



# COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

# *Indice*

❑ Composizione degli Organi Sociali	2
❑ Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2022.....	3
❑ Bilancio Semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2022 .....	15
❑ Prospetti delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato I Semestre 2021 e I Semestre 2022 .....	19
❑ Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 30 giugno 2022 .....	20
❑ Situazione consolidata al 30 giugno 2022 ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006 ....	21
❑ Note illustrative al bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2022 .....	24
❑ Operazioni con parti correlate al 30 giugno 2022 .....	51
❑ Prospetto della partecipazioni rilevanti ex. art. 120 del D.Lgs 58/1998 .....	56
❑ Attestazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2022 ai sensi dell'art. 154-bis del D.Lgs n. 58/1998 .....	58
❑ Relazione della Società di Revisione sul bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2022.....	60

## **Composizione degli Organi Sociali**

### **Consiglio di Amministrazione**

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

### **Collegio Sindacale**

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

### **Società di Revisione**

AUDIREVI Spa

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

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.

***Relazione finanziaria semestrale  
Consolidata al 30 giugno 2022***

**Compagnia Immobiliare Azionaria Spa**  
**e società controllate**  
**Sede in Milano - Via G. Borgazzi, 2**  
**RELAZIONE SULLA GESTIONE**  
**AL 30 GIUGNO 2022**

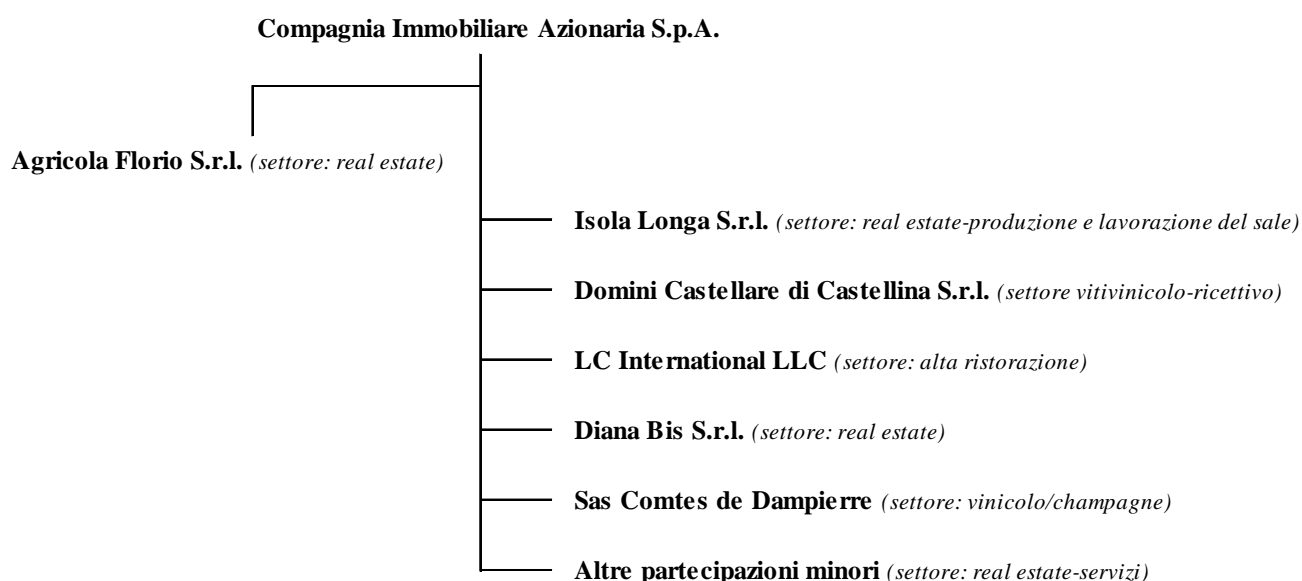
*La relazione del Gruppo CIA al 30 giugno 2022, sottoposta a revisione contabile limitata, è stata redatta in conformità dello IAS 34 e ai sensi dell'art. 154-ter del D. Lgs. 58/1998, nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IFRS, adottati dalla Commissione dell'Unione Europea con regolamento n.1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, omologati, unitamente alle relative interpretazioni, con regolamento (CE) n. 1126/2008 che, a partire dal 2 dicembre 2008, abroga e sostituisce il regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche.*

*I dati del periodo di confronto rispetto al primo semestre 2022 sono stati anch'essi espressi secondo i principi IFRS.*

#### **Attività e struttura del Gruppo**

Compagnia immobiliare Azionaria S.p.A. – in sigla CIA - è stata fondata nel 2002. CIA, coerentemente con il progetto di sviluppo industriale individuato, ha orientato inizialmente il proprio core-business verso l'attività immobiliare, attraverso una gestione diretta rivolta alla proposta di locazione e/o di compravendita di immobili prevalentemente nel settore retail-uffici direzionali, alla gestione di multiproprietà e all'offerta di servizi di facility management correlati. Progressivamente e così come previsto dal piano di sviluppo, CIA ha rivolto la propria principale attività verso investimenti mobiliari, come holding di partecipazioni in vari settori strategici e diversificati: immobiliare, agricolo-vitivinicolo, ricettivo-turistico, ristorazione e servizi.

La struttura del Gruppo e i principali settori di riferimento in cui operano le società partecipate, è la seguente:



## Andamento del primo semestre dell'esercizio 2022

La guerra in corso in Ucraina, la recrudescenza della pandemia da coronavirus (COVID-19), soprattutto in Cina con l'introduzione di nuove misure di chiusura (lockdown) in varie regioni e province, e il rialzo dell'inflazione hanno determinato rispetto alle attese un rallentamento della crescita a livello mondiale.

Nel contesto attuale, per CIA che ha un portafoglio di partecipazioni e di investimenti diversificato, le ripercussioni hanno avuto particolare impatto per le partecipazioni nelle aziende del settore vitivinicolo (sia in termini di minori vendite che di maggiori costi) e nel *real estate* (incremento dei costi delle materie prime e di approvvigionamento, con conseguente rallentamento dei tempi previsti per la realizzazione). Minori riflessi hanno registrato le attività relative ai servizi, mentre per quanto riguarda il settore ricettivo e dell'alta ristorazione, gli effetti sono stati sostanzialmente contenuti.

I principali dati economici e patrimoniali si possono così sintetizzare:

Valori in Euro/000	30/06/2021	30/06/2022	Variaz. (%)
<b>Dati conto economico:</b>			
Ricavi dalle vendite	153	156	2,0
Altri ricavi e variazione di rimanenze	49	13	(73,5)
Ricavi	202	169	(16,3)
Margine operativo lordo (EBITDA) (*)	(111)	(141)	27,0
Risultato operativo (EBIT) (**)	(452)	(210)	(53,5)
<b>Risultato complessivo del Gruppo</b>	<b>(506)</b>	<b>(339)</b>	<b>(33,0)</b>

Valori in Euro/000	31/12/2021	30/06/2022	Variaz. %
<b>Dati patrimoniali e finanziari:</b>			
Immobilizzazioni	1.168	1.160	(0,7)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>	<b>16.603</b>	<b>16.286</b>	<b>(1,9)</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(4.808)</b>	<b>(4.866)</b>	<b>(1,2)</b>

(\*) 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 ricavi delle vendite e i costi operativi sono sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo dell'anno precedente. L'EBITDA passa da -111 mila euro a -141 mila euro al 30 giugno 2022; lo scostamento è principalmente attribuibile ai contributi Covid che erano stati ricevuti e contabilizzati nel primo semestre 2021.

Il risultato complessivo di Gruppo del periodo è negativo per 339 mila euro, in miglioramento rispetto alla perdita di 506 mila euro al 30 giugno 2021 che comprendeva svalutazioni di poste attive relative a crediti commerciali e partecipazioni.

Il patrimonio netto di competenza passa da 16,60 milioni di euro al 31 dicembre 2021 a 16,29 milioni di euro al 30 giugno 2022 per effetto del risultato del periodo.

## RISULTATI ECONOMICI DELL'ESERCIZIO

### Conto economico complessivo consolidato

Valori in Euro/000	30/06/2021	30/06/2022	Variaz. (%)
Ricavi	153	156	2,0
Var. Rimanenze e Altri ricavi	49	13	(73,5)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>202</b>	<b>169</b>	<b>(16,3)</b>
Acquisti	-	-	-
Servizi	(154)	(170)	10,4
Lavoro	(72)	(78)	8,3
Altri costi	(87)	(62)	(28,7)
<b>Totale Costi Operativi</b>	<b>(313)</b>	<b>(310)</b>	<b>(1,0)</b>
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>	<b>(111)</b>	<b>(141)</b>	<b>(27,0)</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	39	(60)	(253,8)
Ammortamenti e svalutazioni	(380)	(9)	(97,6)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>	<b>(452)</b>	<b>(210)</b>	<b>53,5</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(96)	(105)	(9,4)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(548)</b>	<b>(315)</b>	<b>42,5</b>
Imposte	42	(24)	(157,1)
<b>Risultato netto</b>	<b>(506)</b>	<b>(339)</b>	<b>33,0</b>
<i>Risultato netto da attività cessate</i>	-	-	-
<i>Risultato netto da attività in funzionamento</i>	<i>(506)</i>	<i>(339)</i>	<i>33,0</i>
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	-	-	-
Altre componenti di conto economico	6	22	n.s.
<b>Totale conto economico complessivo</b>	<b>(500)</b>	<b>(317)</b>	<b>36,6</b>

## SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

### Stato patrimoniale riclassificato

Valori in Euro/000	31/12/2021	30/06/2022	Variaz.	(%)
Capitale immobilizzato	20.391	20.327	(64)	(0,3)
Capitale circolante netto	(466)	(764)	(298)	(63,9)
TFR e fondi rischi	(363)	(294)	69	19,0
<b>Capitale investito netto</b>	<b>19.562</b>	<b>19.269</b>	<b>(293)</b>	<b>(1,5)</b>

Totale Patrimonio Netto	16.603	16.286	(317)	(1,9)
Indebitamento finanziario	2.959	2.983	24	0,8
<b>Patrimonio netto e indebitamento finanziario</b>	<b>19.562</b>	<b>19.269</b>	<b>(293)</b>	<b>(1,5)</b>

## Dettaglio delle principali voci dello stato patrimoniale

### - *Immobilizzazioni Materiali*

Valori in Euro/000	31/12/2021	30/06/2022
Terreni e fabbricati	1.137	1.134
Altri beni	31	26
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>1.168</b>	<b>1.160</b>

Le immobilizzazioni materiali si riferiscono alla valorizzazione delle proprietà immobiliari detenute dalla controllata Agricola Floro S.r.l. site sull'isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Egadi in Sicilia e dalle multiproprietà (Venezia, Sardegna e Kenya).

### - *Partecipazioni*

#### i. Partecipazioni in società collegate

Valori in Euro/000	Saldo al 31/12/2021	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Valutaz. Patr. Netto	Saldo al 30/06/2022
Isola Longa S.r.l.	4739			1	4.740
<b>Totale</b>	<b>4.739</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>4.740</b>

- **Isola Longa S.r.l.:** la società è proprietaria di oltre 260 ettari e delle saline, sull'Isola Longa, all'interno dell'arcipelago delle isole e riserva denominata "Stagnone", in provincia di Trapani - Sicilia. La proprietà include inoltre circa 5.500 mq di fabbricati, di cui 3.300 mq con destinazione a uso residenziale.

Il piano di sviluppo immobiliare individuato per l'intera area e in fase di avvio prevede la ristrutturazione e riqualificazione degli edifici esistenti, con destinazione a uso residenziale, con l'obiettivo di realizzare una *Oasi del sale – resort/case vacanze*. Nel corso del primo semestre dell'anno, sono proseguite le attività relative al completamento dell'iter di approvazione del progetto presentato alle varie autorità preposte. Occorre evidenziare che il processo autorizzativo 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 sopra descritto, la società 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 (circa 250 mq di edifici esistenti e circa 65 ettari di saline inattive) che contribuiranno a una maggior valorizzazione dell'asset detenuto.



Dall'esercizio precedente, la società a seguito della cessazione del contratto di affitto, ha avviato la gestione diretta della salina (valutata tra le più qualitative dell'intera area), attraverso l'assunzione di personale specializzato per la conduzione, la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria e un programma di investimenti in macchinari e attrezzature che potranno godere dei benefici di credito di imposta previsti (investimenti nel mezzogiorno e transizione 4.0).

**ii. Altre partecipazioni \***

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>Svalutazioni</b>	<b>Alienazioni</b>	<b>Saldo al 30/06/2022</b>
Comtes de Dampierre Sas (già Audoin De Dampierre)	33	-	-	33
Diana Bis S.r.l.	9	-	-	9
M39 S.r.l.	2	-	-	2
Domini Castellare di Castellina S.r.l.	14.000	-	-	14.000
<b>Totale</b>	<b>14.044</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.044</b>

\* Nota: le partecipazioni non qualificate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, sono valorizzate al costo di acquisto, al netto di eventuali rivalutazioni/svalutazioni.

- **Domini Castellare di Castellina S.r.l.:** società commerciale e holding che controlla le aziende agricole Castellare/Nettuno S.r.l., Rocca di Frassinello S.a r.l., Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agr. Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l.

*a.) Mercato di riferimento*

Il mercato vitivinicolo italiano conferma nel primo semestre dell'anno l'andamento positivo registrato nel 2021. Secondo il documento di analisi del primo semestre 2022 realizzato da Nomisma - Wine Monitor, l'Export del vino cresce del 15% a valore, nonostante le ripercussioni causate dalla guerra in corso in Ucraina e le restrizioni ancora in atto in Cina; restano sostanzialmente stabili i volumi di vendite. Il mercato interno segna una crescita a doppia cifra per il canale Ho.Re.Ca. che compensa il risultato negativo registrato dal canale off-trade (GDO ed E-commerce). In costante crescita il prezzo medio per effetto di un ulteriore rafforzamento della *premiumisation* dei consumi di vino DOP da parte dei consumatori sempre più orientati alla qualità.

*b.) Andamento del periodo*

I risultati del primo semestre del gruppo DCC sono in linea con il trend positivo del mercato; i ricavi da vendite di vino, pari a circa 5 milioni di euro, registrano una crescita pari all'8,5% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente. Cresce l'export nei principali Paesi importatori (Svizzera, Germania, UK, USA, Canada, Francia e Corea) che compensano le mancate vendite nel periodo in Russia e Cina (mercati che storicamente rappresentano oltre il 10% del fatturato complessivo del Gruppo DCC). Significativa la performance registrata sul mercato interno con il canale Ho.Re.Ca. che segna un incremento del 45% mentre è sostanzialmente stabile il canale off-trade.

Infine, si segnalano i positivi risultati registrati dall'attività ricettiva del Wine Relais di Feudi del Pisciotto, sia in termini di fatturato che di marginalità e un numero di presenze in continua crescita (l'indice IMO del periodo è pari al 48%).

- **Diana Bis S.r.l.:** la società è proprietaria del complesso residenziale sito nel centro di Milano in

via Borgazzi 1,3,5. Si segnala che attualmente la società ha in corso un contenzioso amministrativo a seguito dell'annullamento dei permessi di costruire dell'immobile realizzato, precedentemente rilasciati dal Comune di Milano. CIA detiene una quota pari all'1% del capitale sociale.

- **Comptes de Dampierre S.a.s:** società di diritto francese operativa sul mercato vitivinicolo attraverso la commercializzazione di champagne. CIA detiene una quota minoritaria del capitale sociale, ma la stessa risulta decisiva per la determinazione della maggioranza in assemblea.

### iii. Partecipazioni in società controllate

- **Agricola Florio S.a r.l.:** la società è proprietaria di circa 100 ettari di terreni e 700 mq di fabbricati (da ristrutturare) con annesso aree di pertinenza, sull'isola di Levanzo, arcipelago delle Egadi – Sicilia.

La società dopo aver completato integralmente l'iter autorizzativo e ottenuto tutti i permessi a costruire, ha avviato il progetto di *real estate* che prevede quanto segue:

- 1) la ristrutturazione e il recupero architettonico di un fabbricato di oltre 350 mq di superficie coperta, a cui si aggiungono circa 240 mq di terrazze private e circa 500 mq di area verde, che sarà suddiviso in tre distinte residenze che al termine dei lavori saranno classificabili nella categoria "*premium luxury*";
- 2) il recupero e la completa ristrutturazione di tre unità residenziali (villette/porzioni di villette) che si sviluppano su complessivi 230 mq circa di superficie coperta, oltre a terrazze e ampie aree verdi di pertinenza, nel pieno rispetto delle volumetrie e sagome esistenti così come previsto dal regolamento urbanistico vigente nell'isola dove non sono consentite costruzioni ex novo ma solo recuperi di edifici esistenti.

Nel corso del mese di settembre sono stati avviati i lavori di ristrutturazione per le prime tre unità e presto inizieranno anche quelli per le villette.

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

<i>Valori in Euro/000</i>					
	Saldo al 31/12/2021	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Valutaz. Patr. Netto	Saldo al 30/06/2022
LC International LLC	1.014	-	-		1.014
<b>Totale</b>	<b>1.014</b>	-	-	-	<b>1.014</b>

- **LC International LLC:** la società di diritto americano, è proprietaria di tre marchi dell'alta ristorazione: Le Cirque (considerato uno dei più famosi ristoranti al mondo fondato da Sirio Maccioni a New York nel 1974), Osteria Il Circo, Sirio, oltre che delle licenze concesse per ristoranti in America (Las Vegas) e in vari Paesi del mondo (India - New Delhi, Mumbai, e Bangalore - ed Emirati Arabi - Abu Dhabi e Dubai) gestiti attraverso la formula del management fess. Tale formula prevede la concessione dell'utilizzo del marchio e una supervisione diretta nella gestione del ristorante: dalla location, alla cucina, al personale, etc.... La graduale ripresa del settore, seppur con tempi e modalità diverse nei vari Paesi del mondo, ha consentito alla società di realizzare nel primo semestre dell'anno, risultati sostanzialmente positivi, in ragione delle progressive riaperture dei ristoranti in licensing in India e a Las Vegas.

Occorre ricordare che gli amministratori di CIA hanno affidato a esperti professionisti indipendenti nel corso del 2021, un incarico per la valutazione dei marchi e di conseguenza della società. Il valore determinato dalla perizia è risultato essere compreso in una forbice tra 6,5 e 8 milioni di dollari.

CIA, nel corso del primo semestre dell'anno, ha avviato alcune preliminari attività e verifiche volte all'individuazione di potenziali acquirenti con l'obiettivo di valutare l'opportunità di vendita della partecipazione, da realizzare in tempi adeguati al valore dei marchi della storia di Le Cirque di New York.

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

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 4,81 milioni di euro al 31 dicembre 2021 a un indebitamento netto di 4,83 milioni di euro al 30 giugno 2022.

Si segnala che nel corso del mese di maggio la controllata Agricola Florio S.r.l. ha ottenuto un finanziamento a medio/lungo termine per complessivi 700 mila euro dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa.

Valori in Euro/000	31/12/2021	30/06/2022
A. Disponibilità liquide	2	1
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	25	709
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-
<b>D. Liquidità (A+B+C)</b>	<b>27</b>	<b>710</b>
E. Debito finanziario corrente (esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	(4.294)	(4.301)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-
<b>G. Indebitamento Finanziario Corrente (E+F)</b>	<b>(4.294)</b>	<b>(4.301)</b>
<b>H. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (G-D)</b>	<b>(4.267)</b>	<b>(3.591)</b>
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(541)	(1.241)
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	(34)
<b>L. Indebitamento Finanziario non Corrente (I+J+K)</b>	<b>(541)</b>	<b>(1.275)</b>
<b>M. Totale Indebitamento Finanziario (H+L)</b>	<b>(4.808)</b>	<b>(4.866)</b>

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).

## DATI DI BORSA

	30/06/2021	30/06/2022
Quotazione minima (euro)	0,0834	0,061
Quotazione massima (euro)	0,116	0,077
Volumi trattati (complessivi)	19.912.664	18.040.988
Volumi trattati (complessivi) (euro)	1.958.000	1.235.000
Capitalizzazione minima (ml. euro)	7,8	5,6
Capitalizzazione massima (ml. euro)	10,7	7,1
Capitalizzazione media (ml. euro)	8,7	6,3
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

### Dividendi pagati

Nel corso del periodo non sono stati corrisposti dividendi. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati negli esercizi 2009, 2015 e 2017 è al 30 giugno 2022 pari a 2 mila euro.

### Informazioni inerenti all'ambiente ed il personale

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

### Rapporti con società collegate e parti correlate

In relazione ai rapporti di natura economica, patrimoniale e finanziaria con società collegate e parti correlate si rimanda all'apposita sezione della nota integrativa inclusa nella presente relazione finanziaria semestrale consolidata.

## PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE

### *Rischio di credito in relazione ai rapporti commerciali*

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

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

### *Rischi finanziari e di cambio valuta*

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

### *Rischi di liquidità*

I flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità del Gruppo sono monitorati e gestiti centralmente sotto il controllo diretto della capogruppo. Al 30 giugno 2022, le disponibilità finanziarie sono sostanzialmente in linea con il piano di cassa predisposto a breve/medio termine.

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

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 presente relazione finanziaria intermedia al 30 giugno 2022.

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 nei tempi previsti per la realizzazione delle operazioni attese nel breve e medio termine a causa del contesto esistente per il Covid e la guerra in Ucraina, con conseguente dilazione temporale delle stesse. La pianificazione finanziaria a breve-medio termine è costantemente monitorata e aggiornata utilizzando un principio prudenziale, al fine di ridurre le variabili caratterizzate da elementi di incertezza e limitare possibili scostamenti. L'avvio dei progetti di *real estate* della controllata Agricola Florio S.r.l. e la conferma delle attività correnti, rappresentano il presupposto per un sostanziale equilibrio finanziario, così come previsto dal cash plan a 18 mesi aggiornato al 30 giugno 2022, redatto secondo una impostazione conservativa e prudenziale. A tal proposito occorre segnalare che nel piano pluriennale e così come nel cash plan aggiornato, non sono stati inclusi i significativi ricavi e rendimenti attesi dalla valorizzazione degli assets di Isola Longa S.r.l. e l'incasso atteso per il ristoro dei danni subiti da CIA relativi all'operazione immobiliare di Diana Bis S.r.l. (meglio descritta di seguito), richiesto nella causa in corso nei confronti del Comune di Milano.

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

In merito alla causa di risarcimento in corso sopra citata, si ricorda che in data 4 dicembre 2019, CIA con delega di incarico affidata allo studio legale Lombardi, oggi studio Bonelli Erede *with* Lombardi, ha depositato presso il Tribunale di Milano, atto di citazione contro il Comune di Milano, per la vicenda del compendio immobiliare realizzato attraverso il veicolo Diana Bis S.r.l., con tutte le regolari licenze di legge per i titoli edificatori nel centro di Milano, in via Borgazzi 1,2,5 e per la successiva revoca delle stesse dal Comune di Milano nel 2015 a seguito di atto di autotutela del dirigente preposto a fronte di una denuncia presentata alla Procura della Repubblica e poi a seguito della sentenza del Consiglio di Stato. È stato richiesto al Comune, che con le concessioni dei diritti a costruire ha indotto la società all'investimento, un risarcimento di 15 milioni di euro (con riserva di ulteriore precisazione in prosieguo di giudizio) per tutti i danni di natura patrimoniale subiti e subendi da CIA dall'operazione immobiliare realizzata con regolari licenze. Le azioni avviate dal Comune dopo aver sostenuto l'operazione davanti ai due gradi giudiziari, hanno determinato l'impossibilità di proseguire con le vendite delle ulteriori unità residenziali così come era previsto nel piano finanziario dell'investimento e la necessaria successiva vendita da parte di CIA del 99% delle quote del capitale sociale di Diana Bis S.r.l., con la conseguente perdita di tutti i significativi finanziamenti fatti alla società operativa e degli altri investimenti effettuati. Alla prima udienza del 6 ottobre 2020, il Giudice ha rigettato la richiesta del Comune di Milano di sospensione del giudizio, il quale sosteneva che la giurisdizione non era quella civile ma amministrativa, fissando la successiva udienza per la discussione sull'ammissione dei mezzi di prova al 3 marzo 2021 e fissato l'udienza in data 12 ottobre 2021. In tale udienza il Giudice sentite le parti e tenuto conto del termine di 120 giorni allo stato pendente a seguito delle ultime comunicazioni inviate dal Comune di Milano, ha sollecitato le parti stesse a una conciliazione e rinviato la causa al 6 aprile 2022. All'udienza il Giudice, a seguito dell'istanza con cui il Comune 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.

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

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

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

In data 12 luglio 2022 si è svolta l'udienza relativa alla causa promossa da CIA nei confronti del Comune di Milano, per la richiesta di un risarcimento. Il Comune ha presentato una richiesta di ulteriore rinvio con la motivazione che il procedimento amministrativo in merito al già sopra citato contenzioso in corso con Diana Bis S.r.l. non si è ancora concluso. Il Giudice, tenuto conto sia del fatto che CIA non è parte coinvolta nel contenzioso amministrativo e sia della durata della causa in discussione e le conseguenti difficoltà a concedere un ulteriore rinvio, ha invitato le parti a chiedere congiuntamente la sospensione del giudizio, proponendo un termine massimo di tre mesi. La richiesta è stata accolta dalle parti e il Giudice ha così fissato la prossima udienza il 9 novembre 2022.

In data 15 settembre sono ufficialmente stati avviati i lavori di ristrutturazione delle prime tre unità residenziali sull'isola di Levanzo di proprietà della controllata Agricola Florio S.r.l. La cui durata dei lavori è prevista in circa 6 mesi, secondo il progetto di *real estate* già precedentemente citato. Inoltre, nel corso del mese di agosto è stato conferito un incarico di intermediazione in esclusiva per le vendite delle varie unità residenziali alla società internazionale Engel&Volkers.

Non ci sono da segnalare ulteriori fatti, avvenuti successivamente al 30 giugno 2022, che possano influenzare in maniera rilevante i dati e le valutazioni contenute nella presente relazione semestrale.

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Le previsioni della gestione sono in linea con le attese, grazie all'andamento positivo delle attività operative correnti e all'avvio dei progetti di sviluppo immobiliare. Gli amministratori, coerentemente con il contesto attuale in cui opera CIA nella sua veste di holding, rinnovano e confermano l'impegno per il raggiungimento degli obiettivi previsti, attraverso le strategie di sviluppo e il monitoraggio costante dei principali key value driver economici e finanziari finalizzati alla crescita e al consolidamento patrimoniale.

**Per il Consiglio di Amministrazione**

**Il Presidente**

***Angelo Riccardi***

## DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE CONTROLLATE

<b>STATO PATRIMONIALE</b> (Valori in migliaia di Euro)	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
Agricola Florio S.r.l.	1.110	-	1.354	1.153	-	700	611
<b>CONTO ECONOMICO</b> (Valori in migliaia di Euro)	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) non ordinari	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto
Agricola Florio S.r.l.	26	(19)	-	-	(2)	5	5

## DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE COLLEGATE

STATO PATRIMONIALE <i>(Valori in migliaia di Euro)</i>	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
Isola Longa S.r.l.	12.363	-	3.872	15.232	-	848	154
LC International LLC <sup>(1)</sup>	-	-	39	(171)	-	-	210
CONTO ECONOMICO <i>(Valori in migliaia di Euro)</i>	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto	
Isola Longa S.r.l.	194	(156)	(30)	(4)	4	4	
LC International LLC <sup>(1)</sup>	70	(48)	-	-	22	22	

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

***Bilancio Semestrale consolidato  
abbreviato al 30 giugno 2022***



## Bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2022

### Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2022

<b>ATTIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2021</b>	<b>30 giugno 2022</b>
Attività immateriali a vita indefinita		-	-
Altre immobilizzazioni immateriali		-	-
Immobilizzazioni immateriali		-	-
Immobilizzazioni materiali	<b>1</b>	1.168	1.160
Partecipazioni in società collegate	<b>2</b>	4.739	4.740
Altre partecipazioni	<b>3</b>	14.044	14.044
Crediti per imposte anticipate	<b>4</b>	440	417
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>20.391</b>	<b>20.361</b>
Rimanenze	<b>5</b>	610	624
Crediti commerciali	<b>6</b>	4.326	3.370
Crediti tributari	<b>7</b>	301	307
Altri crediti	<b>8</b>	82	55
Disponibilità liquide	<b>9</b>	27	710
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>5.346</b>	<b>5.066</b>
Attività non correnti disponibili per la vendita	<b>10</b>	1.014	1.014
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>26.751</b>	<b>26.441</b>

## Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2022

<b>PASSIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2021</b>	<b>30 giugno 2022</b>
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		185	185
Altre riserve		15.503	13.991
Utili (perdita) del periodo		(1.534)	(339)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>16.603</b>	<b>16.286</b>
Capitale e riserve di terzi		-	-
Utile (perdita) di terzi		-	-
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>11</b>	<b>16.603</b>	<b>16.286</b>
Debiti finanziari non correnti	<b>12</b>	541	1.241
Altri debiti non correnti	<b>13</b>	--	34
Fondi per rischi e oneri	<b>14</b>	270	220
TFR e altri fondi per il personale	<b>15</b>	93	74
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>904</b>	<b>1.569</b>
Debiti finanziari	<b>16</b>	2.445	2.452
Debiti commerciali	<b>17</b>	3.433	2.387
Debiti tributari	<b>18</b>	863	1.169
Altri debiti	<b>19</b>	2.503	2.578
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>9.244</b>	<b>8.586</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>10.148</b>	<b>10.155</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>26.751</b>	<b>26.441</b>

## Conto Economico complessivo consolidato al 30 giugno 2022

(migliaia di Euro)	Note	30 giugno 2021	30 giugno 2022
Ricavi		153	156
Altri ricavi e proventi		41	--
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		8	13
<b>Totale Ricavi</b>	<b>20</b>	<b>202</b>	<b>169</b>
Costi per acquisti		--	--
Costi per servizi		(154)	(170)
Costi per il personale		(72)	(78)
Altri costi operativi		(65)	(63)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto		(22)	1
<b>Totale Costi Operativi</b>	<b>21</b>	<b>(313)</b>	<b>(310)</b>
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>(111)</b>	<b>(141)</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	22	39	(60)
Ammortamenti e svalutazioni	23	(380)	(9)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>(452)</b>	<b>(210)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	24	(96)	(105)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(548)</b>	<b>(315)</b>
Imposte	25	42	(24)
<b>Risultato netto</b>		<b>(506)</b>	<b>(339)</b>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		--	--
<b>Risultato attribuibile al Gruppo</b>		<b>(506)</b>	<b>(339)</b>
<b>Altre componenti di conto economico complessivo</b>	<b>26</b>		
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)		6	22
Rivalutazione di partecipazioni in società collegate		--	--
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. Complessivo		--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>		<b>6</b>	<b>22</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO</b>		<b>(500)</b>	<b>(317)</b>
<i>Utile per azione, base</i>		<i>(0,01)</i>	<i>(0,00)</i>
<i>Utile per azione diluito</i>		<i>(0,01)</i>	<i>(0,00)</i>

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

<i>(migliaia di Euro)</i>	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
<b>SALDI AL 31/12/2020</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>17.643</b>	<b>--</b>	<b>(2.141)</b>	<b>18.136</b>	<b>--</b>	<b>18.136</b>
<b><u>Movimenti 2021:</u></b>										
Destinazione Risultato					(2.141)		2.141	--		--
Distribuzione dividendi										
Movimenti Riserve					--			--	--	--
Variazione IAS 19 su TFR										
<b><u>Risultato del periodo:</u></b>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.					6			6		6
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>					<b>6</b>			<b>6</b>		<b>6</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>(506)</b>	<b>(506)</b>	<b>--</b>	<b>(506)</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>6</b>	<b>--</b>	<b>(506)</b>	<b>(500)</b>	<b>--</b>	<b>(500)</b>
<b>SALDI AL 30/06/2021</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>15.508</b>	<b>--</b>	<b>(506)</b>	<b>17.636</b>	<b>--</b>	<b>17.636</b>

## Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2021 – 30/06/2022

<i>(migliaia di Euro)</i>	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
<b>SALDI AL 31/12/2021</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>-</b>	<b>15.503</b>	<b>-</b>	<b>(1.534)</b>	<b>16.603</b>	<b>-</b>	<b>16.603</b>
<b><u>Movimenti 2022:</u></b>										
Destinazione Risultato					(1.534)		1.534	-		-
Distribuzione dividendi										
Movimenti Riserve					-			-	-	-
Variazione IAS 19 su TFR										
<b><u>Risultato del periodo:</u></b>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.					22			22		22
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>					<b>22</b>			<b>22</b>		<b>22</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>(339)</b>	<b>(339)</b>	<b>-</b>	<b>(339)</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>(339)</b>	<b>(317)</b>	<b>-</b>	<b>(317)</b>
<b>SALDI AL 30/06/2022</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>-</b>	<b>13.991</b>	<b>-</b>	<b>(339)</b>	<b>16.286</b>	<b>-</b>	<b>16.286</b>

## **Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 30 giugno 2022**

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>Note</b>	<b>Semestrale 2021</b>	<b>Semestrale 2022</b>
<b>ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>			
Utile/(perdita) netto del periodo		(506)	(339)
Rettifiche:			
- Ammortamenti		7	6
<b>Autofinanziamento</b>		<b>(499)</b>	<b>(333)</b>
Variazione rimanenze		(608)	(14)
Variazione crediti commerciali		(59)	956
Variazione crediti/debiti tributari		(2)	357
Variazione altri crediti		(9)	27
Variazione debiti commerciali		(75)	(1.046)
Variazione altri debiti		117	75
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>		<b>(1.135)</b>	<b>22</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Immobilizzazioni materiali		600	2
Immobilizzazioni immateriali		--	--
Investimenti in partecipazioni		277	(1)
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>		<b>877</b>	<b>1</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori		26	707
Variazione Fondi Rischi		270	(50)
Variazione Trattamento di Fine Rapporto		(3)	(19)
Distribuzione Utili		--	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto		6	22
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		--	--
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>		<b>299</b>	<b>660</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>		<b>41</b>	<b>683</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>3</b>	<b>27</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>44</b>	<b>710</b>

Redatto con metodo indiretto

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2022**  
**ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

<b>ATTIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2021</b>	<b>Di cui parti correlate</b>	<b>30 giugno 2022</b>	<b>Di cui parti correlate</b>
Attività immateriali a vita indefinita		-		-	
Altre immobilizzazioni immateriali		-		-	
Immobilizzazioni immateriali		-		-	
Immobilizzazioni materiali	<b>1</b>	1.168	-	1.160	-
Partecipazioni in società collegate	<b>2</b>	4.739		4.740	
Altre partecipazioni	<b>3</b>	14.044		14.044	
Crediti per imposte anticipate	<b>4</b>	440		417	
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>20.391</b>	<b>-</b>	<b>20.361</b>	<b>-</b>
Rimanenze	<b>5</b>	610		624	
Crediti commerciali	<b>6</b>	4.326	2.969	3.370	2.324
Crediti tributari	<b>7</b>	301		307	
Altri crediti	<b>8</b>	82	30	55	30
Disponibilità liquide	<b>9</b>	27		710	
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>5.346</b>	<b>2.999</b>	<b>5.066</b>	<b>2.354</b>
Attività non correnti disponibili per la vendita	<b>10</b>	1.014		1.014	
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>26.751</b>	<b>2.999</b>	<b>26.441</b>	<b>2.354</b>

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2022**  
**ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

<b>PASSIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2021</b>	<b>Di cui parti correlate</b>	<b>30 giugno 2022</b>	<b>Di cui parti correlate</b>
Capitale sociale		923		923	
Riserva da sovrapprezzo		1.526		1.526	
Riserva legale		185		185	
Altre riserve		15.503		13.991	
Utili (perdita) del periodo		(1.534)	178	(339)	88
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>16.603</b>	<b>178</b>	<b>16.286</b>	<b>88</b>
Capitale e riserve di terzi		-		-	
Utile (perdita) di terzi		-		-	
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>-</b>		<b>-</b>	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>11</b>	<b>16.603</b>	<b>178</b>	<b>16.286</b>	<b>88</b>
Debiti finanziari non correnti	<b>12</b>	541		1.241	
Altri debiti non correnti	<b>13</b>	--		34	
Fondo per rischi e oneri	<b>14</b>	270		220	
TFR e altri fondi per il personale	<b>15</b>	93		74	
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>904</b>		<b>1.569</b>	
Debiti finanziari	<b>16</b>	2.445	9	2.452	17
Debiti commerciali	<b>17</b>	3.433	2.644	2.387	1.575
Debiti tributari	<b>18</b>	863		1.169	
Altri debiti	<b>19</b>	2.503	2.151	2.578	2.151
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>9.244</b>	<b>4.804</b>	<b>8.586</b>	<b>3.743</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>10.148</b>	<b>4.804</b>	<b>10.155</b>	<b>3.743</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>26.751</b>	<b>4.982</b>	<b>26.441</b>	<b>3.831</b>

**Conto Economico separato consolidato al 30 giugno 2022  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

(migliaia di Euro)	Note	30 giugno 2021	Di cui parti correlate	30 giugno 2022	Di cui parti correlate
Ricavi		153	142	156	142
Altri ricavi e proventi		41		--	
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		8		13	
<b>Totale Ricavi</b>	<b>20</b>	<b>202</b>	<b>142</b>	<b>169</b>	<b>142</b>
Costi per acquisti		--		--	
Costi per servizi		(154)	(53)	(170)	(54)
Costi per il personale		(72)		(78)	
Altri costi operativi		(65)		(63)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto		(22)		1	
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>	<b>21</b>	<b>(111)</b>	<b>89</b>	<b>(141)</b>	<b>88</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	<b>22</b>	39		(60)	
Ammortamenti e svalutazioni	<b>23</b>	(380)		(9)	
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>(452)</b>	<b>89</b>	<b>(210)</b>	<b>88</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	<b>24</b>	(96)		(105)	
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(548)</b>	<b>89</b>	<b>(315)</b>	<b>88</b>
Imposte	<b>25</b>	42		(24)	
<b>Risultato netto</b>		<b>(506)</b>	<b>89</b>	<b>(339)</b>	<b>88</b>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		--		--	
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>		<b>(506)</b>	<b>89</b>	<b>(339)</b>	<b>88</b>
<b>Altre componenti di conto ec. complessivo</b>	<b>26</b>				
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec (Ias 19)		6		22	
Rivalutazione partecipazioni in società collegate		--		--	
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo		--		--	
<b>Totale componenti di Conto Economico Complessivo del periodo</b>		<b>6</b>	<b>--</b>	<b>22</b>	<b>--</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO</b>		<b>(500)</b>	<b>89</b>	<b>(317)</b>	<b>88</b>
<i>Utile per azione, base</i>		<i>(0,01)</i>		<i>(0,00)</i>	
<i>Utile per azione, diluito</i>		<i>(0,01)</i>		<i>(0,00)</i>	

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
*Angelo Riccardi*



*Note illustrative al bilancio semestrale  
consolidato abbreviato al 30 giugno 2022*

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

**NOTE ILLUSTRATIVE**

La situazione economico patrimoniale al 30 giugno 2022 di Compagnia Immobiliare Azionaria comprende il bilancio di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa e i bilanci delle società partecipate direttamente o indirettamente, nelle quali CIA Spa detiene una quota di capitale superiore al 50% o esercita il controllo operativo.

Tutti gli importi esposti nel seguito delle presenti note illustrative sono espressi in migliaia di euro. Laddove tale convenzione non viene usata è espressamente indicato.

**Contenuto e forma della situazione economico patrimoniale consolidata**

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo CIA viene preparato in conformità con i principi contabili internazionali IFRS emessi dall'International Accounting Standard Board (IASB) e omologati dalla Comunità Europea ai sensi del Regolamento n. 1606/2002. La presente situazione semestrale consolidata abbreviata del Gruppo CIA al 30 giugno 2022, sottoposta a revisione contabile limitata, è stata elaborata applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IFRS e in particolare dello IAS 34 – Bilanci Intermedi, in accordo con quanto indicato dall'art. 81 del Regolamento Consob n. 11971/1999 (così come modificato con delibera n. 14990 del 14 aprile 2005) e dall'allegato 3D del Regolamento stesso nonché dall'art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998. Tale situazione semestrale consolidata abbreviata è stata redatta in forma sintetica e non comprende pertanto tutte le informazioni richieste dal bilancio annuale e deve essere letta unitamente al bilancio annuale predisposto per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

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

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

In accordo con quanto previsto dallo IAS 1 e tenuto conto altresì del documento congiunto Banca d'Italia, Consob, ISVAP n° 2 del 6 febbraio 2009, sono state fornite nelle relative sezioni della Relazione sulla Gestione, le informazioni riguardanti il contesto macroeconomico, il programma di sviluppo e il rafforzamento patrimoniale. Pertanto, gli Amministratori, tenuto conto del quadro di riferimento esposto e delle iniziative poste in atto, ritengono ragionevole l'aspettativa che il gruppo Cia possa disporre di adeguate risorse per continuare la propria attività in un prevedibile futuro e conseguentemente hanno adottato il presupposto della continuità aziendale per la redazione della relazione semestrale consolidata chiusa al 30 giugno 2022.

**Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali**

La relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2022 è redatta in conformità ai Principi Contabili Internazionali International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS) emanati dall'International Accounting Standard Boards (IASB) e delle relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Committee (IFRC) omologati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 in vigore dalla data di riferimento del bilancio.

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

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

## **Principi e metodi contabili**

I criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2022 sono omogenei ai principi contabili adottati per la redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2021 ad eccezione di quanto descritto nel successivo paragrafo “Principi contabili, emendamenti e interpretazioni entrati in vigore dal 1° gennaio 2022”.

Con riferimento alla nota Consob n. DEM/11070007 del 5 agosto 2011, si ricorda inoltre che il Gruppo non detiene in portafoglio titoli obbligazionari emessi da governi centrali e locali e da enti governativi e non è pertanto esposto ai rischi derivanti dalle oscillazioni di mercato.

Gli schemi di bilancio adottati nel bilancio semestrale abbreviato riflettono in forma sintetica gli schemi del bilancio al 31 dicembre 2021. Sono stati evidenziati in schemi di bilancio separati i rapporti significativi con le parti correlate e le partite non ricorrenti, come richiesto dalla delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006.

Tale bilancio semestrale abbreviato non comprende pertanto tutte le informazioni richieste dal bilancio annuale e deve essere letto unitamente al bilancio annuale predisposto per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

L'autorizzazione alla pubblicazione del presente bilancio semestrale abbreviato consolidato è stata data dagli amministratori in data 30 settembre 2022.

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

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 presente relazione finanziaria intermedia al 30 giugno 2022.

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 nei tempi previsti per la realizzazione delle operazioni attese nel breve e medio termine a causa del contesto esistente per il Covid e la guerra in Ucraina, con conseguente dilazione temporale delle stesse. La pianificazione finanziaria a breve-medio termine è costantemente monitorata e aggiornata utilizzando un principio prudenziale, al fine di ridurre le variabili caratterizzate da elementi di incertezza e limitare possibili scostamenti. L'avvio dei progetti di *real estate* della controllata Agricola Florio S.r.l. e la conferma delle attività correnti, rappresentano il presupposto per un sostanziale equilibrio finanziario, così come previsto dal cash plan a 18 mesi aggiornato al 30 giugno 2022, redatto secondo una impostazione conservativa e prudenziale. A tal proposito occorre segnalare che nel piano pluriennale e così come nel cash plan aggiornato, non sono stati inclusi i significativi ricavi e rendimenti attesi dalla valorizzazione degli assets di Isola Longa S.r.l. e l'incasso atteso per il ristoro dei danni subiti da CIA relativi all'operazione immobiliare di Diana Bis S.r.l. (meglio descritta di seguito), richiesto nella causa in corso nei confronti del Comune di Milano.

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

## **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1 gennaio 2022**

I principi contabili adottati sono gli stessi utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 cui, per maggiori dettagli, si fa rinvio, fatta eccezione per le seguenti modifiche che si applicano a partire dal 1 gennaio 2022 ma che non hanno impatto sul Gruppo:

- modifiche allo IAS 16 - Immobili, impianti e macchinari - Corrispettivi ricevuti prima dell'utilizzo previsto. Tali modifiche vietano di detrarre dal costo di immobili, impianti e macchinari importi ricevuti dalla vendita di prodotti mentre il bene è in corso di preparazione per il suo utilizzo previsto. Il ricavato della vendita dei prodotti e il relativo costo di produzione devono essere rilevati a conto economico;
- modifiche allo IAS 37 - Accantonamenti, passività potenziali e attività potenziali - Contratti onerosi - Costi per adempiere un contratto. Tali modifiche specificano che i costi da prendere in considerazione quando si effettua la valutazione dei contratti onerosi sono sia i costi incrementali per l'adempimento del contratto (ad esempio la manodopera diretta e i materiali) sia una quota di altri costi che si riferiscono direttamente all'adempimento del

contratto (ad esempio una ripartizione della quota di ammortamento degli assets utilizzati per l'adempimento del contratto);

- annual improvements (ciclo 2018 – 2020) emessi a maggio 2020 che apportano modifiche limitate ad alcuni principi (IFRS 1 - Prima adozione degli IFRS, IFRS 9 - Strumenti finanziari, IAS 41 - Agricoltura e esempi illustrativi dell'IFRS 16 - Leases) e ne chiariscono la formulazione o correggono omissioni o conflitti tra i requisiti dei principi IFRS.

### **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 30 giugno 2022**

- In data 25 giugno 2020 lo IASB ha emesso le modifiche all'IFRS 17 “Insurance Contracts” che definiscono il trattamento contabile dei contratti assicurativi emessi e dei contratti di riassicurazione posseduti. Le disposizioni dell'IFRS 17, che superano quelle attualmente previste dall'IFRS 4 “Contratti assicurativi”, hanno lo scopo di aiutare le imprese ad attuare lo standard e:
  - i) ridurre i costi semplificando i requisiti previsti dalla norma;
  - ii) rendere più facile le esposizioni delle disclosure nei bilanci;
  - iii) facilitare la transizione al nuovo standard, rinviando la sua entrata in vigore. Le modifiche sono efficaci a partire dagli esercizi aventi inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2023.
- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha emesso i documenti di Amendment to IAS 1 “Disclosure of Accounting policies” e Amendment to IAS 8 “Definition of Accounting Estimates”. Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche sono efficaci a partire dagli esercizi aventi inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2023.

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

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

- In data 15 luglio 2020 lo IASB ha emesso il documento Amendment to IAS 1 “Classification of Liabilities as Current or Non-current – Deferral of Effective Date” con il quale, per via della pandemia di COVID-19, è stata posticipata l'entrata in vigore delle modifiche a decorrere dal 1° gennaio 2023.
- In data 7 maggio 2021 lo IASB ha emesso il documento di Amendment to IAS 12 “Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction”. Le modifiche richiedono alle società di riconoscere le imposte differite su alcune operazioni che, all'atto della rilevazione iniziale, danno luogo a differenze temporanee tassabili e deducibili di pari importo. Le modifiche sono efficaci a partire dagli esercizi aventi inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2023.
- In data 9 dicembre 2021 lo IASB ha emesso il documento di Amendment to IFRS 17 “Insurance contracts: Initial Application of IFRS 17 and IFRS 9 – Comparative Information”. L'emendamento è un'opzione di transizione relativa alle informazioni comparative sulle attività finanziarie presentate in sede di prima applicazione dell'IFRS 17. L'emendamento ha lo scopo di aiutare le entità ad evitare disallineamenti contabili temporanei tra attività finanziarie e passività dei contratti assicurativi, e quindi a migliorare l'utilità delle informazioni comparative per utilizzatori del bilancio. L'IFRS 17 che incorpora l'emendamento è efficace a partire dagli esercizi che iniziano il o dopo il 1° gennaio 2023.

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

### **Criteri di consolidamento**

Il consolidamento viene effettuato con il metodo dell'integrazione globale per tutte le società partecipate nelle quali Compagnia Immobiliare Azionaria Spa detiene il controllo. Il controllo è presunto quando è detenuta, direttamente o indirettamente, più della metà dei diritti di voto effettivi o potenziali esercitabili in assemblea alla data di bilancio.

Sono società collegate quelle nelle quali il Gruppo esercita una influenza significativa, che si presume quando è detenuto più del 20% dei diritti di voto effettivi o potenziali esercitabili in assemblea alla data di bilancio.

Le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il Gruppo ne acquisisce il controllo e deconsolidate dal momento in cui tale controllo viene meno.

Le società controllate sono incluse nell'area di consolidamento attraverso il metodo dell'integrazione globale.

I criteri adottati per l'applicazione di tale metodo prevedono, fra l'altro, quanto segue:

- a) il valore contabile netto delle partecipazioni nelle società consolidate è eliminato contro il patrimonio netto delle società partecipate e la concomitante assunzione di tutte le attività e passività delle partecipate. Da tale eliminazione non è emerso un valore attribuibile ad avviamento;
- b) le partite di debito e di credito di tutte le operazioni intercorse tra le società consolidate, come pure gli utili e le perdite derivanti da operazioni commerciali o finanziarie tra le società del gruppo vengono eliminati;
- c) la quota di patrimonio netto e di utile di competenza dei soci terzi delle società consolidate vengono espone separatamente in apposite voci dello stato patrimoniale, mentre la quota del risultato netto dell'esercizio dei soci terzi di tali società viene evidenziata separatamente nel conto economico consolidato.

Le partecipazioni in società collegate sono rilevate con il metodo del patrimonio netto, ossia rilevando la quota di pertinenza del Gruppo nel risultato e nel patrimonio netto della partecipata. Gli utili e le perdite relativi ad operazioni infragruppo sono elisi per la quota di interessenza.

Qualora la quota di pertinenza del Gruppo nelle perdite di una società collegata ecceda il valore della partecipazione, il Gruppo non riconosce ulteriori perdite a meno che non abbia assunto obbligo di farvi fronte.

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

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

La riconciliazione tra il patrimonio netto al 30 giugno 2022 e l'utile del periodo chiuso a tale data, riflessi nel bilancio consolidato e quelli di CIA Spa è la seguente:

<b>€uro/000</b>	<b><u>Patrimonio netto</u></b>	<b><u>Risultato economico</u></b>
<b>Come da bilancio di CIA Spa</b>	<b>15.232</b>	<b>(345)</b>
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche Positive/(negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	1.054	6
b) assets emersi in sede di consolidamento	-	-
<b>Come da situazione consolidata</b>	<b><u>16.286</u></b>	<b><u>(339)</u></b>

**Criteri di valutazione**

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

**IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

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

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

- Software 5 anni

**IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

**Immobili, impianti e macchinari**

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

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

Attrezzature	25%
Mobili e Macchine ordinarie	12%
Macchine elettroniche	20%
Automezzi	25%
Impianti generici	10%
Spese adattamento locali	20%
Migliorie locali di terzi	quote costanti rapportate alla durata del contratto
Costi e spese relativi a beni in locazione	quote costanti rapportate alla durata del contratto o alla minor vita

### Beni in locazione finanziaria

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

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

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

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

### Investimenti immobiliari

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

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

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

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

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

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

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

### RIMANENZE DI MAGAZZINO

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

Il costo è rappresentato dal fair value del prezzo pagato o di ogni altro corrispettivo ricevuto.

Le attività immobiliari classificate nelle rimanenze di magazzino sono iscritte al minore tra il costo d'acquisto e di produzione e il presumibile valore di realizzo. Tale minor valore è contabilizzato per mezzo di un apposito fondo svalutazione magazzino.

### CREDITI E ALTRE ATTIVITÀ

I crediti sono attività non derivate con pagamenti fissi o determinabili e non quotate in un mercato attivo.

Non sono classificate come tali le attività possedute per negoziazione, designate al fair value rilevato a conto economico o designate come disponibili per la vendita.

I crediti sono valutati al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

Se sussistono evidenze obiettive che è stata sostenuta una perdita per riduzione durevole di valore, si procede alla riduzione del valore contabile dell'attività rilevando la perdita subito direttamente a conto economico.

Tutte le attività finanziarie sono inizialmente rilevate al fair value inclusi, i costi di transazione direttamente attribuibili all'acquisizione.

Per i finanziamenti non fruttiferi e per quelli a condizioni fuori mercato, il fair value viene stimato al valore attuale di tutti gli incassi attualizzati, utilizzando il tasso di mercato prevalente per uno strumento simile.

Il Gruppo verifica, almeno ad ogni data di riferimento del bilancio, se esistono obiettive evidenze che le attività finanziarie abbiano subito una perdita di valore.

L'eventuale perdita, calcolata come differenza tra il valore contabile dell'attività e valore attuale dei futuri flussi finanziari stimati scontato al tasso di interesse effettivo originale, viene rilevata a conto economico. Se in esercizi successivi l'ammontare della perdita diminuisce, si procede allo storno a conto economico della perdita per riduzione di valore precedentemente rilevata. Il nuovo valore contabile comunque non supera il costo ammortizzato che si sarebbe avuto nel caso in cui la perdita per riduzione di valore non fosse mai stata rilevata.

## PARTECIPAZIONI

Secondo la disciplina prevista dall'IFRS 9, le partecipazioni (diverse da quelle di controllo, collegamento e controllo congiunto) rientrano nella categoria delle attività finanziarie valutate al fair value rilevato nell'utile (perdita) d'esercizio. L'impresa ha inoltre la possibilità di decidere, al momento della rilevazione iniziale, di contabilizzare le successive variazioni di fair value tra le altre componenti di conto economico complessivo. Nel caso in cui l'impresa opti per questa alternativa non è ammessa una successiva riclassificazione tra le attività finanziarie valutate al fair value rilevato nell'utile (perdita) d'esercizio.

La partecipazione in Domini Castellare di Castellina (di seguito anche "DCC") è stata classificata e misurata al fair value rilevato in OCI in quanto posseduta nel quadro di un modello di business, il cui obiettivo è conseguito sia mediante l'incasso dei flussi finanziari contrattuali sia mediante la vendita delle attività finanziarie.

Non esistendo un mercato attivo per tale partecipazione, il fair value è stato determinato con tecniche di valutazione in grado di fornire stime attendibili dei prezzi praticati in operazioni correnti di mercato.

Le altre partecipazioni non qualificate sono iscritte al costo d'acquisto. Trattandosi di investimenti in partecipazioni che non hanno un prezzo quotato in un mercato attivo e il cui *fair value* non può essere valutato attendibilmente, sono valutati al costo rettificato per eventuali perdite durevoli di valore.

## DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

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

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

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

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

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

## DEBITI, PASSIVITÀ FINANZIARIE E ALTRE PASSIVITÀ

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



del tasso interno di rendimento inizialmente determinato.

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

### FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi rischi ed oneri sono relativi a obbligazioni, legale o implicita, nei confronti di terzi per le quali è probabile che si renderà necessario l'impiego di risorse del Gruppo e per le quali può essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione stessa.

Le variazioni di stima sono rilevate nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

### BENEFICI A DIPENDENTI

Il trattamento di fine rapporto copre le spettanze da corrispondere in relazione agli impegni maturati alla data di chiusura dell'esercizio, a favore dei dipendenti, in applicazione delle leggi e dei contratti di lavoro vigenti.

Secondo gli IAS/IFRS il Trattamento di Fine Rapporto rappresenta un "piano a benefici definiti" soggetto a valutazioni di natura attuariale collegate a stime (quali ad esempio la mortalità e le variazioni retributive prevedibili) al fine di esprimere il valore attuale del beneficio, da erogarsi al termine del rapporto di lavoro, che i dipendenti hanno maturato alla data di chiusura dell'esercizio.

Le indennità di fine rapporto sono pertanto determinate applicando una metodologia di tipo attuariale, basata su ipotesi demografiche, in ordine al tasso di sconto che riflette il valore del denaro nel tempo, al tasso di inflazione e, per quanto riguarda il TFR, al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri, come previsto dallo IAS 19.

### CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE

I contributi in conto capitale, secondo le disposizioni dello IAS 20, sono contabilizzati solo se esiste una ragionevole certezza che:

- l'impresa rispetterà le condizioni previste;
- i contributi saranno ricevuti.

La rappresentazione in bilancio dei contributi in conto capitale avviene secondo il metodo del risconto, con imputazione a conto economico dei ricavi con criterio sistematico, secondo la vita utile del bene cui si riferiscono.

### ISCRIZIONE DEI RICAVI, PROVENTI, COSTI E ONERI

I ricavi sono iscritti al *fair value* del corrispettivo ricevuto, al netto dei resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti.

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati in base alla percentuale di completamento del servizio.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I costi sono rilevati in base al riconoscimento dei relativi ricavi.

### IMPOSTE

Le imposte sul reddito correnti sono iscritte, per ciascuna Società, in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle aliquote e alle disposizioni vigenti, o sostanzialmente approvate alla data di chiusura del periodo, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

Le imposte anticipate e differite sono calcolate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito ad attività e passività in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, sulla base delle aliquote in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverteranno. Quando i risultati sono rilevati direttamente a patrimonio netto, le imposte correnti, le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

Le attività e le passività fiscali differite sono compensate quando vi è un diritto legale a compensare le imposte correnti attive e passive e quando si riferiscono ad imposte dovute alla medesima Autorità fiscale e il Gruppo intende liquidare le attività e le passività correnti su base netta.

### DIVIDENDI

I dividendi vengono contabilizzati nel periodo contabile in cui viene deliberata la distribuzione.

### **Cambiamenti di principi contabili, errori e cambiamenti di stima**

Il cambiamento delle stime contabili è definito dallo IAS 8 come un aggiustamento del valore contabile di un'attività o di una passività, o dell'importo rappresentativo del consumo periodico di un'attività, che derivi dalla valutazione della situazione attuale e dei benefici e delle obbligazioni attesi futuri delle attività e passività. I cambiamenti delle stime contabili emergono quindi da nuove informazioni e da nuovi sviluppi e non invece dalla correzione di errori.

La correzione degli errori di esercizi precedenti sono omissioni ed errate rappresentazioni dei bilanci di uno o più degli esercizi precedenti derivanti dal mancato od erroneo utilizzo di informazioni attendibili che:

- a) erano disponibili quando i bilanci di quegli esercizi sono stati approvati;
- b) dovevano ragionevolmente essere ottenute ed utilizzate nella preparazione e pubblicazione dei relativi bilanci.

L'effetto del mutamento delle stime contabili, ai sensi dello IAS 8, viene imputato prospetticamente a conto economico a partire dall'esercizio in cui sono adottate.

### **Area di consolidamento**

#### **Metodo dell'integrazione globale**

Le Società controllate da Compagnia Immobiliare Azionaria Spa che sono state consolidate, oltre a Compagnia Immobiliare Azionaria Spa, con il metodo dell'integrazione globale, sono le seguenti:

	<b><u>Percentuale di Proprietà</u></b>
- Agricola Florio Srl Società Agricola	100,00 %

#### **Metodo del patrimonio netto**

Le Società collegate di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa che sono state consolidate con il metodo del patrimonio netto sono:

	<b><u>Percentuale di Proprietà</u></b>
- Isola Longa Srl	33,33 %

Non si registrano variazioni nelle partecipazioni detenute in società collegate rispetto al precedente esercizio.

## **PROSPETTI DI DETTAGLIO E NOTE ILLUSTRATIVE**

### **ATTIVO**

#### **ATTIVITA' NON CORRENTI**

##### **1) Immobilizzazioni materiali**

Il valore al 30 giugno 2022 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/21</b>	<b>30/06/22</b>
Terreni e fabbricati	1.137	1.134
Altri beni	31	26
<b>Totale</b>	<b>1.168</b>	<b>1.160</b>

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

<i>€uro/000</i>	<b>Importi</b>
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>1.168</b>
Variazione area di consolidamento	-
Riclassifica in rimanenze	(2)
Incrementi dell'esercizio	-
Rettifiche anni precedenti	-
Ammortamento dell'esercizio	(6)
<b>Saldo al 30/06/2022</b>	<b>1.160</b>

Il dettaglio e la relativa movimentazione rispetto al periodo precedente sono illustrati nella tabella che segue:

<i>€uro/000</i>	<u>Terreni</u>	<u>Immobili</u>	<u>Impianti e macchin.</u>	<u>Attrezz. Ind. e comm.li</u>	<u>Immob. In corso</u>	<u>Altri beni</u>	<b>Totale</b>
<b>Costo storico</b>	<b>1.058</b>	<b>136</b>	<b>176</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>179</b>	<b>1.554</b>
Rivalutazioni precedenti							-
Svalutazioni precedenti							
Ammortamenti precedenti	-	(57)	(176)	(5)	-	(148)	(386)
<b>Saldo iniziale</b>	<b>1.058</b>	<b>79</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31</b>	<b>1.168</b>
Acquisizioni dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-
Rettifiche anni precedenti	-	-	-	-	-	-	-
Riclassifiche (-)	(2)	--	-	-	-	-	(2)
Riclassifiche (+)	-	-	-	-	-	-	-
Alienazioni dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti dell'esercizio	-	(1)	-	-	-	(5)	(6)
<b>Totale</b>	<b>1.056</b>	<b>78</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26</b>	<b>1.160</b>
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
<b>Tot. Immobilizz. Materiali</b>	<b>1.056</b>	<b>78</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26</b>	<b>1.168</b>

## 2) Partecipazioni in imprese collegate

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **4.740 mila euro**, contro un valore di 4.739 mila euro al 31 dicembre 2021.

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

Valori in Euro/000	Saldo al 31/12/21	Increment.	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Valutaz. Patr. Netto	Saldo al 30/06/22
Isola Longa Srl	4.739	-	-	-	1	4.740
<b>Totale</b>	<b>4.739</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>4.740</b>

In merito alle partecipazioni in società collegate si precisa che:

- **Isola Longa S.r.l.:** la società è proprietaria di oltre 260 ettari e delle saline, sull'Isola Longa, all'interno dell'arcipelago delle isole e riserva denominata "Stagnone", in provincia di Trapani - Sicilia. La proprietà include inoltre circa 5.500 mq di fabbricati, di cui 3.300 mq con destinazione a uso residenziale.

Il piano di sviluppo immobiliare individuato per l'intera area e in fase di avvio prevede la ristrutturazione e riqualificazione degli edifici esistenti, con destinazione a uso residenziale, con l'obiettivo di realizzare una *Oasi del sale – resort/case vacanze*. Nel corso del primo semestre dell'anno, sono proseguite le attività relative al completamento dell'iter di approvazione del progetto presentato alle varie autorità preposte. Occorre evidenziare che il processo autorizzativo 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 sopra descritto, la società 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 (circa 250 mq di edifici esistenti e circa 65 ettari di saline inattive) che contribuiranno a una maggior valorizzazione dell'asset detenuto. Dall'esercizio precedente, la società a seguito della cessazione del contratto di affitto, ha avviato la gestione diretta della salina (valutata tra le più qualitative dell'intera area), attraverso l'assunzione di personale specializzato per la conduzione, la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria e un programma di investimenti in macchinari e attrezzature che potranno godere dei benefici di credito di imposta previsti (investimenti nel mezzogiorno e transizione 4.0).

## 3) Altre Partecipazioni

€uro/000	Saldo al 31/12/21	Acquisizioni	Alienazioni/ Riclassif.	Svalutazioni	Saldo al 30/06/22
Sas Comtes de Dampierre (già Audoin De Dampierre)	33	-	-	-	33
Diana Bis Srl	9	-	-	-	9
M39 Srl	2	-	-	-	2
Domini Castellare di Castellina	14.000	-	-	-	14.000
<b>Totale</b>	<b>14.044</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.044</b>

*\*Nota: le partecipazioni non qualificate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, sono valorizzate al costo di acquisto, al netto di eventuali rivalutazioni/svalutazioni.*

- **Domini Castellare di Castellina S.r.l.:** società commerciale e holding che controlla le aziende agricole Castellare/Nettuno S.r.l., Rocca di Frassinello S.a r.l., Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agr. Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l.

#### *Mercato di riferimento e andamento del periodo*

Il mercato vitivinicolo italiano conferma nel primo semestre dell'anno l'andamento positivo registrato nel 2021. Secondo il documento di analisi del primo semestre 2022 realizzato da Nomisma - Wine Monitor, l'Export del vino cresce del 15% a valore, nonostante le ripercussioni causate dalla guerra in corso in Ucraina e le restrizioni ancora in atto in Cina; restano sostanzialmente stabili i volumi di vendite. Il mercato interno segna una crescita a doppia cifra per il canale Ho.Re.Ca. che compensa il risultato negativo registrato dal canale off-trade (GDO ed E-commerce). In costante crescita il prezzo medio per effetto di un ulteriore rafforzamento della *premiumisation* dei consumi di vino DOP da parte dei consumatori sempre più orientati alla qualità.

I risultati del primo semestre del gruppo DCC sono in linea con il trend positivo del mercato; i ricavi da vendite di vino, pari a circa 5 milioni di euro, registrano una crescita pari all'8,5% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente. Cresce l'export nei principali Paesi importatori (Svizzera, Germania, UK, USA, Canada, Francia e Corea) che compensano le mancate vendite nel periodo in Russia e Cina (mercati che storicamente rappresentano oltre il 10% del fatturato complessivo del Gruppo DCC). Significativa la performance registrata sul mercato interno con il canale Ho.Re.Ca. che segna un incremento del 45% mentre è sostanzialmente stabile il canale off-trade.

Infine, si segnalano i positivi risultati registrati dall'attività ricettiva del Wine Relais di Feudi del Pisciotto, sia in termini di fatturato che di marginalità e un numero di presenze in continua crescita (l'indice IMO del periodo è pari al 48%).

- **Diana Bis S.r.l.:** la società è proprietaria del complesso residenziale sito nel centro di Milano in via Borgazzi 1,3,5. Si segnala che attualmente la società ha in corso un contenzioso amministrativo a seguito dell'annullamento dei permessi di costruire dell'immobile realizzato, precedentemente rilasciati dal Comune di Milano. CIA detiene una quota pari all'1% del capitale sociale..
- **Comptes de Dampierre S.a.s:** società di diritto francese operativa sul mercato vitivinicolo attraverso la commercializzazione di champagne. CIA detiene una quota minoritaria del capitale sociale, ma la stessa risulta decisiva per la determinazione della maggioranza in assemblea.

#### **4) Crediti per imposte anticipate**

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 30 giugno 2022 a **417 mila euro**, contro un valore al 31 dicembre 2021 pari a 440 mila euro.

Il dettaglio analitico della composizione della posta è fornito nella tabella di dettaglio inserita al punto 25) imposte delle presenti note al bilancio.

## **ATTIVITA' CORRENTI**

### **5) Rimanenze**

Le rimanenze finali sono pari a 624 mila euro e sono rappresentate dalla riclassifica di terreni e fabbricati da parte della controllata Agricola Florio relativamente agli immobili oggetto dell'operazione di real estate descritta in relazione.

### **6) Crediti commerciali**

€/000	31/12/21	30/06/22
Clienti ordinari	1.058	1.033
Fatture da emettere	3.300	2.366
Fondo Svalutazione Crediti	(32)	(29)
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>4.326</b>	<b>3.370</b>

Il decremento dei crediti commerciali rispetto al precedente esercizio è dovuto al realizzo di partite commerciali verso Class Editori e Italia Oggi come di seguito descritto.

Con riferimento alla voce fatture da emettere si precisa che le stesse sono principalmente riferite ai rapporti commerciali con Class Editori Spa con la quale erano stati contrattualizzati, sin dalla costituzione di CIA, accordi, aventi per oggetto la locazione delle proprietà immobiliari situate nel centro di Milano e le correlate attività di service e facility management.

Nel dettaglio si segnalano:

- crediti commerciali per fatture da emettere in essere al 30 giugno 2022 verso Class Editori, per complessivi 2,05 milioni di euro, relativi ai contratti di locazione degli immobili ad uso uffici e i servizi di facility forniti da CIA. In particolare, in data 27/12/2002 era stato sottoscritto con Class il contratto d'affitto relativo all'immobile sito nel centro di Milano in via Marco Burigozzo n. 5, con una durata di 6 anni e rinnovo tacito per ulteriore pari periodo, nonché il correlato contratto per le attività di service e di facility management dedicate all'immobile stesso con una durata biennale e la previsione di un rinnovo automatico salvo disdetta. I corrispettivi annui iniziali venivano stabiliti rispettivamente in 850.500 euro per il contratto di locazione e in 360.000 euro per il contratto di service e facility secondo le modalità operative e le prestazioni sopra indicate. Successivamente in data 21 aprile 2005 era stato sottoscritto un ulteriore contratto di locazione tra CIA e Class, avente ad oggetto una porzione dell'immobile a uso uffici sito in via Gian Galeazzo n. 29, immobile adiacente e in comunicazione con quello di via Marco Burigozzo n.5, garantendo così una piena fruibilità e funzionalità allo sviluppo della Casa editrice. Il corrispettivo annuale del contratto in oggetto era stato definito in 500.000 euro con una durata di 6 anni e rinnovo tacito di ulteriori 6 anni. I corrispettivi dei contratti sopra citati sono rimasti sostanzialmente invariati negli anni ed assoggettati a rivalutazione monetaria secondo gli accordi contrattuali (base ISTAT). Nel corso dell'esercizio 2013 sono stati depositati due nuovi contratti d'affitto relativamente agli uffici di via Burigozzo n. 5 e via Gian Galeazzo n. 29, in sostituzione dei precedenti, che erano prossimi alle scadenze. I nuovi contratti hanno previsto una durata di 16 anni, a partire dall'esercizio 2013, con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni relativamente agli uffici di Via Marco Burigozzo n. 5 e di 9 anni con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni nel caso degli uffici di Via Gian Galeazzo n. 29. In entrambi i casi i canoni d'affitto sono rimasti invariati rispetto ai corrispettivi dovuti nell'anno precedente al rinnovo. Tutti i suddetti contratti hanno cessato di produrre i propri effetti a fine esercizio 2017, quando CIA ha ceduto l'intero compendio immobiliare sito nel centro di Milano.

Al 30 giugno 2022, CIA vantava verso Class crediti per fatture da emettere per 2.046 migliaia di euro relativamente a:

- canoni per affitto immobile in via Marco Burigozzo, n. 5 per 911 mila euro, riferiti al residuo da incassare delle annualità 2016 e 2017;
- canoni per affitto immobile di via Gian Galeazzo n.29 per euro 399 mila euro, riferiti al residuo da incassare delle annualità 2016 e 2017;
- contratto di service e facility per l'immobile di via Marco Burigozzo n. 5 per euro 196 mila euro, riferiti al

residuo da incassare dell'annualità 2017.

Il residuo credito commerciale per fatture da emettere verso Class di 540 mila euro è relativo ai corrispettivi per le annualità 2018, 2019, 2020, 2021 e primo semestre 2022 riferiti al contratto per la fornitura di servizi e di facility management per gli immobili occupati dalla Casa editrice. Il contratto stipulato in data 20 dicembre 2017 prevede un corrispettivo annuo di 120.000 euro, con durata di 4 anni (2018-2021). L'accordo si è rinnovato in automatico per ulteriori 4 anni, quindi per il periodo 2022-2025.

- Infine, sono espressi nei conti societari crediti commerciali per fatture da emettere per un ammontare di 77 mila euro per attività di ristrutturazione e adeguamento effettuata nel corso del 2019 a beneficio del cliente VB Media su immobili di terzi, 70 mila euro verso Diana Bis S.r.l. per attività di consulenza immobiliare e 173 mila verso DCC per attività di consulenza nell'ambito amministrativo e finanziario.

In merito alla tempistica della chiusura delle sopra descritte posizioni aperte si segnala che nel corso del 2022 sono state emesse e realizzate tutte le fatture da emettere verso Italia Oggi Erinne Srl. Per quanto riguarda le fatture da emettere verso Class Editori sono state emesse fatture per un imponibile di 771 mila euro. Contestualmente sono stati compensati, e quindi ridotti, debiti verso Class Editori per complessivi 1.215 mila euro. A seguito di tali fatturazioni, l'ammontare delle fatture da emettere verso Class Editori alla data della presente relazione è pari a 2,05 milioni di euro.

Si segnala, infine, che CIA presenta debiti commerciali verso Class Editori per complessivi 1,17 milioni di euro.

## 7) Crediti Tributari

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/21</b>	<b>30/06/22</b>
Erario IRES/IRAP	21	21
Crediti IRES da consolidato fiscale	59	59
Erario c/IVA	61	66
Altri crediti vs. Erario	160	161
<b>Totale Crediti Tributari</b>	<b>301</b>	<b>307</b>

## 8) Altri Crediti

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/21</b>	<b>30/06/22</b>
Note di credito da ricevere/anticipi a fornitori	17	12
Ratei e risconti attivi	1	9
Altri crediti	64	34
<b>Totale Altri Crediti</b>	<b>82</b>	<b>55</b>

## 9) Disponibilità liquide

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/21</b>	<b>30/06/22</b>
Depositi bancari	25	709
Denaro e valori in cassa	2	1
<b>Totale Disponibilità Liquide</b>	<b>27</b>	<b>710</b>

Di seguito viene fornita la posizione finanziaria netta totale nelle sue componenti principali, esposta secondo lo schema

raccomandato dalla Consob. L'incremento delle disponibilità liquide è conseguente all'ottenimento di finanziamenti da parte della controllata Agricola Florio.

### Posizione finanziaria netta consolidata totale

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

€uro/000	31/12/21	30/06/22
A. Disponibilità liquide	2	1
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	25	709
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-
<b>D. Liquidità (A+B+C)</b>	<b>27</b>	<b>710</b>
E. Debito finanziario corrente (esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	(4.294)	(4.301)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-
<b>G. Indebitamento Finanziario Corrente (E+F)</b>	<b>(4.294)</b>	<b>(4.301)</b>
<b>H. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (G-D)</b>	<b>(4.267)</b>	<b>(3.591)</b>
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(541)	(1.241)
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	(34)
<b>L Indebitamento Finanziario non Corrente (I+J+K)</b>	<b>(541)</b>	<b>(1.275)</b>
<b>M. Totale Indebitamento Finanziario (H+L)</b>	<b>(4.808)</b>	<b>(4.866)</b>

### Posizione finanziaria netta totale *Adjusted*

€uro/000	31/12/21	30/06/22
<b>Totale Indebitamento Finanziario</b>	<b>(4.808)</b>	<b>(4.866)</b>
Debiti tributari scaduti verso stati esteri	663	756
Debiti tributari e previdenziali scaduti	355	602
<b>Totale Indebitamento Finanziario Adjusted</b>	<b>(5.826)</b>	<b>(6.224)</b>

### 10) Attività non correnti disponibili per la vendita

La voce si riferisce al valore della partecipazione detenuta in LC International LLC che secondo le previsioni del piano industriale approvato dal management di CIA è destinata ad essere dismessa nel corso dell'esercizio 2022.

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



<i>Valori in Euro/000</i>						
	<b>Saldo al 31/12/21</b>	<b>Increment.</b>	<b>Riclassif.</b>	<b>Rivalutaz./ (Svalutaz.)</b>	<b>Valutaz. Patr. Netto</b>	<b>Saldo al 30/06/22</b>
LC International LLC	1.014	-	-	-	-	1.014
<b>Totale</b>	<b>1.014</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.014</b>

In merito alla partecipazione detenuta in LC International si precisa che:

- **LC International LLC:** la società di diritto americano, è proprietaria di tre marchi dell'alta ristorazione: Le Cirque (considerato uno dei più famosi ristoranti al mondo fondato da Sirio Maccioni a New York nel 1974), Osteria Il Circo, Sirio, oltre che delle licenze concesse per ristoranti in America (Las Vegas) e in vari Paesi del mondo (India - New Delhi, Mumbai, e Bangalore - ed Emirati Arabi - Abu Dhabi e Dubai) gestiti attraverso la formula del management fess. Tale formula prevede la concessione dell'utilizzo del marchio e una supervisione diretta nella gestione del ristorante: dalla location, alla cucina, al personale, etc.... La graduale ripresa del settore, seppur con tempi e modalità diverse nei vari Paesi del mondo, ha consentito alla società di realizzare nel primo semestre dell'anno, risultati sostanzialmente positivi, in ragione delle progressive riaperture dei ristoranti in licensing in India e a Las Vegas.

Occorre ricordare che gli amministratori di CIA hanno affidato a esperti professionisti indipendenti nel corso del 2021, un incarico per la valutazione dei marchi e di conseguenza della società. Il valore determinato dalla perizia è risultato essere compreso in una forbice tra 6,5 e 8 milioni di dollari.

CIA, nel corso del primo semestre dell'anno, ha avviato alcune preliminari attività e verifiche volte all'individuazione di potenziali acquirenti con l'obiettivo di valutare l'opportunità di vendita della partecipazione, da realizzare in tempi adeguati al valore dei marchi della storia di Le Cirque di New York.

## PASSIVO

### PATRIMONIO NETTO

#### 11) Movimentazione del Patrimonio Netto

€uro/000	<u>Saldo al</u> <u>31/12/21</u>	<u>Giroconto</u> <u>risultato</u>	<u>Dividendi</u> <u>distribuiti</u>	<u>Variaz. IAS</u> <u>19 su TFR</u>	<u>Altri</u> <u>movimenti</u>	<u>Risultato</u> <u>del periodo</u>	<u>Saldo al</u> <u>30/06/22</u>
<b><i>Patrimonio netto:</i></b>							
<b><i><u>Del gruppo:</u></i></b>							
Capitale	923						923
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526						1.526
Riserva legale	185						185
Riserve statutarie	-						-
Riserva di consolidamento	1.142	(30)					1.112
Altre	14.361	(1.504)		22			12.879
Utile (perdita) d'esercizio	(1.534)	1.534				(339)	(339)
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>16.603</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>(339)</b>	<b>16.286</b>
<b><i><u>Di terzi:</u></i></b>							
Capitale e riserve di terzi	-	-				-	-
Utile (perdita) di terzi	-	-				-	-
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tot. Patrimonio Netto</b>	<b>16.603</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>(339)</b>	<b>16.286</b>

#### ***Dividendi pagati***

Nel corso del periodo non sono stati corrisposti dividendi Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati negli esercizi 2009, 2015 e 2017 è al 30 giugno 2022 pari a 2 mila euro.

## **PASSIVITA' NON CORRENTI**

### **12) Debiti finanziari non correnti**

Sono pari a **1.241 mila euro** e sono riferiti per importo di 541 mila euro al debito originariamente in essere verso Banca Bper da quest'ultima ceduto nel corso del 2021 ad operatore istituzionale vigilato e successivamente di diritto ad altro creditore terzo e per 700 mila al mutuo concesso ad Agricola Florio dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa con prima rata scadente il 5 giugno 2024.

### **13) Altri Debiti non correnti**

Sono pari a **34 mila euro** e sono rappresentati dalla quota in scadenza oltre i 12 mesi del debito per ritenute oggetto di accordi di rateizzazione-

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

Nel corso dell'esercizio 2021 era stato costituito un fondo rischi per un ammontare di 270 mila euro a fronte del possibile rischio di mancato realizzo di alcune partite iscritte nell'attivo e per far fronte a potenziali passività relative ad una contestazione promossa dalle autorità di vigilanza. Nel corso del semestre il fondo è stato utilizzato per 50 mila euro a fronte della chiusura di alcune delle suddette partite. Il fondo rischi al 30 giugno 2022 è pertanto pari a **220 mila euro**.

### **15) Trattamento di fine rapporto**

<i>€uro/000</i>	<u>Fondo al</u> <u>31/12/21</u>	<u>Variazione</u> <u>area di</u> <u>consolid.</u>	<u>Trasferimenti/</u> <u>Utilizzi</u>	<u>Oneri</u> <u>finanziari</u>	<u>Oneri</u> <u>attuariali</u>	<u>Accant.</u>	<u>Saldo al</u> <u>30/06/22</u>
<b>Categoria:</b>							
Dirigenti	<b>74</b>	-	-	-	(17)	2	<b>59</b>
Impiegati	<b>19</b>	-	-	-	(5)	1	<b>15</b>
<b>Tot. Fondo TFR</b>	<b>93</b>	-	-	-	<b>(22)</b>	<b>3</b>	<b>74</b>

Si fornisce nel seguito il dettaglio delle ipotesi attuariali utilizzate per la valutazione del Fondo TFR in accordo con i principi IFRS al 30 giugno 2022:

## ***Ipotesi Attuariali Utilizzate***

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

Tasso di Attualizzazione	Curva Eur Composite AA al 30.06.2022
--------------------------	---

Scadenze (anni)	Tassi
1	1,010%
2	1,734%
3	2,029%
4	2,175%
5	2,305%
7	2,581%
8	2,703%
9	2,841%
10	2,947%
15	3,300%

Tasso di Inflazione	Curva europea Zero- Coupon Inflation-Indexed Swap al 30.06.2022
---------------------	---

Scadenze (anni)	Tassi
1	5,960%
2	4,125%
3	3,359%
4	2,959%
5	2,735%
6	2,612%
7	2,525%
8	2,472%
9	2,430%
10	2,398%
12	2,381%
15	2,393%
20	2,383%
25	2,397%
30	2,408%

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

### **Assunzioni demografiche:**

Requisiti minimi per il collocamento a riposo	Secondo le ultime disposizioni legislative
Tavole di Mortalità	SI 2019
Percentuale Media Annua di Uscita del Personale*	6,35%
Probabilità annua di richiesta di anticipo	3,50%

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

## **PASSIVITA' CORRENTI**

### **16) Debiti finanziari correnti**

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/21</b>	<b>30/06/22</b>
Debiti correnti verso banche	2.436	2.435
Debiti verso altri	9	17
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>2.445</b>	<b>2.452</b>

### **17) Debiti commerciali**

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/21</b>	<b>30/06/22</b>
Debiti verso fornitori e collaboratori	3.109	1.994
Fatture da ricevere e noto credito da emettere	324	393
<b>Totale Debiti Commerciali</b>	<b>3.433</b>	<b>2.387</b>

### **18) Debiti tributari**

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/21</b>	<b>30/06/22</b>
Debiti vs. Erario per ritenute	200	182
Debito Iva	--	229
Altri debiti vs. erario	663	758
<b>Totale Debiti tributari</b>	<b>863</b>	<b>1.169</b>

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

### **19) Altri debiti**

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/21</b>	<b>30/06/22</b>
Debiti verso Istituti di Previdenza	155	158
Debiti vs. dipendenti	8	12
Debiti vs. azionisti per dividendi	2	2
Cauzioni ricevute	2.131	2.077
Altri debiti	75	125
Ratei e risconti passivi	132	204
<b>Totale Altri Debiti</b>	<b>2.503</b>	<b>2.578</b>

## **CONTO ECONOMICO**

### **20) Ricavi**

I Ricavi sono così suddivisi:

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>30/06/21</b>	<b>30/06/22</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ricavi da attività di facility management	153	156	2,0
Variaz. rimanenze prod. finiti e semilav.	8	13	62,5
Altri Ricavi operativi	41	--	(100,0)
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>202</b>	<b>169</b>	<b>(16,3)</b>

- Sostanzialmente in linea, rispetto al precedente esercizio, i ricavi dell'attività da *facility management*, in forza dei contratti pluriennali sottoscritti che non hanno subito variazioni nel corso del periodo.
- I ricavi per consulenze amministrative e finanziarie fanno riferimento ai rapporti di consulenza posti in essere nell'esercizio a beneficio della partecipata DCC;
- In diminuzione rispetto al precedente esercizio, la voce Altri ricavi che comprendeva i contributi a fondo perduto erogati per l'emergenza Covid per un ammontare di 29 mila euro.

### **21) Costi della produzione**

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

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>30/06/21</b>	<b>30/06/22</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Servizi	154	170	10,4
Costo del personale	72	78	8,3
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	22	(1)	(104,5)
Altri costi operativi	65	63	(3,1)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>313</b>	<b>310</b>	<b>(1,0)</b>

Di seguito si fornisce il dettaglio dei costi per servizi:

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>30/06/21</b>	<b>30/06/22</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Costi di locazioni	31	36	16,1
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	88	91	3,4
Altri costi	35	43	22,9
<b>Totale Servizi</b>	<b>154</b>	<b>170</b>	<b>10,4</b>

## 22) Proventi e oneri non ordinari

Il dettaglio è il seguente:

<i>Euro/000</i>	<b>30/06/21</b>	<b>30/06/22</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Sopravvenienze attive	119	47	(60,5)
Plusvalenze	--	--	--
<b>Totale proventi non ordinari</b>	<b>119</b>	<b>47</b>	<b>(60,5)</b>
Sopravvenienze passive	(65)	(107)	65,6
Minusvalenze	(15)	--	(100,0)
Refusione danni	--	--	-
<b>Totale oneri non ordinari</b>	<b>(80)</b>	<b>(107)</b>	<b>33,8</b>
<b>Risultato delle partite non ordinarie</b>	<b>39</b>	<b>(60)</b>	<b>(253,8)</b>

## 23) Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio è il seguente:

<i>Euro/000</i>	<b>30/06/21</b>	<b>30/06/22</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	--	--	--
Ammortamento immobilizzazioni materiali	7	6	(14,3)
Altre svalutazioni e accantonamenti	373	3	(99,2)
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>380</b>	<b>9</b>	<b>(97,6)</b>

## 24) Oneri/Proventi Finanziari netti

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

<i>Euro/000</i>	<b>30/06/21</b>	<b>30/06/22</b>
Altri proventi finanziari	4	--
<b>Totale Proventi finanziari</b>	<b>4</b>	<b>--</b>
Spese bancarie e di finanziamento	(1)	--
Interessi passivi bancari	(89)	(71)
Interessi passivi su finanziamenti	--	(2)
Altri oneri finanziari	(10)	(32)
<b>Totale Oneri finanziari</b>	<b>(100)</b>	<b>(105)</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari Netti</b>	<b>(96)</b>	<b>(105)</b>

## 25) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	30/06/21	30/06/22
Imposte dell'esercizio	--	--
Imposte differite nette	42	(24)
<b>Totale Imposte a Conto Economico</b>	<b>45</b>	<b>(24)</b>

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

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

La tabella che segue risponde a tale esigenza:

	Valori al 31/12/2021			Valori al 30/06/2022		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota applicata (IRES)	24,00%			24,00%		
Aliq. applicata (IRES+IRAP)	27,90%			27,90%		
<b>Imposte anticipate/(differite):</b>						
Beneficio fiscale su perdite IRES	-	-	--	-	-	--
Cessione IRES per consolidato fiscale	-	-	-	-	-	-
Imposte su compensi amministratori	(282)	67	(27)	(304)	73	5
Eccedenza Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-
Acc.to fondo svalutazione crediti	(6)	1	-	(6)	1	-
Eccedenza ROL	(1.251)	300	(32)	(1.179)	283	(17)
Rettifica ROL	-	-	-	-	-	-
Storno altre immobilizzazioni	(19)	5	-	(19)	5	-
Ace	-	-	-	-	-	-
Accantonamento Fondo rischi	(270)	65	65	(220)	53	(12)
Attualizzazione TFR	(3)	1	-	(3)	1	-
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>		<b>439</b>	<b>6</b>		<b>416</b>	<b>(24)</b>
<b>Effetto Netto:</b>						
Sul risultato d'esercizio		6			(24)	
Rettifica su saldo iniziale		-			-	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		434			440	
Arrotondamento		-			1	
<b>Sul Patrimonio Netto Finale</b>		<b>440</b>			<b>417</b>	



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

La modifica del principio IAS 19 relativo, tra l'altro, alla modalità di contabilizzazione del fondo TFR, con l'abolizione della possibilità di utilizzazione del metodo del corridoio ai fini della registrazione degli oneri e delle perdite attuariali, ha generato un effetto positivo per 22 mila euro nel periodo sulle poste di patrimonio netto (mille euro nel bilancio consolidato 2021).

Tale posta, recepita a livello di conto economico complessivo, non genera effetti fiscali.

## 27) Garanzie, impegni e rischi

**Nostri beni presso terzi** – comprende il valore dei titoli presso la Monte Titoli per complessivi euro 125.870.

## FAIR VALUE DELLE ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

In relazione agli strumenti finanziari valutati al fair value, si riporta di seguito la classificazione di tali strumenti sulla base della gerarchia di livelli prevista dall'IFRS 13, che riflette la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Si distinguono i seguenti livelli:

- livello 1 – quotazioni non rettificata rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;
- livello 2 – input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili sul mercato, direttamente (come nel caso dei prezzi) o indirettamente (cioè in quanto derivati dai prezzi);
- livello 3 – input che non sono basati su dati di mercato osservabili

Viene di seguito presentato il confronto tra il valore iscritto nella situazione consolidata al 30 giugno 2022 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€ (migliaia)	Valore contabile	Fair Value
<b>Attività finanziarie</b>		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	710	710
Crediti commerciali	3.408	3.370
Partecipazioni e titoli	21.752	19.798
Altri crediti	779	779
<b>Passività finanziarie</b>		
Debiti commerciali	2.387	2.387
Altri debiti	3.747	3.747
Debiti verso banche e altri finanziatori	3.693	3.693

Si evidenzia che la tabella sopra riportata evidenzia le attività e passività rientranti nel livello 3 nel corso del semestre.

## Controversie e passività potenziali

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione (PVC), l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativi alla presunta non inerenza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che

ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6 aprile 2010 è stato notificato alla società l'avviso d'accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Costatazione. Tramite lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010. L'udienza si è tenuta il 14 dicembre 2011 ed ha visto la Commissione Tributaria Provinciale di Milano respingere i ricorsi della società che ha proceduto a ricorrere in appello, per richiedere l'annullamento della sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale, dopo aver pagato, nel mese di marzo 2011, una cartella esattoriale per l'importo di 155 mila euro. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza pronunciata il 30 novembre 2012 e depositata il 15 gennaio 2013, ha confermato l'esito della sentenza di primo grado, con motivazioni ritenute dai legali inconsistenti. La società, per il tramite dello Studio Gallo, ha pertanto provveduto a notificare ricorso, in data 15 luglio 2013, presso la Suprema Corte di Cassazione. In data 9 agosto 2013 Equitalia ha nel frattempo notificato, sulla base della sentenza della Commissione Tributaria Regionale, cartella di pagamento per i residui importi dovuti sulla base dell'originario avviso d'accertamento, per la quale è stata in ogni caso ottenuta la sospensione.

Secondo la difesa ed illustri esponenti della materia che seguono il ricorso in Cassazione, si sta sempre più consolidando in giurisprudenza e, di recente, si spera, anche presso l'Agenzia, il fatto che eventuali omissioni di ordine formale non possano inficiare la spettanza di diritti sostanziali, come è quello rivendicato dalla Società. Sulla base di queste considerazioni, e confortati dalla valutazione del legale, si è ritenuto allo stato non necessaria l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.

Dopo un'attesa durata ben sette anni, con l'ordinanza n. 27987/2020 depositata il 7 dicembre 2020 la Corte di Cassazione ha accolto il motivo del ricorso con cui la società aveva chiesto l'annullamento del capo della sentenza della CTR della Lombardia che aveva confermato il rilievo relativo al disconoscimento della deducibilità delle deduzioni extracontabili (quadro EC) agli effetti IRES ed IRAP, per l'importo di 597 mila euro. Sono inoltre stati accolti ulteriori motivi di ricorso relativamente ad altre riprese fiscali per complessivi 250 mila euro.

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

La Corte di Cassazione ha quindi annullato la sentenza impugnata, con rinvio del giudizio alla CTR della Lombardia che, in diversa composizione, "riesaminerà la vicenda tributaria alla luce dei principi di diritto sopra enunciati", deciderà sulle spese del giudizio di legittimità e valuterà "l'applicazione dello ius superveniens introdotto dal d.lgs. 24 settembre 2015, n. 158 in punto di regime sanzionatorio, come richiesto in via subordinata dalla Società" per i soli rilievi che dovessero essere confermati. Pertanto, a seguito di tale ordinanza, CIA., 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.

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

Il gruppo CIA nel corso del 2022 ha proseguito le azioni necessarie per l'allineamento alle evoluzioni della normativa vigente, ivi inclusi gli adeguamenti alle ordinanze emanate in relazione all'emergenza sanitaria per il Covid 19 per quanto concerne i profili privacy e la previsione di misure idonee per l'applicazione delle disposizioni in esse contenute, sotto la supervisione del DPO.

### **Eventi ed operazioni significative non ricorrenti**

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che non vi sono state operazioni significative non ricorrenti poste in essere dalla Società nel corso del primo semestre 2022.

### **Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali**

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che nel corso dell'esercizio la

Società non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

### **Adesione al regime di opt-out circa gli obblighi di pubblicazione di documenti informativi in occasione di operazioni straordinarie**

Compagnia Immobiliare Azionaria, con comunicato diffuso in data 1 febbraio 2013, ha dichiarato che a decorrere da tale data, aderisce al regime di opt-out di cui agli artt. 70, comma 8 e 71, comma 1-bis, del Regolamento Emittenti, così come modificato dalla Delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, avvalendosi della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi prescritti in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumento di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

### **Richiamo di attenzione Consob degli impatti della guerra in ordine alle informazioni privilegiate e rendicontazione finanziaria ai sensi del Public Statement del 14 marzo 2022 dell'ESMA**

Non sono attesi effetti significativi sui conti della società e del gruppo a seguito degli avvenimenti bellici che hanno colpito l'Europa orientale.

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

In data 12 luglio 2022 si è svolta l'udienza relativa alla causa promossa da CIA nei confronti del Comune di Milano, per la richiesta di un risarcimento. Il Comune ha presentato una richiesta di ulteriore rinvio con la motivazione che il procedimento amministrativo in merito al già sopra citato contenzioso in corso con Diana Bis S.r.l. non si è ancora concluso. Il Giudice, tenuto conto sia del fatto che CIA non è parte coinvolta nel contenzioso amministrativo e sia della durata della causa in discussione e le conseguenti difficoltà a concedere un ulteriore rinvio, ha invitato le parti a chiedere congiuntamente la sospensione del giudizio, proponendo un termine massimo di tre mesi. La richiesta è stata accolta dalle parti e il Giudice ha così fissato la prossima udienza il 9 novembre 2022.

In data 15 settembre sono ufficialmente stati avviati i lavori di ristrutturazione delle prime tre unità residenziali sull'isola di Levanzo di proprietà della controllata Agricola Florio S.r.l. La cui durata dei lavori è prevista in circa 6 mesi, secondo il progetto di *real estate* già precedentemente citato. Inoltre, nel corso del mese di agosto è stato conferito un incarico di intermediazione in esclusiva per le vendite delle varie unità residenziali alla società internazionale Engel&Volkers.

Non ci sono da segnalare ulteriori fatti, avvenuti successivamente al 30 giugno 2022, che possano influenzare in maniera rilevante i dati e le valutazioni contenute nella presente relazione semestrale.

### **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Le previsioni della gestione sono in linea con le attese, grazie all'andamento positivo delle attività operative correnti e all'avvio dei progetti di sviluppo immobiliare. Gli amministratori, coerentemente con il contesto attuale in cui opera CIA nella sua veste di holding, rinnovano e confermano l'impegno per il raggiungimento degli obiettivi previsti, attraverso le strategie di sviluppo e il monitoraggio costante dei principali key value driver economici e finanziari finalizzati alla crescita e al consolidamento patrimoniale.

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

*Angelo Riccardi*

***Operazioni con Parti Correlate  
al 30 giugno 2022***

Le operazioni poste in essere dal Gruppo con le parti correlate (di seguito anche “operazioni con parti correlate”) e dalla Capogruppo con le società controllate (di seguito anche “operazioni infragruppo”), individuate sulla base dei criteri definiti dallo IAS 24 – Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate, sono principalmente di natura commerciale e finanziaria. Sebbene le operazioni con parti correlate siano effettuate a normali condizioni di mercato, non vi è garanzia che, ove le stesse fossero state concluse fra o con terze parti, queste ultime avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e con le stesse modalità adottate dal Gruppo.

Si segnala che in data 19 luglio 2021 il Consiglio di Amministrazione del Gruppo ha deliberato l’adozione della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate (di seguito la “Procedura Parti Correlate”) al fine di tenere conto delle previsioni del Regolamento CONSOB adottato con Delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato.

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

Nei successivi paragrafi si riportano:

- i valori economici per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 e per il semestre chiuso al 30 giugno 2021, nonché i valori patrimoniali al 30 giugno 2022 e al 31 dicembre 2021 delle operazioni con parti correlate;
- i valori economici per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 e per il semestre chiuso al 30 giugno 2021, nonché i valori patrimoniali al 30 giugno 2022 e al 31 dicembre 2021 delle operazioni infragruppo.

### **Operazioni con parti correlate del Gruppo per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 e per il semestre chiuso al 30 giugno 2021**

Il Gruppo intrattiene rapporti con le seguenti parti correlate:

- Società soggette al controllo: rientrano nella fattispecie tutte le società controllate direttamente o indirettamente dall’Emittente e non rientranti nel perimetro di consolidamento;
- Società collegate: rientrano nella fattispecie tutte le società sulle quali è esercitata un’influenza notevole;
- Altre parti correlate: rientrano nella fattispecie altri soggetti, società o persone fisiche, identificate come parti correlate ai sensi dello IAS 24.

Nel periodo oggetto di analisi sono state poste in essere operazioni patrimoniali con parti correlate di natura ordinaria, ascrivibili principalmente alle seguenti categorie:

- Crediti e debiti di natura commerciale;
- Altre passività correnti;

Contestualmente sono state poste in essere operazioni economiche con parti correlate di natura ordinaria, ascrivibili principalmente alle seguenti categorie:

- Ricavi operativi;
- Costi per servizi;
- Altri costi operativi.

La seguente tabella riepiloga i rapporti patrimoniali del Gruppo verso parti correlate al 30 giugno 2022 e al 31 dicembre 2021:

<i>in migliaia di Euro</i>	<b>Società soggette al controllo</b>	<b>Società collegate</b>	<b>Altre parti correlate</b>	<b>Totale</b>	<b>Totale voce di bilancio</b>	<b>Incidenza sulla voce di bilancio</b>
<b>Crediti commerciali</b>						
Al 30 giugno 2022	-	-	2.324	<b>2.324</b>	3.370	69%
Al 31 dicembre 2021	-	-	2.969	<b>2.969</b>	4.326	69%
<b>Attività correnti</b>						
Al 30 giugno 2022	-	-	30	<b>30</b>	55	55%
Al 31 dicembre 2021	-	-	30	<b>30</b>	82	37%
<b>Debiti commerciali</b>						
Al 30 giugno 2022	-	-	1.575	<b>1.575</b>	2.387	66%
Al 31 dicembre 2021	-	-	2.644	<b>2.644</b>	3.433	77%
<b>Passività finanziarie correnti</b>						
Al 30 giugno 2022	-	-	17	<b>17</b>	2.452	1%
Al 31 dicembre 2021	-	-	9	<b>9</b>	2.445	0%
<b>Altre passività correnti</b>						
Al 30 giugno 2022	-	-	2.151	<b>2.151</b>	2.578	83%
Al 31 dicembre 2021	-	-	2.151	<b>2.151</b>	2.503	86%

La seguente tabella riepiloga i rapporti economici del Gruppo verso parti correlate per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 e per il semestre chiuso al 30 giugno 2021:

<i>in migliaia di Euro</i>	<b>Società soggette al controllo</b>	<b>Società collegate</b>	<b>Altre parti correlate</b>	<b>Totale</b>	<b>Totale voce di bilancio</b>	<b>Incidenza sulla voce di bilancio</b>
<b>Ricavi</b>						
Al 30 giugno 2022	-	-	142	<b>142</b>	169	84%
Al 30 giugno 2021	-	-	142	<b>142</b>	202	70%
<b>Costi per servizi</b>						
Al 30 giugno 2022	-	-	54	<b>54</b>	170	32%
Al 30 giugno 2021	-	-	53	<b>53</b>	154	34%

### **Dettaglio delle principali operazioni patrimoniali con parti correlate del Gruppo, in essere al 30 giugno 2022**

I **crediti commerciali** verso altre parti correlate al 30 giugno 2022 pari ad Euro 2.309 migliaia, comprendono principalmente:

- i. Crediti commerciali per fatture da emettere verso la parte correlata Class Editori, pari ad Euro 2.046 migliaia (in diminuzione rispetto ai 2.756 migliaia di euro presenti al 31 dicembre 2021), di cui:
  - Euro 911 migliaia relativi ai canoni di affitto di via Marco Burigozzo, n. 5 quale residuo da fatturare ed incassare per le annualità 2016 e 2017.
  - Euro 399 migliaia relativi ai canoni di affitto di via Gian Galeazzo n. 29 quale residuo da fatturare ed incassare per le annualità 2016 e 2017.

In data 27.12.2002 è stato sottoscritto con Class il contratto d'affitto relativo all'immobile ad uso uffici sito nel centro di Milano in via Marco Burigozzo n. 5, con una durata di 6 anni e rinnovo tacito per ulteriori 6 anni, nonché il correlato contratto per le attività di service e di facility management sull'immobile stesso con una

durata biennale e la previsione di un rinnovo automatico salvo disdetta. I corrispettivi annui iniziali venivano stabiliti rispettivamente in 850.500 euro per il contratto di locazione e in 360.000 euro per il contratto di service e facility. Successivamente in data 21 aprile 2005 è stato sottoscritto un ulteriore contratto di locazione tra CIA e Class, avente ad oggetto una porzione dell'immobile ad uso uffici sito in via Gian Galeazzo n. 29, immobile adiacente e in comunicazione con quello di via Marco Burigozzo n.5. Il corrispettivo annuale del contratto in oggetto era stato definito in 500.000 euro con una durata di 6 anni e rinnovo tacito di ulteriori 6 anni.

Nel corso dell'esercizio 2013 sono stati stipulati due nuovi contratti d'affitto relativamente agli uffici di via Burigozzo n. 5 e via Gian Galeazzo n. 29, in sostituzione dei precedenti. I nuovi contratti hanno previsto una durata di 16 anni, a partire dall'esercizio 2013, con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni relativamente agli uffici di Via Marco Burigozzo n. 5 e di 9 anni con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni nel caso degli uffici di Via Gian Galeazzo n. 29.

In entrambi i casi i canoni d'affitto sono rimasti invariati rispetto ai corrispettivi dovuti nell'anno precedente al rinnovo. Tutti i suddetti contratti hanno cessato di produrre i propri effetti a fine esercizio 2017, quando CIA ha ceduto l'intero compendio immobiliare sito nel centro di Milano.

- Euro 196 migliaia in relazione al contratto di service e facility per l'immobile di via Marco Burigozzo n. 5 quale residuo da incassare dell'annualità 2017.
- Euro 480 migliaia quale stanziamento relativo ai corrispettivi per le annualità dal 2018 al 2021 riferiti al contratto per la fornitura di servizi e di facility management per gli immobili occupati dalla Casa editrice. Il contratto stipulato in data 20 dicembre 2017 prevede un corrispettivo annuo di Euro 120 migliaia, con durata di 4 anni (2018-2021), e rinnovo automatico per ulteriori 4 anni salvo disdetta.
- Euro 60 migliaia quale stanziamento per servizi logistici e di gestione immobili per il primo semestre 2022.

Pertanto, alla data del presente bilancio, il credito verso la parte correlate Class Editori per fatture da emettere ammonta a 2.046 migliaia di euro.

- ii. Crediti commerciali per fatture da emettere verso la parte correlata DCC S.r.l., pari ad 172 migliaia di euro, e per fatture emesse per 15 mila euro, sorti in relazione al contratto stipulato nel mese di gennaio 2021, mediante scrittura privata, avente ad oggetto l'attività di consulenza a favore del Gruppo Domini Castellare di Castellina per l'implementazione di una nuova struttura organizzativa, in particolare per l'area amministrazione-finanza e controllo nonché per la consulenza finalizzata alla valutazione, progettazione e realizzazione di interventi di riqualificazione dei fabbricati di proprietà del Gruppo. Il compenso pattuito da scrittura privata è stabilito in misura non inferiore ad Euro 120 migliaia per l'anno 2022.
- iii. Crediti commerciali verso Principe Amedeo S.r.l. per 88 migliaia. Tale credito è la risultante di un'operazione di cessione di crediti tra il Dott. Paolo Panerai e Principe Amedeo S.r.l e contestuali compensazioni, notificate a CIA in data 2 ottobre 2020.

Le **attività correnti** verso altre parti correlate, al 30 giugno 2022, pari ad Euro 30 migliaia sono riferite a crediti verso il socio di maggioranza Compagnie Foncier du Vin S.p.A..

I **debiti commerciali** verso altre parti correlate per Euro 1.575 migliaia, al 30 giugno 2022, comprendono principalmente i Debiti commerciali verso Class Editori per 1.172 migliaia riferiti a posizioni per fatture ricevute per prestazioni di servizi.

I debiti commerciali verso il gruppo Class pari a 1.183 migliaia di euro di al 30 giugno 2022 (di cui Euro 11 migliaia verso Classpi) sono riferiti al contratto di fornitura di servizi in essere con Class Editori; nel dettaglio, le attività previste includono la tenuta della contabilità e dei registri contabili obbligatori, la redazione del bilancio, l'assolvimento degli obblighi in materia fiscale e del lavoro, l'attività di tesoreria, consulenza in materia finanziaria sulle forme più efficienti di impiego e di raccolta, l'attività di supporto alla contrattualistica di ogni genere, appalti, rapporti con i fornitori, attività di assistenza dei sistemi informatici con la messa a disposizione di computer, stampanti, fax, sistemi di posta elettronica e quanto altro necessario di volta in volta per la gestione operativa della società oltre alla relativa manutenzione". Trattasi di un accordo inizialmente sottoscritto in data 2 gennaio 2005 per un corrispettivo annuo iniziale di 200.000 euro e una durata biennale con rinnovo tacito salvo disdetta. Il suddetto corrispettivo è stato assoggettato a rivalutazione monetaria secondo gli accordi contrattuali sulla base della variazione dell'indice Istat. Il corrispettivo ha subito negli anni alcune variazioni contrattuali legate al volume di attività richiesto dalle operazioni

immobiliari e societarie realizzate da CIA. A partire dall'esercizio 2013 il corrispettivo annuo è stato ridotto a 150 mila euro e ulteriormente ridotto a 50 mila euro a partire dal 2018 a seguito della significativa contrazione dell'operatività della società, conseguente alla cessione del compendio immobiliare di CIA.

Le **altre passività correnti** verso altre parti correlate per Euro 2.151 migliaia al 30 giugno 2022, comprendono principalmente:

- debiti verso Class Editori per Euro 1.849 migliaia riferiti ad un'anticipazione di originari 3 milioni di euro effettuata da Class Editori nel 2008 al fine di supportare CIA nella realizzazione del compendio immobiliare, di proprietà della allora controllata Diana Bis S.r.l., sito nel centro di Milano in via Borgazzi 1 e Corso Italia 64 e destinato ad ospitare per un'ampia parte, gli uffici del gruppo Class allora in fase di espansione. Tale somma è stata in parte rimborsata, ma le difficoltà del mercato immobiliare, la crisi economica manifestatasi negli anni successivi, nonché la vertenza legale insorta che ha di fatto impedito di completare la vendita dei box e degli appartamenti realizzati, bloccando il progetto imprenditoriale avviato, non hanno consentito a CIA di rimborsare completamente il debito.
- Debiti per cauzioni verso Class Editori S.p.A. per Euro 228 migliaia, relativi a depositi cauzionali per locazione degli immobili di cui CIA era proprietaria fino al 2017
- Debiti diversi verso Resort del Pisciotto per Euro 50 migliaia;
- Debiti diversi verso Tenuta del Pisciotto per Euro 24 migliaia.

### **Dettaglio delle principali operazioni economiche con parti correlate del Gruppo, poste in essere nel primo semestre 2022**

I **Ricavi** verso altre parti correlate per 142 migliaia di euro, comprendono:

- ricavi verso Class Editori S.p.A. per Euro 60 migliaia quale corrispettivo per servizi logistici e di gestione immobili;
- ricavi verso la parte correlata DCC S.r.l., pari ad Euro 60 migliaia, sorti in relazione al contratto stipulato nel mese di gennaio 2021, mediante scrittura privata, avente ad oggetto l'attività di consulenza a favore del Gruppo Domini Castellare di Castellina per l'implementazione di una nuova struttura organizzativa, in particolare per l'area amministrazione-finanza e controllo nonché per la consulenza finalizzata alla valutazione, progettazione e realizzazione di interventi di riqualificazione dei fabbricati di proprietà del Gruppo. Il compenso pattuito da scrittura privata è stabilito in misura non inferiore ad Euro 120 migliaia per l'anno 2022;
- ricavi verso la parte correlata DCC S.r.l. per Euro 22 migliaia derivanti dal contratto di consulenza tra CIA e DCC avente ad oggetto la fornitura di consulenza e assistenza in materia di gestione finanziaria e amministrativa avente durata biennale con decorrenza: 1 gennaio 2021 - 31 dicembre 2022 con rinnovo tacito per un pari periodo alla scadenza, salvo preventiva disdetta da effettuarsi secondo le modalità previste contrattualmente. Il compenso pattuito è pari a 45 mila euro annui.

I **Costi per servizi** verso altre parti correlate per Euro 54 migliaia, sono riferiti servizi erogati a CIA da Class Editori S.p.A. per Euro 25 migliaia, quale corrispettivo per servizi di assistenza amministrativa, legale e informatica di cui al contratto stipulato tra le parti in data 10 gennaio 2018 e avente durata di due (2) anni e rinnovo automatico per un uguale periodo, salvo disdetta da inviare a mezzo di raccomandata a.r. all'altra Parte, almeno tre (3) mesi prima la scadenza del Contratto.

Sono inoltre presenti costi per Euro 29 migliaia, riferiti al contratto di locazione stipulato nel 2016 tra Global Finance Media Inc., società del gruppo Class, e CIA.

### **Altri rapporti infragruppo**

#### **Consolidato fiscale ai fini IRES**

A seguito del rinnovo dell'opzione per il consolidato fiscale da parte della controllante, CIA Spa e le sue principali controllate provvedono ad effettuare la determinazione dell'IRES nell'ambito del contratto di consolidato IRES in essere. Appositi accordi regolano i rapporti tra i partecipanti al consolidato.



***Prospetto delle partecipazioni rilevanti ex art. 120 del D.Lgs. n.  
58/1998***

**Ai sensi dell'art. 126 del regolamento approvato con Deliberazione Consob n. 11971/1999 si dà informazione delle partecipazioni rilevanti ex art. 120 del D.Lgs. n. 58/1998**

<i>Denominazione</i>	<i>Città o Stato</i>	<i>Capitale sociale</i>	<i>Quota % consolidato di gruppo</i>	<i>Modalità detenzione e quota</i>	<i>Socio</i>	<i>% di partecip. sul capitale</i>
Agricola Florio Srl Società Agricola	Palermo	10.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Isola Longa Srl	Palermo	14.340.000	33,33	diretta	CIA Spa	33,33
LC International LLC	New York	5.907.241\$	40,00	diretta	CIA Spa	40,0
Domini Castellare Castellina Srl	Castellina in Chianti	7.077.213	17,55	diretta	CIA Spa	17,55

***Attestazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato ai  
sensi dell'art. 154 bis del D.Lgs. n. 58/1998***

**Attestazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato a norma delle disposizioni dell'art. 154-bis comma 5 del D.Lgs. N. 58/1998 (Testo Unico della Finanza)**

1. I sottoscritti Angelo Riccardi in qualità di Presidente del consiglio d'amministrazione e Walter Villa in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa, attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2022, nel corso del periodo 1 gennaio 2022 – 30 giugno 2022.

2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2022 si è basata su un modello interno sviluppato in coerenza con il framework elaborato dal CoSO – Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission, che rappresenta lo standard di riferimento per il sistema di controllo interno generalmente accettato a livello internazionale.

3. Si attesta, inoltre, che:

3.1 il bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2022:

- a. è redatto in conformità ai principi contabili internazionali emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art.6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, ed in particolare dello IAS 34 – Bilanci intermedi, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs n. 38/2005;
- b. corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c. è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economico e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

3.2 la relazione intermedia sulla gestione contiene i riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale consolidato abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 30 settembre 2022

Presidente del Consiglio d'amministrazione

*Angelo Riccardi*

Dirigente Preposto

*Walter Villa*

***Relazione della Società di Revisione  
sul bilancio semestrale consolidato abbreviato  
al 30 giugno 2022***

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

**Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato  
semestrale abbreviato al 30 giugno 2022**

## **Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022**

Agli Azionisti della

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

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

#### ***Introduzione***

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata, dal prospetto di conto economico consolidato, dal prospetto di conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e controllate (il Gruppo) al 30 giugno 2022. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

#### ***Portata della revisione contabile limitata***

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità agli International Standards on Auditing (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022.

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

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

Al 30 giugno 2022 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, nelle note al bilancio al paragrafo "Attività non correnti disponibili per la vendita", evidenziano che secondo le previsioni del piano industriale approvato dal management della Capogruppo la partecipazione detenuta in LC International LLC è destinata ad essere dismessa nel corso dell'esercizio 2022.

Il piano di LC International LLC, alla base del test di impairment predisposto dalla Capogruppo in sede di redazione del bilancio annuale al 31 dicembre 2021, 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.

### **Conclusioni**

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, ad eccezione dei possibili effetti di quanto descritto nella sezione Elementi alla base delle conclusioni con rilievi della presente relazione, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria al 30 giugno 2022 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

### **Richiamo di informativa**

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo *"Principali rischi e incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale"* delle note illustrative al 30 giugno 2022 al bilancio consolidato in cui gli Amministratori 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 nei tempi previsti per la realizzazione delle operazioni attese nel breve e medio termine a causa del contesto esistente per il Covid e la guerra in Ucraina, con conseguente dilazione temporale delle stesse."*

*La pianificazione finanziaria a breve-medio termine è costantemente monitorata e aggiornata utilizzando un principio prudentiale, al fine di ridurre le variabili caratterizzate da elementi di incertezza e limitare possibili scostamenti.*

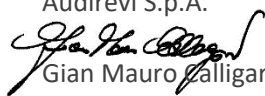
*L'avvio dei progetti di real estate della controllata Agricola Florio S.r.l. e la conferma delle attività correnti, rappresentano il presupposto per un sostanziale equilibrio finanziario, così come previsto dal cash plan a 18 mesi aggiornato al 30 giugno 2022, redatto secondo una impostazione conservativa e prudentiale.*

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

Le nostre conclusioni non sono espresse con rilievi in relazione a tale aspetto.

Milano, 30 settembre 2022

Audirevi S.p.A.

  
Gian Mauro Calligari  
Socio – Revisore legale