 2021
Ricavi		499	153
Altri ricavi e proventi		63	41
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		(256)	8
<b>Totale Ricavi</b>	<b>18</b>	<b>306</b>	<b>202</b>
Costi per acquisti		80	--
Costi per servizi		(287)	(154)
Costi per il personale		(379)	(72)
Altri costi operativi		(99)	(65)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto		(1)	(22)
<b>Totale Costi Operativi</b>	<b>19</b>	<b>(686)</b>	<b>(313)</b>
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>(380)</b>	<b>(111)</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	20	32	39
Ammortamenti e svalutazioni	21	(249)	(380)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>(597)</b>	<b>(452)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	22	(116)	(96)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(713)</b>	<b>(548)</b>
Imposte	23	(9)	42
<b>Risultato netto</b>		<b>(722)</b>	<b>(506)</b>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		4	--
<b>Risultato attribuibile al Gruppo</b>		<b>(718)</b>	<b>(506)</b>
<b>Altre componenti di conto economico complessivo</b>	<b>24</b>		
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)		--	6
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>6</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO</b>		<b>(718)</b>	<b>(500)</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 31/12/2019</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	--	<b>12.379</b>	--	<b>(2.872)</b>	<b>12.141</b>	--	<b>12.141</b>
<b><i>Movimenti 2020:</i></b>					(2.872)		2.872	--		--
Destinazione Risultato										
Distribuzione dividendi					42			42		
Movimenti Riserve									6	48
Variazione IAS 19 su TFR										
<b><i>Risultato del periodo:</i></b>										
Provventi/(Oneri) imputati a P.N.										
<b>Tot. Provventi/(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>(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>9.549</b>	--	<b>(718)</b>	<b>11.465</b>	<b>2</b>	<b>11.467</b>

**Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2020 – 30/06/2021**

(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 31/12/2020</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	--	<b>17.643</b>	--	<b>(2.141)</b>	<b>18.136</b>	--	<b>18.136</b>
<b><i>Movimenti 2021:</i></b>					(2.141)		2.141	--		--
Destinazione Risultato										
Distribuzione dividendi					--			--		--
Movimenti Riserve									--	--
Variazione IAS 19 su TFR										
<b><i>Risultato del periodo:</i></b>										
Provventi/(Oneri) imputati a P.N.					6			6		6
<b>Tot. Provventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>					6			6		6
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>(506)</b>	<b>(506)</b>	--	<b>(506)</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	--	--	--	--	6	--	<b>(506)</b>	<b>(500)</b>	--	<b>(500)</b>
<b>SALDI AL 30/06/2021</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	--	<b>15.508</b>	--	<b>(506)</b>	<b>17.636</b>	--	<b>17.636</b>

**Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 30 giugno 2021**

(migliaia di euro)	Note	Semestrale 2020	Semestrale 2021
<b>ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>			
Utile/(perdita) netto del periodo		(718)	(506)
Rettifiche:			
- Ammortamenti		226	7
<b>Autofinanziamento</b>		(492)	(499)
Variazione rimanenze		(101)	(608)
Variazione crediti commerciali		679	(59)
Variazione crediti/debiti tributari		(24)	(2)
Variazione altri crediti		45	(9)
Variazione debiti commerciali		89	(75)
Variazione altri debiti		59	117
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>		255	(1.135)
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Immobilizzazioni materiali		(11)	600
Immobilizzazioni immateriali		(28)	--
Investimenti in partecipazioni		(455)	277
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>		(494)	877
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori		643	26
Variazione Fondi Rischi		(11)	270
Variazione Trattamento di Fine Rapporto		--	(3)
Distribuzione Utili		--	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto		42	6
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		2	--
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>		676	299
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>		437	41
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		77	3
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		514	44

*Redatto con metodo indiretto*

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2021  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

<b>ATTIVO</b> <i>(migliaia di Euro)</i>	<b>Note</b>	<b>31 dicembre</b> <b>2020</b>	<b>Di cui parti</b> <b>correlate</b>	<b>30 giugno</b> <b>2021</b>	<b>Di cui parti</b> <b>correlate</b>
Attività immateriali a vita indefinita		--		--	
Altre immobilizzazioni immateriali		--		--	
Immobilizzazioni immateriali		--		--	
Immobilizzazioni materiali	<b>1</b>	1.784	--	1.177	--
Partecipazioni in società collegate	<b>2</b>	6.398		6.376	
Altre partecipazioni	<b>3</b>	14.428		14.173	
Crediti per imposte anticipate	<b>4</b>	434		476	
Crediti commerciali non correnti	<b>5</b>	882		887	
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>23.926</b>	--	<b>23.089</b>	--
Rimanenze	<b>6</b>	--		608	
Crediti commerciali	<b>7</b>	3.371	2.815	3.425	2.863
Crediti tributari	<b>8</b>	278		308	
Altri crediti	<b>9</b>	84	20	93	20
Disponibilità liquide	<b>10</b>	3		44	
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>3.736</b>	<b>2.835</b>	<b>4.478</b>	<b>2.883</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>27.662</b>	<b>2.835</b>	<b>27.567</b>	<b>2.883</b>

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2021  
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>2020</b>	<b>Di cui parti</b> <b>correlate</b>	<b>30 giugno</b> <b>2021</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		17.643		15.508	
Utili (perdita) del periodo		(2.141)	809	(506)	89
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>18.136</b>	<b>809</b>	<b>17.636</b>	<b>89</b>
Capitale e riserve di terzi		7		--	
Utile (perdita) di terzi		(7)		--	
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>11</b>	<b>18.136</b>	<b>809</b>	<b>17.636</b>	<b>89</b>
Fondo per rischi e oneri	<b>12</b>	--		270	
TFR e altri fondi per il personale	<b>13</b>	86		83	
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>86</b>		<b>353</b>	
Debiti finanziari	<b>14</b>	2.808	--	2.834	--
Debiti commerciali	<b>15</b>	3.469	2.630	3.394	2.577
Debiti tributari	<b>16</b>	708		778	
Altri debiti	<b>17</b>	2.455	2.077	2.572	2.108
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>9.440</b>	<b>4.707</b>	<b>9.578</b>	<b>4.685</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>9.526</b>	<b>4.707</b>	<b>9.931</b>	<b>4.685</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>27.662</b>	<b>5.516</b>	<b>27.567</b>	<b>4.774</b>

**Conto Economico separato consolidato al 30 giugno 2021  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

(migliaia di Euro)	Note	30 giugno 2020	Di cui parti correlate	30 giugno 2021	Di cui parti correlate
Ricavi		499	392	153	142
Altri ricavi e proventi		63	3	41	
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		(256)		8	
<b>Totale Ricavi</b>	<b>18</b>	<b>306</b>	<b>396</b>	<b>202</b>	<b>142</b>
Costi per acquisti		80	(166)	--	
Costi per servizi		(287)	(38)	(154)	(53)
Costi per il personale		(379)		(72)	
Altri costi operativi		(99)		(65)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto		(1)		(22)	
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>	<b>19</b>	<b>(380)</b>	<b>192</b>	<b>(111)</b>	<b>89</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	20	32		39	
Ammortamenti e svalutazioni	21	(259)		(380)	
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>(597)</b>	<b>192</b>	<b>(452)</b>	<b>89</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	22	(116)		(96)	
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(713)</b>	<b>192</b>	<b>(548)</b>	<b>89</b>
Imposte	23	(9)		42	
<b>Risultato netto</b>		<b>(722)</b>	<b>192</b>	<b>(506)</b>	<b>89</b>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		4		--	
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>		<b>(718)</b>	<b>192</b>	<b>(506)</b>	<b>89</b>
<b>Altre componenti di conto ec. complessivo</b>	<b>24</b>				
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec (Ias 19)		--		6	
Rivalutazione partecipazioni in società collegate		--		--	
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo		--		--	
<b>Totale componenti di Conto Economico Complessivo del periodo</b>		--	--	<b>6</b>	--
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO</b>		<b>(718)</b>	<b>192</b>	<b>(500)</b>	<b>89</b>
<i>Utile per azione, base</i>		(0,01)		(0,01)	
<i>Utile per azione, diluito</i>		(0,01)		(0,01)	

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

*Angelo Riccardi*



*Note illustrate al bilancio semestrale  
consolidato abbreviato al 30 giugno 2021*

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

**NOTE ILLUSTRATIVE**

La situazione economico patrimoniale al 30 giugno 2021 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 abbreviato 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 2021, sottoposta a revisione contabile limitata, 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 2020.

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

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

In accordo con quanto previsto dallo IAS 1 e tenuto conto altresì del documento congiunto Banca d'Italia, Consob, ISVAP n° 2 del 6 febbraio 2009, sono state fornite nelle relative sezioni della Relazione sulla Gestione, le informazioni riguardanti il contesto macroeconomico, il programma di sviluppo e il rafforzamento patrimoniale. Pertanto, gli Amministratori, tenuto conto del quadro di riferimento esposto e delle iniziative poste in atto, ritengono ragionevole l'aspettativa che il gruppo Cia possa disporre di adeguate risorse per continuare la propria attività in un prevedibile futuro e conseguentemente hanno adottato il presupposto della continuità aziendale per la redazione della relazione semestrale consolidata chiusa al 30 giugno 2021.

**Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali**

La relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2021 è redatta in conformità ai Principi Contabili Internazionali International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS) emanati dall'International Accounting Standard Boards (IASB) e delle relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Committee (IFRC) omologati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 in vigore dalla data di riferimento del bilancio.

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

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

## **Principi e metodi contabili**

I criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2021 sono omogenei ai principi contabili adottati per la redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020 ad eccezione di quanto descritto nel successivo paragrafo “Principi contabili, emendamenti e interpretazioni entrati in vigore dal 1° gennaio 2021”.

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 abbreviato riflettono in forma sintetica gli schemi del bilancio al 31 dicembre 2020. 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 2020.

L'autorizzazione alla pubblicazione del presente bilancio semestrale abbreviato consolidato è stata data dagli amministratori in data 30 settembre 2021.

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

Le azioni adottate dalle autorità governative dei vari Paesi e il piano vaccinale in corso, sta avviando la ripresa delle attività e dell'economia sia nazionale che a livello mondiale. I risultati al 30 giugno 2021 e le previsioni per il secondo semestre dell'anno, sono sostanzialmente in linea con quanto previsto nel piano 2021-2024 approvato dal CDA in data 12 maggio 2021. I principali obiettivi, le linee guida operative e i risultati previsionali del piano, così come la pianificazione finanziaria a breve-medio termine, sono stati elaborati in un'ottica prudenziale, al fine di ridurre le variabili caratterizzate da elementi di incertezza e limitare possibili scostamenti, soprattutto temporali, condizionati da eventi e/o circostanze non controllabili. Le principali *assumptions* del piano a sostegno della redditività e valorizzazione degli assets nel periodo si possono sintetizzare nei seguenti punti: *a)* vendita della partecipazione in Marina di Punta Ala S.p.A.; *b)* realizzazione del progetto *Real Estate* sull'isola di Levanzo – arcipelago delle Egadi – da parte della controlla Agricola Florio S.r.l.; *c)* incasso del saldo prezzo per la cessione della partecipazione di Diana Bis S.r.l.; *d)* cessione della partecipazione in LC International LLC; *e)* progressiva chiusura dei debiti finanziari e rimborso delle principali posizioni debitorie di natura commerciale e tributaria. In relazione al punto che precede, al fine di fornire una puntuale e aggiornata informativa, alla data della pubblicazione della presente relazione, si segnala che per le posizioni debitorie scadute, per il dettaglio delle quali si rinvia alla specifica sezione delle note illustrate, non sono intervenute significative variazioni, né sono state ricevute da parte dei creditori ingiunzioni di pagamento o avviate azioni giudiziarie. Occorre inoltre segnalare che nel piano non sono stati inclusi i significativi ricavi e rendimenti attesi dalla valorizzazione degli assets di Isola Longa S.r.l. (al completamento del progetto il valore complessivo stimato non sarà inferiore a 50 milioni di euro) e l'incasso per il ristoro dei danni subiti da CIA relativi all'operazione immobiliare di Diana Bis S.r.l. (meglio descritta di seguito), richiesto nella causa in corso nei confronti del Comune di Milano.

Gli amministratori pertanto ritengono, così come previsto dal Principio Contabile IAS 1, di poter approvare la relazione semestrale del Gruppo in un'ottica di continuità aziendale.

In merito alla sopra citata causa di risarcimento, 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 del compendio immobiliare realizzato attraverso il veicolo Diana Bis S.r.l., con tutte le regolari licenze di legge per i titoli edificatori nel centro di Milano, in via Borgazzi 1,2,5 e per la successiva revoca delle stesse dal Comune di Milano nel 2015 a seguito della sentenza del Consiglio di Stato. È 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 da CIA dall'operazione immobiliare realizzata. Le azioni avviate dal Comune dopo aver sostenuto l'operazione davanti ai due gradi giudiziari, hanno così determinato l'impossibilità di proseguire con le vendite delle ulteriori unità residenziali così come era previsto nel piano finanziario dell'investimento e la necessaria successiva vendita da parte di CIA del 99% delle quote del capitale sociale di Diana Bis S.r.l., con la conseguente perdita di tutti i significativi finanziamenti fatti alla società operativa e degli investimenti effettuati. Alla prima udienza del 6 ottobre 2020, il Giudice ha rigettato la richiesta del Comune di Milano di

sospensione del giudizio, fissando la successiva udienza per la discussione sull'ammissione dei mezzi di prova al 3 marzo 2021. In tale udienza il nuovo Giudice nominato ha ribadito di ritenere insussistenti le condizioni per una sospensione richiesta dal Comune e ha proposto un differimento dell'udienza affinché le parti possano valutare eventuali soluzioni composite. Il rinvio è stato quindi disposto all'udienza del 12 ottobre 2021, per le medesime attività processuali.

### **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1 gennaio 2021**

I principi contabili adottati sono gli stessi utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 cui, per maggiori dettagli, si fa rinvio, fatta eccezione per le seguenti modifiche che si applicano a partire dal 1° gennaio 2021 ma che non hanno impatto sul Gruppo.

In particolare, si tratta delle modifiche all'IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 (Riforma del tasso di interesse di riferimento - IBOR reform – fase 2) che riguardano le modalità operative con cui dovranno essere gestiti gli impatti derivanti dalla sostituzione degli attuali tassi di interesse di riferimento (“benchmark”) con tassi di interesse alternativi. Tali modifiche prevedono un trattamento contabile specifico per ripartire nel tempo le variazioni di valore degli strumenti finanziari o dei contratti di leasing dovute alla sostituzione dell’indice di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse, evitando così ripercussioni immediate sull’utile (perdita) d’esercizio e inutili cessazioni delle relazioni di copertura a seguito della sostituzione dell’indice di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse.

### **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall’Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 30 giugno 2021**

In data 14 maggio 2020 lo IASB ha emesso il documento “Annual Improvements to IFRS Standards 2018-2020 Cycle” e pubblicato gli emendamenti allo IAS 16 “Property, plant and equipment”, allo IAS 37 “Provisions, contingent liabilities and contingent asset”, all’IFRS 3 “Business combinations”. Le modifiche ai principi sono efficaci a partire dal 1° gennaio 2022 o da data successiva.

### **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall’Unione Europea**

Alla data di riferimento del presente bilancio, gli organi competenti dell’Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l’adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- In data 25 giugno 2020 lo IASB ha emesso le modifiche all’IFRS 17 “Insurance Contracts” che definiscono il trattamento contabile dei contratti assicurativi emessi e dei contratti di riassicurazione posseduti. Le disposizioni dell’IFRS 17, che superano quelle attualmente previste dall’IFRS 4 “Contratti assicurativi”, hanno lo scopo di aiutare le imprese ad attuare lo standard e:
  - ridurre i costi semplificando i requisiti previsti dalla norma;
  - rendere più facile le esposizioni delle *disclosure* nei bilanci;
  - facilitare la transizione al nuovo standard, rinviando la sua entrata in vigore. Le modifiche sono efficaci a partire dagli esercizi aventi inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2023.
- In data 15 luglio 2020 lo IASB ha emesso il documento Amendment to IAS 1 “Classification of Liabilities as Current or Non-current – Deferral of Effective Date” con il quale, per via della pandemia di COVID-19, è stata posticipata l’entrata in vigore delle modifiche a decorrere dal 1° gennaio 2023.
- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha emesso i documenti di Amendment to IAS 1 “Disclosure of Accounting policies” e Amendment to IAS 8 “Definition of Accounting Estimates”. Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche sono efficaci a partire dagli esercizi aventi inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2023.
- In data 31 marzo 2021 lo IASB ha emesso il documento di Amendment to IFRS 16 “Covid-19- Related Rent Concessions beyond 30 June 2021” con intento di estendere l’applicabilità del practical *expedient* con il quale è consentito ai locatari di rilevare le *rent concession*, derivanti dalla pandemia di COVID-19, come canoni variabili negativi senza dover rimisurare le attività e le passività per il leasing, al rispetto dei seguenti requisiti: (i) le concessioni si riferiscono a riduzioni dei soli pagamenti dovuti entro il 30 giugno 2022; (ii) il totale dei pagamenti

contrattuali, dopo le *rent concession*, è uguale o inferiore ai pagamenti previsti originariamente nei contratti; e (iii) non sono state concordate con il locatore altre modifiche sostanziali.

- In data 7 maggio 2021 lo IASB ha emesso il documento di Amendment to IAS 12 “Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction”. Le modifiche richiedono alle società di riconoscere le imposte differite su alcune operazioni che, all'atto della rilevazione iniziale, danno luogo a differenze temporanee tassabili e deducibili di pari importo. Le modifiche sono efficaci a partire dagli esercizi aventi inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2023.

Le valutazioni in merito a potenziali impatti sono tutt'ora in corso ma gli Amministratori si attendono che l'applicazione di tali principi, emendamenti e interpretazioni non comporterà un impatto significativo sugli importi iscritti a bilancio e sulla relativa informativa.

## 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 non è emerso un valore attribuibile ad avviamento;
- 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.

Tutte le situazioni contabili delle società del gruppo sono predisposte alla medesima data e sono riferiti ad esercizi di uguale durata.

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

La riconciliazione tra il patrimonio netto al 30 giugno 2021 e l'utile del periodo chiuso a tale data, riflessi nel bilancio consolidato e quelli di CIA Spa è la seguente:

<b>€uro/000</b>	<b>Patrimonio netto</b>	<b>Risultato economico</b>
<b>Come da bilancio di CIA Spa</b>	<b>16.586</b>	<b>(478)</b>
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche		
Positive/(negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	1.050	(28)
b) assets emersi in sede di consolidamento	--	--
<b>Come da situazione consolidata</b>	<b>17.636</b>	<b>(506)</b>

## Criteri di valutazione

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

## IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

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

In particolare, sono stati utilizzati i seguenti periodi di ammortamento:

- Software 5 anni

## IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

## Immobili, impianti e macchinari

Sono contabilizzate con il modello del costo, comprensivo degli oneri accessori e dei costi diretti o con il modello della rideterminazione del valore per classe, così come indicato dallo IAS 16. I costi di manutenzione aventi efficacia conservativa sono imputati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti. I costi di manutenzione che soddisfano i requisiti di capitalizzabilità previsti dallo IAS 16 sono iscritti tra le attività materiali.

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

Attrezzature	25%
Mobili e Macchine ordinarie	12%
Macchine elettroniche	20%
Automezzi	25%
Impianti generici	10%
Spese adattamento locali	20%
Migliorie locali di terzi	quote costanti rapportate alla durata del contratto

Costi e spese relativi a beni in locazione

quote costanti rapportate alla durata del contratto o alla minor vita utile del bene

### Beni in locazione finanziaria

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

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

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

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

### Investimenti immobiliari

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

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

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

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

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

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

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

### RIMANENZE DI MAGAZZINO

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

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 depositi bancari, depositi postali, denaro e valori in cassa. Gli scoperti di conto corrente sono classificati tra i debiti finanziari nelle passività correnti. Gli elementi inclusi nelle disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono valutati al *fair value* e le relative variazioni sono rilevate a Conto Economico

## ATTIVITA' NON CORRENTI CLASSIFICATE COME POSSEDUTE PER LA VENDITA E ATTIVITA' OPERATIVE CESSATE

Tutte le attività non correnti e i gruppi in dismissione classificati come posseduti per la vendita sono classificati separatamente dalle altre attività della Situazione patrimoniale-finanziaria. Le passività di un gruppo in dismissione classificato come posseduto per la vendita sono presentate separatamente dalle altre passività della Situazione patrimoniale finanziaria. Il valore contabile delle attività non correnti e dei gruppi in dismissione classificati come posseduti per la vendita sarà recuperato principalmente con un'operazione di vendita anziché attraverso l'uso continuativo. Si considera che il valore contabile venga recuperato principalmente attraverso un'operazione di vendita quando la Direzione si è impegnata in un programma per la dismissione dell'attività. Le attività non correnti classificate come possedute per la vendita sono valutate al minore tra il valore contabile e il *fair value* al netto dei costi di vendita. Tali attività non sono ammortizzate. Le attività non correnti classificate come possedute per la vendita che rappresentano un ramo autonomo o area geografica di attività o che costituiscono partecipazioni in società controllate acquisite esclusivamente per essere vendute, sono definite attività operative cessate.

Nel Prospetto dell'utile (perdita) dell'esercizio è presentata una sezione identificata come relativa alle attività operative cessate. Gli utili o le perdite derivanti dalle attività operative cessate e le plusvalenze e le minusvalenze, rilevate a seguito della valutazione al *fair value*, al netto dei costi di vendita, delle attività operative cessate, sono esposte come importo unico e separato in tale sezione del Prospetto dell'utile (perdita) dell'esercizio. Tutte le plusvalenze e minusvalenze derivanti dalle attività non correnti classificate come possedute per la vendita, diverse dalle attività operative cessate, sono incluse nel risultato delle attività operative in esercizio. I risultati delle discontinued operations, nonché l'eventuale plusvalenza/minusvalenza realizzata a seguito della dismissione, sono indicati distintamente nel conto economico in un'apposita voce, al netto dei relativi effetti fiscali.

Con riferimento al Rendiconto finanziario, tutti i flussi di cassa relativi alle Attività cessate sono stati rappresentati in apposite voci relative alle operazioni dell'esercizio, alle attività di investimento e alle attività di finanziamento del Rendiconto finanziario consolidato.

## DEBITI, PASSIVITÀ FINANZIARIE E ALTRE PASSIVITÀ

Le passività finanziarie e le altre obbligazioni a pagare sono inizialmente iscritte al *fair value*, al netto dei costi accessori di diretta imputazione, e successivamente sono valutate al costo ammortizzato, applicando il criterio del tasso effettivo di interesse. Se vi è un cambiamento dei flussi di cassa attesi ed esiste la possibilità di stimarli attendibilmente, il valore delle passività è ricalcolato per riflettere tale cambiamento sulla base del valore attuale dei nuovi flussi di cassa attesi e del tasso interno di rendimento inizialmente determinato.

Le passività finanziarie sono classificate fra le passività correnti, salvo che il Gruppo abbia un diritto incondizionato a differire il loro pagamento per almeno 12 mesi dopo la data di riferimento.

## 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**

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 corrente 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>
- Agricola Florio Srl Società Agricola (già Isola Longa Turismo Rurale)	100,00 %

### **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>
- 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 materiali

Il valore al 30 giugno 2021 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

€uro/000	31/12/20	30/06/21
Terreni e fabbricati	1.743	1.141
Impianti e macchinari	--	--
Altri beni	41	36
Immobilizzazioni in corso	--	--
<b>Totale</b>	<b>1.784</b>	<b>1.177</b>

Il valore dei terreni e fabbricati è pressoché interamente riferito alle proprietà della controllata Agricola Florio Srl.  
Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

€uro/000	Importi
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>1.784</b>
Variazione area di consolidamento	--
Riclassifica in rimanenze	(600)
Incrementi dell'esercizio	--
Rideterminazione del valore dei terreni	--
Ammortamento dell'esercizio	(7)
<b>Saldo al 30/06/2021</b>	<b>1.177</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>	<u>Totale</u>
<b>Costo storico</b>	<b>1.320</b>	<b>478</b>	<b>176</b>	<b>5</b>	--	<b>178</b>	<b>2.157</b>
Rivalutazioni precedenti							--
Svalutazioni precedenti							
Ammortamenti precedenti	--	(55)	(176)	(5)	--	(137)	(373)
<b>Saldo iniziale</b>	<b>1.320</b>	<b>423</b>	--	--	--	<b>41</b>	<b>1.784</b>
Acquisizioni dell'esercizio	--	--	--	--	--	--	--
Variazione area consolidamento	--	--	--	--	--	--	--
Riclassifiche (-)	(262)	(338)	--	--	--	--	(600)
Riclassifiche (+)	--	--	--	--	--	--	--
Alienazioni dell'esercizio	--	--	--	--	--	--	--

Ammortamenti dell'esercizio	--	(2)	--	--	--	(5)	(7)
<b>Totale</b>	<b>1.058</b>	<b>83</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>36</b>	<b>1.177</b>
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
<b>Tot. Immobilizz. Materiali</b>	<b>1.058</b>	<b>83</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>36</b>	<b>1.177</b>

## 2) Partecipazioni in imprese collegate

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **6.376 mila euro**, contro un valore di 6.398 mila euro al 31 dicembre 2020.

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

Valori in Euro/000	Saldo al 31/12/20	Increm.	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Valutaz. Patr. Netto	Saldo al 30/06/21
LC International LLC	1.633	--	--	--	--	1.633
Isola Longa Srl	4.765	--	--	--	(22)	4.743
<b>Totale</b>	<b>6.398</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(22)</b>	<b>6.376</b>

In merito alle partecipazioni in società collegate si precisa che:

- **LC International LLC**, holding di diritto americano e operativa nel settore dell'alta ristorazione, è proprietaria dei marchi *Le Cirque* (considerato uno dei più famosi ristoranti al mondo la cui prima apertura ad opera del ristoratore italiano e fondatore Sirio Maccioni è avvenuta a New York nel 1974), *Osteria Il Circo* e *Sirio* e delle licenze di ristoranti in America e in vari Paesi del mondo (India - New Delhi, Mumbai, e Bangalore - e Emirati Arabi - Abu Dhabi e Dubai) gestiti attraverso la formula del *management fees*. Tale formula prevede la concessione per l'utilizzo del marchio e una supervisione diretta nella gestione del ristorante: dalla location, alla cucina, al personale, etc.... A partire dal 2010 CIA è entrata nel capitale di LC International LLC e ad oggi detiene una quota pari al 40% del capitale sociale della società.

I risultati del primo semestre 2021, come per il 2020, sono stati condizionati dalla pandemia da Covid-19, che ha avuto profonde ripercussioni negative sull'intera economia mondiale e in particolare nel settore della ristorazione a seguito delle misure restrittive sulla mobilità delle persone e sulle attività produttive imposte dalle autorità governative dei vari Paesi. Seppur in un contesto generale di incertezza, il management considerando i ricavi fissi garantiti, le progressive riaperture dei ristoranti previste a partire dall'ultimo trimestre e la significativa riduzione dei costi operativi, prevede una chiusura positiva per l'anno in corso e conferma al tempo stesso il piano pluriennale approvato dal Board of Directors a fine luglio 2020, revisionato seguendo un approccio prudenziale, considerando gli effetti, le incertezze e le ripercussioni provocate dall'emergenza sanitaria.

I risultati conseguiti negli ultimi esercizi hanno portato la partecipata ad avere un patrimonio netto negativo a partire da fine 2018. Occorre ricordare che la normativa dello Stato del Delaware (USA) dove LC ha sede, consente alle società e pertanto alle *Limited Liability Company in sigla LLC*, di operare anche in presenza di un patrimonio netto negativo e come unico obbligo la presentazione dei *Tax Return* annuali. CIA non ha operato svalutazioni della partecipazione in quanto ai fini dell'applicazione del *metodo del patrimonio netto*, come parametro valutativo, si è tenuto conto dell'enorme maggior valore dei marchi detenuti da LC International LLC. Il valore dei marchi, ovvero i principali assets della società, non è espresso nel patrimonio della partecipata e pertanto nelle relative situazioni contabili. Tale approccio valutativo è stato condiviso e coerentemente applicato sin dall'ingresso di CIA nel capitale di LC International LLC, dove contrariamente inizialmente sarebbe stato possibile effettuare delle rivalutazioni del valore iscritto della partecipazione. Nel 2019 e così nel 2020, in conseguenza della chiusura dei due ristoranti a New York, dell'aggravarsi delle

condizioni di salute e successivo decesso del fondatore Sirio Maccioni (avvenuto nell'aprile del 2020) e soprattutto con il diffondersi della pandemia da COVID-19, gli amministratori hanno ritenuto opportuno, seguendo un approccio prudentiale, effettuare delle svalutazioni, allineando il valore di carico della partecipazione al valore risultante dall'*impairment test*. Per la determinazione del *equity value* è stato utilizzato unicamente il metodo finanziario (metodologia prevista dal principio contabile internazionale IAS 36), escludendo pertanto nella valutazione gli *intangible assets*. Inoltre, a fine 2019 la situazione contabile di LC presentava debiti verso i soci per complessivi 2,85 milioni di dollari che avevano la seguente natura e origine: per complessivi 2,4 milioni di dollari per finanziamenti soci Sirio, Mario e Mauro Maccioni assimilabili a quello di un *versamento in conto capitale*, mentre per 0,45 milioni di dollari verso CIA che rappresentava il saldo residuo per l'attività di consulenza finanziaria e gestionale fornite negli anni 2017 e 2018, ma pur sempre essendo nei confronti di un socio, aveva natura di un *debito subordinato*. Nel corso del primo semestre 2020, i soci all'unanimità hanno deciso di girare tali valori a favore di un incremento e rafforzamento del patrimonio netto della società con conseguente significativa riduzione dei debiti espressi nel bilancio di LC. Occorre segnalare che gli amministratori, pienamente consapevoli del valore unico dei marchi, delle enormi potenzialità di crescita e di sviluppo che gli stessi rappresentano, hanno affidato l'incarico a esperti indipendenti per la valutazione dei marchi e di conseguenza della società. Il valore è risultato essere compreso in una forbice tra 6,5 e 8 milioni di dollari.

Alla base dell'impairment test eseguito utilizzando il metodo finanziario, sono le proiezioni economiche e patrimoniali del piano 2021-2025, revisionato e approvato dal Board of Directors di LC International LLC in data 29 luglio 2020.

Per la determinazione "costo medio ponderato del capitale durante il periodo di previsione esplicita" ("WACC 21-25") e del "tasso di crescita a regime dei flussi finanziari - *g*", gli amministratori hanno ritenuto coerente utilizzare i parametri e gli indicatori elaborati dagli esperti indipendenti, RSM Italy Corporate Finance S.r.l., che come già precedentemente detto, sono stati incaricati di effettuare una valutazione dei marchi e di conseguenza della società. I parametri sono stati reperiti presso database pubblici generalmente utilizzati in questo tipo di analisi e dalla ricerca e analisi di oltre 125 comparables del settore food&beverage-ristorazione a livello globale, per la determinazione del tasso di royalty comparabile. Ai fini del calcolo del *terminal value* (*TV*) oltre l'orizzonte esplicito di piano, si è ritenuto prudentiale stimare come dato di partenza i flussi di royalty che LC International LLC sarà in grado di generare in condizioni di normalità e di equilibrio gestionale. Sulla base di queste *assumptions*, i flussi sono stati stimati pari a quelli registrati nell'ultimo anno di previsione del piano pluriennale con un tasso di crescita (*g*) = 3,5% che è stato poi attualizzato al WACC secondo una logica di rendita ventennale crescente dello stesso tasso "*g*". Il valore del *terminal value* al 31 dicembre 2020, calcolato secondo la metodologia e l'utilizzo dei parametri sopra indicati, è risultato essere pari a 4,84 milioni dollari.

Sintesi dei parametri del calcolo dell'impairment test:

<b>WACC :</b>	<b>7,32%</b>
<b>Tasso "g":</b>	<b>3,50%</b>
<b>Anni di previsione esplicita :</b>	<b>5</b>

dove:

- WACC: è il costo medio ponderato del capitale durante il periodo di previsione esplicita (2021 – 2025);
- *g*: rappresenta il tasso di crescita a regime dei flussi finanziari.

*Dati espressi in migliaia di Euro*

Equity Value to CIA		WACC 21-25				
		7,82%	7,57%	7,32%	7,07%	6,82%
<b>g</b>	4,00%	1.609	1.731	1.871	2.035	2.227
	3,75%	1.516	1.624	1.747	1.889	2.054
	3,50%	1.434	1.530	1.639	1.763	1.906
	3,25%	1.361	1.447	1.545	1.654	1.780
	3,00%	1.295	1.374	1.461	1.559	1.670

Infine, occorre ricordare che gli amministratori di CIA, ritengono che seguendo la strategia di vendere i marchi, senza trascurare la concessione di altre licenze, sia possibile realizzare un valore ben superiore a quello del costo sostenuto per l'acquisto, così come ha confermato la valutazione effettuata dagli esperti indipendenti incaricati.

- **Isola Longa S.r.l.:** nel corso del 2019 era stata perfezionata l'operazione di fusione della originaria società, che ha consentito l'ingresso di un nuovo socio professionale nel capitale della neo costituita, Isola Longa S.r.l. La fusione ha determinato una ripartizione delle quote del capitale sociale nella misura paritetica del 33,3% tra i tre soci della nuova società. Il 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 e della salina) 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, il valore atteso dell'asset avrà una significativa rivalutazione. Ad oggi sono in fase di ottenimento le autorizzazioni necessarie per l'avvio dei lavori, a seguito della presentazione della relazione di incidenza ambientale (VInCA) ai vari enti preposti. A partire dal mese di luglio è stata avviata l'attività di accoglienza che prevede la visita dell'isola con una guida professionale e parallelamente un'ampia offerta di attività complementari come: passeggiata a cavallo, e-bike, kayak, lezioni di kite surf, percorsi botanici specializzati, etc... Infine, si segnala, l'avvio dell'attività diretta della salina a partire dall'anno in corso.

### 3) Altre Partecipazioni

€uro/000	Saldo al 31/12/20	Acquisizioni	Alienazioni/ Riclassif.	Svalutazioni	Saldo al 30/06/21
Marina di Punta Ala	155	--	(155)	--	--
Sas Comtes de Dampierre (già <i>Audoin De Dampierre</i> )	132	--	--	--	132
Diana Bis Srl	139	--	--	(100)	39
M39 Srl	2	--	--	--	2
Domini Castellare di Castellina	14.000	--	--	--	14.000
<b>Totale</b>	<b>14.428</b>	<b>--</b>	<b>(155)</b>	<b>(100)</b>	<b>14.173</b>

\*Nota: le partecipazioni non qualificate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, sono valorizzate al costo di acquisto, al netto di eventuali rivalutazioni/svalutazioni. Si segnala che, in conseguenza del rinvio dell'approvazione e deposito dei bilanci d'esercizio 2020, ad oggi non sono ancora disponibili i risultati economici e patrimoniali delle partecipate Diana Bis S.r.l. e Comtes de Dampierre Sas.

- In data 14 gennaio 2021 CIA ha ceduto le azioni di **Marina di Punta Ala S.p.A.** che rappresentavano la

proprietà di un posto barca e posto auto presso il porto turistico di Punta Ala (concessione trentennale da parte del demanio), cogliendo l'opportunità di un'offerta del valore di 140 mila euro che sostanzialmente pareggiava i valori di carico e ritenendo tale asset non più redditizio. A conferma della valutazione si evidenzia che il mercato delle locazioni dei posti barca nei porti turistici a privati in Italia è crollato di oltre il 30% nell'ultimo triennio.

- **Domini Castellare di Castellina S.r.l.**: il mercato vitivinicolo torna a crescere e superare i livelli pre-Covid 19, grazie soprattutto alle performance realizzate dall'export. Secondo l'analisi pubblicata dall'Osservatorio Vinitaly-Nomisma Wine Monitor, riaperture e “revenge spending” stanno trainando il commercio mondiale e le vendite di vino italiano all'estero nel primo semestre dell'anno evidenziano una crescita a valore del 8,1% sul pari periodo 2020 e del 6,8% sul 2019 in regime pre-pandemia. Analogi trend positivi per la partecipata DCC al 30 giugno 2021 che registra, a livello consolidato, una crescita a doppia cifra, +28,2%, rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente e del 7,1% rispetto 2019, con un fatturato dei soli ricavi delle vendite di vino pari a 4,5 milioni di euro. Segno positivo anche l'attività ricettiva con numero di presenze e ricavi superiori al 2019.
- **Diana Bis S.r.l.**, società attiva nel mercato immobiliare, è proprietaria del complesso residenziale sito nel centro di Milano in via Borgazzi 1,3,5. CIA detiene una quota minima pari al 1% del capitale sociale. Alla fine del mese di agosto è stata emessa la sentenza del Consiglio di Stato in relazione all'appello promosso dalla partecipata, che ha confermato la sentenza del Tribunale amministrativo regionale per la Lombardia del 6 aprile 2020 con la quale erano stati respinti i ricorsi proposti in primo grado dalla società a seguito dell'annullamento dei condoni da parte del Comune di Milano (si ricorda che precedentemente erano stati regolarmente rilasciati dagli Uffici preposti dello stesso Comune), e che in parte hanno concorso all'ottenimento dei titoli edificatori (permesso di costruire n.114/2010) per la realizzazione del compendio immobiliare. Gli amministratori di CIA seppur consapevoli della possibilità del pieno recupero del valore dell'asset, hanno prudenzialmente effettuato una parziale svalutazione della partecipazione.

#### 4) Crediti per imposte anticipate

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 30 giugno 2021 a **476 mila euro**, contro un valore al 31 dicembre 2020 pari a 434 mila euro.

Il dettaglio analitico della composizione della posta è fornito nella tabella di dettaglio inserita al punto 23) imposte delle presenti note al bilancio.

#### 5) Crediti commerciali non correnti

Sono pari a **887 mila euro** al 30 giugno 2021 contro un valore al 31 dicembre 2020 pari a 882 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.

### **ATTIVITA' CORRENTI**

#### 6) Rimanenze

Le rimanenze finali sono pari a 608 mila euro e sono rappresentate dalla riclassifica di terreni e fabbricati da parte della controllata Agricola Florio.

## 7) Crediti commerciali

€/000	31/12/20	30/06/21
Clienti ordinari	204	144
Fatture da emettere	3.193	3.302
Fondo Svalutazione Crediti	(26)	(29)
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>3.371</b>	<b>3.425</b>

Con riferimento alla voce fatture da emettere si precisa che le stesse sono principalmente riferite ai rapporti commerciali con Class Editori S.p.A. e all'allora collegata di Class Editori, Italia Oggi Editori Erinne S.r.l con le quali erano stati contrattualizzati, sin dalla costituzione di CIA, accordi, aventi per oggetto la locazione delle proprietà immobiliari situate nel centro di Milano e le correlate attività di service e facility management con i due conduttori sopra citati.

Nel dettaglio si segnalano:

- crediti commerciali per fatture da emettere in essere al 30 giugno 2021 verso Class Editori, per complessivi 2,70 milioni di euro, relativi ai contratti di locazione degli immobili ad uso uffici e i servizi di facility forniti da CIA. In particolare, in data 27/12/2002 era stato sottoscritto con Class il contratto d'affitto relativo all'immobile sito nel centro di Milano in via Marco Burigozzo n. 5, con una durata di 6 anni e rinnovo tacito per ulteriore pari periodo, nonché il correlato contratto per le attività di service e di facility management dedicate all'immobile stesso con una durata biennale e la previsione di un rinnovo automatico salvo disdetta. I corrispettivi annui iniziali venivano stabiliti rispettivamente in 850.500 euro per il contratto di locazione e in 360.000 euro per il contratto di service e facility secondo le modalità operative e le prestazioni sopra indicate. Successivamente in data 21 aprile 2005 era stato sottoscritto un ulteriore contratto di locazione tra CIA e Class, avente ad oggetto una porzione dell'immobile a uso uffici sito in via Gian Galeazzo n. 29, immobile adiacente e in comunicazione con quello di via Marco Burigozzo n.5, garantendo così una piena fruibilità e funzionalità allo sviluppo della Casa editrice. Il corrispettivo annuale del contratto in oggetto era stato definito in 500.000 euro con una durata di 6 anni e rinnovo tacito di ulteriori 6 anni. I corrispettivi dei contratti sopra citati sono rimasti sostanzialmente invariati negli anni ed assoggettati a rivalutazione monetaria secondo gli accordi contrattuali (base ISTAT). Nel corso dell'esercizio 2013 sono stati depositati due nuovi contratti d'affitto relativamente agli uffici di via Burigozzo n. 5 e via Gian Galeazzo n. 29, in sostituzione dei precedenti, che erano prossimi alle scadenze. I nuovi contratti hanno previsto una durata di 16 anni, a partire dall'esercizio 2013, con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni relativamente agli uffici di Via Marco Burigozzo n. 5 e di 9 anni con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni nel caso degli uffici di Via Gian Galeazzo n. 29. In entrambi i casi i canoni d'affitto sono rimasti invariati rispetto ai corrispettivi dovuti nell'anno precedente al rinnovo. Tutti i suddetti contratti hanno cessato di produrre i propri effetti a fine esercizio 2017, quando CIA ha ceduto l'intero compendio immobiliare sito nel centro di Milano.

Al 30 giugno 2021, CIA vantava verso Class crediti per fatture da emettere relativamente a:

- canoni per affitto immobile in via Marco Burigozzo, n. 5 per 1.091 mila euro, riferiti al residuo da incassare delle annualità 2016 e 2017;
- canoni per affitto immobile di via Gian Galeazzo n.29 per euro 847 mila euro, riferiti al residuo da incassare delle annualità 2016 e 2017;
- contratto di service e facility per l'immobile di via Marco Burigozzo n. 5 per euro 301 mila euro, riferiti al residuo da incassare dell'annualità 2017.

Inoltre, CIA vantava un credito per fatture da emettere di 38 mila euro relativo al riaddebito previsto contrattualmente del 50% delle imposte di registro sui rinnovi annuali dei relativi contratti d'affitto sopra citati.

Il residuo credito commerciale per fatture da emettere verso Class di 420 mila euro è relativo ai corrispettivi per le annualità 2018, 2019, 2020 e primo semestre 2021 riferiti al contratto per la fornitura di servizi e di facility management per gli immobili occupati dalla Casa editrice. Il contratto stipulato in data 20 dicembre 2017 prevede un corrispettivo annuo di 120.000 euro, con durata di 4 anni (2018-2021), e rinnovo automatico per ulteriori 4 anni salvo disdetta.

- crediti commerciali per fatture da emettere in essere verso Italia Oggi Erinne S.r.l., per complessivi 392 mila euro, relativi al contratto di affitto degli immobili ad uso uffici di via Gian Galeazzo n. 29 e via G. Borgazzi n. 2, ed al correlato contratto di service e facility management. Entrambi i contratti sono stati sottoscritti in data 27 dicembre 2002 in sede di costituzione di CIA; il contratto d'affitto era definito con un corrispettivo annuo di 217.500 euro e una durata di 6 anni con rinnovo tacito di ulteriori 6 anni mentre il contratto di service e facility era stato definito per un corrispettivo annuo di 90.000 euro, con una durata biennale e rinnovo automatico salvo preventiva disdetta. I corrispettivi dei suddetti contratti sono rimasti sostanzialmente invariati negli anni ed assoggettati a rivalutazione monetaria secondo gli accordi contrattuali. Gli stessi hanno cessato di produrre i propri effetti a fine esercizio 2017, quando CIA ha ceduto il compendio immobiliare ad un nuovo proprietario.

Al 30 giugno 2021 CIA vantava verso Italia Oggi crediti per fatture da emettere relativamente a:

- canoni di affitto di via G. Galeazzo n. 2 e via G. Borgazzi n.2 per euro 340 mila euro, riferiti al residuo da incassare delle annualità 2016 e 2017;
- contratto di service e facility per gli stabili di via G. Galeazzo n. 29 e via G. Borgazzi n. 2 per euro 53 mila euro, riferiti al residuo da incassare dell'annualità 2017.
- Infine, sono espressi nei conti societari crediti commerciali per fatture da emettere per un ammontare di 77 mila euro per attività di ristrutturazione e adeguamento effettuata nel corso del 2019 a beneficio del cliente VB Media su immobili di terzi, 80 mila euro verso Diana Bis S.r.l. per attività di consulenza immobiliare e 60 mila verso DCC per attività di consulenza nell'ambito amministrativo e finanziario. In merito a quest'ultime si segnala l'incasso dell'intero corrispettivo alla data della pubblicazione della presente relazione.

In merito alla tempistica della chiusura delle sopra descritte posizioni aperte risultano ad oggi ancora aperte e sono di fatto da considerarsi scadute.

Si segnala, infine, che CIA presenta debiti commerciali verso Class Editori per complessivi 2,44 milioni di euro.

## 8) Crediti Tributari

€uro/000	31/12/20	30/06/21
Erario IRES/IRAP	21	21
Crediti IRES da consolidato fiscale	51	51
Erario c/IVA	45	46
Altri crediti vs. Erario	161	190
<b>Totale Crediti Tributari</b>	<b>278</b>	<b>308</b>

## 9) Altri Crediti

€uro/000	31/12/20	30/06/21
Note di credito da ricevere/anticipi a fornitori	17	17
Ratei e risconti attivi	1	3
Altri crediti	66	73
<b>Totale Altri Crediti</b>	<b>84</b>	<b>93</b>

## 10) Disponibilità liquide

	<b>€uro/000</b>	<b>31/12/20</b>	<b>30/06/21</b>
Depositi bancari		1	42
Denaro e valori in cassa		2	2
<b>Totale Disponibilità Liquide</b>		<b>3</b>	<b>44</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

Di seguito viene fornita la posizione finanziaria netta totale nelle sue componenti principali, esposta secondo lo schema previsto dalla Comunicazione Esma del 4 marzo 2021 entrata in vigore dal 5 maggio 2021 con conseguente riclassificazione anche dei valori del precedente esercizio.

	<b>€uro/000</b>	<b>31/12/20</b>	<b>30/06/21</b>
A. Disponibilità liquide		2	2
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		1	42
C. Altre attività finanziarie correnti		--	--
<b>D. Liquidità (A+B+C)</b>		<b>3</b>	<b>44</b>
E. Debito finanziario corrente (esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)		(2.808)	(2.834)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		--	--
<b>G. Indebitamento Finanziario Corrente (E+F)</b>		<b>(2.808)</b>	<b>(2.834)</b>
<b>H. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (G-D)</b>		<b>(2.805)</b>	<b>(2.790)</b>
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)		--	--
J. Strumenti di debito		--	--
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		--	--
<b>L Indebitamento Finanziario non Corrente (I+J+K)</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
<b>M. Totale Indebitamento Finanziario (H+L)</b>		<b>(2.805)</b>	<b>(2.790)</b>

**Posizione finanziaria netta totale *Adjusted***

€uro/000	31/12/20	30/06/21
<b>Totale Indebitamento Finanziario</b>	(2.805)	(2.790)
Debiti tributari scaduti verso stati esteri	555	602
Altri debiti correnti scaduti	1.849	1.849
Debiti tributari e previdenziali scaduti	242	295
<b>Totale Indebitamento Finanziario Adjusted</b>	(5.451)	(5.536)

Si precisa che nello schema sopra esposto, rispetto allo scorso anno, sono stati inclusi i debiti per ritenute e i contributi previdenziali scaduti.

**PASSIVO**

**PATRIMONIO NETTO**

**11) Movimentazione del Patrimonio Netto**

€uro/000	<u>Saldo al 31/12/20</u>	<u>Giroconto risultato</u>	<u>Dividendi distribuiti</u>	<u>Variaz. IAS 19 su TFR</u>	<u>Altri movimenti</u>	<u>Risultato del periodo</u>	<u>Saldo al 30/06/21</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 legale	<b>185</b>						<b>185</b>
Riserve statutarie	--						--
Riserva di consolidamento	<b>1.863</b>	(721)					<b>1.142</b>
Altre	<b>15.780</b>	(1.420)		6			<b>14.366</b>
Utile (perdita) d'esercizio	<b>(2.141)</b>	2.141				(506)	<b>(506)</b>
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>18.136</b>	--	--	6	--	(506)	<b>17.636</b>
<b><i>Di terzi:</i></b>							
Capitale e riserve di terzi	<b>7</b>	(7)					--
Utile (perdita) di terzi	<b>(7)</b>	7					--
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>--</b>	--	--	--	--	--	--
<b>Tot. Patrimonio Netto</b>	<b>18.136</b>	--	--	6	--	(506)	<b>17.636</b>

***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 2021 pari a 2 mila euro.

## **PASSIVITA' NON CORRENTI**

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

Nel corso del semestre è stato costituito un fondo rischi per un ammontare di **270 mila euro** a fronte del possibile rischio di mancato realizzo di alcune partite iscritte nell'attivo.

### **13) Trattamento di fine rapporto**

<b>Euro/000</b>	<b>Fondo al 31/12/20</b>	<b>Variazione area di consolid.</b>	<b>Trasferimenti/ Utilizzi</b>	<b>Oneri finanziari</b>	<b>Oneri attuariali</b>	<b>Accant.</b>	<b>Saldo al 30/06/21</b>
<b>Categoria:</b>							
Dirigenti	<b>70</b>	--	--	--	(5)	2	<b>67</b>
Impiegati	<b>16</b>	--	--	--	(1)	1	<b>16</b>
<b>Tot. Fondo TFR</b>	<b>86</b>	--	--	--	(6)	3	<b>83</b>

Si fornisce nel seguito il dettaglio delle ipotesi attuariali utilizzate per la valutazione del Fondo TFR in accordo con i principi IFRS al 30 giugno 2021:

#### ***Ipotesi Attuariali Utilizzate***

#### ***Assunzioni finanziarie ed economiche:***

Tasso di Attualizzazione	<i>Curva Eur Composite AA al 30.06.2021</i>
--------------------------	---

<i>Scadenze (anni)</i>	<i>Tassi</i>
1	-0,467%
2	-0,377%
3	-0,275%
4	-0,173%
5	-0,068%
7	0,137%
8	0,237%
9	0,339%
10	0,441%
15	0,813%

Tasso di Inflazione	<i>Curva europea Zero-Coupon Inflation-Indexed Swap al 30.06.2021</i>
---------------------	---

Scadenze (anni)	Tassi
1	1,869%
2	1,534%
3	1,486%
4	1,483%
5	1,491%
6	1,505%
7	1,508%
8	1,519%
9	1,529%
10	1,540%
12	1,561%
15	1,613%
20	1,659%
25	1,698%
30	1,714%

Tasso atteso di incremento retributivo (inflazione inclusa)	0,31%
Percentuale di TFR richiesta in anticipo	70,00%

Assunzioni demografiche:

Requisiti minimi per il collocamento a riposo	<i>Secondo le ultime disposizioni legislative</i>
Tavole di Mortalità	<i>SI 2019</i>
Percentuale Media Annuia di Uscita del Personale*	6,49%
Probabilità annua di richiesta di anticipo	3,50%

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

## PASSIVITA' CORRENTI

### 14) Debiti finanziari correnti

€uro/000	31/12/20	30/06/21
Debiti correnti verso banche	2.808	2.834
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>2.808</b>	<b>2.834</b>

### 15) Debiti commerciali

€uro/000	31/12/20	30/06/21
Debiti verso fornitori e collaboratori	2.913	2.892
Fatture da ricevere e noto credito da emettere	556	502
<b>Totale Debiti Commerciali</b>	<b>3.469</b>	<b>3.394</b>

## 16) Debiti tributari

€uro/000	31/12/20	30/06/21
Debiti vs. Erario per ritenute	153	176
Altri debiti vs. erario	555	602
<b>Totale Debiti tributari</b>	<b>708</b>	<b>778</b>

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

## 17) Altri debiti

€uro/000	31/12/20	30/06/21
Debiti verso Istituti di Previdenza	89	120
Debiti vs. dipendenti	9	24
Debiti vs. azionisti per dividendi	2	2
Cauzioni ricevute	2.131	2.131
Altri debiti	6	37
Ratei e risconti passivi	218	258
<b>Totale Altri Debiti</b>	<b>2.455</b>	<b>2.572</b>

## CONTO ECONOMICO

### 18) Ricavi

I Ricavi sono così suddivisi:

Valori in Euro/000	30/06/20	30/06/21	Variaz. (%)
Ricavi da attività di facility management	70	153	118,6
Ricavi vendita vino	398	--	(100,00)
Variaz. rimanenze prod. finiti e semilav.	(256)	8	103,1
Ricavi Wine Relais e Ristorante Il Palmento	31	--	(100)
Altri ricavi attività agricola/vitivinicola	49	--	(100,0)
Altri Ricavi operativi	14	41	192,9
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>306</b>	<b>202</b>	<b>(34,0)</b>

## 19) Costi della produzione

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

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>30/06/20</b>	<b>30/06/21</b>	<i>Variaz. (%)</i>
Acquisti	(80)	--	(100,0)
<i>di cui:</i>			
<i>Costi per acquisti</i>	279	--	(100,0)
<i>Variazione delle rimanenze per anticipazioni culturali</i>	(359)	--	100,0
Servizi	287	154	(46,3)
Costo del personale	379	72	(81,0)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	1	22	n.s.
Altri costi operativi	99	65	(34,3)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>686</b>	<b>313</b>	<b>(54,4)</b>

Di seguito si fornisce il dettaglio dei costi per servizi:

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>30/06/20</b>	<b>30/06/21</b>	<i>Variaz. (%)</i>
Costi gestione ordinaria	16	--	(100,0)
Costi di locazioni	33	31	(6,1)
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	90	88	(2,2)
Costi per attività agricola-vitivinicola	84	--	(100,0)
Altri costi	64	35	(45,3)
<b>Totale Servizi</b>	<b>287</b>	<b>154</b>	<b>(46,3)</b>

## 20) Proventi e oneri non ordinari

Il dettaglio è il seguente:

<i>euro/000</i>	<b>30/06/20</b>	<b>30/06/21</b>	<i>Variaz. (%)</i>
Sopravvenienze attive	25	119	376,0
Plusvalenze	118	--	(100,0)
<b>Totale proventi non ordinari</b>	<b>143</b>	<b>119</b>	<b>(16,8)</b>
Sopravvenienze passive	(105)	(65)	(38,1)
Minusvalenze	--	(15)	100,0
Refusione danni	(2)	--	(100,0)
<b>Totale oneri non ordinari</b>	<b>(111)</b>	<b>(80)</b>	<b>(27,9)</b>
<b>Risultato delle partite non ordinarie</b>	<b>32</b>	<b>39</b>	<b>21,9</b>

## 21) Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	30/06/20	30/06/21	Variaz. (%)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	5	--	(100,0)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	221	7	(96,8)
Altre svalutazioni e accantonamenti	23	373	n.s.
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>249</b>	<b>380</b>	<b>52,6</b>

La variazione è attribuibile al prudenziale accantonamento effettuato dagli amministratori per le posizioni di credito maggiormente datate.

## 22) Oneri/Proventi Finanziari netti

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

€uro/000	30/06/20	30/06/21
Altri proventi finanziari	6	4
<b>Totale Proventi finanziari</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
Spese bancarie e di finanziamento	(15)	(1)
Interessi passivi bancari	(69)	(89)
Interessi passivi su finanziamenti	(33)	--
Altri oneri finanziari	(5)	(10)
<b>Totale Oneri finanziari</b>	<b>(122)</b>	<b>(100)</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari Netti</b>	<b>(116)</b>	<b>(96)</b>

## 23) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	30/06/2020	30/06/21
Imposte dell'esercizio	--	--
Imposte differite nette	(9)	42
<b>Totale Imposte a Conto Economico</b>	<b>(9)</b>	<b>45</b>

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

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

La tabella che segue risponde a tale esigenza:

	Valori al 31/12/2020			Valori al 30/06/2021		
	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	(396)	94	11	(300)	72	(23)
Eccedenza Oneri finanziari	(44)	24	--	(44)	24	--
Acc.to fondo svalutazione crediti	(63)	15	--	(63)	15	--
Eccedenza ROL	(1.369)	327	(34)	(1.369)	327	--
Rettifica ROL	522	(18)	--	522	(18)	--
Storno altre immobilizzazioni	(6)	6	--	(6)	6	--
Ace	(3)	--	--	(3)	--	--
Accantonamento Fondo rischi	--	--	(50)	(270)	65	65
Attualizzazione TFR	(3)	1	--	(3)	1	--
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>		<b>474</b>	<b>(73)</b>		<b>476</b>	<b>42</b>
<b>Effetto Netto:</b>						
Sul risultato d'esercizio		(73)			42	
Arrotondamenti		--			--	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		574			434	
Variazione area di consolidamento		(67)			--	
<b>Sul Patrimonio Netto Finale</b>		<b>434</b>			<b>476</b>	

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

Non si registrano nel periodo 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.

## 25) Garanzie, impegni e rischi

**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 2021 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€ (migliaia)	Valore contabile	Fair Value
<b>Attività finanziarie</b>		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	44	44
Crediti commerciali	4.354	4.312
Partecipazioni e titoli	20.549	20.549
Altri crediti	874	874
<b>Passività finanziarie</b>		
Debiti Finanziari	--	--
Debiti commerciali	3.394	3.394
Altri debiti	3.350	3.350
Debiti verso banche e altri finanziatori	2.834	2.834

### 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 inerzia 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.

Dopo un'attesa durata ben sette anni, con l'ordinanza n. 27987/2020 depositata il 7 dicembre 2020 la Corte di

Cassazione ha accolto il motivo del ricorso con cui la società aveva chiesto l'annullamento del capo della sentenza della CTR della Lombardia che aveva confermato il rilievo relativo al disconoscimento della deducibilità delle deduzioni extracontabili (quadro EC) agli effetti IRES ed IRAP, per l'importo di 597 mila euro. Sono inoltre stati accolti ulteriori motivi di ricorso relativamente ad altre riprese fiscali per complessivi 250 mila euro.

La Corte di Cassazione ha pienamente accolto la tesi della società secondo cui, contrariamente a quanto statuito dalla CTR della Lombardia nella sentenza impugnata, la “presentazione della dichiarazione integrativa” anche se “intervenuta successivamente all’emissione di un PVC” è idonea “a sanare l’omessa annotazione nel quadro EC dei componenti negativi extracontabili”, richiamando a fondamento di tale assunto il principio di diritto espresso dalla Cassazione a Sezioni Unite con la sentenza del 7 giugno 2016, n. 13378, secondo cui “indipendentemente dalle modalità e termini di cui alla dichiarazione integrativa e dell’istanza di rimborso, il contribuente, in sede contenziosa, può sempre opporsi alla maggiore pretesa tributaria dell’amministrazione finanziaria, allegando errori, di fatto o di diritto, commessi nella redazione della dichiarazione, incidenti sull’obbligazione tributaria”.

La Corte di Cassazione ha quindi annullato la sentenza impugnata, con rinvio del giudizio alla CTR della Lombardia che, in diversa composizione, “riesaminerà la vicenda tributaria alla luce dei principi di diritto sopra enunciati”, deciderà sulle spese del giudizio di legittimità e valuterà “l’applicazione dello ius superveniens introdotto dal d.lgs. 24 settembre 2015, n. 158 in punto di regime sanzionatorio, come richiesto in via subordinata dalla Società” per i soli rilievi che dovessero essere confermati. Pertanto, a seguito di tale ordinanza, CIA., sta provvedendo a presentare il ricorso in riassunzione entro sei mesi dalla data del deposito della sentenza del 7 dicembre, potrà ottenere una nuova valutazione di merito dei rilievi formulati a suo carico dall’Ufficio sulla base dei principi di diritto espressi dalla Corte di Cassazione.

### **Informazioni in materia di privacy**

Il gruppo CIA nel corso del 2021 ha proseguito le azioni necessarie per l’allineamento alle evoluzioni della normativa vigente, ivi inclusi gli adeguamenti alle ordinanze emanate in relazione all’emergenza sanitaria per il Covid 19 per quanto concerne i profili privacy e la previsione di misure idonee per l’applicazione delle disposizioni in esse contenute, 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 2021.

### **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 DELL’ESERCIZIO**

Non vi sono da segnalare altri fatti di rilievo, avvenuti successivamente al 30 giugno 2021, che possano influenzare in maniera rilevante i dati contenuti nella presente relazione.

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

In un contesto macro-economico che continua ad essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, gli amministratori, coerentemente con il contesto attuale in cui opera CIA nella sua veste di holding e proprio core-business, rinnovano e confermano l'impegno per il raggiungimento degli obiettivi previsti, attraverso le strategie di sviluppo pianificate, l'evoluzione e monitoraggio costante dei principali *key value driver* che principalmente possono incidere sulla redditività e crescita del gruppo.

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

*Angelo Riccardi*



*Operazioni con Parti Correlate  
al 30 giugno 2021*

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

Nel corso dell'esercizio 2021 sono state effettuate prestazioni a beneficio del gruppo Class Editori per attività di service e facility relativi agli immobili presso cui il gruppo Class svolge la propria attività. Dalla stessa Class Editori sono state ricevute prestazioni per service amministrativi, finanziarie, tenuta della contabilità e delle paghe.

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

Vengono di seguito riportati i rapporti patrimoniali, finanziari ed economici in essere al 30 giugno 2021 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.

<b>Euro/000</b>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/20</b>	<b>30/06/21</b>
<b>Rapporti Patrimoniali</b>			
Crediti comm.li vs. gruppo Class per affitti e facility	(7)	2.723	2.697
Crediti comm.li vs. Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto	(7)	--	5
Crediti comm.li vs. Domini di Castellare	(7)	--	69
Crediti comm.li vs. Rocca di Frassinello	(7)	4	4
Crediti comm.li vs. Principe Amedeo	(7)	88	88
Crediti vs. Compagnie Foncière du Vin	(9)	20	20
Debiti comm.li vs. gruppo Class per merci/servizi	(15)	(2.521)	(2.440)
Debiti comm.li vs. Rocca di Frassinello	(15)	(2)	(2)
Debiti comm.li vs. Domini di Castellare	(15)	(6)	(6)
Debiti comm.li vs. Global Finance	(15)	(101)	(129)
Debiti diversi vs. Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto	(17)	--	(31)
Debiti diversi vs. Gruppo Class	(17)	(2.077)	(2.077)

<b>€uro/000</b>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>30/06/20</b>	<b>30/06/21</b>
<b><u>Rapporti Economici</u></b>			
Ricavi per prestazioni servizi vs. Gruppo Class	(18)	60	60
Ricavi per prestazioni servizi vs. Domini Castellare	(18)	--	82
Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare	(18)	332	--
Ricavi da locazioni vs. Gurra di Mare	(18)	1	--
Ricavi da locazioni vs. Domini Castellare	(18)	2	--
Costi per acquisto merci Gruppo Class	(19)	(1)	--
Costi per acquisto semilavorati Rocca di Frassinello	(19)	(29)	--
Costi per acquisto semilavorati Domini Castellare	(19)	(33)	--
Costi per acquisto beni accessori alla prod. Domini Castellare	(19)	(103)	--
Costi per locazione Rocca di Frassinello	(19)	(1)	--
Costi per locazione Global Finance	(19)	(27)	(28)
Costi per servizi Rocca di Frassinello	(19)	(3)	--
Costi per servizi Domini Castellare	(19)	(9)	--
Costi per servizi amministrativi e consulenze da Class	(19)	(25)	(25)

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 % consolidata di gruppo</i>	<i>Modalità detenzione quota</i>	<i>Socio</i>	<i>% di partecip. sul capitale</i>
Agricola Florio Srl Società Agricola	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	5.907.241\$	40,00	diretta	CIA Spa	40,0
Domini Castellare Castellina Srl	Castellina in Chianti	7.077.213	17,55	diretta	CIA Spa	17,55

***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 2021, nel corso del periodo 1 gennaio 2021 – 30 giugno 2021.
2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2021 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 2021:
- 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 2021

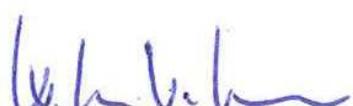
Presidente del Consiglio d'amministrazione

***Angelo Riccardi***



Dirigente Preposto

***Walter Villa***



*Relazione della Società di Revisione  
sul bilancio semestrale consolidato abbreviato  
al 30 giugno 2021*

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

**Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato  
semestrale abbreviato al 30 giugno 2021**

## Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021

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

### Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

#### ***Introduzione***

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata, dal prospetto di conto economico consolidato, dal prospetto di conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e controllate (il Gruppo) al 30 giugno 2021. 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 agli International Standards on Auditing (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 al 30 giugno 2021.

#### ***Elementi alla base delle conclusioni con rilievi***

##### ***(i) Valutazione Partecipazioni in imprese collegate***

Al 30 giugno 2021 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 1.633 migliaia.

Il piano di LC International LLC, utilizzato dalla società per la predisposizione dell'*impairment test* al 31 dicembre 2020, 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) Valutazione Partecipazioni in altre imprese*

Nel bilancio consolidato al 30 giugno 2021, alla voce “partecipazioni in altre imprese” risulta iscritta le partecipazioni nella società di diritto francese “Audoin De Dampierre” per un ammontare pari ad Euro 131 migliaia.

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

***Richiamo di informativa***

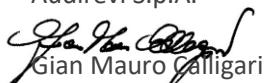
Senza modificare le nostre conclusioni, si richiama quanto riportato al paragrafo *“Principali rischi e incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale”* delle note illustrate al 30 giugno 2021, dove sono indicate le principali assumptions a sostegno della redditività e valorizzazione degli assets alla base del Piano 2021-2024, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 12 maggio 2021, all’esito delle quali gli amministratori della capogruppo hanno ritenuto appropriato l’utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato.

***Conclusioni***

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione Elementi alla base delle conclusioni con rilievi della presente relazione, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria al 30 giugno 2021 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 2021

Audirevi S.p.A.



Gian Mauro Calligari  
Socio