

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

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

*Informazioni Periodiche
Aggiuntive al 31 marzo 2022*

Approvate dal Consiglio di Amministrazione in data 13 maggio 2022

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 Sindaci effettivi	Pasqua Loredana D'Onofrio 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.

L'assemblea ordinaria dell'8 marzo 2021 ha conferito a Audirevi Spa l'incarico di revisione a partire dal bilancio 2020. La società di revisione è incaricata fino all'Assemblea che approverà il bilancio d'esercizio 2028.

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

Sede in Milano, Via G. Borgazzi, 2

**Informazioni Periodiche Aggiuntive
Consolidate al 31 marzo 2022**

Le presenti Informazioni Periodiche Aggiuntive consolidate al 31 marzo 2022, 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 2021.

Si precisa che, a seguito delle modifiche al Testo Unico della Finanza (TUF), la pubblicazione dei dati e delle informazioni al 31 marzo 2022 è stata effettuata su base volontaria in continuità con il passato.

Andamento del periodo

Sintesi dei principali risultati economici e finanziari consolidati del primo trimestre:

Valori in Euro/000	31/03/2021	31/03/2022	Variaz. (%)
--------------------	------------	------------	-------------

a) Conto economico consolidato gestionale riclassificato di periodo:

Totale ricavi	76	63	(17,1)
Costi Operativi	(172)	(147)	(14,5)
Margine Lordo (EBITDA)	(96)	(84)	12,5
Risultato operativo (EBIT)	(142)	(110)	22,5
Risultato netto di competenza	(204)	(150)	26,5

b) Posizione finanziaria netta consolidata di periodo:

Valori in Euro/000	31/12/2021	31/03/2022	Variaz. (%)
Totale Posizione finanziaria netta	(4.808)	(4.805)	(0,1)

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

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

- **Domini Castellare di Castellina Srl:** il mercato vitivinicolo conferma nel primo trimestre dell'anno l'andamento positivo registrato al 31.12.2021, sia per l'Export (nonostante le ripercussioni significative imposte dalla guerra in corso in Ucraina), che per il mercato nazionale, in particolare per il canale GDO ed e-commerce. I ricavi delle vendite di vino del Gruppo DCC registrano una crescita pari a circa il 5% rispetto al primo trimestre dell'esercizio precedente. Le

attività ricettive e della ristorazione, dopo la chiusura stagionale, hanno riaperto a partire dal mese di aprile. Le attese sono positive grazie anche alle numerose prenotazioni già ricevute.

- **LC International LLC** (di seguito “società”): è la società di diritto americano 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 fess. 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 dall'anno scorso, 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 gestionali del primo trimestre sono stati sostanzialmente positivi, in ragione delle progressive riaperture avvenute nella seconda parte dell'anno scorso dei ristoranti in licensing in India (fine anno) e a Las Vegas, mentre a breve sono attese le riaperture negli Emirati Arabi.
Occorre ricordare che gli amministratori di CIA hanno affidato nel corso del 2021, un 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. 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. 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 Consiglio di Amministrazione.

b) **Sviluppo dei progetti in attuazione nel *real estate*:**

- **Agricola Florio Sarl:** società controllata al 100% da CIA, è proprietaria di circa 100 ettari di terreni e 700 mq di fabbricati (da ristrutturare) con annesse aree di pertinenza, sull'isola di Levanzo, arcipelago delle Egadi – Sicilia. Il progetto di *Real Estate* in corso prevede come primo step la vendita di 3 unità residenziali (villette/porzioni di villette) da ristrutturare 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 oltre 500 mq di area verde, che sarà suddiviso in 3 distinte residenze che, al termine dei lavori, saranno classificabili nella categoria “*premium luxury*”. La società ha completato integralmente l'iter procedurale e ottenuto da tutti gli enti preposti le autorizzazioni necessarie. L'avvio dei lavori è previsto entro la metà del mese in corso.
- **Isola Longa Srl:** il piano di sviluppo immobiliare individuato per l'intera area (circa 5.500 mq, di cui 3.300 mq con destinazione ad uso residenziale, ubicati su una superficie complessiva di proprietà di 260 ettari e delle saline, valutate tra le più qualitative dell'area di Trapani) prevede la ristrutturazione e riqualificazione degli edifici esistenti con l'obiettivo di realizzare un'*oasi del sale – resort/case vacanze*. Nel 2021 e così come nel corso del primo trimestre dell'anno, sono proseguite le attività relative al completamento dell'iter di approvazione del progetto presentato. Occorre evidenziare che il processo ha subito vari rallentamenti, sia a causa della pandemia, sia per le modifiche intervenute nel corso del periodo dei regolamenti normativi adottati via via dai vari enti competenti. Oltre al progetto di sviluppo immobiliare identificato per le proprietà site in Isola Longa, il management ha avviato le pratiche autorizzative per la ristrutturazione degli immobili e la rimessa in produzione anche delle saline, dell'area denominata “saline di San Teodoro” acquisite nel corso dell'esercizio precedente e che contribuiranno a una maggior valorizzazione dell'asset detenuto.

Posizione finanziaria netta corrente

La situazione finanziaria netta è sostanzialmente in linea in quanto passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 4,81 milioni di euro al 31 dicembre 2021 a un indebitamento netto di 4,80 milioni di euro al 31 marzo 2022, così dettagliato:

	Valori in Euro/000	<i>31/12/2021</i>	<i>31/03/2022</i>
<i>A. Disponibilità liquide</i>	2	2	2
<i>B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide</i>	25	33	33
<i>C. Altre attività finanziarie correnti</i>	-	-	-
<i>D. Liquidità (A+B+C)</i>	27	35	35
<i>E. Debito finanziario corrente (esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)</i>	(4.294)	(4.299)	(4.299)
<i>F. Parte corrente del debito finanziario non corrente</i>	-	-	-
<i>G. Indebitamento Finanziario Corrente (E+F)</i>	(4.294)	(4.299)	(4.299)
<i>H. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (G-D)</i>	(4.267)	(4.264)	(4.264)
<i>I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)</i>	(541)	(541)	(541)
<i>J. Strumenti di debito</i>	-	-	-
<i>K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti</i>	-	-	-
<i>L. Indebitamento Finanziario non Corrente (I+J+K)</i>	(541)	(541)	(541)
<i>M. Totale Indebitamento Finanziario (H+L)</i>	(4.808)	(4.805)	(4.805)

Principali eventi successivi

Si segnala che in data al 6 aprile 2022 si è svolta l'udienza in merito alla causa promossa da CIA nei confronti del Comune di Milano, per 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, a seguito dell'istanza presentata dal Comune (parte avversa) con la quale ha dato atto che sono in corso delle valutazioni da parte degli uffici tecnici competenti in merito alla proposta di regolarizzazione, oggetto del contenzioso, presentata dalla società Diana Bis, ha rinviato la discussione della causa al 12 luglio 2022, invitando nuovamente le Parti a valutare eventuali ipotesi conciliative.

Chiaramente l'istanza del Comune è stata strumentalmente posta nell'ipotesi che CIA possa faree prssione su chi deve regolarizzare la posizione dell'immobile, cioè Dina Bis e altri proprietari. Ma con il lgeale avv. Giuseppe Lombardi, CIA proseguirà nelle sue azioni avendo interesse solo al risarcimento.

Non vi sono da segnalare ulteriori fatti di rilievo avvenuti successivamente al 31 marzo 2022, che possano influenzare in maniera rilevante i dati contenuti nelle presenti informazioni periodiche di periodo.

Evoluzione prevedibile della gestione

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 e all'avvio dei progetti di sviluppo immobiliare. 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.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Angelo Riccardi

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2022

Valori in Euro/000	31/03/2021	31/03/2022	Variaz.	%
Ricavi vendite e prestazioni	76	54	(22)	(28,9)
Altri Ricavi	--	9	9	100,0
Totale Ricavi	76	63	(13)	(17,1)
Costi Operativi	172	147	(25)	(14,5)
Margine operativo lordo – Ebitda	(96)	(84)	12	12,5
Proventi/(Oneri) non ordinari	(41)	(22)	19	46,3
Ammortamenti e svalutazioni	5	4	(1)	(20,0)
Risultato operativo – Ebit	(142)	(110)	32	22,5
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(62)	(40)	22	35,5
Risultato Netto di periodo	(204)	(150)	54	26,5
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	--	--	0	0,0
RISULTATO NETTO ATTRIBUIBILE AL GRUPPO	(204)	(150)	54	26,5

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, 13 maggio 2022

*Il Dirigente Preposto
Walter Villa*