

Milano, 24 aprile 2022

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (*di seguito “CIA”*), holding e società attiva nei servizi di consulenza gestionale/finanziaria e facility management, in esecuzione della comunicazione ricevuta dalla Consob ai sensi dell’art. 114, comma 5 del D.Lgs. n. 58/98, fornisce di seguito i chiarimenti con anche informazioni aggiuntive, ad integrazione della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021 approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 23 marzo 2022 e pubblicata in data 8 aprile 2022.

1. Partecipazioni rientranti tra le attività non correnti disponibili per la vendita

LC International LLC (di seguito “società”), è la holding di diritto americano operativa con la concessione in licenza di marchi e nella gestione attraverso la formula del management fees, nel settore dell’alta ristorazione. La società è proprietaria dei tre marchi Le Cirque (considerato uno dei più famosi ristoranti al mondo fondato da Sirio Maccioni a New York nel 1974), Osteria Il Circo, Sirio e ha concesso licenze per ristoranti in America (Las Vegas) 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 fese. 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.

Nel corso del 2021, nonostante il perdurare della pandemia da Covid, si è assistito a una qualche graduale ripresa del settore, seppur con tempi e modalità diverse nei vari Paesi del mondo; i risultati dell’esercizio sono stati sostanzialmente positivi, in ragione delle progressive riaperture avvenute nella seconda parte dell’anno dei ristoranti in licensing in India (fine anno) e a Las Vegas, mentre Dubai e Abu Dhabi hanno tardato.

I principali scostamenti dei risultati economici dell’esercizio 2021 rispetto alle previsioni del business plan 2021-2025 approvato nel corso del 2020, si possono così rappresentare:

	\$/000	Budget 2021	Actual 2021	Var.	(%)
<i>Licensing revenues</i>		215	120	(95)	-44,2%
<i>Expenses</i>		198	78	(120)	-60,5%
Income		17	41	24	n.s.

I minori ricavi e costi sostenuti rispetto alle previsioni del piano sono unicamente imputabili agli effetti provocati dalla pandemia da Covid, nonostante le autorità governative dei vari Paesi del mondo abbiano avviato un progressivo allentamento delle misure restrittive introdotte per il contenimento della pandemia, determinando di conseguenza un rinvio dei piani di sviluppo previsti.

Il Board of Directors della società, in un contesto mondiale che continua a essere caratterizzato da

una notevole incertezza e volatilità, ha ritenuto di effettuare una revisione del business plan per il periodo 2022–2026, utilizzando un approccio strettamente conservativo e prudenziiale, al fine di limitare eventuali scostamenti dovuti da eventi al momento ancora imprevedibili (es.: nuove restrizioni per effetto del contenimento della diffusione delle varianti del Covid; limitazioni nei rapporti internazionali; etc...). Rispetto al precedente business plan approvato nel corso del 2020, in conseguenza dell'impostazione prudenziiale applicata, il business plan 2022-2026 approvato evidenzia una riduzione dei ricavi e dell'EBITDA nel periodo di piano rispetto al precedente. Le principali assunzioni del business plan elaborato dal management:

- ripresa del settore dell'alta ristorazione a partire dal 2023;
- interesse da parte di potenziali investitori e di conseguenza l'apertura a New York di una nuova location dell'Osteria del Circo a fine 2023 e la riapertura di Le Cirque nel 2024;
- avvio di una nuova licenza in USA, per la quale sono già in fase avanzata le preliminari trattive e a breve potranno essere formalizzati i relativi accordi;
- incremento proporzionale dei costi operativi e in particolare: creazione di uno staff corporate, incremento delle spese legali, di comunicazione e marketing.

Secondo le previsioni del principio contabile internazionale IAS 36, CIA ha effettuato un *impairment test* al fine della determinazione dell'equity value e di conseguenza del valore della propria partecipazione, utilizzando unicamente il metodo finanziario che esclude e non riflette in alcun modo nella valutazione gli *intangible assets* (il cui valore non è riflesso negli assetti patrimoniali-economici-finanziari della società). Gli *intangible assets* che sono rappresentati dai tre *marchi* di proprietà, come vedremo, costituiscono un patrimonio di vari milioni.

- *Informazioni dell'analisi di sensitività dell'impairment test relative al tasso di attualizzazione WACC e al tasso di crescita a regime dei flussi finanziari - g.*

Le analisi di sensitività effettuate evidenziano che:

- a) con WACC fermo al valore di riferimento di 8,70%, l'oscillare del tasso di crescita tra il 2,73% ed il 3,73% colloca il valore della partecipazione di CIA nella società, in un intervallo tra 0,937 e 1,1 milioni di euro;
- b) mantenendo il tasso di crescita g al 3,23%, il variare del tasso WACC dall'8,20% al 9,20% colloca il valore della partecipazione di CIA nella società, in un intervallo tra 0,92 e 1,13 milioni di euro.

Alla luce delle analisi effettuate, al variare congiunto dei tassi g e WACC, il valore della partecipazione di CIA nella società, si colloca in un intervallo tra 0,857 e 1,24 milioni di euro.

Sensitivity - Value in use						
WACC +/- 0,25%	Value in use					
	G rate (+/- 0,25%)					
	1.014	2,73%	2,98%	3,23%	3,48%	3,73%
	9,20%	857	888	921	957	996
	8,95%	896	920	965	1.005	1.048
	8,70%	937	974	1.014	1.058	1.106
	8,45%	983	1.023	1.067	1.116	1.170
	8,20%	1.032	1.077	1.126	1.181	1.241

- *Incertezze derivanti dall'execution risk del piano pluriennale.*

In riferimento al trattamento delle incertezze derivanti dall'*execution risk* del piano nell'ambito delle verifiche di impairment test, ai sensi dello IAS 36, tale rischio avrebbe potuto essere trattato alternativamente nei flussi o nei tassi. Nel caso di specie, ai fini del trattamento del rischio di *execution*, in continuità con l'approccio prudenziale adottato, si è effettuata una rettifica in riduzione dei flussi del piano 2022-2026 approvato dal Board of Directors.

In base alla metodologia applicata, il risultato ottenuto dall'aggiornamento del *impairment test* ha espresso un minor valore della partecipazione iscritta a bilancio di CIA. Il risultato è principalmente condizionato dalla variazione dei tassi prospettici di crescita e dai coefficienti relativi al costo medio del capitale a causa dall'attuale situazione socio-politica mondiale (il settore della ristorazione è stato tra quelli maggiormente colpiti delle ripercussioni negative dovute dalla pandemia da Covid-19).

Il management di CIA, in conformità al principio contabile internazionale IAS 36, adottando una logica prudenziale e seppur consapevole della mancanza di un elemento determinante per la corretta valutazione complessiva della società, ha optato per svalutare il valore della partecipazione iscritta a bilancio rispetto alle risultanze derivanti dall' *impairment test* aggiornato

Occorre sottolineare che nel corso del primo semestre del 2021, gli amministratori di CIA hanno affidato l'incarico per una valutazione dei marchi e di conseguenza della società, a esperti professionisti indipendenti; il valore determinato dalla perizia è risultato essere compreso in una forbice tra 6,5 e 8 milioni di dollari. Valori che possono sorprendere considerata la notorietà dei tre marchi. Per rendersene conto basterebbe confrontare le transazioni avvenute, per esempio per rimanere in Italia, sul marchio COVA di via Montenapoleone da parte del gruppo LVMH o Marchesi di Milano da parte di Prada. Grazie a questi marchi storici sono state aperte attività in varie parti del mondo.

La valutazione riferita ai tre marchi di proprietà della società rappresenta, pertanto, una ulteriore conferma della possibilità di realizzare una significativa plusvalenza dalla vendita della partecipazione così come previsto nel piano pluriennale approvato dal management di CIA.

Gli amministratori, prudenzialmente e in conformità al principio contabile internazionale IFRS 5 hanno effettuato la riclassificazione della partecipazione di LC International LLC, nella voce “Attività non correnti disponibili per la vendita”, con particolare riferimento alla circostanza che la cessione è stata ritenuta dagli Amministratori “altamente possibile” e per questo motivo, la cessione della partecipazione è stata inclusa, nel piano industriale 2021-2024 approvato in data 12 maggio 2021 dal Consiglio di Amministrazione. Inoltre, si segnala che il principio IFRS 5 stabilisce che “*occorre classificare un'attività non corrente come posseduta per la vendita nel caso in cui il valore contabile verrà recuperato principalmente con un'operazione di vendita e non con l'uso continuativo. Condizione da cui non si può prescindere per operare la suddetta classificazione è che le attività devono essere disponibili per la vendita nella condizione attuale in cui si trovano e la cessione deve essere altamente probabile attraverso un programma di dismissione e avviate le attività per individuare l'acquirente..*

A conferma di quanto sopra si segnala che CIA ha avviato alcune preliminari attività volte

all'individuazione di due potenziali acquirenti con l'obiettivo di perfezionare l'operazione possibilmente entro la fine dell'anno in corso, in linea con il piano pluriennale approvato dal CdA, senza tuttavia trascurare che nel caso di un significativo mutamento dell'andamento economico del settore della ristorazione e alberghiero, il Consiglio di amministrazione valuterà l'opportunità di prolungare il periodo in cui la vendita potrà essere effettuata.

2. Rilievo formulato dalla società di revisione Audirevi, in merito al mancato ottenimento alle lettere di conferma esterna da parte di due istituti di credito e di un legale.

In merito si evidenzia quanto di seguito:

- i due istituti di credito che non hanno trasmesso la lettera di conferma sono rispettivamente:
 - i. AMCO Assets management Company S.p.A.: si segnala che CIA ad oggi non è ancora riuscita ad avere un'interlocuzione con l'istituto per avviare una qualche risoluzione del debito in essere; è notorio che AMCO ha tuttora ben altre priorità di centinaia e centinaia di milioni di debiti provenienti da varie grandi crisi bancarie;
 - ii. Banca Sella S.p.A.: si segnala che CIA, nel corso del mese di marzo del 2021, ha aperto un conto corrente senza alcun affidamento e pertanto possibilità di sconfinamento, utilizzato unicamente come conto operativo.
- Studio Legale e Tributario Escalar e Associati: lo studio da alcuni anni sta assistendo la società unicamente nel contenzioso tributario riguardante una verifica fiscale sull'annualità 2005, su cui si è puntualmente data informativa nei bilanci della società. Si riporta di seguito quanto esposto nel bilancio 2021 precisando che nel corso del 2021 e nella prima parte del 2022 non si sono verificati aggiornamenti rilevanti:

" 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., ha provveduto a presentare il ricorso in riassunzione per 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.”

Si precisa infine che l'avvocato Escalar ha fornito riscontro alla società di revisione, successivamente all'emissione della relazione da parte di questi ultimi. Nella risposta veniva riportato quanto segue:

“ La Società ha riassunto il giudizio davanti alla CTR della Lombardia con ricorso notificato il 7 giugno 2021 e depositato il 18 giugno 2021 domandando l’annullamento dei rilievi sub iudice e l’Ufficio si è costituito in giudizio con controdeduzioni. L’udienza di trattazione del ricorso in riassunzione avrà luogo il 22 settembre 2022.”

3. Principali rischi e incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale

In merito si richiama integralmente quanto indicato nella Relazione finanziaria al 31.12.2021:

“ In accordo con quanto previsto dallo IAS 1 si riportano di seguito le valutazioni formulate dagli Amministratori in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale ai fini della redazione della relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021. 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 ben noto contesto esistente con conseguente allungamento 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 dal 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.”

Confermando tutte le informazioni indicate nella Relazione finanziaria al 31.12.2021 già pubblicata, ad abbondantiam, si precisa in merito quanto di seguito:

- ad oggi non sono state promosse iniziative, azioni e/o ricevute ingiunzioni da parte dei creditori di qualsiasi natura tali da poter rappresentare alcuna limitazione all’attività della società o del gruppo;
- CIA ha in essere contratti di service che garantiscono un flusso di liquidità a sostegno dell’attività ordinaria;
- in data 20.04.2022 la controllata Agricola Florio S.r.l., dopo perizia che ha valutato i beni immobiliari oltre 3 milioni di euro, ha ricevuto conferma della delibera positiva da parte della

Banca Popolare Agricola di Ragusa che ha accolto la richiesta di un finanziamento di 700 mila euro, principalmente finalizzato alla realizzazione del progetto di sviluppo di *real estate* ampiamente descritto nella Relazione finanziaria al 31.12.2021 alla quale si rimanda. La realizzazione del progetto consentirà conseguentemente il graduale rimborso del credito vantato da CIA, come previsto nel piano pluriennale approvato dagli Amministratori del 12 maggio 2021.

4. Valutazione partecipazione in Domini Castellare di Castellina S.r.l. (di seguito “DCC”).

Premesso che CIA a fine 2020 ha conferito le partecipazioni detenute per una quota pari al 99% del capitale sociale rispettivamente delle società Feudi del Pisciotto S.r.l., Az. Agr. Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. ricevendo in concambio una quota pari al 17,55% del nuovo capitale deliberato e integralmente sottoscritto di DCC. Il valore della partecipazione iscritta a bilancio di CIA al 31.12.2021, per complessivi 14 milioni di euro, è confermato dal management e sostenuto dall’aggiornamento delle perizie di valutazione degli *Asset* appartenenti alle società del gruppo DCC oltre che dall’andamento positivo registrato nell’anno, in linea con quello evidenziato dall’intero settore di riferimento.

In dettaglio:

- CIA, prima della stesura della Relazione finanziaria annuale 2021, ha conferito incarico al geom. L. Mutti, esperto indipendente, iscritto all’albo dei geometri e all’albo dei periti del tribunale di Milano, per effettuare un aggiornamento delle valutazioni dei beni di proprietà (terreni, vigneti e immobili) delle aziende formano il gruppo DCC: Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l., Nettuno S.r.l. e Rocca di Frassinello S.r.l. Il risultato della valutazione del perito, ha evidenziato che il valore attribuito è almeno pari a quello precedentemente indicato nelle perizie giurate rilasciate nel corso del 2020 per il perfezionamento dell’operazione di conferimento, come già descritto e illustrato nelle varie relazioni/documenti informativi pubblicati. Occorre sottolineare che la valutazione del patrimonio immobiliare, insieme al valore qualitativo dei vini prodotti che influenza di conseguenza anche quello delle vigne, rappresenta il principale parametro di riferimento per la valutazione di aziende operative nel settore agricolo-vitivinicolo con caratteristiche *Asset-Based*. Per comprenderlo può essere utile ricordare la recente vendita dell’azienda Biondi Santi di Montalcino, quando il suo fatturato non superava i 5 milioni di euro con perdite ingenti misurabili in milioni di euro. Il gruppo francese, EPI, che rappresenta il quarantesimo patrimonio francese, ha pagato per l’acquisto molto di più di 100 milioni, nonostante le perdite ingenti prolungatesi anche nel 2021;
- i ricavi consolidati delle vendite di vino del gruppo DCC registrano una crescita di oltre il 25% rispetto all’anno precedente e un incremento del 5% rispetto all’esercizio 2019. Oltre alla conferma dell’export (i Paesi serviti sono attualmente oltre 60), si segnala la graduale ripresa del mercato italiano sia per il canale Ho.re.ca. che off-trade/GDO. Positivi anche i risultati registrati dall’attività ricettiva sia in termini di fatturato che di marginalità.

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

Di seguito i principali dati economici e patrimoniali gestionali consolidati elaborati dal management di DCC al 31.12.2021:

Valori in Euro/000	31/12/2020	31/12/2021	Variaz. (%)
Dati conto economico:			
Ricavi dalle vendite	8.289	10.395	25,4%
Variazione di rimanenze	162	(798)	n.s.
Altri ricavi	257	206	-19,8%
Valore della produzione	8.708	9.803	12,6%
Margine operativo lordo (EBITDA)	1.447	1.317	-9,0%
Risultato operativo (EBIT)	118	202	71,2%
Risultato d'esercizio del Gruppo	(246)	(434)	76,4%
Dati patrimoniali e finanziari:			
Immobilizzazioni	49.287	48.385	-1,8%
Patrimonio netto del Gruppo	42.261	41.827	-1,0%
Posizione finanziaria netta	(14.016)	(14.612)	4,3%

Il risultato d'esercizio evidenzia una perdita di 434 mila euro (-246 mila euro al 31.12.2020). Nell'analisi degli scostamenti, occorre segnalare l'incidenza dell'effetto dato dalla variazione del magazzino (-798 mila euro contro +162 mila euro del 2020), principalmente a causa della scarsa vendemmia dell'anno.

Si segnala infine, che i dati economici, patrimoniali e finanziari di DCC sono sottoposti a verifica periodica dal sindaco unico e dai revisori incaricati dalla società, oltre che soggetti anche a limitata procedura di verifica da parte della società di revisione incarica da CIA.

5. Riepilogo della posizione netta - Crediti vs Debiti - verso Class Editori S.p.A.

L'esposizione netta nei confronti di Class Editori S.p.A. al 31 dicembre 2021 era pari a 1.676 migliaia di euro, rappresentata da crediti commerciali per fatture da emettere per 2.757 migliaia di euro, da debiti commerciali per 2.356 migliaia di euro e da debiti per cauzioni ricevute per 2.077 migliaia di euro.

Nel corso del 2022 l'esposizione netta si è ridotta a 1.179 migliaia di euro a seguito della compensazione di partite a credito divenute esigibili con partite a debito.

Secondo le previsioni del piano industriale elaborato dalla società, tale esposizione debitoria andrà progressivamente a ridursi fino ad azzerarsi entro il 31 dicembre 2024.

6. Definizione e riconciliazione con i dati di bilancio in conformità con le indicazioni presenti negli Orientamenti dell’ESMA sugli Indicatori Alternativi di Performance (*Alternative Performance Measures*, “APM”) ESMA//2015/1415it del 5 ottobre 201

Allo scopo di facilitare la comprensione dell’andamento economico e finanziario del Gruppo CIA, gli amministratori hanno individuato alcuni Indicatori Alternativi di Performance (“IAP”) che da alcuni anni vengono rappresentati nei bilanci d’esercizio e consolidato. Tali indicatori rappresentano, inoltre, gli strumenti che facilitano gli amministratori stessi nell’individuare tendenze operative e nel prendere decisioni circa investimenti, allocazione di risorse ed altre decisioni operative. Per una corretta interpretazione di tali IAP si evidenzia quanto segue:

- tali indicatori sono costruiti esclusivamente a partire da dati storici del Gruppo e non sono indicativi dell’andamento futuro della Società e del Gruppo; Nello specifico, essi sono rappresentati, laddove applicabile, in accordo con quanto previsto dalle raccomandazioni contenute nel documento predisposto dall’ESMA, n. 1415 del 2015, (così come recepite dalla comunicazione Consob n. 0092543 del 3 dicembre 2015) e nei punti 100 e 101 delle Q&A ESMA 31-62-780 del 28 marzo 2018;
- gli IAP non sono previsti dai principi contabili internazionali (“IFRS”) e, pur essendo derivati dai bilanci consolidati del Gruppo, non sono assoggettati a revisione contabile;
- gli IAP non devono essere considerati sostitutivi degli indicatori previsti dai Principi contabili di riferimento (IFRS);
- la lettura di detti IAP deve essere effettuata unitamente alle informazioni finanziarie del Gruppo tratte dai bilanci consolidati del Gruppo;
- le definizioni degli indicatori utilizzati dal Gruppo, in quanto non rivenienti dai principi contabili di riferimento, potrebbero non essere omogenee con quelle adottate da altri gruppi/società e quindi con esse comparabili;
- gli IAP utilizzati dal Gruppo risultano elaborati con continuità e omogeneità di definizione e rappresentazione per tutti i periodi per i quali sono incluse informazioni finanziarie nel presente Bilancio.

Gli IAP sotto riportati sono stati selezionati e rappresentati nella Relazione sulla gestione in quanto il Gruppo ritiene che tali indicatori consentano una migliore valutazione del livello complessivo di indebitamento, della solidità patrimoniale e della capacità di rimborso del debito.

La Posizione finanziaria netta, corrisponde alla Posizione Finanziaria Netta del Gruppo come sopra definita e include inoltre i debiti non remunerati, che presentano una significativa componente di finanziamento implicito o esplicito, ed eventuali altri prestiti infruttiferi, ed esclude i crediti finanziari con scadenza oltre 90gg (così come definito dagli “Orientamenti in materia di obblighi informativi ai sensi del regolamento sul prospetto” pubblicati da ESMA in data 4 marzo 2021 con il documento “ESMA32-382-1138” e ripreso da CONSOB nella comunicazione 5/21 del 29 aprile 2021)

Si fornisce di seguito la descrizione e la modalità di calcolo gli indicatori presentati nella Relazione sulla gestione consolidata al paragrafo “Indicatori Finanziari:

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2021	2020
Indici di Reddittività		
EBITDA (in migliaia di Euro) (1)	(278)	(510)
EBIT (1) (in migliaia di Euro)	(1.378)	(1.822)
ROE (2)	-9,24%	-11,84%
ROE Lordo (2-bis)	-9,27%	-11,44%
ROI (3)	-7,05%	-8,35%
ROS (4)	-519%	-103%
Indici sulla struttura dei finanziamenti		
Quoziente di indebitamento complessivo (5)	(0,61)	(0,53)
Quoziente di indebitamento finanziario (6)	(0,18)	(0,15)
Indici di solvibilità		
Margine di disponibilità (7)	(1.766)	(3.572)
Quoziente di disponibilità (8)	(0,75)	(0,51)
Margine di tesoreria (9)	(2.376)	(3.572)
Quoziente di tesoreria (10)	(0,67)	(0,51)
Indici di finanziamento delle immobilizzazioni		
Margine primario di struttura (11)	(4.362)	(4.474)
Quoziente primario di struttura (12)	0,79	0,80
Margine secondario di struttura (13)	(1.326)	(2.256)
Quoziente secondario di struttura (14)	0,94	0,90

(1) il Margine Operativo Lordo (EBITDA), congiuntamente ad altri indicatori di redditività relativa, consente di illustrare i cambiamenti delle performance operative. L'EBITDA è calcolato come la somma dell'utile dell'esercizio più le imposte correnti e differite, i proventi/oneri finanziari netti, gli ammortamenti, le svalutazioni e gli accantonamenti.

Il Margine Operativo Netto (EBIT), è una grandezza intermedia che deriva dal risultato netto dal quale sono esclusi le imposte, i proventi e gli oneri finanziari ed il risultato da partecipazioni. L'EBIT viene utilizzato al fine di misurare l'abilità di generare risultati dalle attività, includendo gli impatti derivanti dalle attività di investimento.

<i>in migliaia di Euro e rapporti</i>	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2020
EBITDA	(278)	(510)
Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	(1.136)	(1.247)
Proventi/(oneri) non ordinari	36	(65)
EBIT	(1.378)	(1.822)

(2) il ROE (Return On Equity): è l'indicatore economico della redditività del capitale proprio. È calcolato come rapporto tra il Risultato dell'esercizio ed il Patrimonio Netto;

<i>in migliaia di Euro e rapporti</i>	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2020
Risultato dell'esercizio (A)	(1.534)	(2.148)
Patrimonio netto (B)	16.603	18.136
ROE (A)/(B)	(9,24%)	(11,84%)

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

(2-bis) il ROE Lordo: è l'indicatore economico della redditività del capitale proprio al lordo delle imposte. È calcolato come rapporto tra il Risultato dell'esercizio ante imposte ed il Patrimonio Netto;

(2) bis

<i>in migliaia di Euro e rapporti</i>	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2020
Risultato ante imposte (A)	(1.539)	(2.074)
Patrimonio netto (B)	16.603	18.136
ROE lordo (A)/(B)	(9,27%)	(11,44%)

(3) Il ROI (Return On Investment): è un indicatore di performance, utile nella valutazione dell'efficienza degli investimenti effettuati dalla società nel corso dell'esercizio. È calcolato come rapporto tra il Risultato operativo normalizzato ed il valore degli Assets materiali e finanziari immobilizzati iscritti in bilancio;

▶

(3)

<i>in migliaia di Euro e rapporti</i>	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2020
Risultato operativo normalizzato (A)*	(1.478)	(1.889)
Partecipazioni + Immobilizzazioni materiali (B)	20.965	22.610
ROI (A)/(B)	(7,05%)	(8,35%)

(4) Il ROS (Return On Sales), è calcolato tramite il rapporto tra il risultato operativo normalizzato dell'esercizio e i ricavi netti ottenuti nel corso dello stesso.

▶(4)

<i>in migliaia di Euro e rapporti</i>	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2020
Risultato operativo normalizzato (A)*	(1.478)	(1.889)
Ricavi (B)	285	1.827
ROS (A)/(B)	(519%)	(103%)

(5) Il quoziente di indebitamento complessivo è stato determinato come rapporto tra la somma delle passività correnti e non correnti ed il Patrimonio netto.

▶(5)

<i>in migliaia di Euro e rapporti</i>	Al 31 dicembre	
	2021	2020
Passività non correnti (A)	(904)	(86)
Passività Correnti (B)	(9.244)	(9.440)
Patrimonio netto (C)	16.603	18.136
Quoziente di indebitamento complessivo (A+B)/C	(0,61)	(0,53)

(6) Il Quoziente di indebitamento finanziario è stato determinato come rapporto tra la somma delle passività finanziarie (con una componente di finanziamento esplicita) e la liquidità immediata ed il Patrimonio netto.

▶(6)

<i>in migliaia di Euro e rapporti</i>	Al 31 dicembre	
	2021	2020
Passività di finanziamento (A)	(2.986)	(2.808)
Liquidità (B)	27	3
Patrimonio netto (C)	16.603	18.136
Quoziente di indebitamento finanziario (A+B)/C	(0,18)	(0,15)

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

(7) Il margine di disponibilità rappresenta la capacità dell'impresa a far fronte autonomamente alla passività di breve periodo facendo leva sulle liquidità e sulle disponibilità di magazzino. Il valore di tale margine si ottiene come differenza tra le attività correnti e le passività correnti.

¶(7)

in migliaia di Euro

	Al 31 dicembre	
	2021	2020
Attivo Corrente (A)	5.346	3.736
Passivo Corrente (B)*	(7.112)	(7.308)
Marginе di disponibilità (A)+(B)	(1.766)	(3.572)

(8) Il quoziente di disponibilità è utilizzato segnala la capacità dell'azienda di fronteggiare i propri impegni a breve termine. Esso è dato dal rapporto tra le attività correnti e le passività correnti.

¶(8)

in migliaia di Euro

	Al 31 dicembre	
	2021	2020
Attivo Corrente (A)	5.346	3.736
Passivo Corrente (B)	(7.112)	(7.308)
Quoziente di disponibilità (A)/(B)	(0,75)	(0,51)

(9) Il margine di tesoreria misura la capacità dell'azienda di far fronte alle cosiddette passività correnti, ovvero i debiti a breve termine. È dato dalla differenza tra: le liquidità immediate e differite (liquidità e crediti a breve) e le passività correnti (debiti a breve).

¶(9)

in migliaia di Euro

	Al 31 dicembre	
	2021	2020
Liquidità differite (A)	4.709	3.733
Liquidità immediate (B)	27	3
Passivo Corrente (C)	(7.112)	(7.308)
Marginе di tesoreria (A)+(B)+(C)	(2.376)	(3.572)

(10) Il quoziente di tesoreria è calcolato come rapporto tra le liquidità immediate e differite (liquidità + crediti a breve termine) ed il passivo corrente.

¶(10)

in migliaia di Euro

	Al 31 dicembre	
	2021	2020
Liquidità differite (A)	4.709	3.736
Liquidità immediate (B)	27	3
Passivo Corrente (C)	(7.112)	(7.308)
Quoziente di tesoreria (A)+(B)/(C)	(0,67)	(0,51)

(11) Il margine di struttura primario è una somma algebrica che confronta le immobilizzazioni con il patrimonio netto. Esso fornisce indicazioni su come il capitale proprio sia sufficiente a coprire gli impegni durevoli dell'azienda.

¶(11)

in migliaia di Euro

	Al 31 dicembre	
	2021	2020
Patrimonio Netto (A)	16.603	18.136
Attivo immobilizzato (B)	20.965	22.610
Marginе primario di struttura (A)-(B)	(4.362)	(4.474)

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

(12) Il quoziente primario di struttura relaziona il Patrimonio netto e l'attivo immobilizzato. Al pari del margine di struttura primario fornisce indicazioni sul grado di copertura dell'attivo immobilizzato mediante il Patrimonio netto.

¶(12)

in migliaia di Euro

	Al 31 dicembre	
	2021	2020
Patrimonio Netto (A)	16.603	18.136
Attivo immobilizzato (B)	20.965	22.610
Quoziente primario di struttura (A)/(B)	0,79	0,80

(13) Il margine secondario di struttura fornisce indicazioni sulle modalità di finanziamento delle immobilizzazioni. È calcolato come somma del capitale proprio e del passivo consolidato con l'attivo immobilizzato.

¶(13)

in migliaia di Euro

	Al 31 dicembre	
	2021	2020
Patrimonio Netto (A)	16.603	18.136
Passività non correnti (B)	(3.036)	(2.218)
Attivo immobilizzato (C)	20.965	22.610
Margine secondario di struttura (A)+(B)-(C)	(1.326)	(2.256)

(14) Il quoziente secondario di struttura riprende i valori del margine secondario di struttura e li rapporta tra loro per misurare in termini percentuali la capacità dell'impresa di coprire gli investimenti fissi con tutte le fonti di capitale.

¶(14)

in migliaia di Euro

	Al 31 dicembre	
	2021	2020
Patrimonio Netto (A)	16.603	18.136
Passività non correnti (B)	(3.036)	(2.218)
Attivo immobilizzato (C)	20.965	22.610
Quoziente secondario di struttura (A)+(B)/(C)	0,94	0,90

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

Si fornisce di seguito la descrizione e la modalità di calcolo gli indicatori presentati nella Relazione sulla gestione di CIA Spa al paragrafo “Indicatori Finanziari”:

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2021	2020
Indici di Redditività		
MOL (in migliaia di Euro) (1)	(164)	(374)
Risultato operativo (1) (in migliaia di Euro)	(1.305)	(1.160)
Risult. Operat. normalizzato (1) (in migliaia di Euro)	(1.466)	(1.278)
EBIT integrale (1) (in migliaia di Euro)	(1.348)	(1.229)
ROE (2)	-9,66%	-8,32%
ROE Lordo (2-bis)	-9,70%	-7,90%
ROI (3)	-7,35%	-6,09%
ROS (4)	-514%	-913%
Indici sulla struttura dei finanziamenti		
Quoziente di indebitamento complessivo (5)	(0,65)	(0,55)
Quoziente di indebitamento finanziario (6)	(0,19)	(0,16)
Indici di solvibilità		
Margine di disponibilità (7)	(1.803)	(3.014)
Quoziente di disponibilità (8)	(0,74)	(0,58)
Margine di tesoreria (9)	(1.803)	(3.014)
Quoziente di tesoreria (10)	(0,74)	(0,58)
Indici di finanziamento delle immobilizzazioni		
Margine primario di struttura (11)	(4.397)	(3.915)
Quoziente primario di struttura (12)	0,78	0,81
Margine secondario di struttura (13)	(1.361)	(1.697)
Quoziente secondario di struttura (14)	0,93	0,92

(1) il Margine Operativo Lordo (EBITDA), congiuntamente ad altri indicatori di redditività relativa, consente di illustrare i cambiamenti delle performance operative. L'EBITDA è calcolato come la somma dell'utile dell'esercizio più le imposte correnti e differite, i proventi/oneri finanziari netti, gli ammortamenti, le svalutazioni e gli accantonamenti.

Il Margine Operativo Netto (EBIT), è una grandezza intermedia che deriva dal risultato netto dal quale sono esclusi le imposte, i proventi e gli oneri finanziari ed il risultato da partecipazioni. L'EBIT viene utilizzato al fine di misurare l'abilità di generare risultati dalle attività, includendo gli impatti derivanti dalle attività di investimento.

(1) in migliaia di Euro	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2020
Margine operativo Lordo (MOL)	(164)	(374)
Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	(1.141)	(786)
Risultato operativo	(1.305)	(1.160)
Altri Ricavi Operativi	41	-
Altri costi operativi	(122)	(127)
EBIT Normalizzato	(1.386)	(1.287)
Altri Proventi / Oneri	38	58
EBIT Integrale	(1.348)	(1.229)
Risultato operativo	(1.305)	(1.160)
Oneri finanziari	(161)	(118)
Risultato operativo normalizzato	(1.466)	(1.278)

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

(2) il ROE (Return On Equity): è l'indicatore economico della redditività del capitale proprio. È calcolato come rapporto tra il Risultato dell'esercizio ed il Patrimonio Netto;

¶(2)

in migliaia di Euro e rapporti

	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2020
Risultato dell'esercizio (A)	(1.503)	(1.420)
Patrimonio netto (B)	15.556	17.059
ROE (A)/(B)	(9,66%)	(8,32%)

(2-bis) il ROE Lordo: è l'indicatore economico della redditività del capitale proprio al lordo delle imposte. È calcolato come rapporto tra il Risultato dell'esercizio ante imposte ed il Patrimonio Netto;

(2) bis

in migliaia di Euro e rapporti

	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2020
Risultato ante imposte (A)	(1.509)	(1.347)
Patrimonio netto (B)	15.556	17.059
ROE lordo (A)/(B)	(9,70%)	(7,90%)

(3) Il ROI (Return On Investment): è un indicatore di performance, utile nella valutazione dell'efficienza degli investimenti effettuati dalla società nel corso dell'esercizio. È calcolato come rapporto tra il Risultato operativo normalizzato ed il valore degli Assets materiali e finanziari immobilizzati iscritti in bilancio;

	2021	2020
Risultato operativo normalizzato (A)*	(1.466)	(1.278)
Partecipazioni + Immobilizzazioni materiali (B)	19.954	20.974
ROI (A)/(B)	(7,35%)	(6,09%)

(4) Il ROS (Return On Sales), è calcolato tramite il rapporto tra il risultato operativo normalizzato dell'esercizio e i ricavi netti ottenuti nel corso dello stesso.

¶(4)

in migliaia di Euro e rapporti

	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2020
Risultato operativo normalizzato (A)*	(1.466)	(1.278)
Ricavi (B)	285	140
ROS (A)/(B)	(514%)	(913%)

(5) Il quoziente di indebitamento complessivo è stato determinato come rapporto tra la somma delle passività correnti e non correnti ed il Patrimonio netto.

¶(5)

in migliaia di Euro e rapporti

	Al 31 dicembre	
	2021	2020
Passività non correnti (A)	(904)	(86)
Passività Correnti (B)	(9.179)	(9.380)
Patrimonio netto (C)	15.556	17.059
Quoziente di indebitamento complessivo (A+B)/C	(0,65)	(0,55)

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

(6) Il Quoziente di indebitamento finanziario è stato determinato come rapporto tra la somma delle passività finanziarie (con una componente di finanziamento esplicita) e la liquidità immediata ed il Patrimonio netto.

¶(6)

in migliaia di Euro e rapporti

	Al 31 dicembre	
	2021	2020
Passività di finanziamento (A)	(2.976)	(2.808)
Liquidità (B)	26	3
Patrimonio netto (C)	15.556	17.059
Quoziente di indebitamento finanziario (A+B)/C	(0,19)	(0,16)

(7) Il margine di disponibilità rappresenta la capacità dell'impresa a far fronte autonomamente alla passività di breve periodo facendo leva sulle liquidità e sulle disponibilità di magazzino. Il valore di tale margine si ottiene come differenza tra le attività correnti e le passività correnti.

¶(7)

in migliaia di Euro

	Al 31 dicembre	
	2021	2020
Attivo Corrente (A)	5.244	4.234
Passivo Corrente (B)*	(7.047)	(7.248)
Margine di disponibilità (A)+(B)	(1.803)	(3.014)

(8) Il quoziente di disponibilità è utilizzato segnala la capacità dell'azienda di fronteggiare i propri impegni a breve termine. Esso è dato dal rapporto tra le attività correnti e le passività correnti.

¶(8)

in migliaia di Euro

	Al 31 dicembre	
	2021	2020
Attivo Corrente (A)	5.244	4.234
Passivo Corrente (B)	(7.047)	(7.248)
Quoziente di disponibilità (A)/(B)	(0,74)	(0,58)

(9) Il margine di tesoreria misura la capacità dell'azienda di far fronte alle cosiddette passività correnti, ovvero i debiti a breve termine. È dato dalla differenza tra: le liquidità immediate e differite (liquidità e crediti a breve) e le passività correnti (debiti a breve).

¶(9)

in migliaia di Euro

	Al 31 dicembre	
	2021	2020
Liquidità differite (A)	5.218	4.231
Liquidità immediate (B)	26	3
Passivo Corrente (C)	(7.047)	(7.248)
Margine di tesoreria (A)+(B)+(C)	(1.803)	(3.014)

(10) Il quoziente di tesoreria è calcolato come rapporto tra le liquidità immediate e differite (liquidità + crediti a breve termine) ed il passivo corrente.

¶(10)

in migliaia di Euro

	Al 31 dicembre	
	2021	2020
Liquidità differite (A)	5.218	4.231
Liquidità immediate (B)	26	3
Passivo Corrente (C)	(7.047)	(7.248)
Quoziente di tesoreria (A)+(B)/(C)	(0,74)	(0,58)

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

(11) Il margine di struttura primario è una somma algebrica che confronta le immobilizzazioni con il patrimonio netto. Esso fornisce indicazioni su come il capitale proprio sia sufficiente a coprire gli impegni durevoli dell'azienda.

■(11)

in migliaia di Euro

	Al 31 dicembre	
	2021	2020
Patrimonio Netto (A)	15.556	17.059
Attivo immobilizzato (B)	19.953	20.974
<i>Margine primario di struttura (A)-(B)</i>	(4.397)	(3.915)

(12) Il quoziente primario di struttura relaziona il Patrimonio netto e l'attivo immobilizzato. Al pari del margine di struttura primario fornisce indicazioni sul grado di copertura dell'attivo immobilizzato mediante il Patrimonio netto.

■(12)

in migliaia di Euro

	Al 31 dicembre	
	2021	2020
Patrimonio Netto (A)	15.556	17.059
Attivo immobilizzato (B)	19.953	20.974
<i>Quoziente primario di struttura (A)/(B)</i>	0,78	0,81

(13) Il margine secondario di struttura fornisce indicazioni sulle modalità di finanziamento delle immobilizzazioni. È calcolato come somma del capitale proprio e del passivo consolidato con l'attivo immobilizzato.

■(13)

in migliaia di Euro

	Al 31 dicembre	
	2021	2020
Patrimonio Netto (A)	15.556	17.059
Passività non correnti (B)	(3.036)	(2.218)
Attivo immobilizzato (C)	19.953	20.974
<i>Margine secondario di struttura (A)+(B)-(C)</i>	(1.361)	(1.697)

(14) Il quoziente secondario di struttura riprende i valori del margine secondario di struttura e li rapporta tra loro per misurare in termini percentuali la capacità dell'impresa di coprire gli investimenti fissi con tutte le fonti di capitale.

■(14)

in migliaia di Euro

	Al 31 dicembre	
	2021	2020
Patrimonio Netto (A)	15.556	17.059
Passività non correnti (B)	(3.036)	(2.218)
Attivo immobilizzato (C)	19.953	20.974
<i>Quoziente secondario di struttura (A)+(B)/(C)</i>	0,93	0,92

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.