

# C I A

Compagnia Immobiliare Azionaria

Sede Legale in Milano, Via G. Borgazzi, 2 – Capitale Sociale €922.952,60 i.v.  
Codice Fiscale e Numero di Iscrizione Registro Imprese di Milano 03765170968

## AVVISO DEPOSITO DELLA RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE 2021

Milano, 8 aprile 2022 - Si rende noto che è a disposizione del pubblico presso la sede legale della Società, presso Borsa Italiana S.p.A. e sul sito Internet [www.c-i-a.it](http://www.c-i-a.it), nella sezione Documenti, la Relazione Finanziaria Annuale comprendente il Progetto di Bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2021, la Relazione sulla gestione, le Attestazioni di cui all'articolo 154-bis, comma 5, D. Lgs. 58/1998, la Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari, la Relazione sulla Remunerazione ex art. 123-bis, 123-ter D. Lgs. 58/1998 unitamente alle relazioni del Collegio Sindacale e della Società di revisione.

Sono altresì a disposizione del pubblico presso la sede legale i bilanci e/o i prospetti riepilogativi delle società controllate e collegate di C.I.A. S.p.A., in conformità al disposto dell'art. 2429 Codice Civile.

Si allegano al presente comunicato le relazioni della società di revisione contenenti un giudizio positivo con rilievi.

### Dichiarazione ai sensi dell'Art. 154 bis comma 2 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58

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

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

**Bilancio consolidato al 31 dicembre 2021**

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

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

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

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato**

#### ***Giudizio con rilievi***

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria (Il Gruppo) costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2021, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della presente relazione, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

#### ***Elementi alla base del giudizio con rilievi***

##### ***(i) Valutazione attività non correnti destinate alla vendita***

Al 31 dicembre 2021 la Capogruppo 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 1.014 migliaia.

Gli Amministratori, come evidenziato nelle note al bilancio al paragrafo "Partecipazioni in Imprese Collegate", hanno riclassificato nel bilancio al 31 dicembre 2021 tale posta alla voce "Attività non correnti disponibili per la vendita" a seguito della decisione del management di perseguire la strategia di cessione della partecipazione stessa.

Gli Amministratori della Capogruppo hanno predisposto un Impairment test, utilizzando le proiezioni economiche -patrimoniali approvate dal management di LC International LLC per il periodo 2022-2026. Le conclusioni cui sono pervenuti gli Amministratori della Società evidenziano un Equity Value di pertinenza di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. pari ad Euro 1.014 migliaia e, pertanto, la Capogruppo ha allineato il valore di carico della partecipazione al valore risultante dall'Impairment test.

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

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

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

#### *(ii) Mancato ottenimento di risposte alle lettere di conferma esterna*

Non abbiamo ricevuto risposta alla procedura di conferma esterna da parte di n. 2 istituti di credito su 5 circolarizzati, con i quali la Capogruppo ha intrattenuto rapporti nel corso dell'esercizio 2021. Tale circostanza rappresenta una limitazione alle procedure di revisione.

Non abbiamo ricevuto risposta alla procedura di conferma esterna da parte di n. 1 legale su 3 circolarizzati, con i quali la Capogruppo ha intrattenuto rapporti nel corso dell'esercizio 2021. Tale circostanza rappresenta una limitazione alle procedure di revisione.

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

#### ***Richiamo di informativa***

Pur non esprimendo un giudizio con rilievi relativamente a tale aspetto, richiamiamo l'attenzione su quanto indicato dagli Amministratori al paragrafo *"Principali rischi e incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale"* della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2021 al bilancio consolidato in cui gli stessi evidenziano che *"Gli amministratori confermano i principali obiettivi del piano pluriennale approvato dal CDA in data 12 maggio 2021, evidenziando che lo stesso ha subito un rallentamento dei tempi previsti per la realizzazione delle operazioni attese nel breve termine in relazione al contesto esistente con conseguente dilazione temporale delle stesse."*

*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 prudentiale, 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. Una volta conclusi i progetti di sviluppo descritti e poste in essere le azioni previste da piano, gli amministratori ritengono di poter conseguire i benefici economici ad essi correlati e di poter far fronte agli impegni di breve e di lungo periodo, garantendo la capacità di continuare ad operare come entità in funzionamento per un orizzonte temporale di almeno 12 mesi dalla data di approvazione del presente bilancio".*

#### ***Aspetti chiave della revisione contabile***

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

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

<b>Valutazione del presupposto della continuità aziendale</b>	
<b><u>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</u></b>	<b><u>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</u></b>
<p><b>Valutazione del presupposto della continuità aziendale</b>  Gli amministratori al paragrafo "principali incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale" hanno evidenziato le azioni intraprese e quelle che verranno poste in essere al fine di garantire la continuità aziendale.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave relativo all'utilizzo del presupposto della continuità aziendale da parte degli Amministratori per la redazione del bilancio hanno riguardato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Indagini presso la Direzione in merito all'esistenza di ulteriori eventi o informazioni di data più recente, con particolare riferimento all'analisi dei dati previsionali e delle previsioni dei flussi di cassa;</li> <li>- ottenimento del piano economico finanziario - predisposto dagli Amministratori della Società - relativo agli esercizi futuri;</li> <li>- analisi delle previsioni economico-finanziarie e delle principali assumptions alla base di tali previsioni;</li> <li>- ottenimento del piano di cassa per i 18 mesi successivi alla data di riferimento del bilancio.</li> </ul> <p>- verifica dell'assenza di iniziative del ceto bancario in relazione ai debiti presenti in bilancio;</p> <p>- verifica del grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative al bilancio con riferimento all'esistenza del presupposto della continuità aziendale.</p>

<b>Operazioni con Parti Correlate</b>	
<b><u>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</u></b>	<b><u>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</u></b>
<p><b>Operazioni con parti correlate</b>  Nelle note illustrate al bilancio consolidato, al paragrafo <i>Operazioni con Parti Correlate al 31 dicembre 2021</i>, gli amministratori evidenziano le principali operazioni concluse con parti correlate nel corso dell'esercizio.  Gli amministratori riferiscono che le operazioni con parti correlate avvenute nel corso del 2021 sono regolate a condizioni di mercato.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la verifica in merito all'applicazione della procedura interna sulle Operazioni con parti correlate adottata dalla Società e lettura dei verbali del Comitato per le operazioni con parti correlate;</li> <li>- la verifica della recuperabilità dei crediti verso parti correlate iscritti a bilancio al 31 dicembre 2021;</li> <li>- lo svolgimento di procedure di validità con riferimento alle operazioni di acquisto e vendita registrate nell'esercizio;</li> <li>- lo svolgimento di procedure di conferma esterna per la verifica dei saldi iscritti a bilancio;</li> <li>- l'analisi dei contratti stipulati con Parti correlate e verifica delle condizioni contrattuali.</li> <li>- limitate procedure di verifica sulla situazione economico-patrimoniale pre-consuntiva della DCC S.r.l. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.</li> </ul> <p>Abbiamo inoltre verificato il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note al bilancio con riferimento alle operazioni con parti correlate</p>

<b>Valutazione delle partecipazioni</b>	
<b>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</b>	<b>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</b>
<b>Valutazione delle partecipazioni</b> Nelle note illustrate al bilancio consolidato, al paragrafo 2) Partecipazioni in imprese collegate e 3) Altre Partecipazioni, gli amministratori illustrano il dettaglio delle partecipazioni al 31 dicembre 2021.	Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Colloqui con la direzione;</li> <li>- Verifica della presenza di indicatori di impairment;</li> <li>- Analisi della procedura adottata dalla Società ai fini dell'identificazione di eventuali perdite di valore ed alla valutazione delle partecipazioni;</li> <li>- Ottenimento del test di impairment predisposto internamente dal Management;</li> <li>- Ottenimento delle perizie di valutazione degli Assets immobiliari della partecipata Domini Castellare di Castellina S.r.l.;</li> <li>- Valutazione delle previsioni rispetto ai dati consuntivi;</li> <li>- Analisi e Reperforming dell'impairment test con l'ausilio di un nostro team esperto in tematiche di valutazione, chiamato a svolgere una verifica indipendente.</li> </ul> <p>Abbiamo verificato inoltre il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative al bilancio con riferimento alle partecipazioni.</p>

### ***Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'assemblea degli azionisti della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. ci ha conferito in data 8 marzo 2021 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della Società e consolidato del Gruppo per gli esercizi dal 31 dicembre 2020 al 31 dicembre 2028.

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

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

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### ***Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815***

Gli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Come descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi*, gli Amministratori della Capogruppo hanno predisposto un Impairment test, utilizzando le proiezioni economiche -patrimoniali approvate dal management di LC International LLC per il periodo 2022-2026. Le conclusioni cui sono pervenuti gli Amministratori della Società evidenziano un Equity Value di pertinenza di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. pari ad Euro 1.014 migliaia e, pertanto, la Capogruppo ha allineato il valore di carico della partecipazione al valore risultante dall'Impairment test.

Il piano di LC International LLC è basato su assunzioni che, allo stato attuale, non è stato possibile verificare. Non è stato possibile ottenere elementi probativi, sufficienti ed appropriati, al fine di verificare la ragionevolezza delle assunzioni utilizzate dagli Amministratori di LC International LLC per la determinazione dei flussi del piano e delle variabili valutative, in quanto basate su eventi e circostanze aleatorie non verificabili poiché caratterizzate da elementi di incertezza e dipendenti da azioni ad oggi non manifeste. A causa della rilevanza degli aspetti sopra evidenziati, non siamo pertanto stati in grado di acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati a determinare la necessità di ulteriori rettifiche e, conseguentemente, confermare il valore residuo di iscrizione della partecipazione destinata alla vendita.

Inoltre, non abbiamo ricevuto risposta alla procedura di conferma esterna da parte di n. 2 istituti di credito su 5 circolarizzati, con i quali la Capogruppo ha intrattenuto rapporti nel corso dell'esercizio 2021. Tale circostanza rappresenta una limitazione alle procedure di revisione. Non abbiamo altresì ricevuto risposta alla procedura di conferma esterna da parte di n. 1 legali su 3 circolarizzati, con i quali la Capogruppo ha intrattenuto rapporti nel corso dell'esercizio 2021. Tale circostanza rappresenta una limitazione alle procedure di revisione.

Non siamo pertanto stati in grado di stabilire se fosse necessario apportare rettifiche al bilancio consolidato e, conseguentemente, alla relativa marcatura.

A nostro giudizio, ad eccezione dei possibili effetti di quanto sopra indicato, il bilancio consolidato è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

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

Gli amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

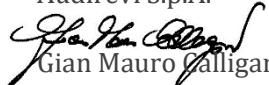
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art.123-bis, co.4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali

errori significativi.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della relazione sul bilancio consolidato, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio consolidato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge. Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare oltre a quanto già sopra evidenziato.

Milano, 8 aprile 2022

Audirevi S.p.A.



Gian Mauro Calligari  
Socio- Revisore legale

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

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021**

**Relazione della società di revisione indipendente**

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

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

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

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

#### ***Giudizio con rilievi***

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (la Società) costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note illustrate al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della presente relazione, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

#### ***Elementi alla base del giudizio con rilievi***

##### ***(i) Valutazione attività non correnti destinate alla vendita***

Al 31 dicembre 2021 la Società detiene una quota di partecipazione pari al 40% nella società di diritto statunitense "LC International LLC" proprietaria dei marchi e delle licenze di Le Cirque, Osteria il Circo e Sirio per un ammontare pari ad Euro 1.014 migliaia.

Gli Amministratori, come evidenziato nelle note al bilancio al paragrafo "Partecipazioni in Imprese Collegate", hanno riclassificato nel bilancio al 31 dicembre 2021 tale posta alla voce "Attività non correnti disponibili per la vendita" a seguito della decisione del management di perseguire la strategia di cessione della partecipazione stessa.

Gli Amministratori della Società hanno predisposto un *Impairment test*, utilizzando le proiezioni economiche -patrimoniali approvate dal management di LC International LLC per il periodo 2022-2026. Le conclusioni cui sono pervenuti gli Amministratori della Società evidenziano un *Equity Value* di pertinenza di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. pari ad Euro 1.014 migliaia e, pertanto, la Società ha allineato il valore di carico della partecipazione al valore risultante dall'*Impairment test*.

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

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

non manifeste.

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

*(ii) Mancato ottenimento di risposte alle lettere di conferma esterna*

Non abbiamo ricevuto risposta alla procedura di conferma esterna da parte di n. 2 istituti di credito su 5 circolarizzati, con i quali la società ha intrattenuto rapporti nel corso dell'esercizio 2021. Tale circostanza rappresenta una limitazione alle procedure di revisione.

Non abbiamo ricevuto risposta alla procedura di conferma esterna da parte di n. 1 legali su 3 circolarizzati, con i quali la società ha intrattenuto rapporti nel corso dell'esercizio 2021. Tale circostanza rappresenta una limitazione alle procedure di revisione.

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

### ***Richiamo di informativa***

Pur non esprimendo un giudizio con rilievi relativamente a tale aspetto, richiamiamo l'attenzione su quanto indicato dagli Amministratori al paragrafo *"Principali rischi e incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale"* della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2021 di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. in cui gli stessi evidenziano che *"Gli amministratori confermano i principali obiettivi del piano pluriennale approvato dal CDA in data 12 maggio 2021, evidenziando che lo stesso ha subito un rallentamento dei tempi previsti per la realizzazione delle operazioni attese nel breve termine in relazione al contesto esistente con conseguente dilazione temporale delle stesse."*

*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. Una volta conclusi i progetti di sviluppo descritti e poste in essere le azioni previste da piano, gli amministratori ritengono di poter conseguire i benefici economici ad essi correlati e di poter far fronte agli impegni di breve e di lungo periodo, garantendo la capacità di continuare ad operare come entità in funzionamento per un orizzonte temporale di almeno 12 mesi dalla data di approvazione del presente bilancio".*

### ***Aspetti chiave della revisione contabile***

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

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

<b>Valutazione del presupposto della continuità aziendale</b>	
<b>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</b>	<b>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</b>
<p><b>Valutazione del presupposto della continuità aziendale</b></p> <p>Gli amministratori al paragrafo "principal incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale" hanno evidenziato le azioni intraprese e quelle che verranno poste in essere al fine di garantire la continuità aziendale.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave relativo all'utilizzo del presupposto della continuità aziendale da parte degli Amministratori per la redazione del bilancio hanno riguardato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Indagini presso la Direzione in merito all'esistenza di ulteriori eventi o informazioni di data più recente, con particolare riferimento all'analisi dei dati previsionali e delle previsioni dei flussi di cassa;</li> <li>- ottenimento del piano economico finanziario - predisposto dagli Amministratori della Società - relativo agli esercizi futuri;</li> <li>- analisi delle previsioni economico-finanziarie e delle principali assumptions alla base di tali previsioni;</li> <li>- ottenimento del piano di cassa per i 18 mesi successivi alla data di riferimento del bilancio.</li> </ul> <p>- verifica dell'assenza di iniziative del ceto bancario in relazione ai debiti presenti in bilancio;</p> <p>- verifica del grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative al bilancio con riferimento all'esistenza del presupposto della continuità aziendale.</p>
<b>Operazioni con parti correlate</b>	
<b>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</b>	<b>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</b>
<p><b>Operazioni con parti correlate</b></p> <p>Nelle note illustrate al bilancio di esercizio, al paragrafo 30) Rapporti con parti correlate, gli amministratori evidenziano le principali operazioni concluse con parti correlate nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.</p> <p>Gli amministratori riferiscono che le operazioni con parti correlate avvenute nel corso del 2021 sono regolate a condizioni di mercato.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la verifica in merito all'applicazione della procedura interna sulle Operazioni con parti correlate adottata dalla Società e lettura dei verbali del Comitato per le operazioni con parti correlate;</li> <li>- la verifica della recuperabilità dei crediti verso parti correlate iscritti a bilancio al 31 dicembre 2021;</li> <li>- lo svolgimento di procedure di validità con riferimento alle operazioni di acquisto e vendita registrate nell'esercizio;</li> <li>- lo svolgimento di procedure di conferma esterna per la verifica dei saldi iscritti a bilancio;</li> <li>- l'analisi dei contratti stipulati con Parti correlate e verifica delle condizioni contrattuali.</li> </ul> <p>- limitate procedure di verifica sulla situazione economico-patrimoniale pre-consuntiva della DCC S.r.l. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.</p> <p>Abbiamo inoltre verificato il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note al bilancio con riferimento alle operazioni con parti correlate</p>

<b>Valutazione delle partecipazioni</b>	
<u>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</u>	<u>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</u>
<b>Valutazione delle partecipazioni</b> <p>Nelle note illustrate al bilancio consolidato, al paragrafo 2) Partecipazioni in imprese collegate e 3) Altre Partecipazioni, gli amministratori illustrano il dettaglio delle partecipazioni al 31 dicembre 2021.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Colloqui con la direzione;</li> <li>- Verifica della presenza di indicatori di impairment;</li> <li>- Analisi della procedura adottata dalla Società ai fini dell'identificazione di eventuali perdite di valore ed alla valutazione delle partecipazioni;</li> <li>- Ottenimento del test di impairment predisposto internamente dal Management;</li> <li>- Ottenimento delle perizie di valutazione degli Assets immobiliari della partecipata Domini Castellare di Castellina S.r.l.;</li> <li>- Valutazione delle previsioni rispetto ai dati consuntivi;</li> <li>- Analisi e Reperforming dell'impairment test con l'ausilio di un nostro team esperto in tematiche di valutazione, chiamato a svolgere una verifica indipendente.</li> </ul> <p>Abbiamo verificato inoltre il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative al bilancio con riferimento alle partecipazioni.</p>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'assemblea degli azionisti della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. ci ha conferito in data 8 marzo 2021 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della Società e consolidato del Gruppo per gli esercizi dal 31 dicembre 2020 al 31 dicembre 2028.

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

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

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### ***Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815***

Gli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio di esercizio alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio di esercizio è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

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

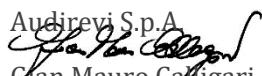
Gli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art.123-bis, co.4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della relazione sul bilancio d'esercizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

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

Milano, 8 aprile 2022

Audirevi S.p.A.  
  
Gian Mauro Calligari  
Socio – Revisore legale