

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

***Informazioni Periodiche
Aggiuntive al 30 settembre 2021***

Approvate dal Consiglio di Amministrazione in data 12 novembre 2021

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

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.

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
e società controllate

Sede in Milano, Via G. Borgazzi, 2

Informazioni Periodiche Aggiuntive
Consolidate al 30 settembre 2021

Le presenti Informazioni Periodiche Aggiuntive consolidate al 30 settembre 2021, non sottoposte a revisione contabile, sono state redatte applicando i medesimi principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato dell'esercizio precedente chiuso al 31 dicembre 2020.

Si precisa che, a seguito delle modifiche al Testo Unico della Finanza (TUF), la pubblicazione dei dati e delle informazioni al 30 settembre 2021 è stata effettuata su base volontaria in continuità con il passato.

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 un significativo miglioramento della posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo.

Sintesi dei principali risultati del periodo

I risultati economici e finanziari consolidati di Gruppo dei primi nove mesi del 2020 includevano i dati delle aziende del Pisciotto, uscite dal perimetro di consolidamento di CIA a fine esercizio a seguito del perfezionamento dell'operazione di conferimento sopra descritta.

Valori in Euro/000	III Trim.'20	III Trim.'21	%	30/09/2020	30/09/2021	%
Ricavi dalle vendite e delle prestazioni	765	76	(90,1)	1.351	229	(83,0)
Altri ricavi e var. delle rimanenze	(211)	2	n.s.	(491)	51	n.s.
Totale Ricavi	554	78	(85,9)	860	280	(67,4)
Margine oper. lordo (EBITDA)	91	(84)	n.s.	(289)	(195)	32,5
Risultato operativo (EBIT)	(38)	(118)	n.s.	(635)	(570)	10,2
Risultato netto di competenza	(66)	(145)	n.s.	(775)	(693)	10,6

Al fine di fornire una rappresentazione più efficace e coerente dei risultati del periodo del Gruppo, 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 oggetto di cessione a fine 2020.

Conto economico consolidato gestionale a perimetro omogeneo

Valori in Euro/000	30/09/2020	30/09/2021	Variaz. (%)
Ricavi per facility management	105	105	-
Ricavi per consulenze amministrative e finanziarie	--	124	100,0
Altri ricavi	--	51	100,0
Totale ricavi	105	280	n.s.
Costi per servizi	(197)	(247)	25,4
Costo del lavoro	(142)	(109)	(23,2)
Altri costi operativi	(96)	(97)	1,0
Effetto valutazione PN società collegate	(1)	(22)	n.s.
Costi Operativi	(436)	(475)	8,9
Margine Lordo (EBITDA)	(331)	(195)	41,1

I risultati economici a perimetro omogeneo dei primi nove mesi dell'anno in corso evidenziando un incremento dei ricavi operativi e un miglioramento dell'EBITDA, in linea con le previsioni attese.

Evoluzione delle attività delle aziende partecipate del Gruppo nei segmenti di riferimento

a) Andamento delle attività nel settore vitivinicolo e della ristorazione:

- il mercato vitivinicolo torna a crescere e superare i livelli pre-Covid 19, grazie soprattutto alle performance realizzate dall'export. Secondo l'approfondimento presentato da Sace in occasione del Vinitaly Special Edition organizzato da Veronafiere, nei primi sette mesi del 2021 le esportazioni di vino italiano registrano un incremento del +14,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso e +10,7% rispetto al 2019, portando il loro valore a oltre 4 miliardi di euro. Il trend positivo del mercato è confermato anche dai risultati della partecipata **DCC S.r.l.** che registra, a livello consolidato, una crescita a doppia cifra (+25,6%), rispetto all'anno precedente e del 9% rispetto 2019. Segno positivo anche per l'attività ricettiva con un numero di presenze e ricavi superiori al 2019;
- il settore della ristorazione, pesantemente condizionato dalle profonde ripercussioni negative dovute dalla pandemia da Covid-19, sta registrando una graduale ripresa seppur con tempi e modalità diverse nei vari Paesi del mondo. Per la partecipata **LC International LLC** le proiezioni economiche sono sostanzialmente in linea con attese, grazie alla conferma delle riaperture nell'ultimo trimestre dei ristoranti in licensing in India e a Las Vegas.

b) Sviluppo dei progetti in attuazione in campo real estate:

- la controllata **Agricola Florio S.r.l.** ha completato integralmente l'iter di presentazione e deposito dei progetti ed è ormai prossima ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per l'avvio dei lavori da parte dei vari enti preposti. Il piano prevede come primo step la vendita di 3 unità residenziali (villette/porzioni di villette) da ristrutturare che si sviluppano su complessivi 230 mq di superficie commerciale, oltre a terrazze e ampie aree verdi di pertinenza, nel pieno rispetto delle volumetrie e sagome esistenti così come previsto dal regolamento urbanistico vigente. Il secondo step riguarda 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";
- il piano di sviluppo immobiliare della partecipata **Isola Longa S.r.l.** che prevede la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites ed extra-suites con l'obiettivo finale di realizzare un trophy resort, è in attesa del rilascio delle autorizzazioni necessarie per l'avvio dei lavori, dopo la presentazione della

relazione di incidenza ambientale (VInCA) e successive integrazioni ai vari enti competenti. A partire dal mese di luglio è stata avviata l'attività di accoglienza che prevede la visita dell'isola (riserva dello Stagnone – Trapani) 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, etc...Infine, si segnala, l'avvio dell'attività diretta della salina a partire dall'anno in corso.

Si segnala infine che in data 12 ottobre 2021 si è svolta l'udienza in merito alla causa promossa da CIA nei confronti del Comune di Milano, con la richiesta di 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 in conseguenza dall'operazione immobiliare realizzata attraverso Diana Bis S.r.l., al tempo controllata al 100%. Il Giudice sentite le parti e tenuto conto del termine di 120 giorni allo stato pendente a seguito delle ultime comunicazioni inviate dal Comune di Milano, ha rinviato la causa al 6 aprile 2022 e invitato le parti, come già precedentemente proposto, a valutare eventuali ipotesi conciliative.

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 2,78 milioni di euro al 30 settembre 2021, così dettagliato:

<i>Valori in Euro/000</i>	31/12/2020	30/09/2021	Variaz.	(%)
Liquidità	3	53	50	<i>n.s.</i>
Indebitamento finanziario corrente	(2.808)	(2.834)	(26)	(0,9)
Indebitamento finanziario corrente netto	(2.805)	(2.781)	24	0,9
Debiti finanziari non correnti	--	--	--	--
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	--	--	--	--
Indebitamento finanziario non corrente	--	--	--	--
Totale Indebitamento Finanziario Consolidato	(2.805)	(2.781)	24	0,9

PRINCIPALI EVENTI SUCCESSIVI AL PERIODO

Non vi sono da segnalare fatti di rilievo, avvenuti successivamente al 30 settembre 2021, che possano influenzare in maniera rilevante i dati contenuti nelle presenti informazioni periodiche aggiuntive.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il progressivo allentamento delle misure restrittive introdotte per il contenimento della pandemia nei vari Paesi, grazie alle massive campagne di vaccinazione, ha permesso la ripresa di molte attività precedentemente bloccate e avviato la ripresa economica. Le previsioni del Gruppo, che ha un portafoglio di partecipazioni e di investimenti nel complesso diversificato, sono in linea con le attese, grazie all'andamento positivo delle attività operative registrato nei primi nove mesi dell'anno e all'avvio dei progetti di sviluppo immobiliare con un elevato valore atteso di realizzo.

Gli amministratori, coerentemente con il contesto attuale in cui opera CIA nella sua veste di holding e con il proprio core-business, rinnovano e confermano l'impegno per il raggiungimento degli obiettivi pluriennali previsti, attraverso le strategie di sviluppo pianificate, l'evoluzione e il monitoraggio costante dei principali key value driver che principalmente possono incidere sulla redditività e crescita del Gruppo.

P. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2021

<i>Valori in Euro/000</i>	30/09/2020	30/09/2021	<i>Variaz.</i>	<i>%</i>
Ricavi - <i>from current operations</i>	105	229	124	118,1
Altri Ricavi - <i>from current operations</i>	0	51	51	100,0
Ricavi - <i>from not current operations</i>	1.246	--	(1.246)	(100,0)
Variazione delle rimanenze - <i>from not current operations</i>	(491)	--	491	100,0
Totale Ricavi	860	280	(580)	(67,4)
Costi Operativi - <i>from current operations</i>	436	475	39	8,9
Costi Operativi - <i>from not current operations</i>	713	--	(713)	(100,0)
Margine operativo lordo – Ebitda	(289)	(195)	94	32,5
Proventi/(Oneri) non ordinari	23	9	(14)	n.s.
Ammortamenti e svalutazioni - <i>from current operations</i>	17	384	367	n.s.
Ammortamenti e svalutazioni - <i>from not current operations</i>	352	--	(352)	(100,0)
Risultato operativo – Ebit	(635)	(570)	65	10,2
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(144)	(123)	21	14,6
Risultato Netto di periodo	(779)	(693)	86	11,0
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	4	--	(4)	n.s.
RISULTATO NETTO ATTRIBUIBILE AL GRUPPO	(775)	(693)	82	10,6

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL III TRIMESTRE 2021

<i>Valori in Euro/000</i>	III Trim. 2020	III Trim. 2021	<i>Variaz.</i>	<i>%</i>
Ricavi - <i>from current operations</i>	35	76	41	117,1
Altri Ricavi - <i>from current operations</i>	0	2	2	100,0
Ricavi - <i>from not current operations</i>	754	--	(754)	(100,0)
Variazione delle rimanenze - <i>from not current operations</i>	(235)	--	235	100,0
Totale Ricavi	554	78	(476)	(85,9)
Costi Operativi - <i>from current operations</i>	132	162	30	22,7
Costi Operativi - <i>from not current operations</i>	331	--	(331)	(100,0)
Margine operativo lordo – Ebitda	91	(84)	(175)	(192,3)
Proventi/(Oneri) non ordinari	(9)	(30)	(21)	n.s.
Ammortamenti e svalutazioni - <i>from current operations</i>	6	4	(2)	n.s.
Ammortamenti e svalutazioni - <i>from not current operations</i>	114	--	(114)	(100,0)
Risultato operativo – Ebit	(38)	(118)	(80)	(210,5)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(28)	(27)	1	3,6
Risultato Netto di periodo	(66)	(145)	(79)	(119,7)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	--	--	--	n.s.
RISULTATO NETTO ATTRIBUBILE AL GRUPPO	(66)	(145)	(79)	(119,7)

DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 154-BIS COMMA 2 DEL DECRETO LEGISLATIVO 24 FEBBRAIO 1998, N. 58

Il sottoscritto Walter Villa, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa, attesta che l'informativa contabile contenuta nel presente documento corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 12 novembre 2021

Il Dirigente Preposto
Walter Villa