

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

***Informazioni Periodiche
Aggiuntive al 30 settembre 2022***

Approvate dal Consiglio di Amministrazione in data 17 novembre 2022

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

Composizione degli Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Angelo Riccardi
Vice Presidente	Paolo Andrea Panerai
Consiglieri	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. Si registra la riduzione del numero dei componenti il consiglio di amministrazione in seguito alla scomparsa del dott. Luca Nicolò Panerai, avvenuta in data 9 novembre.

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

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

Sede in Milano, Via G. Borgazzi, 2

Informazioni Periodiche Aggiuntive
Consolidate al 30 settembre 2022

Le presenti *Informazioni Periodiche Aggiuntive* consolidate al 30 settembre 2022, non sottoposte a revisione contabile, sono state redatte applicando i medesimi principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato dell'esercizio precedente chiuso al 31 dicembre 2021.

Si precisa che, a seguito delle modifiche al *Testo Unico della Finanza (TUF)*, la pubblicazione dei dati e delle informazioni al 30 settembre 2022 è stata effettuata su base volontaria in continuità con il passato.

Andamento del periodo.

Sintesi dei principali risultati economici e finanziari consolidati a 30 settembre 2022:

a) Conto economico consolidato riclassificato di periodo:

Valori in Euro/000	30/09/2021	30/09/2022	Variaz. (%)
Totale Ricavi	280	258	(7,9)
Margine oper. lordo (EBITDA)	(195)	(201)	(3,1)
Risultato operativo (EBIT)	(570)	(317)	44,4
Risultato netto di competenza	(693)	(489)	29,4

b) Posizione finanziaria netta consolidata di periodo:

Valori in Euro/000	31/12/2021	30/09/2022	Variaz. (%)
Totale Posizione finanziaria netta	(4.808)	(4.811)	(0,1)

Evoluzione delle attività delle principali partecipate del Gruppo.

- i. **Domini Castellare di Castelina 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 anche nel terzo trimestre dell'anno, l'andamento positivo già registrato al 30 giugno 2022. Rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente, l'Export del vino cresce complessivamente del 13% a valore, mentre sono in leggero calo i volumi di vendita. Il mercato interno segna una crescita a doppia cifra grazie alla performance del 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 al 30 settembre del gruppo DCC sono in linea con il trend positivo del mercato; i ricavi da vendite di vino sono state pari a circa 6,6 milioni di euro, registrano una crescita del +4% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente. Cresce l'export nei principali Paesi importatori (Svizzera, Germania, UK, USA, Canada, Francia e Corea) che compensano in parte le mancate vendite in Russia e in 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 di oltre il 40% mentre è sostanzialmente stabile il canale off-trade.

Positivi i risultati registrati dall'attività ricettiva del Wine Relais di Feudi del Pisciotto: il fatturato del periodo è pari a 400 mila euro in valore assoluto (+50% vs 30.09.2019 – anno che rappresenta il principale parametro di confronto) mentre il MOL cresce di oltre il 15% (il *Room sale efficiency – RSE* – è pari al 60%). In significativa crescita il numero di presenze (l'indice *IMO* è superiore al 55%).

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

- a) *la ristrutturazione e il recupero architettonico di un fabbricato di oltre 330 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”;*
- b) *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 delle prime tre unità residenziali, la cui durata dei lavori è prevista in circa sei mesi. Inoltre, è stato conferito un incarico di intermediazione in esclusiva per le vendite delle varie unità residenziali alla società internazionale Engel&Volkers.

iii. **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 periodo sono proseguiti le attività relative al completamento dell'iter di approvazione del progetto presentato alle varie autorità preposte, nonostante i rallentamenti causati dalla pandemia, e dalle modifiche intervenute nei regolamenti normativi adottati via via dai vari enti competenti.

Oltre al progetto di sviluppo immobiliare, 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.

Nel corso dell'esercizio precedente è cessato il contratto di affitto a terzi della salina di proprietà (valutata tra le più qualitative dell'intera area). La società ha così avviato la gestione diretta attraverso l'assunzione di personale specializzato per la conduzione e la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria. Inoltre, è stato predisposto un programma di investimenti in macchinari e attrezzature che potrà godere dei benefici del *credito di imposta per investimenti nel mezzogiorno e per la transizione 4.0*. Si segnala infine che è stato sottoscritto un contratto per la fornitura del sale prodotto, della durata di due anni, rinnovabile, con il maggior produttore dell'area di Trapani e tra le primarie aziende nazionali.

iv. **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 dei marchi concesse a vari ristoranti in America (Las Vegas) e in altri Paesi del mondo (India - New Delhi, Mumbai, e Bangalore - ed Emirati Arabi - Abu Dhabi e Dubai) gestiti attraverso la formula del management fess. La graduale ripresa del settore, seppur con tempi e modalità diverse nei vari Paesi del mondo, ha consentito alla società di realizzare nel periodo risultati economici 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.

Posizione finanziaria netta.

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 4,80 milioni di euro al 31 dicembre 2021 a un indebitamento netto di 4,81 milioni di euro al 30 settembre 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.

<i>Valori in Euro/000</i>	31/12/2021	30/09/2022	<i>Variaz.</i>	<i>%</i>
<i>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti</i>	2	2	--	--
<i>Mezzi Equivalenti a disponibilità liquide</i>	25	685	660	<i>n.s.</i>
Totale Liquidità	27	687	660	<i>n.s.</i>
Debiti finanziari correnti	(4.294)	(4.301)	(7)	(0,2)
a. Indebitamento finanziario corrente netto	(4.267)	(3.614)	653	(15,3)
<i>Debiti finanziari non correnti</i>	(541)	(1.163)	(622)	<i>n.s.</i>
<i>Debiti commerciali e altri debiti non correnti</i>	-	(34)	(34)	(100,0)
b. Indebitamento finanziario non corrente	(541)	(1.197)	(656)	<i>n.s.</i>
Totale indebitamento finanziario	(4.808)	(4.811)	(3)	(0,1)

La Posizione finanziaria netta del Gruppo come sopra rappresentata, include i debiti non remunerati, che presentano una componente di debito considerati come finanziamenti impliciti o esplicativi ed eventuali altri prestiti infruttiferi, escludendo 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).

Principali eventi successivi.

In data 9 novembre 2022 si è svolta l'udienza relativa alla causa promossa da CIA nei confronti del Comune di Milano, per la richiesta di un risarcimento di 15 milioni di euro (con riserva di ulteriore precisazione in prosieguo di giudizio) per tutti i danni di natura patrimoniale subiti e subendi dall'operazione immobiliare realizzata attraverso il veicolo Diana Bis S.r.l. Occorre ricordare che l'investimento immobiliare nel centro di Milano avviato a fine 2008, è stato realizzato con tutte le regolari licenze di legge e i relativi titoli edificatori rilasciati dai vari enti preposti del Comune di Milano e che successivamente sono stati parzialmente revocati dallo stesso Comune nel corso del 2015, in conseguenza di atto di autotutela promosso dal dirigente preposto a fronte di una denuncia presentata alla Procura

della Repubblica e della sentenza pronunciata dal Consiglio di Stato. Nel corso dell'udienza, il Comune ha dato atto che il procedimento amministrativo in corso con la società Diana Bis non si è ancora concluso e che non sono facilmente stimabili le possibili tempistiche di una sua definizione. I legali incaricati da CIA, studio legale Lombardi, oggi studio Bonelli Erede with Lombardi, richiamando quanto già citato nei vari atti depositati, hanno richiesto di disporre la nomina di una CTU volta ad accertare l'entità dei danni subiti. Il Giudice ha ritenuto che dato l'oggetto della controversia, che involge prevalentemente questioni di diritto e fatti valutabili sulla base della documentazione prodotta, non è necessario l'espletamento di consulenza tecnica e ha pertanto fissato l'udienza di precisazione delle conclusioni al 26 settembre 2023, rinnovando nuovamente un invito alle parti di raggiungere un accordo compositivo stragiudiziale.

Non vi sono da segnalare ulteriori fatti di rilievo avvenuti successivamente al 30 settembre 2022, che possano influenzare in maniera rilevante i dati contenuti nelle presenti informazioni periodiche di periodo.

Evoluzione prevedibile della gestione.

Le previsioni della gestione nel breve e medio periodo, sono sostanzialmente in linea con le attese per effetto della conferma delle attività operative correnti e all'avvio dei progetti di sviluppo immobiliare della controlla Agricola Florio S.r.l. che rappresentano il presupposto, secondo una impostazione puramente conservativa e prudenziale, per un sostanziale equilibrio finanziario del Gruppo e così come previsto dal cash plan a 18 mesi aggiornato al 30 giugno 2022, approvato dagli amministratori.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Angelo Riccardi

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2022

Valori in Euro/000	30/09/2021	30/09/2022	Variaz.	%
Ricavi vendite e prestazioni	229	214	(15)	(6,6)
Altri Ricavi	51	44	(7)	(13,7)
Totale Ricavi	280	258	(22)	(7,9)
Costi Operativi	475	459	(16)	(3,4)
Margine operativo lordo – Ebitda	(195)	(201)	(6)	(3,1)
Proventi/(Oneri) non ordinari	9	(103)	(112)	n.s.
Ammortamenti e svalutazioni	384	13	(371)	(96,6)
Risultato operativo – Ebit	(570)	(317)	253	44,4
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(123)	(172)	(49)	(39,8)
Risultato Netto di periodo	(693)	(489)	204	29,4
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	--	--	--	--
RISULTATO NETTO ATTRIBUIBILE AL GRUPPO	(693)	(489)	204	29,4

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL III TRIMESTRE 2022

Valori in Euro/000	III Trim. 2021	III Trim. 2022	Variaz.	%
Ricavi vendite e prestazioni	76	71	(5)	(6,6)
Altri Ricavi	2	18	16	n.s.
Totale Ricavi	78	89	11	14,1
Costi Operativi	162	149	(13)	(8,0)
Marginе operativo lordo – Ebitda	(84)	(60)	24	(28,6)
Proventi/(Oneri) non ordinari	(30)	(43)	(13)	43,3
Ammortamenti e svalutazioni	4	4	--	--
Risultato operativo – Ebit	(118)	(107)	11	9,3
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(27)	(67)	(40)	(148,1)
Risultato Netto di periodo	(145)	(174)	(29)	(20,0)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	--	--	--	--
RISULTATO NETTO ATTRIBUIBILE AL GRUPPO	(145)	(174)	(29)	(20,0)

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

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

Milano, 17 novembre 2022

Il Dirigente Preposto

Walter Villa