



COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

Indice

Gruppo CIA

□ Composizione degli organi sociali	2
□ Relazione sulla gestione del Gruppo al 31 dicembre 2022.....	3
□ Dati essenziali bilanci società controllate e collegate	19
□ Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2022	20
□ Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato esercizi 2021 e 2022	24
□ Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2022	25
□ Situazione consolidata al 31 dicembre 2022 ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006	26
□ Note al Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2022	29
□ Operazioni con parti correlate al 31 dicembre 2022	58
□ Prospetto delle Partecipazioni Rilevanti ex. Art. 120 del D. Lgs n. 58/1998	64
□ Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999	66
□ Relazione della Società di Revisione al Bilancio Consolidato	68

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

□ Relazione sulla gestione della capogruppo al 31 dicembre 2022	77
□ Bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2022	89
□ Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto esercizi 2021 e 2022	94
□ Prospetto dei flussi di cassa della capogruppo al 31 dicembre 2022	95
□ Note al bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2022	96
□ Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999	126
□ Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio separato della Capogruppo	128
□ Relazione della Società di Revisione al Bilancio separato della Capogruppo	137

Composizione degli Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

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

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 sulla Gestione
del Gruppo al 31 dicembre 2022*

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

**RELAZIONE SULLA GESTIONE
DEL GRUPPO
AL 31 DICEMBRE 2022**

La relazione consolidata di Compagnia Immobiliare Azionaria e della capogruppo CIA S.p.A. al 31 dicembre 2022, ambedue sottoposte a revisione contabile, sono state elaborate nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IAS/IFRS adottati dalla Commissione delle Comunità Europee 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.

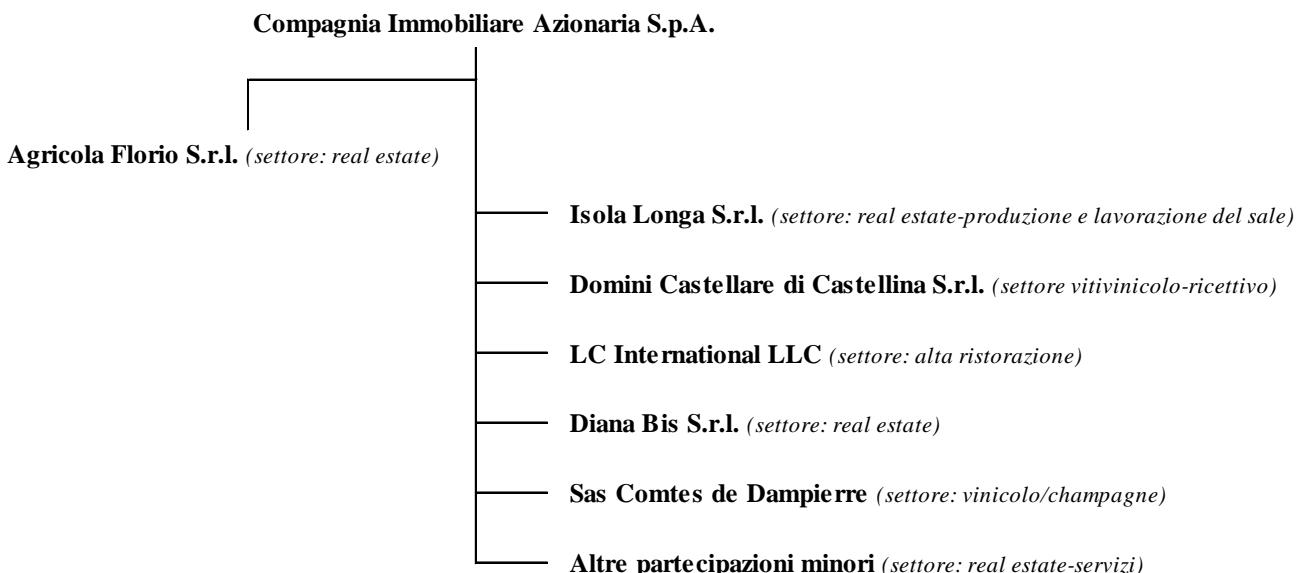
Le suddette relazioni tengono conto delle raccomandazioni contenute nella delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e delle comunicazioni Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 e n. 0003907 del 19 gennaio 2015.

I dati del periodo di confronto sono anch'essi espressi secondo gli IAS/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 DELL'ESERCIZIO

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 provincie e il rialzo dell'inflazione hanno determinato un rallentamento della ripresa economica/finanziaria attesa a livello mondiale.

Nel contesto attuale per il Gruppo CIA, le ripercussioni hanno avuto particolare impatto per le aziende operative nel 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	31/12/2021	31/12/2022	Variaz. (%)
Dati conto economico:			
Ricavi	336	415	23,5
Margine operativo lordo (EBITDA) (*)	(278)	(253)	9,0
Risultato operativo (EBIT) (**)	(1.378)	(377)	72,6
Risultato complessivo del Gruppo	(1.533)	(837)	45,4

Valori in Euro/000	31/12/2021	31/12/2022	Variaz. %
Dati patrimoniali e finanziari:			
Immobilizzazioni	1.168	1.802	54,3
Patrimonio netto di gruppo	16.603	15.766	(5,0)
Indebitamento finanziario netto	(2.959)	(3.069)	(3,7)

(*) il Margine Operativo Lordo (EBITDA), congiuntamente ad altri indicatori di redditività relativa, consente di illustrare i cambiamenti delle performance operative.

(**) 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.

- Il **risultato complessivo di Gruppo** dell'esercizio è negativo per 837 mila euro, in miglioramento rispetto alla perdita di 1.533 mila euro al 31 dicembre 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 15,77 milioni di euro al 31 dicembre 2022 per effetto del risultato del periodo.
- L'**indebitamento finanziario netto** passa da 2,96 milioni di euro al 31 dicembre 2021 a 3,07 milioni di euro al 31 dicembre 2022.

RISULTATI ECONOMICI DELL'ESERCIZIO

Conto economico complessivo consolidato

Valori in Euro/000	31/12/2021	31/12/2022	Variaz. (%)
Ricavi	285	378	32,6
Altri ricavi	51	37	(27,4)
Totale Ricavi	336	415	23,5
Acquisti	-	-	-
Servizi	(323)	(357)	10,5
Lavoro	(143)	(170)	18,9
Altri costi	(148)	(141)	(4,7)
Totale Costi Operativi	(614)	(668)	8,8
Margine operativo lordo – Ebitda	(278)	(253)	9,0
Proventi/(Oneri) non ordinari	36	(36)	(200,0)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.136)	(488)	(57,0)
Risultato operativo – Ebit	(1.378)	(777)	43,6
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(161)	(65)	59,6
Risultato ante imposte	(1.539)	(842)	45,3
Imposte	5	(7)	n.s.
Risultato netto	(1.534)	(849)	44,7
<i>Risultato netto da attività cessate</i>	-	-	-
<i>Risultato netto da attività in funzionamento</i>	<i>(1.534)</i>	<i>(849)</i>	<i>44,7</i>
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	-	-	-
Altre componenti di conto economico	1	12	n.s.
Totale conto economico complessivo	(1.533)	(837)	45,4

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

Stato patrimoniale riclassificato

Valori in Euro/000	31/12/2021	31/12/2022	Variaz.	(%)
Capitale immobilizzato	20.391	21.309	918	4,5
Capitale circolante netto	(466)	(2.174)	(1.708)	(366,5)
TFR e fondi rischi	(363)	(300)	63	(17,4)
Capitale investito netto	19.562	18.835	(727)	(3,7)
Total Patrimonio Netto	16.603	15.766	(837)	(5,0)
Indebitamento finanziario netto	2.959	3.069	110	3,7
Patrimonio netto e indebitamento finanziario	19.562	18.835	(727)	(3,7)

Dettaglio delle principali voci dello stato patrimoniale

- ***Immobilizzazioni Materiali***

Valori in Euro/000	31/12/2021	31/12/2022
Terreni e fabbricati	1.137	1.780
Altri beni	31	22
Totale Immobilizzazioni Materiali	1.168	1.802

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***

1. 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 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:

- i. 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*”;
- ii. 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. Inoltre, è stato conferito un incarico di intermediazione in esclusiva per le vendite delle varie unità residenziali alla società internazionale Engel&Volkers, che ha già avuto i primi positivi risconti da vari potenziali acquirenti.

2. Partecipazioni in società collegate

Valori in Euro/000	Saldo al 31/12/2021	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Valutaz. Patr. Netto	Saldo al 31/12/2022
Isola Longa S.r.l.	4.739			(6)	4.733
Totale	4.739	-	-	(6)	4.733

- **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 "Stagione", 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 periodo sono proseguite le attività relative al completamento dell'iter di approvazione del progetto presentato alle varie autorità preposte, oltre che l'ottenimento di un finanziamento.

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. Inoltre, la società ha 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 attrezzi 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.

3. Altre partecipazioni

Valori in Euro/000	Saldo al 31/12/2021	Svalutazioni	Alienazioni	Saldo al 31/12/2022
Comtes de Dampierre Sas (<i>già Audoin De Dampierre</i>)	33	-	(26)	7
Diana Bis S.r.l.	9	-	-	9
M39 S.r.l.	2	-	-	2
Domini Castellare di Castellina S.r.l.	14.000	-	-	14.000
Totale	14.044	-	(26)	14.018

* 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.

a. Domini Castellare di Castellina S.r.l.

Nonostante le incertezze del contesto mondiale, il mercato vitivinicolo italiano ha registrato nel 2022 una significativa crescita rispetto all'anno precedente, riconfermandosi il secondo player mondiale del settore dopo la Francia.

I risultati di DCC (*holding*) sono in linea con il *trend positivo* del mercato di riferimento; i ricavi delle vendite sono pari a 7,06 milioni di euro (+6,9% vs 2021) e il margine - EBITDA passa da 155 mila euro a 391 mila euro al 31 dicembre 2022. Il risultato d'esercizio evidenzia un utile netto di 134 mila euro. Si segnala che il Consiglio di Amministrazione che ha approvato il bilancio in data 20 marzo 2023, ha proposto una parziale distribuzione dell'utile d'esercizio.

I ricavi delle vendite al 31 dicembre 2022 del Gruppo DCC (*include le controllate aziende produttive Castellare/Nettuno, Rocca di Frassinello, Feudi del Pisciotto*), sono stati pari a 9,98 milioni di euro registrando una crescita del 13,8% (+1,2 milioni di euro in valore assoluto) rispetto all'anno precedente. Cresce l'export dei 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). Significativa la performance registrata sul mercato interno con il canale Ho.Re.Ca. che segna un incremento di circa il 35% 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'EBITDA è pari a 1,77 milioni di euro in crescita di oltre il 34% rispetto al 2021. Il Risultato d'esercizio consolidato ante imposte è pari a +135 mila euro contro -330 mila dell'anno precedente.

** Nota: DCC esercita controllo e direzione delle società controllate, ma non ha obbligo di redigere bilancio e relazioni intermedie consolidate non superando attualmente i requisiti minimi richiesti dalla normativa vigente. Si segnala infine che alcune delle società controllate non hanno ancora approvato il bilancio d'esercizio e pertanto i risultati consolidati sopra rappresentati potranno eventualmente subire delle variazioni.*

b. Diana Bis S.r.l.

La società partecipata, proprietaria del complesso residenziale sito nel centro di Milano in via Borgazzi 1,3,5, della quale CIA, CIA detiene una quota pari all'1% del capitale sociale, ha in corso un contenzioso amministrativo a seguito dell'annullamento dei permessi di costruire dell'immobile realizzato, precedentemente rilasciati dal Comune di Milano.

c. Comptes de Dampierre S.a.s.

La società di diritto francese è operativa sul mercato vitivinicolo attraverso la commercializzazione di champagne. CIA detiene una quota minoritaria del capitale sociale, pari a circa lo 0,9%.

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

Valori in Euro/000	Saldo al 31/12/2021	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Valutaz. Patr. Netto	Saldo al 31/12/2022
LC International LLC	1.014	-	(280)		734
Totale	1.014	-	(280)		734

- **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.

In conformità a quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 36, CIA ha effettuato un impairment test per determinare la congruità del valore iscritto della partecipazione, utilizzando il metodo finanziario. Il risultato ottenuto, che è condizionato principalmente

dall'effetto della variazione dei tassi prospettici di crescita e dai parametri/coefficients utilizzati per la definizione del valore del costo medio ponderato del capitale che tengono conto dell'attuale situazione socio/economica/politica mondiale, ha determinato una svalutazione della partecipazione. Occorre segnalare che il metodo finanziario utilizzato prevede unicamente l'utilizzo delle proiezioni economiche e patrimoniali; sono pertanto escluse nella valutazione gli *intangibile assets*, ovvero nel caso specifico, i marchi. A tal proposito si ricorda che, nel corso del 2020, è stato affidato a esperti indipendenti un incarico per la valutazione dei marchi e di conseguenza della società, il cui valore è risultato essere compreso in una forbice tra 6,5 e 8 milioni di dollari.

- ***Posizione finanziaria netta corrente***

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 4,81 milioni di euro a un indebitamento netto di 5,2 milioni di euro al 31 dicembre 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.

A seguito della definizione di piani di pagamento rateali di alcuni debiti scaduti principalmente di natura tributaria e previdenziale, sono stati riportati nella posizione finanziaria netta i debiti relativi a tali piani di pagamento con rate in scadenza oltre i 12 mesi. Si segnala inoltre che CIA ha in corso avanzate trattative con i due principali istituti di credito per la definizione delle posizioni debitorie in essere che al 31.12.2022 ammontano a complessivi 2,5 milioni di euro.

<i>Valori in Euro/000</i>	31/12/2021	31/12/2022
A. Disponibilità liquide	2	2
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	25	557
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-
D. Liquidità (A+B+C)	27	559
E. Debito finanziario corrente (esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	(4.294)	(4.314)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-
G. Indebitamento Finanziario Corrente (E+F)	(4.294)	(4.314)
H. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (G-D)	(4.267)	(3.755)
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(541)	(1.163)
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	(287)
L. Indebitamento Finanziario non Corrente (I+J+K)	(541)	(1.450)
M. Totale Indebitamento Finanziario (H+L)	(4.808)	(5.205)

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

	2021	2022
Quotazione minima (euro)	0,067	0,060
Quotazione massima (euro)	0,116	0,077
Quotazione media ponderata (euro)	0,092	0,075
Volumi trattati (complessivi)	38.506.682	29.171.771
Volumi trattati (complessivi) (euro)	3.539.000	1.950.000
Capitalizzazione minima (ml. euro)	6	6
Capitalizzazione massima (ml. euro)	11	7
Capitalizzazione media (ml. euro)	8,2	6,2
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 31 dicembre 2022 pari a 2 mila euro.

INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE

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

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

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

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

Si fornisce di seguito la descrizione e la modalità di calcolo gli indicatori presentati nella Relazione sulla gestione

consolidata al paragrafo "Indicatori Finanziari:

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2021	2022
Indici di Redditività		
EBITDA (in migliaia di Euro) (1)	(278)	(253)
EBIT (1) (in migliaia di Euro)	(1.378)	(777)
ROE (2)	-9,24%	-5,39%
ROE Lordo (2-bis)	-9,27%	-5,34%
ROI (3)	-6,91%	-3,78%
ROS (4)	-483,51%	-205,56%
Indici sulla struttura dei finanziamenti		
Quoziente di indebitamento complessivo (5)	(0,61)	(0,64)
Quoziente di indebitamento finanziario (6)	(0,18)	(0,19)
Indebitamento finanziario netto (7) (in migliaia di Euro)	(2.959)	(3.069)
Indici di solvibilità		
Margine di disponibilità (8)	(2.911)	(4.919)
Quoziente di disponibilità (9)	(0,69)	(0,41)
Margine di tesoreria (10)	(3.898)	(5.094)
Quoziente di tesoreria (11)	(0,58)	(0,39)
Indici di finanziamento delle immobilizzazioni		
Margine primario di struttura (12)	(3.348)	(4.787)
Quoziente primario di struttura (13)	0,83	0,77
Margine secondario di struttura (14)	(2.444)	(3.037)
Quoziente secondario di struttura (15)	0,88	0,85

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

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

(1)

<i>in migliaia di Euro e rapporti</i>	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2022
EBITDA	(278)	(253)
Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	(1.136)	(488)
Proventi/(oneri) non ordinari	36	(36)
EBIT	(1.378)	(777)
Totale Ricavi	336	415

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

Indici di redditività:

(2)

in migliaia di Euro e rapporti

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2021	2022
Risultato dell'esercizio (A)	(1.534)	(849)
Patrimonio netto (B)	16.603	15.766
ROE (A)/(B)	(9,24%)	(5,39%)

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

(2) bis

in migliaia di Euro e rapporti

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2021	2022
Risultato ante imposte (A)	(1.539)	(842)
Patrimonio netto (B)	16.603	15.766
ROE lordo (A)/(B)	(9,27%)	(5,34%)

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

(3)

in migliaia di Euro e rapporti

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2021	2022
Risultato operativo (EBIT) (A)	(1.378)	(777)
Partecipazioni + Immobilizzazioni materiali (B)	19.951	20.553
ROI (A)/(B)	(6,91%)	(3,78%)

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

(4)

in migliaia di Euro e rapporti

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2021	2022
Risultato operativo (EBIT) (A)	(1.378)	(777)
Ricavi (B)	285	378
ROS (A)/(B)	(484%)	(206%)

Indici sulla struttura dei finanziamenti:

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

(5)

in migliaia di Euro e rapporti

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2021	2022
Passività non correnti (A)	(904)	(1.750)
Passività Correnti (B)	(9.244)	(8.303)
Patrimonio netto (C)	16.603	15.766
Quoziente di indebitamento complessivo (A+B)/C	(0,61)	(0,64)

Circa il leggero peggioramento dell'indice di indebitamento complessivo si osserva come lo stesso sia stato determinato dalla riduzione del patrimonio netto per effetto del risultato del periodo condizionato dalle svalutazioni operate dal gruppo, a fronte di una riduzione del debito finanziario complessivo rispetto al precedente esercizio.

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

(6)

in migliaia di Euro e rapporti

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2021	2022
Passività di finanziamento (A)	(2.986)	(3.628)
Liquidità (B)	27	559
Patrimonio netto (C)	16.603	15.766
Quoziente di indebitamento finanziario (A+B)/C	(0,18)	(0,19)

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

(7)

<i>in migliaia di Euro e rapporti</i>	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2022

Indebitamento finanziario netto

Disponibilità liquide (A)	27	559
Debiti finanziari non correnti (B)	(541)	(1.163)
Debiti finanziari correnti (C)	(2.445)	(2.465)
Indebitamento finanziario netto (A+B+C)	(2.959)	(3.069)

Indici di solvibilità:

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

(8)

<i>in migliaia di Euro</i>	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2022
Attivo Corrente (A)	6.333	3.384
Passivo Corrente (B)*	(9.244)	(8.303)
Marginе di disponibilità (A)+(B)	(2.911)	(4.919)

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

(9)

<i>in migliaia di Euro</i>	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2022
Attivo Corrente (A)	6.333	3.384
Passivo Corrente (B)	(9.244)	(8.303)
Quoziente di disponibilità (A)/(B)	(0,69)	(0,41)

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

(10)

<i>in migliaia di Euro</i>	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2022
Liquidità differite (A)	5.319	2.650
Liquidità immediate (B)	27	559
Passivo Corrente (C)	(9.244)	(8.303)
Marginе di tesoreria (A)+(B)+(C)	(3.898)	(5.094)

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

(11)

<i>in migliaia di Euro</i>	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2022
Liquidità differite (A)	5.319	2.650
Liquidità immediate (B)	27	559
Passivo Corrente (C)	(9.244)	(8.303)
Quoziente di tesoreria (A)+(B)/(C)	(0,58)	(0,39)

Indici di finanziamento delle immobilizzazioni:

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

(12)

in migliaia di Euro

	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2022
Patrimonio Netto (A)	16.603	15.766
Attivo immobilizzato (B)	19.951	20.553
Marginе primario di struttura (A)-(B)	(3.348)	(4.787)

(13) Il margine secondario di struttura fornisce indicazioni sulle modalità di finanziamento delle immobilizzazioni. È calcolato come differenza tra il capitale proprio consolidato e l'attivo immobilizzato.

(13)

in migliaia di Euro

	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2022
Patrimonio Netto (A)	16.603	15.766
Attivo immobilizzato (B)	19.951	20.553
Quoziente primario di struttura (A)/(B)	0,83	0,77

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

(14)

in migliaia di Euro

	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2022
Patrimonio Netto (A)	16.603	15.766
Passività non correnti (B)	(904)	(1.750)
Attivo immobilizzato (C)	19.951	20.553
Marginе secondario di struttura (A)+(B)-(C)	(2.444)	(3.037)

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.

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 debitrici. 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 prudenziale 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 illustrate.

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 31 dicembre 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 al 31 dicembre 2022.

Gli amministratori, confermando i principali *obiettivi-key drives* 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 attuale.

La pianificazione finanziaria a breve-medio termine è costantemente monitorata e approvata dal management con un orizzonte temporale di 18 mesi.

I progetti di *real estate* in corso da parte della controllata Agricola Florio S.r.l. e la conferma delle attività correnti, rappresentano il presupposto per garantire un sostanziale equilibrio finanziario secondo un'impostazione prudenziale, al fine di ridurre le variabili caratterizzate dagli elementi di incertezza e limitare possibili scostamenti, escludendo operazioni e/o proventi attesi dalle azioni in corso.

Gli amministratori pertanto ritengono, così come previsto dal *principio contabile IAS 1*, di poter approvare la relazione annuale di CIA S.p.A. e conseguentemente del Gruppo, in un'ottica di continuità aziendale.

Si segnala inoltre che 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 accettare 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.

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 illustrate al bilancio consolidato.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE

Non ci sono da segnalare ulteriori fatti, avvenuti successivamente al 31 dicembre 2022, che possano influenzare in maniera rilevante i dati e le valutazioni contenute nella presente relazione annuale.

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 come già sopra evidenziato.

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 drivers* economici e finanziari finalizzati alla crescita e al consolidamento patrimoniale.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Angelo Riccardi

PARTECIPAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI E DEI SINDACI

Cognome Nome	Società Partecipata	N° azioni possedute 31/12/2021	note	Acquisti	note	Riduzioni o vendite	N° azioni Possedute 31/12/2022	Note
Amministratori								
Panerai Paolo	Cia S.p.A.	9.255.761		-		-	9.255.761	
Costa Novaro Nicoletta	Cia S.p.A.	1.801.140		-		-	1.801.140	
Maria Grazia Vassallo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Riccardi Angelo	Cia S.p.A.	4.000		-		-	4.000	
Panerai Luca Nicolò	Cia S.p.A.	887.500		-		-	887.500	
Panerai Beatrice	Cia S.p.A.	880.000		-		-	880.000	
Manes Vincenzo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Paolo Angius	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Gaia Dal Pozzo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Sebastiano Di Betta	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Maurizio Pierpaolo Brigatti	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Alessandra Salerno	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
<u>Amministratori cessati nell'esercizio</u>								
Panerai Luca Nicolò	Cia S.p.A.	887.500		-		-	887.500	
Sindaci								
Pasqua Loredana D'Onofrio	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Mario Medici	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Barbara Premoli	Cia S.p.A.	-		-		-	-	

PIANI DI STOCK OPTION

Non sono in essere piani di stock option.

DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE CONTROLLATE

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
Agricola Florio S.r.l.	1.757	-	564	1.147	-	622	552

CONTO ECONOMICO <i>(Valori in migliaia di Euro)</i>	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) non ordinari	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto
Agricola Florio S.r.l.	130	(108)	-	2	(18)	6	(1)

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.	12.613	-	4.146	15.211	9	971	568
LC International LLC ⁽¹⁾	-	-	86	(116)	-	-	202

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.	403	(360)	(75)	16	(16)	(16)
LC International LLC ⁽¹⁾	163	(91)	-.	-	72	72

⁽¹⁾ 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 Consolidato
al 31 dicembre 2022*

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2022

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022
Attività immateriali a vita indefinita		-	-
Altre immobilizzazioni immateriali		-	-
Immobilizzazioni immateriali		-	-
Immobilizzazioni materiali	1	1.168	1.802
Partecipazioni in società collegate	2	4.739	4.733
Altre partecipazioni	3	14.044	14.018
Crediti commerciali non correnti	4	-	882
Crediti per imposte anticipate	5	440	441
ATTIVITA' NON CORRENTI		20.391	21.876
Rimanenze	6	610	-
Crediti commerciali	7	4.326	2.299
Crediti tributari	8	301	305
Altri crediti	9	82	46
Disponibilità liquide	10	27	559
ATTIVITA' CORRENTI		5.346	3.209
Attività non correnti disponibili per la vendita	11	1.014	734
TOTALE ATTIVO		26.751	25.819

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2022

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		185	185
Altre riserve		15.503	13.981
Utili (perdita) del periodo		(1.534)	(849)
Patrimonio netto di gruppo		16.603	15.766
Capitale e riserve di terzi		-	-
Utile (perdita) di terzi		-	-
Patrimonio netto di terzi		-	-
PATRIMONIO NETTO	12	16.603	15.766
Debiti finanziari non correnti	13	541	1.163
Altri debiti non correnti	14	-	287
Fondi per rischi e oneri	15	270	232
TFR e altri fondi per il personale	16	93	68
PASSIVITA' NON CORRENTI		904	1.750
Debiti finanziari	17	2.445	2.465
Debiti commerciali	18	3.433	2.452
Debiti tributari	19	863	985
Altri debiti	20	2.503	2.401
PASSIVITA' CORRENTI		9.244	8.303
TOTALE PASSIVITA'		10.148	10.053
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		26.751	25.819

Conto Economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2022

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022
Ricavi		285	378
Altri ricavi e proventi		41	-
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		10	37
Totale Ricavi	21	336	415
Costi per acquisti	22	-	-
Costi per servizi	22	(323)	(357)
Costi per il personale	22	(143)	(170)
Altri costi operativi	22	(122)	(135)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	22	(26)	(6)
Totale Costi Operativi		(614)	(668)
Margine operativo lordo – Ebitda		(278)	(253)
Proventi/(Oneri) non ordinari	23	36	(36)
Ammortamenti e svalutazioni	24	(1.136)	(488)
Risultato operativo – Ebit		(1.378)	(777)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	25	(161)	(65)
Risultato ante imposte		(1.539)	(842)
Imposte	26	5	(7)
Risultato netto		(1.534)	(849)
<i>di cui Risultato netto da attività in funzionamento</i>		<i>(1.534)</i>	<i>(849)</i>
<i>di cui Risultato netto da attività cessate</i>		-	-
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		-	-
Risultato attribuibile al Gruppo		(1.534)	(849)
Altre componenti di conto economico complessivo			
Proventi/(oneri) attuar. non translati da C. Ec. (Ias 19)		1	12
Rivalutazione di partecipazioni in società collegate		-	-
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. Complessivo		-	-
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali		1	12
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO		(1.533)	(837)
<i>Utile per azione, base</i>		<i>(0,02)</i>	<i>(0,01)</i>
<i>Utile per azione diluita</i>		-	-

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

(migliaia di Euro)	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
SALDI AL 31/12/2020	923	1.526	185	-	17.643	-	(2.141)	18.136	-	18.136
<u>Movimenti 2021:</u>										
Destinazione Risultato					(2.141)		2.141	-		-
Distribuzione dividendi					-		-			
Movimenti Riserve							-	-	-	-
Variazione IAS 19 su TFR										
<u>Risultato del periodo:</u>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.					1			1		1
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.					1			1		1
Risultato Netto del periodo							(1.534)	(1.534)	-	(1.534)
Risultato Complessivo del periodo	-	-	-	-	1	-	(1.534)	(1.533)	-	(1.533)
SALDI AL 31/12/2021	923	1.526	185	-	15.503	-	(1.534)	16.603	-	16.603

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

(migliaia di Euro)	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
SALDI AL 31/12/2021	923	1.526	185	-	15.503	-	(1.534)	16.603	-	16.603
<u>Movimenti 2022:</u>										
Destinazione Risultato					(1.534)		1.534	-		-
Distribuzione dividendi					-		-			
Movimenti Riserve							-	-	-	-
Variazione IAS 19 su TFR										
<u>Risultato del periodo:</u>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.					12			12		12
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.					12			12		12
Risultato Netto del periodo							(849)	(849)	-	(849)
Risultato Complessivo del periodo	-	-	-	-	12	-	(849)	(837)	-	(837)
SALDI AL 31/12/2022	923	1.526	185	-	13.981	-	(849)	15.766	-	15.766

Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2022

(migliaia di euro)	Note	2021	2022
ATTIVITA' D'ESERCIZIO			
Utile/(perdita) netto del periodo		(1.534)	(849)
Risultato netto da attività cessate		-	-
Risultato netto da attività in funzionamento		(1.534)	(849)
Rettifiche:			
- Ammortamenti		13	6
Autofinanziamento		(1.521)	(843)
Variazione rimanenze		(610)	610
Variazione crediti commerciali		(73)	1.145
Variazione crediti/debiti tributari		126	404
Variazione altri crediti		2	36
Variazione debiti commerciali		(36)	(981)
Variazione altri debiti		48	(102)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)		(2.064)	269
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Immobilizzazioni materiali		603	(640)
Immobilizzazioni immateriali		-	-
Investimenti in partecipazioni		1.029	312
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)		1.632	(328)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori		178	642
Variazione Fondi Rischi		270	(38)
Variazione Trattamento di Fine Rapporto		7	(25)
Distribuzione Utili		-	-
Variazione riserve e poste di patrimonio netto		1	12
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		-	-
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)		456	591
Flusso netto generato/(assorbito) da attività operative cessate (D)		-	-
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C) + (D)		24	532
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		3	27
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		27	559

Redatto con metodo indiretto

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2022
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

ATTIVO <i>(migliaia di Euro)</i>	Note	31 dicembre 2021	Di cui parti correlate	31 dicembre 2022	Di cui parti correlate
Attività immateriali a vita indefinita		-		-	
Altre immobilizzazioni immateriali		-		-	
Immobilizzazioni immateriali		-		-	
Immobilizzazioni materiali	1	1.168	-	1.802	-
Partecipazioni in società collegate	2	4.739		4.733	
Altre partecipazioni	3	14.044		14.018	
Crediti commerciali non correnti	4	-		882	
Crediti per imposte anticipate	5	440		441	
ATTIVITA' NON CORRENTI		20.391	-	21.876	-
Rimanenze	6	610		-	
Crediti commerciali	7	4.326	2.969	2.299	2.298
Crediti tributari	8	301		305	
Altri crediti	9	82	30	46	34
Disponibilità liquide	10	27		559	
ATTIVITA' CORRENTI		5.346	2.999	3.209	2.332
Attività non correnti disponibili per la vendita	11	1.014		734	
TOTALE ATTIVO		26.751	2.999	25.819	2.332

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2022
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2021	Di cui parti correlate	31 dicembre 2022	Di cui parti correlate
Capitale sociale		923		923	
Riserva da sovrapprezzo		1.526		1.526	
Riserva legale		185		185	
Altre riserve		15.503		13.981	
Utili (perdita) del periodo		(1.534)	178	(849)	204
Patrimonio netto di gruppo		16.603		15.766	
Capitale e riserve di terzi		-		-	
Utile (perdita) di terzi		-		-	
Patrimonio netto di terzi		-		-	
PATRIMONIO NETTO	12	16.603		15.766	
Debiti finanziari non correnti	13	541		1.163	
Altri debiti non correnti	14	-		287	
Fondo per rischi e oneri	15	270		232	
TFR e altri fondi per il personale	16	93		68	
PASSIVITA' NON CORRENTI		904		1.750	
Debiti finanziari	17	2.445	9	2.465	17
Debiti commerciali	18	3.433	2.644	2.452	1.644
Debiti tributari	19	863		985	
Altri debiti	20	2.503	2.151	2.401	2.151
PASSIVITA' CORRENTI		9.244		8.303	
TOTALE PASSIVITA'		10.148		10.053	
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		26.751		25.819	

**Conto Economico consolidato al 31 dicembre 2022
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2021	Di cui parti correlate	31 dicembre 2022	Di cui parti correlate
Ricavi		285	285	378	285
Altri ricavi e proventi		41		-	
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		10		37	
Totale Ricavi	21	336		415	
Costi per acquisti	22	-		-	
Costi per servizi	22	(323)	(107)	(357)	(81)
Costi per il personale	22	(143)		(170)	
Altri costi operativi	22	(122)		(135)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	22	(26)		(6)	
Margine operativo lordo – Ebitda		(278)		(253)	
Proventi/(Oneri) non ordinari	23	36		(36)	
Ammortamenti e svalutazioni	24	(1.136)		(488)	
Risultato operativo – Ebit		(1.378)		(777)	
Proventi/(Oneri) finanziari netti	25	(161)		(65)	
Risultato ante imposte		(1.539)		(842)	
Imposte	26	5		(7)	
Risultato netto		(1.534)		(849)	
<i>di cui Risultato netto da attività in funzionamento</i>		(1.534)	178	(849)	204
<i>di cui Risultato netto da attività cessate</i>		-	-	-	-
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		-		-	
Risultato attribuibile al gruppo		(1.534)		(849)	
Altre componenti di conto ec. complessivo					
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec (Ias 19)		1		12	
Rivalutazione partecipazioni in società collegate		-		-	
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo	27	-		-	
Totale componenti di Conto Economico Complessivo del periodo		1		12	
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO		(1.533)		(837)	
<i>Utile per azione, base</i>		(0,02)		(0,01)	
<i>Utile per azione, diluito</i>		-		-	

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Angelo Riccardi

***Note al Bilancio Consolidato
al 31 dicembre 2022***

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

NOTE ILLUSTRATIVE

La situazione economico patrimoniale al 31 dicembre 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 illustrate sono espressi in migliaia di euro. Laddove tale convenzione non viene usata è espressamente indicato.

Contenuto e forma della situazione economico patrimoniale consolidata

La relazione consolidata di Compagnia Immobiliare Azionaria e della capogruppo CIA S.p.A. al 31 dicembre 2022, ambedue sottoposte a revisione contabile, sono state elaborate nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IAS/IFRS adottati dalla Commissione delle Comunità Europee 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.

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 del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2022.

Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali

Il bilancio 2022 è redatto 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 consolidato al 31 dicembre 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 applicati dal 1° gennaio 2020”.

In coerenza con quanto richiesto dai documenti n. 2 del 6 febbraio 2009 e n. 4 del 3 marzo 2010 emessi congiuntamente da Banca d’Italia, Consob, ISVAP, si precisa che il bilancio consolidato del Gruppo CIA è redatto in base al presupposto della continuità aziendale.

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.

Sono stati evidenziati, sia nel bilancio consolidato, sia 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.

L’autorizzazione alla pubblicazione del presente bilancio consolidato è stata data dagli amministratori in data 22 marzo 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 al 31 dicembre 2022.

Gli amministratori, confermando i principali *obiettivi-key drives* 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 attuale.

La pianificazione finanziaria a breve-medio termine è costantemente monitorata e approvata dal management con un orizzonte temporale di 18 mesi.

I progetti di *real estate* in corso da parte della controllata Agricola Florio S.r.l. e la conferma delle attività correnti, rappresentano il presupposto per garantire un sostanziale equilibrio finanziario secondo un’impostazione prudenziale, al fine di ridurre le variabili caratterizzate dagli elementi di incertezza e limitare possibili scostamenti, escludendo operazioni e/o proventi attesi dalle azioni in corso.

Gli amministratori pertanto ritengono, così come previsto dal *principio contabile IAS 1*, di poter approvare la relazione annuale di CIA S.p.A. e conseguentemente 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 all’IFRS 3, volte a completare l’aggiornamento dei riferimenti al Conceptual Framework for Financial Reporting presenti nel principio contabile, fornire chiarimenti circa i presupposti per la rilevazione alla data di acquisizione di fondi, passività potenziali e/o passività per tributi assunti nell’ambito di un’operazione di business combination, nonché ad esplicitare quando le attività potenziali non possono essere rilevate nell’ambito di una business combination;
- 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 emessi dallo IASB e omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 31 dicembre 2022

- in data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato due emendamenti denominati “Disclosure of Accounting Policies - Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2” e “Definition of Accounting Estimates - Amendments to IAS 8”. Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policies 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;
- in data 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato il documento denominato “Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction”. Il documento chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento.
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.

Con riferimento al contesto macroeconomico determinato anche dal conflitto russo-ucraino, si segnala che nel corso del 2022 sono stati emessi i seguenti documenti di cui si è tenuto conto nella redazione del presente bilancio:

- in data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current” e in data 31 ottobre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-current Liabilities with Covenants”. Tali documenti hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve e lungo termine. Le modifiche entreranno in vigore a partire dal 1° gennaio 2024;
- in data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback”. Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscono al diritto d'uso trattenuto. Le modifiche saranno applicabili a partire dal 1° gennaio 2024.
- Gli Amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di tali emendamenti sul bilancio d'esercizio della Società sul bilancio consolidato del Gruppo.

Con riferimento al conflitto russo-ucraino, si segnala che nel corso del 2022 sono stati emessi i seguenti documenti:

- “Public Statement - Implications of Russia's invasion of Ukraine on half-yearly financial reports” emesso da ESMA in data 13 maggio 2022 e che richiede agli emittenti di fornire un'adeguata informativa in merito agli impatti riconducibili al conflitto tra Russia e Ucraina;
- “Public statement - European common enforcement priorities for 2022 annual financial report” emesso da ESMA in data 28 ottobre 2022 e che riporta i possibili impatti diretti sul bilancio riconducibili al conflitto tra Russia e Ucraina (con particolare focus su controllo e impairment degli assets) e che richiedono adeguata informativa in bilancio;
- Richiamo di attenzione n. 3/22 “Conflitto in Ucraina - Richiamo di attenzione degli emittenti vigilati sull'informativa finanziaria e sugli adempimenti connessi al rispetto delle misure restrittive adottate dall'Unione europea nei confronti della Russia” emesso da CONSOB in data 19 maggio 2022 in merito all'informativa sugli impatti riconducibili al sopracitato conflitto;
- Discussion Paper 1/2022 “Impairment test dei non-financial assets a seguito della guerra in Ucraina” emesso dall'OIV in data 13 giugno 2022 e relativo all'analisi da svolgere al fine di valutare se ricorrono o meno le condizioni per effettuare un nuovo impairment test in sede di redazione del bilancio consolidato.

Seppur il conflitto russo-ucraino non abbia impatti diretti rilevanti sul Gruppo, gli impatti indiretti dello stesso quali le dinamiche inflazionistiche, la propensione al consumo e l'impatto sulle catene di fornitura, saranno oggetto di continuo monitoraggio da parte degli Amministratori nel prossimo divenire.

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 esposte 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 31 dicembre 2022 e l'utile del periodo chiuso a tale data, riflessi nel bilancio consolidato e quelli di CIA Spa è la seguente:

€uro/000	<u>Patrimonio netto</u>	<u>Risultato economico</u>
Come da bilancio di CIA Spa	14.725	(842)
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche		
Positive/(negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	1.041	(7)
b) assets emersi in sede di consolidamento	-	-
Come da situazione consolidata	15.766	(849)

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 utile del bene

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 subita 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 similare.

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

ATTIVITA' NON CORRENTI CLASSIFICATE COME POSSEDUTE PER LA VENDITA E ATTIVITA' 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 riverseranno. 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:

	<u>Percentuale di Proprietà</u>
- 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:

	<u>Percentuale di Proprietà</u>
- 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 31 dicembre 2022 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

€uro/000	31/12/21	31/12/22
Terreni e fabbricati	1.137	1.780
Altri beni	31	22
Totale	1.168	1.802

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

€uro/000	Importi
Saldo al 31/12/2021	1.168
Variazione area di consolidamento	-
Riclassifica da rimanenze	529
Incrementi dell'esercizio	118
Alienazioni dell'esercizio	(2)
Rettifiche anni precedenti	-
Ammortamento dell'esercizio	(11)
Saldo al 31/12/2022	1.802

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

€uro/000	<u>Terreni</u>	<u>Immobili</u>	<u>Impianti</u> <u>e macchin.</u>	<u>Attrezz. Ind. e comm.li</u>	<u>Immob. In corso</u>	<u>Altri beni</u>	Totale
Costo storico	1.058	136	176	5	-	179	1.554
Rivalutazioni precedenti	-						-
Svalutazioni precedenti	-						
Ammortamenti precedenti	-	(57)	(176)	(5)	-	(148)	(386)
Saldo iniziale	1.058	79	-	-	-	31	1.168
Acquisizioni dell'esercizio	-	118	-	-	-	-	118
Rettifiche anni precedenti	(264)	264	-	-	-	-	-
Riclassifiche (-)	-	-	-	-	-	-	-
Riclassifiche (+)	181	348	-	-	-	-	529
Alienazioni dell'esercizio	(2)	-	-	-	-	-	(2)
Ammortamenti dell'esercizio	-	(2)	-	-	-	(9)	(11)
Totale	973	807	-	-	-	22	1.802
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
Tot. Immobilizz. Materiali	973	807	-	-	-	22	1.802

2) Partecipazioni in imprese collegate

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **4.733 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	Increm.	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Valutaz. Patr. Netto	Saldo al 31/12/22
Isola Longa Srl	4.739	-	-	-	(6)	4.733
Totale	4.739	-	-	-	(6)	4.733

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 "Stagione", 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 periodo sono proseguite le attività relative al completamento dell'iter di approvazione del progetto presentato alle varie autorità preposte, oltre che l'ottenimento di un finanziamento.

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. Inoltre, la società ha 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.

3) Altre Partecipazioni

<i>Euro/000</i>	Saldo al 31/12/21	Acquisizioni	Alienazioni/ Riclassif.	Svalutazioni	Saldo al 31/12/22
Sas Comtes de Dampierre (<i>già Audoin De Dampierre</i>)	33	-	-	(26)	7
Diana Bis Srl	9	-	-	-	9
M39 Srl	2	-	-	-	2
Domini Castellare di Castellina	14.000	-	-	-	14.000
Totale	14.044	-	-	(26)	14.018

**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.
I risultati di DCC (holding) sono in linea con il trend positivo del mercato; i ricavi delle vendite sono pari a 7,06 milioni di euro (+6,9% vs 2021) e il margine - EBITDA passa da 155 mila euro a 391 mila euro al 31 dicembre 2022. Il risultato d'esercizio evidenzia un utile netto di 134 mila euro. Si segnala che il Consiglio di Amministrazione che ha approvato il bilancio in data 20 marzo 2023, ha proposto una parziale distribuzione dell'utile d'esercizio.
I ricavi delle vendite al 31 dicembre 2022 del Gruppo DCC (include le controllate aziende produttive Castellare/Nettuno, Rocca di Frassinello, Feudi del Pisciotto), sono stati pari a 9,98 milioni di euro registrando una crescita del 13,8% (+1,2 milioni di euro in valore assoluto) rispetto all'anno precedente. Cresce l'export dei 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). Significativa la performance registrata sul mercato interno con il canale Ho.Re.Ca. che segna un incremento di circa il 35% 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'EBITDA è pari a 1,77 milioni di euro in crescita di oltre il 34% rispetto al 2021. Il Risultato d'esercizio consolidato ante imposte è pari a +135 mila euro contro -330 mila dell'anno precedente.
- **Diana Bis S.r.l.:** La società partecipata, proprietaria del complesso residenziale sito nel centro di Milano in via Borgazzi 1,3,5, della quale CIA, CIA detiene una quota pari all'1% del capitale sociale, ha in corso un contenzioso amministrativo a seguito dell'annullamento dei permessi di costruire dell'immobile realizzato, precedentemente rilasciati dal Comune di Milano.
- **Comptes de Dampierre S.a.s:** La società di diritto francese è operativa sul mercato vitivinicolo attraverso la commercializzazione di champagne. CIA detiene una quota minoritaria del capitale sociale, pari a circa lo 0,9%.

4) Crediti commerciali non correnti

Sono pari a **882 mila euro** e relativi al valore attualizzato del credito verso swiss Merchant per la vendita della partecipazione in Diana Bis il cui incasso è previsto entro la fine dell'esercizio 2024.

5) Crediti per imposte anticipate

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2022 a **441 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 26) imposte delle presenti note al bilancio.

ATTIVITA' CORRENTI

6) Rimanenze

Le rimanenze finali erano pari al termine dell'esercizio precedente a 610 mila euro ed erano riferiti al valore di terreni e fabbricati di proprietà della controllata Agricola Florio relativamente agli immobili oggetto dell'operazione di real estate descritta in relazione. Nel corso dell'esercizio 2022 a seguito della prosecuzione delle attività sono stati riclassificati nelle immobilizzazioni materiali.

7) Crediti commerciali

€/000	31/12/21	31/12/22
Clienti ordinari	1.058	72
Fatture da emettere	3.300	2.231
Fondo Svalutazione Crediti	(32)	(4)
Totale crediti commerciali	4.326	2.299

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 nonché alla riclassifica tra i crediti commerciali non correnti del credito relativo alla cessione della partecipazione in Diana Bis il cui incasso è previsto entro la fine del 2024.

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 31 dicembre 2022 verso Class Editori, per complessivi 1,98 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 31 dicembre 2022, CIA vantava verso Class crediti per fatture da emettere per 1.976 migliaia di euro relativamente a:

- canoni per affitto immobile in via Marco Burigozzo, n. 5 per 960 mila euro, riferiti al residuo da incassare delle annualità 2016 e 2017;
- canoni per affitto immobile di via Gian Galeazzo n.29 per euro 416 mila euro, riferiti al residuo da incassare

delle annualità 2016 e 2017;

Il residuo credito commerciale per fatture da emettere verso Class di 600 mila euro è relativo ai corrispettivi per le annualità 2018, 2019, 2020, 2021 e 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 255 mila euro 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 961 mila euro. Contestualmente sono stati compensati, e quindi ridotti, debiti verso Class Editori per complessivi 1.373 mila euro. A seguito di tali fatturazioni, l'ammontare delle fatture da emettere verso Class Editori alla data della presente relazione è pari a 1,98 milioni di euro.

Si segnala, infine, che CIA presenta debiti commerciali verso Class Editori per complessivi 1,04 milioni di euro.

8) Crediti Tributari

€uro/000	31/12/21	31/12/22
Erario IRES/IRAP	21	21
Crediti IRES da consolidato fiscale	59	59
Erario c/IVA	61	64
Altri crediti vs. Erario	160	161
Totale Crediti Tributari	301	305

9) Altri Crediti

€uro/000	31/12/21	31/12/22
Note di credito da ricevere/anticipi a fornitori	17	2
Ratei e risconti attivi	1	-
Altri crediti	64	44
Totale Altri Crediti	82	46

10) Disponibilità liquide

€uro/000	31/12/21	31/12/22
Depositi bancari	25	557
Denaro e valori in cassa	2	2
Totale Disponibilità Liquide	27	559

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.

€uro/000	31/12/21	31/12/22
A. Disponibilità liquide	2	2
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	25	557
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-
D. Liquidità (A+B+C)	27	559
E. Debito finanziario corrente (esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente) *	(4.294)	(4.314)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-
G. Indebitamento Finanziario Corrente (E+F)	(4.294)	(4.314)
H. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (G-D)	(4.267)	(3.755)
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(541)	(1.163)
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	(287)
L Indebitamento Finanziario non Corrente (I+J+K)	(541)	(1.450)
M. Totale Indebitamento Finanziario (H+L)	(4.808)	(5.205)

* *Include debiti verso Class Editori per un ammontare di 1.849 migliaia di euro relativi a un deposito cauzionale ricevuto da Class Editori negli esercizi precedenti, esposti negli altri debiti correnti nel presente bilancio (voce 20).*

A seguito della definizione di piani di pagamento rateali di alcuni debiti scaduti principalmente di natura tributaria e previdenziale, sono stati riportati nella posizione finanziaria netta i debiti relativi a tali piani di pagamento con scadenza oltre i 12 mesi.

Posizione finanziaria netta totale *Adjusted*

€uro/000	31/12/21	31/12/22
Totale Indebitamento Finanziario	(4.808)	(5.205)
Debiti tributari scaduti verso stati esteri	663	769
Debiti tributari e previdenziali scaduti	355	256
Totale Indebitamento Finanziario Adjusted	(5.826)	(6.230)

11) 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.

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

Valori in Euro/000

	Saldo al 31/12/21	Increm.	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Valutaz. Patr. Netto	Saldo al 31/12/22
LC International LLC	1.014	-	-	(280)	-	734
Totale	1.014	-	-	(280)	-	734

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 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. In conformità a quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 36, CIA ha effettuato un impairment test per determinare la congruità del valore iscritto della partecipazione, utilizzando il metodo finanziario. Il risultato ottenuto, che è condizionato principalmente dall'effetto della variazione dei tassi prospettici di crescita e dai parametri/coefficienti utilizzati per la definizione del valore del costo medio ponderato del capitale che tengono conto dell'attuale situazione socio/economica/politica mondiale, ha determinato una svalutazione della partecipazione. Occorre segnalare che il metodo finanziario utilizzato prevede unicamente l'utilizzo delle proiezioni economiche e patrimoniali; sono pertanto escluse nella valutazione gli intangibile assets, ovvero nel caso specifico, i marchi. A tal proposito si ricorda che, nel corso del 2020, è stato affidato a esperti indipendenti un incarico per la valutazione dei marchi e di conseguenza della società, il cui valore è risultato essere compreso in una forbice tra 6,5 e 8 milioni di dollari.

L'impairment test sul valore di carico della partecipazione rappresentativa del 40% del capitale della LLC International è stato effettuato dagli Amministratori mediante l'applicazione del metodo finanziario (UDCF), utilizzando le proiezioni economiche e patrimoniali del piano 2023-2026 revisionato rispetto alle previsioni elaborate l'anno precedente secondo un approccio prudentiale. Gli Amministratori, pur confermando le prospettive di sviluppo per i progetti in corso e alle riaperture dei ristoranti, hanno comunque riflessato nei dati previsionali le incertezze inerenti i tempi di realizzo dello stesso.

■ La determinazione del "costo medio ponderato del capitale durante il periodo di previsione esplicita" ("WACC 23-26") e del "tasso di crescita a regime dei flussi finanziari - g", è stata effettuata in base ai parametri aggiornati, reperiti presso i principali database pubblici e operatori specializzati, coerentemente con le medesime fonti informative utilizzate per il bilancio chiuso al 31 dicembre 2021. Limitatamente alla determinazione del Tasso Risparmio Free, si è fatto ricorso, diversamente dall'approccio utilizzato negli anni precedenti, alla media dei treasury bonds rilevata per il 24 mesi antecedenti la data di riferimento, al fine di mitigare gli effetti contingenti della congiuntura economica straordinaria del 2022, che ha determinato un'anomala variabilità dei tassi di interesse che non ci si attende sia destinata a perdurare nel medio periodo.

<u>Costo del capitale proprio</u>	<u>Fonti - Note - settore "Restaurants & Dining"</u>	
Risk-free	2,2%	10Yr t-bonds media 2021/2022
ERP US	5,9%	ERPs by country, Damodaran, Updated January 1st, 2023
Beta levered	1,14	
Additional Size risk	3,6%	Duff & Phelps
Costo del capitale proprio (ke)	12,5%	
<u>Costo del capitale di terzi</u>		
Costo medio del debito	5,5%	Damodaran (Solo US)
Aliquota fiscale	21,0%	Us corporate
Costo del capitale di terzi (kd)	4,3%	
<u>Weighted Average Cost of Capital</u>		
Costo del capitale proprio	12,5%	
Costo del capitale di terzi	4,3%	
D/(D+E)	13,2%	
■ WACC	11,46%	

Beta (Damodaran files "Beta" Gen 23)

	Unlevered
Global	0,79
Us	1,00
India	0,96
Media Unlevered	0,94
Beta LEVERED	1,14

D/(D+E) (Damodaran files "wacc" gen 23)

Global	25%
Us	24%
India	10%
Media D/(D+E)	13%

G (Pwc, febbraio 2023)*

Global	3,1%
Us	1,8%
India	6,3%
Media G	3,3%

* <https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html>

D/E (Damodaran files "Beta" gen 23)

Global	0,317831648
Us	0,307754372
India	0,108577987
Media D/E	25%

Sulla base delle analisi effettuate dal management mediante l'applicazione della metodologia dell'UDCF l'Equity Value di LC International LLC risulta pari a 1.946 migliaia di dollari.

Il valore del Terminal value al 31 dicembre 2022, calcolato secondo la metodologia della rendita perpetua e l'utilizzo dei parametri sopra indicati tramite l'applicazione della formula di Gordon, è risultato pari a 1.720 migliaia di dollari.

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il valore in uso della partecipazione rappresentativa del 40% del capitale di LC International LLC convertito al tasso di cambio USD/EUR in vigore alla data del 31 dicembre 2022 risulta pari a 734 migliaia di euro. Giacché il valore di carico della partecipazione iscritto nel bilancio di CIA al 31 dicembre 2022 risulta pari al valore d'uso non si determina alcuna impairment loss.

Le analisi di sensitività dell'impairment test effettuate in relazione al tasso di attualizzazione \neg WACC e al tasso di crescita a regime dei flussi finanziari - g. - evidenziano che:

- a) con WACC fermo al valore di riferimento di 11,46%, l'oscillare del tasso di crescita tra il 2,8% ed il 3,8% colloca il valore della partecipazione di CIA nella società, in un intervallo tra 693 e 781 migliaia di euro
- b) mantenendo il tasso di crescita g al 3,3%, il variare del tasso WACC dall' 11,96% al 10,96% colloca il valore della partecipazione di CIA nella società, in un intervallo tra 686 e 789 e migliaia di euro.

Alla luce delle analisi effettuate, al variare congiunto dei tassi g e WACC, il valore della partecipazione di CIA nella società, si colloca in un intervallo compreso tra un valore minimo pari a 650 migliaia di euro e un valore massimo pari ad 842 migliaia di euro

Sensitivity - Value in use

WACC (+/- 0,25%)	Value in use				
	G rate (+/- 0,25%)				
	2,80%	3,05%	3,30%	3,55%	3,80%
11,96%	650	667	686	706	727
11,71%	671	689	709	731	753
11,46%	693	713	734	757	781
11,21%	716	738	760	785	810
10,96%	741	764	789	815	842

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

12) 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>31/12/22</u>
<i>Patrimonio netto:</i>							
<i>Del gruppo:</i>							
Capitale	923						923
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526						1.526
Riserva legale	185						185
Riserva di consolidamento	1.142	(30)					1.112
Altre	14.361	(1.504)		12			12.869
Utile (perdita) d'esercizio	(1.534)	1.534			(849)		(849)
Patrimonio netto di Gruppo	16.603	-	-	12	-	(498)	15.766
<i>Di terzi:</i>							
Capitale e riserve di terzi	-	-					-
Utile (perdita) di terzi	-	-					-
Patrimonio netto di terzi	-	-	-	-	-	-	-
Tot. Patrimonio Netto	16.603	-	-	12	-	(849)	15.766

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 31 dicembre 2022 pari a 2 mila euro.

PASSIVITA' NON CORRENTI

13) Debiti finanziari non correnti

Sono pari a **1.163 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 622 mila al mutuo concesso ad Agricola Florio dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa con prima rata scadente il 5 giugno 2024.

14) Altri Debiti non correnti

Sono pari a **287 mila euro** e sono rappresentati dalla quota in scadenza oltre i 12 mesi del debito per ritenute oggetto di accordi di rateizzazione per 48 mila euro con scadenza fino a novembre 2027, per 183 mila euro la quota a lungo del debito iva rateizzato con scadenza fino a settembre 2027 e per il residuo la quota a lungo del debito inps con scadenza ottobre 2025.

15) 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. Il fondo è stato utilizzato nel 2022 per 197 mila euro a fronte della chiusura di alcune delle suddette partite. Sono inoltre stati accantonati 39 mila euro a fronte della stima delle passività potenziali per sanzioni e interessi di mora riferiti ai debiti tributari e previdenziali scaduti e in essere a fine esercizio 2022 che verranno liquidati nei futuri esercizi oltre a ulteriori 120 mila euro per ripristinare il fondo ad un ammontare ritenuto congruo rispetto alle possibili passività potenziali stimabili alla data del presente bilancio consolidato. Il fondo rischi al 31 dicembre 2022 è pari a **232 mila euro**.

16) Trattamento di fine rapporto

€uro/000	Fondo al 31/12/21	Variazione area di consolid.	Trasferimenti /Utilizzi	Oneri finanziari	Oneri attuariali	Accant.	Saldo al 31/12/22
Categoria:							
Dirigenti	74	-	(19)	-	(8)	4	51
Impiegati	19	-	-	-	(4)	2	17
Tot. Fondo TFR	93	-	(19)	-	(12)	6	68

Si fornisce nel seguito il dettaglio delle ipotesi attuariali utilizzate per la valutazione del Fondo TFR in accordo con i principi IFRS al 31 dicembre 2022:

Ipotesi Attuariali Utilizzate

Assunzioni finanziarie ed economiche:

Tasso di Attualizzazione	Curva Eur Composite AA al 30.12.2022
--------------------------	---

Scadenze (anni)	Tassi
1	3,013%
2	3,354%
3	3,443%
4	3,499%
5	3,542%
7	3,642%
8	3,685%
9	3,712%
10	3,740%
15	3,860%

Tasso di Inflazione	Curva europea Zero-Coupon Inflation-Indexed Swap al 30.12.2022
---------------------	--

Scadenze (anni)	Tassi
1	4,525%
2	3,414%
3	3,047%
4	2,866%
5	2,735%
6	2,656%
7	2,605%
8	2,565%
9	2,559%
10	2,550%
12	2,556%
15	2,577%
20	2,539%
25	2,563%
30	2,588%

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*	6,40%
Probabilità annua di richiesta di anticipo	3,50%

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

<i>Analisi di sensitività</i>		<i>Sensitivity</i>	<i>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO Nuovo DBO</i>
Tasso di Attualizzazione	+0,50%	63.895	
	-0,50%	71.415	

<i>Informazioni Aggiuntive</i>		<i>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO</i>
Duration (in anni)		14,73

<i>Pagamenti previsti</i>		<i>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO</i>
Pagamenti previsti al 31.12.2023		5.545
Pagamenti previsti al 31.12.2024		5.844
Pagamenti previsti al 31.12.2025		5.968
Pagamenti previsti al 31.12.2026		6.024
Pagamenti previsti al 31.12.2027		6.026
Pagamenti previsti dall'1.01.2028 al 31.12.2032		28.554

PASSIVITA' CORRENTI

17) Debiti finanziari correnti

<i>€uro/000</i>	31/12/21	31/12/22
Debiti correnti verso banche	2.436	2.448
Debiti verso altri	9	17
Totale Debiti Finanziari	2.445	2.465

18) Debiti commerciali

<i>€uro/000</i>	31/12/21	31/12/22
Debiti verso fornitori e collaboratori	3.109	2.173
Fatture da ricevere e noto credito da emettere	324	279
Totale Debiti Commerciali	3.433	2.452

19) Debiti tributari

	<i>Euro/000</i>	31/12/21	31/12/22
Debiti vs. Erario per ritenute	200	177	
Debito Iva	-	34	
Altri debiti vs. erario	663	774	
Totale Debiti tributari	863	985	

Gli altri debiti verso l'erario comprendono 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 e il debito iva rateizzato con scadenza entro i 12 mesi.

20) Altri debiti

	<i>Euro/000</i>	31/12/21	31/12/22
Debiti verso Istituti di Previdenza	155	127	
Debiti vs. dipendenti	8	-	
Debiti vs. azionisti per dividendi	2	2	
Cauzioni ricevute	2.131	2.077	
Altri debiti	75	75	
Ratei e risconti passivi	132	120	
Totale Altri Debiti	2.503	2.401	

CONTO ECONOMICO

21) Ricavi

I Ricavi sono così suddivisi:

<i>Valori in Euro/000</i>	31/12/21	31/12/22	<i>Variaz. (%)</i>
Ricavi da attività di facility management	120	120	-
Ricavi per consulenze amministrative e finanziarie	165	165	-
Variaz. rimanenze prod. finiti e semilav.	10	-	(100,0)
Altri Ricavi operativi	41	93	126,8
Totale Ricavi operativi	336	378	12,5

- 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;

- Gli altri ricavi del precedente esercizio comprendevano contributi Covid per circa 30 mila euro. Gli altri ricavi dell'esercizio sono invece relativi alle vendite realizzate nel periodo da Agricola Florio.

22) Costi della produzione

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

<i>Valori in Euro/000</i>	31/12/21	31/12/22	<i>Variaz. (%)</i>
Servizi	323	357	10,5
Costo del personale	143	170	18,9
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	26	6	(76,9)
Altri costi operativi	122	135	10,7
Totale costi operativi	614	668	8,8

Di seguito si fornisce il dettaglio dei costi per servizi:

<i>Valori in Euro/000</i>	31/12/21	31/12/22	<i>Variaz. (%)</i>
Costi locazioni	65	39	(40,0)
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	193	260	34,7
Altri costi	65	58	(10,8)
Totale Servizi	323	357	10,5

23) Proventi e oneri non ordinari

Il dettaglio è il seguente:

<i>Euro/000</i>	31/12/21	31/12/22	<i>Variaz. (%)</i>
Sopravvenienze attive	177	98	(44,6)
Totale proventi non ordinari	177	98	(44,6)
Sopravvenienze passive	(126)	(134)	6,3
Minusvalenze	(15)	-	(100,0)
Totale oneri non ordinari	(141)	(134)	(5,0)
Risultato delle partite non ordinarie	36	(36)	n.s.

24) Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	31/12/21	31/12/22	Variaz. (%)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	-	-	-
Ammortamento immobilizzazioni materiali	13	11	(15,4)
Accantonamenti a fondo rischi diversi e svalutazione crediti	276	170	(38,4)
Svalutazione di partecipazioni	1.089	307	(71,8)
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.378	488	(64,6)

25) Oneri/Proventi Finanziari netti

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

€uro/000	31/12/21	31/12/22
Altri proventi finanziari	9	1
Totale Proventi finanziari	9	1
Spese bancarie e di finanziamento	(2)	(1)
Interessi passivi bancari	(142)	(13)
Interessi passivi su finanziamenti	-	(18)
Altri oneri finanziari	(26)	(34)
Totale Oneri finanziari	(170)	(66)
Proventi/(Oneri) finanziari Netti	(161)	(65)

26) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	31/12/21	31/12/22
Imposte dell'esercizio	-	(17)
Imposte differite nette	5	10
Totale Imposte a Conto Economico	5	(7)

L'ammontare delle imposte differite nette rappresentate in tabella è costituito da differenze temporanee su riprese fiscali per un effetto pari a mille euro, come rappresentato nella tabella sottostante. L'ulteriore valore di 9 mila euro si riferisce alle imposte anticipate sulle perdite IRES della controllata Agricola Florio, cedute a CIA nell'ambito dell'accordo di consolidato fiscale in essere.

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

- 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;
- 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 31/12/2022		
	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%		
Imposte anticipate/(differite):						
Beneficio fiscale su perdite IRES	-	-	-	-	-	-
Cessione IRES per consolidato fiscale	-	-	-	-	-	-
Imposte su compensi amministratori	(282)	67	(27)	(329)	79	11
Eccedenza Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-
Acc.to fondo svalutazione crediti	(6)	1	-	-	-	(1)
Eccedenza ROL	(1.251)	300	(32)	(1.248)	300	-
Rettifica ROL	-	-	-	-	-	-
Storno altre immobilizzazioni	(19)	5	-	(19)	5	-
Ace	-	-	-	-	-	-
Accantonamento Fondo rischi	(270)	65	65	(232)	56	(9)
Attualizzazione TFR	(3)	1	-	(3)	1	-
Imposte differite (anticipate) nette		439	6		412	1
Effetto Netto:						
Sul risultato d'esercizio		6			1	
Rettifica su saldo iniziale		-			-	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		434			440	
Arrotondamento		-			-	
Sul Patrimonio Netto Finale		440			441	

27) 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 12 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.

28) 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 rettificate 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 31 dicembre 2022 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€(migliaia)	Valore contabile	Fair Value
Attività finanziarie		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	559	559
Crediti commerciali	3.202	3.181
Partecipazioni e titoli	21.745	19.485
Altri crediti	792	792
Passività finanziarie		
Debiti commerciali	2.452	2.452
Altri debiti	3.673	3.673
Debiti verso banche e altri finanziatori	3.628	3.628

Si evidenzia che la tabella sopra riportata evidenzia le attività e passività rientranti nel livello 3 nel corso dell'esercizio.

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 inerzia 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 Constatazione. 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. La CTR della Lombardia, con sentenza depositata il 24 novembre 2022 e notificata alla società nel mese di febbraio 2023 ha inaspettatamente respinto il ricorso in riassunzione proposto dalla Società respingendo di conseguenza l’appello avverso la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Milano del 14 dicembre 2011 andando di fatto a contraddirsi il principio di diritto stabilito dalla Corte di Cassazione con la precedente sentenza, cui la giustizia tributaria si sarebbe dovuta uniformare. Considerando le conclusioni cui sono giunti i giudici tributari, in contraddizione con il principio di diritto, la società confortata dal parere dello studio legale Escalar, presenterà nuovamente ricorso in Cassazione entro il termine di sei mesi dal deposito della suddetta sentenza.

Si segnala che nel mese di novembre 2022 l’Agenzia delle Entrate di Milano ha avviato una verifica sull’anno fiscale 2017 di CIA Spa. La società ha prontamente fornito tutta la documentazione richiesta. Alla data del presente documento non è stata notificata da parte dell’Agenzia delle Entrate la conclusione delle attività di verifica né sono state comunicate irregolarità.

Informazioni in materia di privacy

Il gruppo CIA nel corso del 2022 ha proseguito le azioni necessarie alla compliance degli accordi/progetti con la normativa vigente, 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 dell’esercizio 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 Emissenti, 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 DELL'ESERCIZIO

Non ci sono da segnalare ulteriori fatti, avvenuti successivamente al 31 dicembre 2022, che possano influenzare in maniera rilevante i dati e le valutazioni contenute nella presente relazione annuale.

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 come già sopra evidenziato.

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 drivers* economici e finanziari finalizzati alla crescita e al consolidamento patrimoniale.

**Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente**

Angelo Riccardi

*Operazioni con Parti Correlate
al 31 dicembre 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 l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021, nonché i valori patrimoniali al 31 dicembre 2022 e 2021 delle operazioni con parti correlate;
- i valori economici per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, nonché i valori patrimoniali al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021 delle operazioni infragruppo.

Operazioni con parti correlate del Gruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 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 per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021:

<i>in migliaia di Euro</i>	Società soggette al controllo	Società collegate	Altre parti correlate	Totale	Totale voce di bilancio	Incidenza sulla voce di bilancio
Crediti commerciali						
AI 31 dicembre 2022	-	-	2.298	2.298	2.299	100%
AI 31 dicembre 2021	-	-	2.969	2.969	4.326	69%
Attività correnti						
AI 31 dicembre 2022	-	-	34	34	46	74%
AI 31 dicembre 2021	-	-	30	30	82	37%
Debiti commerciali						
AI 31 dicembre 2022	-	-	1.644	1.644	2.452	67%
AI 31 dicembre 2021	-	-	2.644	2.644	3.433	77%
Passività finanziarie correnti						
AI 31 dicembre 2022	-	-	17	17	2.465	1%
AI 31 dicembre 2021	-	-	9	9	2.445	0%
Altre passività correnti						
AI 31 dicembre 2022	-	-	2.151	2.151	2.401	90%
AI 31 dicembre 2021	-	-	2.151	2.151	2.503	86%

La seguente tabella riepiloga i rapporti economici del Gruppo verso parti correlate per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021:

<i>in migliaia di Euro</i>	Società soggette al controllo	Società collegate	Altre parti correlate	Totale	Totale voce di bilancio	Incidenza sulla voce di bilancio
Ricavi						
AI 31 dicembre 2022	-	-	285	285	415	69%
AI 31 dicembre 2021	-	-	285	285	336	85%
Costi per servizi						
AI 31 dicembre 2022	-		81	81	357	23%
AI 31 dicembre 2021	-		107	107	323	33%

Dettaglio delle principali operazioni patrimoniali con parti correlate del Gruppo, in essere al 31 dicembre 2022

I **crediti commerciali** verso altre parti correlate al 31 dicembre 2022 pari ad Euro 2.298 migliaia, comprendono principalmente:

- Crediti commerciali per fatture da emettere verso la parte correlata Class Editori, pari ad Euro 1.976 migliaia (in diminuzione rispetto ai 2.756 migliaia di euro presenti al 31 dicembre 2021), di cui:
 - Euro 960 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 416 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 600 migliaia quale stanziamento relativo ai corrispettivi per le annualità dal 2018 al 2022 riferiti al contratto per la fornitura di servizi logistici e di gestione degli 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.

Pertanto, alla data del presente bilancio, il credito verso la parte correlate Class Editori per fatture da emettere ammonta a 1.976 migliaia di euro.

- ii. Crediti commerciali per fatture da emettere verso la parte correlata DCC S.r.l., pari ad 255 migliaia di euro sorte 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 67 migliaia. Tale credito è la risultante di un'operazione di compensazioni effettuate tra le parti prima della chiusura del bilancio 2022.

Le **attività correnti** verso altre parti correlate, al 31 dicembre 2022, pari ad Euro 34 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 1.644 migliaia, al 31 dicembre 2022, comprendono principalmente i Debiti commerciali verso Class Editori per 1.044 migliaia riferiti a posizioni per fatture ricevute per prestazioni di servizi.

I debiti commerciali verso il gruppo Class pari a 1.247 migliaia di euro di al 31 dicembre 2022 (di cui Euro 11 migliaia verso Class Pubblicità) 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 31 dicembre 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 nell'esercizio 2022

I **Ricavi** verso altre parti correlate per 285 migliaia di euro, comprendono:

- ricavi verso Class Editori S.p.A. per Euro 120 migliaia quale corrispettivo per servizi logistici e di gestione immobili;
- ricavi verso la parte correlata DCC S.r.l., pari ad Euro 120 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 45 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 81 migliaia, sono riferiti servizi erogati a CIA da Class Editori S.p.A. per Euro 50 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 31 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.

Compensi società di revisione

In conformità all'art. 149-duodices del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2021 distinti per tipologia di servizio:

Euro	Esercizio 2022
Revisione del bilancio annuale e consolidato al 31 dicembre 2022	11.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2022	5.000
Regolare tenuta della contabilità	2.500
Totale revisione contabile capogruppo	18.500
Altri servizi di attestazione capogruppo	-
Totale costi capogruppo	18.500
 Limited review bilancio annuale al 31 dicembre 2022 società partecipate	5.000
Totale costi per revisione società partecipate	5.000
Totale costi Società di revisione	23.500

*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 % consolida to di gruppo</i>	<i>Modalità detenzione 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 consolidato ai sensi dell'art. 81 ter
del Regolamento Consob n. 11971/1999
e successive modifiche e integrazioni***

Attestazione del bilancio consolidato 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 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:
 - 1.1. l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - 1.2. l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2022.
2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 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.
 1. Si attesta, inoltre, che:
 - 1.1 il bilancio consolidato:
 - 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.
 - 1.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 22 marzo 2022

Presidente del Consiglio d'amministrazione

Angelo Riccardi

Dirigente Preposto

Walter Villa

***Relazione della Società di Revisione
al bilancio consolidato***

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2022

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

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio con rilievi

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria (Il Gruppo) costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2022, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal Prospetto dei flussi di cassa consolidati per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio consolidato che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della presente relazione, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio con rilievi

(i) Valutazione attività non correnti destinate alla vendita

Al 31 dicembre 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 734 migliaia.

Gli Amministratori della Capogruppo hanno predisposto un *Impairment test*, utilizzando le proiezioni economiche -patrimoniali approvate dal management di LC International LLC per il periodo 2023-2026. Le conclusioni cui sono pervenuti gli Amministratori della Capogruppo evidenziano un *Equity Value* di pertinenza di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. pari ad Euro 734 migliaia e, pertanto, la Capogruppo ha allineato il valore di carico della partecipazione al valore risultante dall'*Impairment test*.

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

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

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato*" della presente relazione.

Siamo indipendenti rispetto al Gruppo in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi, sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio con rilievi.

Richiamo di informativa

Pur non esprimendo un giudizio con rilievi relativamente a tale aspetto, richiamiamo l'attenzione su quanto indicato dagli Amministratori al paragrafo *"Principali rischi e incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale"* della relazione sulla gestione del Gruppo al 31 dicembre 2022 in cui gli stessi evidenziano che *"Gli amministratori, confermando i principali obiettivi-key drives 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 attuale. La pianificazione finanziaria a breve-medio termine è costantemente monitorata e approvata dal management con un orizzonte temporale di 18 mesi. I progetti di real estate in corso da parte della controllata Agricola Florio S.r.l. e la conferma delle attività correnti, rappresentano il presupposto per garantire un sostanziale equilibrio finanziario secondo un'impostazione prudenziale, al fine di ridurre le variabili caratterizzate dagli elementi di incertezza e limitare possibili scostamenti, escludendo operazioni e/o proventi attesi dalle azioni in corso. Gli amministratori pertanto ritengono, così come previsto dal principio contabile IAS 1, di poter approvare la relazione annuale di CIA S.p.A. e conseguentemente del Gruppo, in un'ottica di continuità aziendale."*

Aspetti chiave della revisione contabile

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

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

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

Operazioni con Parti Correlate	
<u>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</u>	<u>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</u>
<p>Operazioni con parti correlate Nelle note al bilancio consolidato, al paragrafo <i>Operazioni con Parti Correlate al 31 dicembre 2022, gli amministratori evidenziano le principali operazioni concluse con parti correlate nel corso dell'esercizio.</i> Gli amministratori riferiscono che le operazioni con parti correlate avvenute nel corso del 2022 sono regolate a condizioni di mercato.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la verifica in merito all'applicazione della procedura interna sulle Operazioni con parti correlate adottata dalla Società e lettura dei verbali del Comitato per le operazioni con parti correlate; - la verifica della recuperabilità dei crediti verso parti correlate iscritti a bilancio al 31 dicembre 2022; - lo svolgimento di procedure di validità con riferimento alle operazioni di acquisto e vendita registrate nell'esercizio; - lo svolgimento di procedure di conferma esterna per la verifica dei saldi iscritti a bilancio; - l'analisi dei contratti stipulati con Parti correlate e verifica delle condizioni contrattuali. - limitate procedure di verifica sulla situazione economico-patrimoniale approvata dagli Amministratori della DCC S.r.l. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022. <p>Abbiamo inoltre verificato il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note al bilancio con riferimento alle operazioni con parti correlate</p>

Valutazione delle partecipazioni	
<u>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</u>	<u>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</u>
<p>Valutazione delle partecipazioni Nelle note al bilancio consolidato, al paragrafo 2) Partecipazioni in imprese collegate e 3) Altre Partecipazioni, gli amministratori illustrano il dettaglio delle partecipazioni al 31 dicembre 2022.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Colloqui con la direzione; - Verifica della presenza di indicatori di impairment; - Analisi della procedura adottata dalla Società ai fini dell'identificazione di eventuali perdite di valore ed alla valutazione delle partecipazioni; - Ottenimento delle perizie di valutazione degli Assets immobiliari della partecipata Domini Castellare di Castellina S.r.l.; - Valutazione delle previsioni rispetto ai dati consuntivi; <p>Abbiamo verificato inoltre il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note al bilancio consolidato con riferimento alle partecipazioni.</p>

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

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

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

Come descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi*, Gli Amministratori della Capogruppo hanno predisposto un Impairment test, utilizzando le proiezioni economiche -patrimoniali approvate dal management di LC International LLC per il periodo 2023-2026. Le conclusioni cui sono pervenuti gli Amministratori della Capogruppo evidenziano un Equity Value di pertinenza di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. pari ad Euro 734 migliaia e, pertanto, la Capogruppo ha allineato il valore di carico della partecipazione al valore risultante dall'Impairment test.

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

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

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

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

Alcune informazioni contenute nelle note al bilancio consolidato, redatto in formato ESEF, quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici, potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

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

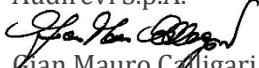
Gli amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art.123-bis, co.4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della relazione sul bilancio consolidato, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio consolidato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge. Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare oltre a quanto già sopra evidenziato.

Milano, 07 aprile 2023

Audirevi S.p.A.


Gian Mauro Colligari
Socio- Revisore legale

*Relazione sulla gestione
della capogruppo
al 31 dicembre 2022*

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
CIA S.p.A.
Sede in Milano, Via G. Borgazzi, 2

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELLA CAPOGRUPPO
AI 31 DICEMBRE 2022

Premessa

La relazione di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2022, sottoposta a revisione contabile, è stata elaborata applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli **IFRS**, omologati con regolamento (CE) n. 1126/2008 della Commissione Europea, tenendo conto delle raccomandazioni contenute nella delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006.

I dati del periodo di confronto sono stati anche essi espressi secondo gli IFRS.

ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO

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 provincie e il rialzo dell'inflazione hanno determinato un rallentamento della ripresa economica/finanziaria attesa.

Nel contesto attuale per il Gruppo CIA, le ripercussioni hanno avuto particolare impatto per le aziende operative nel 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.

INDICATORI SINTETICI DEI RISULTATI D'ESERCIZIO

I principali dati economici e patrimoniali si possono così sintetizzare:

<i>Valori in Euro/000</i>	31/12/2021	31/12/2022	<i>Variaz. %</i>
Dati economici:			
Ricavi	326	285	(12,6)
Margine operativo lordo (EBITDA)	(245)	(270)	(10,2)
Risultato operativo (EBIT)	(1.349)	(796)	41,0
Risultato netto	(1.504)	(842)	44,0
Risultato complessivo netto	(1.503)	(831)	44,7
<i>Valori in Euro/000</i>	31/12/2021	31/12/2022	<i>Variaz. %</i>
Dati patrimoniali:			
Immobilizzazioni	19.954	19.636	(1,6)
Patrimonio netto	15.556	14.725	(5,3)

I ricavi operativi al 31 dicembre 2022 sono pari a 285 mila di euro, contro i 326 mila euro dell'esercizio precedente.

Il margine operativo lordo è negativo e pari a 0,27 milioni di euro (-0,25 milioni al 31 dicembre 2021).

Il risultato di esercizio evidenzia una perdita pari a 0,84 milioni di euro (contro una perdita di 1,50 milioni di euro al 31 dicembre 2021). Il risultato complessivo netto è negativo per 0,83 milioni di euro contro una perdita di 1,50 milioni di euro del precedente esercizio.

Il patrimonio netto è pari a 15,09 milioni di euro contro i 14,73 milioni di euro del 31 dicembre 2021.

Principali dati economici dell'esercizio

Per quanto riguarda l'attività di gestione corrente si segnala in particolare quanto segue:

- i ricavi complessivi 31 dicembre 2022 sono pari a 0,28 milioni di euro, in linea con il corrispondente periodo dell'esercizio precedente, e comprendono ricavi per prestazioni di service e facility nonché prestazioni di consulenza verso la società DCC contrattualizzati nell'esercizio 2021;
- i costi operativi sono pari a 0,56 milioni di euro in diminuzione rispetto agli 0,57 milioni di euro del 2021;
- il saldo dei proventi e oneri non ordinari è negativo per 38 mila euro contro un saldo netto positivo di 38 mila euro al 31 dicembre 2021;
- gli ammortamenti e le svalutazioni sono pari a 488 mila euro contro gli 1,14 milioni di euro del precedente esercizio che comprendevano la svalutazione di partecipazioni per complessivi 0,85 milioni di euro e un fondo rischi per l'ammontare di 0,27 milioni di euro per tenere conto del rischio connesso al mancato realizzo di partite dell'attivo mentre al 31 dicembre 2022 le svalutazioni di partecipazioni ammontano a 0,31 milioni di euro mentre gli accantonamenti a fondo rischi sono stati pari a 0,16 milioni di euro;
- il Risultato Operativo Lordo al 31 dicembre 2022 è stato pari a -0,79 milioni di euro rispetto ai -1,35 milioni di euro dell'esercizio 2021;
- gli oneri finanziari netti sono stati pari a 47 mila euro (0,16 milioni di euro nell'esercizio precedente).
- il risultato netto complessivo della società è negativo per 0,84 milioni di euro contro una perdita di 1,50 milioni di euro del precedente esercizio.

Posizione finanziaria netta

La posizione finanziaria netta è evidenziata nella tabella che segue, 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	31/12/22
A. Disponibilità liquide	2	2
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	24	29
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-
D. Liquidità (A+B+C)	26	31
E. Debito finanziario corrente (esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente) *	(4.284)	(4.297)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-
G. Indebitamento Finanziario Corrente (E+F)	(4.284)	(4.297)
H. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (G-D)	(4.258)	(4.266)
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(541)	(541)
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	(287)
L Indebitamento Finanziario non Corrente (I+J+K)	(541)	(828)
M. Totale Indebitamento Finanziario (H+L)	(4.799)	(5.094)

* *Include debiti verso Class Editori per un ammontare di 1.849 migliaia di euro relativi a un deposito cauzionale ricevuto da Class Editori negli esercizi precedenti, esposti negli altri debiti correnti nel presente bilancio.*

La Posizione finanziaria netta della società come sopra definita include 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).

La situazione finanziaria netta passa da indebitamento di 4,80 milioni di euro al 31 dicembre 2021 a un indebitamento netto di 5,09 milioni di euro al 31 dicembre 2022.

A seguito della definizione di piani di pagamento rateali di alcuni debiti scaduti principalmente di natura tributaria e previdenziale, sono stati riportati nella posizione finanziaria netta i debiti relativi a tali piani di pagamento le cui rate sono in scadenza oltre i 12 mesi. Si segnala inoltre che la società ha in corso avanzate trattative con i due principali istituti di credito per la definizione delle posizioni debitorie in essere che al 31.12.2022 ammontano a complessivi 2,5 milioni di euro.

Patrimonio Netto

Il totale del Patrimonio Netto al 31 dicembre 2022 è pari a 14,7 milioni di euro, in diminuzione rispetto ai 15,6 milioni di euro del precedente esercizio per effetto del risultato del periodo.

Dati di Borsa

	2021	2022
Quotazione minima (euro)	0,067	0,0602
Quotazione massima (euro)	0,116	0,077
Volumi trattati (complessivi)	38.506.682	28.171.771
Volumi trattati (complessivi) (euro)	3.539.000	1.950.000
Capitalizzazione minima (ml. euro)	6	6
Capitalizzazione massima (ml. euro)	11	7
Capitalizzazione media (ml. euro)	8,2	6,2
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

In attuazione della recente direttiva 2003/51/CE (“direttiva di modernizzazione contabile”) recepita nel D. Lgs. 32/2007 e delle conseguenti modifiche dell’articolo 2428 del Codice Civile, si riportano di seguito i principali elementi informativi:

- gli indicatori di risultato finanziari;
- l’analisi dei rischi e delle incertezze cui la società è esposta;
- informazioni inerenti l’ambiente ed il personale;
- analisi dei settori in cui la società ha operato (aree di attività).

Gli indicatori Alternativi di Performance

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

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

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

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

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

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2021	2022
Indici di Redditività		
MOL (in migliaia di Euro) (1)	(165)	(145)
Risultato operativo (1) (in migliaia di Euro)	(1.306)	(633)
EBIT normalizzato (1) (in migliaia di Euro)	(1.386)	(758)
EBIT integrale (1) (in migliaia di Euro)	(1.349)	(796)
ROE (2)	-9,67%	-5,72%
ROE Lordo (2-bis)	-9,70%	-5,72%
ROI (3)	-7,32%	-4,01%
ROS (4)	-486%	-266%
Indici sulla struttura dei finanziamenti		
Quoziente di indebitamento complessivo (5)	(0,65)	(0,64)
Quoziente di indebitamento finanziario (6)	(0,19)	(0,20)
Indici di solvibilità		
Margine di disponibilità (7)	(2.920)	(4.371)
Quoziente di disponibilità (8)	(0,68)	(0,47)
Margine di tesoreria (9)	(2.920)	(4.377)
Quoziente di tesoreria (10)	(0,68)	(0,47)
Indici di finanziamento delle immobilizzazioni		
Margine primario di struttura (11)	(3.384)	(4.176)
Quoziente primario di struttura (12)	0,82	0,78
Margine secondario di struttura (13)	(2.479)	(3.048)
Quoziente secondario di struttura (14)	0,87	0,84

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

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

(1) <i>in migliaia di Euro</i>	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2022
Margino operativo Lordo (MOL)	(165)	(145)
Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	(1.141)	(488)
Risultato operativo	(1.306)	(633)
Altri Ricavi Operativi	41	-
Altri costi operativi	(122)	(125)
EBIT Normalizzato	(1.386)	(758)
Altri Proventi / Oneri	38	(38)
EBIT Integrale	(1.349)	(796)

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

Indici di redditività:

(2) <i>in migliaia di Euro e rapporti</i>	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2022
Risultato dell'esercizio (A)	(1.504)	(843)
Patrimonio netto (B)	15.556	14.725
ROE (A)/(B)	(9,67%)	(5,72%)

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

(2) bis

<i>in migliaia di Euro e rapporti</i>	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2022
Risultato ante imposte (A)	(1.510)	(843)
Patrimonio netto (B)	15.556	14.725
ROE lordo (A)/(B)	(9,70%)	(5,72%)

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

(3)

<i>in migliaia di Euro e rapporti</i>	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2022
Risultato operativo normalizzato (A)	(1.386)	(758)
Partecipazioni + Immobilizzazioni materiali (B)	18.939	18.902
ROI (A)/(B)	(7,32%)	(4,01%)

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

(4)

<i>in migliaia di Euro e rapporti</i>	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2022
Risultato operativo normalizzato (A)	(1.386)	(758)
Ricavi (B)	285	285
ROS (A)/(B)	(486%)	(266%)

Indici sulla struttura dei finanziamenti:

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

(5)

in migliaia di Euro e rapporti

	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2022
Passività non correnti (A)	(904)	(1.128)
Passività Correnti (B)	(9.178)	(8.226)
Patrimonio netto (C)	15.556	14.725
Quoziente di indebitamento complessivo (A+B)/C	(0,65)	(0,64)

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

(6)

in migliaia di Euro e rapporti

	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2022
Passività di finanziamento (A)	(2.977)	(2.990)
Liquidità (B)	26	31
Patrimonio netto (C)	15.556	14.725
Quoziente di indebitamento finanziario (A+B)/C	(0,19)	(0,20)

Indici di solvibilità:

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

(7)

in migliaia di Euro

	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2022
Attivo Corrente (A)	6.258	3.855
Passivo Corrente (B)*	(9.178)	(8.226)
Margine di disponibilità (A)+(B)	(2.920)	(4.371)

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

(8)

in migliaia di Euro

	Al 31 dicembre	
	2021	2022
Attivo Corrente (A)	6.258	3.855
Passivo Corrente (B)	(9.178)	(8.226)
Quoziente di disponibilità (A)/(B)	(0,68)	(0,47)

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

(9)

in migliaia di Euro

	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	2022
Liquidità differite (A)	6.232	3.823
Liquidità immediate (B)	26	26
Passivo Corrente (C)	(9.178)	(8.226)
Margine di tesoreria (A)+(B)+(C)	(2.920)	(4.377)

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

(10)

in migliaia di Euro

Al 31 dicembre

	2021	2022
Liquidità differite (A)	6.232	3.823
Liquidità immediate (B)	26	3
Passivo Corrente (C)	(9.178)	(8.226)
Quoziente di tesoreria (A)+(B)/(C)	(0,68)	(0,47)

Indici di finanziamento delle immobilizzazioni:

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

(11)

in migliaia di Euro

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2021	2022
Patrimonio Netto (A)	15.556	14.725
Attivo immobilizzato (B)	18.939	18.902
Marginе primario di struttura (A)-(B)	(3.384)	(4.176)

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

(12)

in migliaia di Euro

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2021	2022
Patrimonio Netto (A)	15.556	14.725
Attivo immobilizzato (B)	18.939	18.902
Quoziente primario di struttura (A)/(B)	0,82	0,78

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

(13)

in migliaia di Euro

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2021	2022
Patrimonio Netto (A)	15.556	14.725
Passività non correnti (B)	(904)	(1.128)
Attivo immobilizzato (C)	18.939	18.902
Marginе secondario di struttura (A)+(B)-(C)	(2.479)	(3.048)

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

(14)

in migliaia di Euro

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2021	2022
Patrimonio Netto (A)	15.556	14.725
Passività non correnti (B)	(904)	(1.128)
Attivo immobilizzato (C)	18.939	18.902
Quoziente secondario di struttura (A)+(B)/(C)	0,87	0,84

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA

Rischi connessi al settore in cui la Società opera

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE

Sono descritti di seguito i principali elementi di rischio cui è esposta CIA sono identificabili per tipologia: mercati di

riferimento, commerciali, finanziari e di compliance.

Rischi connessi ai mercati di riferimento

Il contesto macro-economico continua ad essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, ulteriormente aggravato dal perdurare della crisi innescata dalla diffusione su scala globale dell'emergenza sanitaria COVID-19 (“Coronavirus”) e dalle recenti vicende belliche dell'est Europa di cui, alla data di predisposizione della presente relazione finanziaria, non è possibile prevederne né la durata, né la portata e conseguentemente valutarne in modo attendibile i reali impatti sulla performance economiche, sulla situazione finanziaria e patrimoniale della società.

In riferimento ai mercati in cui opera la società, le maggiori ripercussioni si riflettono nel settore immobiliare. Per quanto riguarda le altre partecipazioni detenute da CIA ed in particolare Isola Longa Srl e Agricola Florio Srl, le prospettive di reddito si ritengono allo stato positive, non essendo esse di portafoglio liquido ma inerenti a progetti di investimento di medio-lungo periodo.

Rischio di credito in relazione ai rapporti commerciali con i clienti

L'esposizione della Società al rischio di credito è costituita dalle perdite potenziali che potrebbero derivare dalla possibilità che si verifichino specifiche situazioni di insolvenza dalle controparti debitrici. La massima esposizione teorica al rischio di credito per la Società è rappresentata dal valore contabile dei crediti commerciali iscritti in bilancio. Gli accantonamenti effettuati al fondo svalutazione/rischi sono determinati in ottica prudenziale 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 illustrate.

Rischi finanziari e di cambio valuta

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

Il rischio di cambio non è significativo in quanto la Società opera nella quasi totalità delle operazioni effettuate con valuta in Euro.

Rischi di liquidità

I flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità della Società sono monitorati e gestiti centralmente. Al 31 dicembre 2022, le disponibilità finanziarie sono sostanzialmente in linea con il piano di cassa predisposto a breve/medio termine.

Principali 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 annuale al 31 dicembre 2022.

Gli amministratori, confermando i principali *obiettivi-key drives* 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 attuale.

La pianificazione finanziaria a breve-medio termine è costantemente monitorata e approvata dal management con un orizzonte temporale di 18 mesi.

I progetti di *real estate* in corso da parte della controllata Agricola Florio S.r.l. e la conferma delle attività correnti, rappresentano il presupposto per garantire un sostanziale equilibrio finanziario secondo un'impostazione prudenziale, al fine di ridurre le variabili caratterizzate dagli elementi di incertezza e limitare possibili scostamenti, escludendo operazioni e/o proventi attesi dalle azioni in corso.

Gli amministratori pertanto ritengono, così come previsto dal *principio contabile IAS 1*, di poter approvare la relazione annuale di CIA S.p.A. e conseguentemente del Gruppo, in un'ottica di continuità aziendale.

Si segnala inoltre che 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.

Relazione sulla corporate governance

La relazione, sottoposta all'approvazione del consiglio di amministrazione del 22 marzo 2022, costituisce un documento separato alla presente relazione, ed è disponibile sul sito Internet della società (www.c-i-a.it), nella sezione *Documenti*.

Informazioni inerenti l'ambiente ed il personale

Data l'attività specifica della società non si ravvisano elementi di rilievo.
Non vi sono danni causati all'ambiente, né sanzioni o addebiti inerenti.

Attività di ricerca e Sviluppo

Si evidenzia che la società non ha sostenuto costi per attività di ricerca, sviluppo e pubblicità.

Andamento e rapporti con le controllate

Circa i rapporti patrimoniali con imprese controllate/collegate, si precisa che riguardano esclusivamente rapporti di natura finanziaria infruttiferi.

In merito alle altre imprese **partecipate** non si segnalano elementi di rilievo.

Tutte le partecipazioni sono state iscritte al costo di acquisto e gli aspetti quantitativi di tali valutazioni sono stati illustrati in dettaglio nelle Note illustrate al 31 dicembre 2022.

Rapporti con parti correlate e collegate

Nel corso dell'esercizio 2022 sono state effettuate prestazioni a beneficio del gruppo Class Editori per attività di service e facility relativi agli immobili presso cui il gruppo Class svolge la propria attività. Dalla stessa Class Editori sono state ricevute prestazioni per service amministrativi, finanziarie, tenuta della contabilità e delle paghe. Per un dettaglio circa l'entità di tali rapporti si rimanda alla relativa sezione sulle parti correlate.

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

Circa il dettaglio delle poste di stato patrimoniale e di conto economico si rimanda al relativo paragrafo incluso nelle note al bilancio.

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. svolge la propria attività presso la sede sociale di Via G. Borgazzi 2 a Milano.

Per quanto attiene ai rischi potenziali connessi a cause legali con clienti, fornitori ed altri soggetti terzi precisiamo che non sussistono, allo stato attuale, particolari rischi.

Azioni proprie

La società non possiede e non ha posseduto in corso d'esercizio né direttamente né tramite terzi, azioni proprie o di società controllanti.

PRINCIPALI EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Non vi sono da segnalare altri fatti di rilievo, avvenuti successivamente al 31 dicembre 2022, che possano influenzare in maniera rilevante i dati e le valutazioni contenuti nel presente bilancio d'esercizio.

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 come sopra evidenziato.

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 drivers* economici e finanziari finalizzati alla crescita e al consolidamento patrimoniale.

Proposte del Consiglio

Signori Azionisti,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2022 che si chiude con una perdita d'esercizio, pari a euro 842.481 deliberando la copertura della stessa con l'utilizzo per pari importo della riserva straordinaria.

p. il Consiglio di Amministrazione

Angelo Riccardi

*Bilancio separato
della capogruppo
al 31 dicembre 2022*

Sede in Milano via G. Borgazzi, 2
Cap. Soc. €922.952,60 iv
Cod. Fisc. E P.IVA n. 03765170968
Iscritta al REA della CCIAA di Milano al n. 1700623
Bilancio chiuso al 31/12/2021

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – ATTIVO

ATTIVITA'	Note	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Attività immateriali a vita indefinita		-	-
Altre immobilizzazioni immateriali		-	-
Totale immobilizzazioni immateriali		-	-
Immobilizzazioni materiali	1	30.982	22.465
Investimenti immobiliari	1	25.143	22.657
Partecipazioni	2	18.883.142	18.856.387
Crediti commerciali non correnti	3	-	882.252
Crediti per imposte anticipate	4	440.556	440.613
Altri crediti		-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI		19.379.823	20.224.374
ATTIVITA' CORRENTI			
Crediti commerciali	5	4.325.671	2.298.835
Crediti tributari	6	283.711	287.268
Altri crediti	7	608.173	502.901
Disponibilità liquide	8	26.207	31.227
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI		5.243.762	3.120.231
Attività non correnti disponibili per la vendita	9	1.014.371	734.371
TOTALE ATTIVO		25.637.956	24.078.976

Ai sensi della delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti di operazioni o posizioni con parti correlate sulla situazione patrimoniale finanziaria, sul conto economico complessivo e sul rendiconto finanziario della società sono riportati al paragrafo 29 delle note illustrate al bilancio d'esercizio.

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – PASSIVO

PASSIVITA'	Note	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022
Capitale sociale		922.953	922.953
Riserve		16.136.766	14.644.690
Utili (perdita) del periodo		(1.503.979)	(842.481)
PATRIMONIO NETTO	10	15.555.740	14.725.162
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti finanziari non correnti	11	541.484	541.484
Altri Debiti non correnti	12	-	286.639
Fondi per rischi e oneri	13	270.000	232.327
TFR e altri fondi per il personale	14	92.684	67.481
PASSIVITA' NON CORRENTI		904.168	1.127.931
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti finanziari	15	2.435.020	2.448.317
Debiti commerciali	16	3.371.518	2.396.057
Debiti tributari	17	862.532	980.641
Altri debiti	18	2.508.978	2.400.868
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI		9.178.048	8.225.883
TOTALE PASSIVITA'		10.082.216	9.353.814
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		25.637.956	24.078.976

Ai sensi della delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti di operazioni o posizioni con parti correlate sulla situazione patrimoniale finanziaria, sul conto economico complessivo e sul rendiconto finanziario della società sono riportati al paragrafo 29 delle note illustrate al bilancio d'esercizio.

CONTO ECONOMICO SEPARATO

	Note	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022
Ricavi		285.000	285.000
Altri ricavi e proventi		41.302	-
Totale Ricavi Operativi	20	326.302	285.000
Costi per acquisti	-	-	-
Costi per servizi	21	(306.314)	(259.662)
Costi per il personale	22	(143.312)	(170.289)
Altri costi operativi	23	(121.862)	(125.271)
Totale Costi Operativi		(571.488)	(555.222)
Margine operativo lordo – Ebitda		(245.186)	(270.222)
Proventi/(Oneri) non ordinari	24	37.707	(37.620)
Ammortamenti e svalutazioni	25	(1.141.207)	(487.747)
Risultato operativo – Ebit		(1.348.686)	(795.589)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	26	(160.844)	(46.949)
Risultato ante imposte		(1.509.530)	(842.538)
Imposte	27	5.551	(57)
RISULTATO NETTO		(1.503.979)	(842.481)

Ai sensi della delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti di operazioni o posizioni con parti correlate sulla situazione patrimoniale finanziaria, sul conto economico complessivo e sul rendiconto finanziario della società sono riportati al paragrafo 29 delle note illustrate al bilancio d'esercizio.

I saldi di bilancio corrispondono a quelli contabili.

Conto Economico complessivo al 31 dicembre 2022

(Euro)	Note	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022
Risultato Netto		(1.503.979)	(842.481)
Altre componenti del Conto Economico Complessivo			
Proventi/(oneri) attuariali non translati da conto ec. (IAS 19)	28	611	11.903
Imposte sulle altre componenti del conto economico complessivo		-	-
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali		611	11.903
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(1.503.368)	(830.578)

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2020 – 31/12/2021

Euro	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Utili/(perd. a nuovo)	Risultato netto periodo	PN Totale
SALDI AL 31/12/2020	922.953	1.526.025	184.590	15.911.871	(66.725)	(14)	(1.419.592)	17.059.108
<i>Movimenti 2021:</i>								
Destinazione Risultato								
Altri movimenti								
<i>Risultato del periodo:</i>								
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	-	-	-	611	-	-	-	611
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	-	-	-	611	-	-	-	611
Risultato Netto del periodo							(1.503.979)	(1.503.979)
Risultato Complessivo del periodo	-	-	-	611	-	(14)	(1.503.979)	(1.503.368)
SALDI AL 31/12/2021	922.953	1.526.025	184.590	14.492.890	(66.725)	(14)	(1.503.979)	15.555.740

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2021 – 31/12/2022

Euro	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Utili/(perd. a nuovo)	Risultato netto periodo	PN Totale
SALDI AL 31/12/2021	922.953	1.526.025	184.590	14.492.890	(66.725)	(14)	(1.503.979)	15.555.740
<i>Movimenti 2022:</i>								
Destinazione Risultato								
Altri movimenti								
<i>Risultato del periodo:</i>								
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	-	-	-	11.903	-	-	-	11.903
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	-	-	-	11.903	-	-	-	11.903
Risultato Netto del periodo							(842.481)	(842.481)
Risultato Complessivo del periodo	-	-	-	11.903	-	(14)	(842.481)	(830.578)
SALDI AL 31/12/2022	922.953	1.526.025	184.590	13.000.814	(66.725)	(14)	(842.481)	14.725.162

PROSPECTO DEI FLUSSI DI CASSA AL 31 DICEMBRE 2022

Euro	Note	2021	2022
Attività d'esercizio			
Utile d'esercizio		(1.503.979)	(842.481)
Ammortamenti		12.985	11.003
Autofinanziamento		(1.490.994)	(831.478)
Variazioni crediti commerciali		(72.248)	1.144.584
Variazione crediti/debiti tributari		126.966	401.134
Variazione altri crediti		(10.743)	105.272
Variazione debiti commerciali		(37.557)	(975.461)
Variazione altri debiti		54.280	(108.110)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)		(1.430.296)	(264.059)
Attività d'investimento			
Immobilizzazioni materiali		-	-
immobilizzazioni finanziarie		1.007.463	306.755
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)		1.007.463	306.755
Attività di finanziamento			
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori		168.547	13.297
Variazione fondi rischi		270.000	(36.673)
Variazione trattamento di fine rapporto		7.120	(25.203)
Distribuzione dividendi		-	-
Variazione Riserve		611	11.903
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)		446.278	(37.676)
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)		23.445	5.020
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		2.762	26.207
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		26.207	31.227

Redatto con metodo indiretto

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Angelo Riccardi

*Note al bilancio separato
della capogruppo al 31 dicembre 2022*

CIA

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

**Sede legale: Milano, via G. Borgazzi, 2
Cap. Sociale €922.952,60
R.E.A. di Milano n° 1700623
Cod.Fiscale e P.IVA 03765170968**

Note al bilancio chiuso il 31/12/2022

Criteri di formazione

La Società ha predisposto il bilancio al 31 dicembre 2022 in conformità ai Principi Contabili Internazionali (“IFRS”) emessi dall’International Accounting Standards Board (“IASB”) e adottati dall’Unione Europea. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti (“IAS”), tutte le interpretazioni dell’International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee (“SIC”).

Il Regolamento Europeo (CE) n°1606/2002 del 19 luglio 2002 ha introdotto l’obbligo, a partire dall’esercizio 2005, di applicazione dei Principi sopramenzionati (“IFRS”) per la redazione dei bilanci consolidati delle società aventi titoli di capitale e/o debito quotati presso uno dei mercati regolamentati della Comunità Europea.

Il D. Lgs 28 febbraio 2005 n. 38 ha recepito nel nostro ordinamento quanto previsto dal Regolamento Europeo sopra citato e con tale Decreto Legislativo il legislatore nazionale ha altresì inteso estendere in via facoltativa l’adozione dei citati IFRS per la redazione del bilancio d’esercizio e/o consolidato anche alle società non quotate.

Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali

Il bilancio 2022 è redatto in conformità ai principi contabili internazionali International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS) ed è stato elaborato nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IAS/IFRS adottati dalla Commissione delle Comunità Europee 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. 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 e 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).

Forma e contenuto del bilancio

Il bilancio della Società è stato redatto in conformità agli IFRS ed è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Conto Economico complessivo, dal rendiconto finanziario, dal Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto e dalle presenti Note Illustrative ed è corredata dalla Relazione degli amministratori sull’andamento della gestione.

Principi contabili adottati

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 sono gli stessi rispetto a quelli adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 ad eccezione di quanto eventualmente specificato nei

paragrafi successivi.

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 sulla Società:

- Modifiche all'IFRS 3, volte a completare l'aggiornamento dei riferimenti al Conceptual Framework for Financial Reporting presenti nel principio contabile, fornire chiarimenti circa i presupposti per la rilevazione alla data di acquisizione di fondi, passività potenziali e/o passività per tributi assunti nell'ambito di un'operazione di business combination, nonché ad esplicitare quando le attività potenziali non possono essere rilevate nell'ambito di una business combination;
- 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 emessi dallo IASB e omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 31 dicembre 2022

- in data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato due emendamenti denominati "Disclosure of Accounting Policies - Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2" e "Definition of Accounting Estimates - Amendments to IAS 8". Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policies 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;
- in data 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato il documento denominato "Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction". Il documento chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento.
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.

Con riferimento al contesto macroeconomico determinato anche dal conflitto russo-ucraino, si segnala che nel corso del 2022 sono stati emessi i seguenti documenti di cui si è tenuto conto nella redazione del presente bilancio:

- in data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current" e in data 31 ottobre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-current Liabilities with Covenants". Tali documenti hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve e lungo termine. Le modifiche entreranno in vigore a partire dal 1° gennaio 2024;
- in data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback". Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscono al diritto d'uso trattenuto. Le modifiche saranno applicabili a partire dal 1° gennaio 2024.

- Gli Amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di tali emendamenti sul bilancio d'esercizio della Società sul bilancio d'esercizio della società.

Con riferimento al conflitto russo-ucraino, si segnala che nel corso del 2022 sono stati emessi i seguenti documenti:

- “Public Statement - Implications of Russia’s invasion of Ukraine on half-yearly financial reports” emesso da ESMA in data 13 maggio 2022 e che richiede agli emittenti di fornire un’adeguata informativa in merito agli impatti riconducibili al conflitto tra Russia e Ucraina;
 - “Public statement - European common enforcement priorities for 2022 annual financial report” emesso da ESMA in data 28 ottobre 2022 e che riporta i possibili impatti diretti sul bilancio riconducibili al conflitto tra Russia e Ucraina (con particolare focus su controllo e impairment degli assets) e che richiedono adeguata informativa in bilancio;
 - Richiamo di attenzione n. 3/22 “Conflitto in Ucraina - Richiamo di attenzione degli emittenti vigilati sull’informatica finanziaria e sugli adempimenti connessi al rispetto delle misure restrittive adottate dall’Unione europea nei confronti della Russia” emesso da CONSOB in data 19 maggio 2022 in merito all’informatica sugli impatti riconducibili al sopracitato conflitto;
 - Discussion Paper 1/2022 “Impairment test dei non-financial assets a seguito della guerra in Ucraina” emesso dall’OIV in data 13 giugno 2022 e relativo all’analisi da svolgere al fine di valutare se ricorrano o meno le condizioni per effettuare un nuovo impairment test in sede di redazione del bilancio d’esercizio.
 - .
- Seppur il conflitto russo-ucraino non abbia impatti diretti rilevanti sulla Società , gli impatti indiretti dello stesso quali le dinamiche inflazionistiche, la propensione al consumo e l’impatto sulle catene di fornitura, saranno oggetto di continuo monitoraggio da parte degli Amministratori nel prossimo divenire.

Criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati nella formazione della situazione economico patrimoniale sono stati i seguenti:

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Le attività immateriali acquisite separatamente sono capitalizzate al costo e ammortizzate sulla base della presunta utilità economica residua. La vita utile viene riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove possibili, sono apportati con applicazioni prospettiche.

Le attività immateriali prodotte internamente, a eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell’esercizio in cui sono sostenute.

Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a una analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore: tale analisi può essere condotta a livello di singolo bene immateriale o a livello di unità generatrice di flussi finanziari.

Immobilizzazioni

Investimenti immobiliari e Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali e gli investimenti immobiliari sono rilevati al costo di acquisizione. Il costo di acquisizione è rappresentato dal *fair value* del prezzo pagato per acquisire l’attività e ogni costo diretto sostenuto per predisporre l’attività al suo utilizzo.

La capitalizzazione dei costi inerenti l’ampliamento, ammodernamento o miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi, è effettuata esclusivamente nei limiti in cui gli stessi rispondono ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di una attività.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalla seguente tabella:

- attrezature: 4 anni
- Mobili e macchine ordinarie: 8 anni

I criteri di ammortamento utilizzati, le vite utili e i valori residui sono riesaminati e

ridefiniti almeno alla fine di ogni periodo amministrativo per tener conto di eventuali variazioni significative.

Crediti

I crediti commerciali sono rilevati al *fair value* dei flussi di cassa futuri, ridotto da eventuali perdite di valore.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale. Non ricorrendo fattori temporali e di non realizzo significativi, i debiti non sono assoggettati ad attualizzazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio della competenza temporale dell'esercizio. Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Partecipazioni

Quelle in società controllate collegate e altre che si intendono detenere durevolmente sono iscritte al costo d'acquisto o sottoscrizione. Circa le differenze significative tra valore di bilancio e quota di netto patrimoniale, fermo restando il fatto che per nessuna di tali partecipazioni si sono riscontrate perdite di valore durevoli rispetto al costo di acquisto, si rimanda alle tabelle successive.

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.

Le indennità di fine rapporto sono determinate in accordo con lo IAS 19, applicando una metodologia di tipo attuariale (metodo della proiezione unitaria del credito), basata su ipotesi demografiche, in ordine al tasso di sconto che riflette il valore del denaro nel tempo, al tasso di inflazione, al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri.

Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a conto economico come costo o ricavo quando il valore netto cumulato degli utili e delle perdite "attuariali" non rilevati alla chiusura del precedente esercizio supera di oltre il 10% il valore più elevato tra le obbligazioni riferite a piani a benefici definiti e il valore equo delle attività riferire ai piani a quella data. Questi utili o perdite sono rilevati sulla base della vita media lavorativa residua attesa dei dipendenti che aderiscono a tali piani.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti e/o prestazione di servizi sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà e/o del completamento del servizio.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Imposte

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base del presumibile onere da assolvere in applicazione della normativa fiscale vigente.

Vengono inoltre rilevate le imposte differite e anticipate sulle differenze temporanee tra i valori patrimoniali iscritti in bilancio ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, riporto a nuovo di perdite fiscali o crediti di imposta non utilizzati, sempre che sia probabile che il recupero (estinzione) riduca (aumenti) i pagamenti futuri di imposte rispetto a quelli che si sarebbero verificati se tale recupero (estinzione) non avesse avuto effetti fiscali: Gli effetti fiscali di operazioni sono rilevati, a conto economico o direttamente a patrimonio netto, con le medesime modalità delle operazioni o fatti che danno origine alla imposizione fiscale.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

I crediti e i debiti espressi originariamente in valuta estera sono iscritti in base ai cambi in vigore alla data in cui sono sorti. Essi sono allineati ai cambi correnti alla chiusura del bilancio; le differenze di cambio vengono contabilizzate

tramite la costituzione di un Fondo oscillazione cambi al passivo, nei casi in cui emerge una differenza negativa.

Impegni, garanzie, rischi

Gli impegni e le garanzie sono indicati al loro valore contrattuale.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono iscritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella Nota illustrativa senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si tiene conto dei rischi di natura remota.

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale è composto da due unità, un dirigente e un impiegato. Il contratto di lavoro applicato è quello del settore del Commercio.

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

ATTIVITÀ NON CORRENTI

1) *Immobilizzazioni materiali e Investimenti immobiliari*

Saldo al 31/12/2021	€ 56.125
Saldo al 31/12/2022	€ 45.122
	€ <u>(11.003)</u>

Voce	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Differenza
Impianti e Macchinari	-	-	-
Altri beni	30.982	22.465	(8.517)
Totale Immobilizzazioni materiali	30.982	22.465	(8.517)
Investimenti immobiliari	25.143	22.657	(2.486)
Totale Immobilizzazioni Materiali	56.125	45.122	(11.003)

Non si ravvisano variazioni significative rispetto al precedente esercizio.

	Terreni	Immobili	Immobili leasing	Impianti e macchin.	Immobilizz. in corso	Altri beni	Totale
COSTO STORICO	-	82.864	-	176.445	-	131.952	391.261
Rivalutazioni prec.							-
Oneri finanziari							-
Svalutaz. Precedenti							-
Ammortamenti preceden.		(57.721)	-	(176.445)	-	(100.970)	(335.136)
SALDO 31/12/2020	-	25.143	-	-	-	30.982	56.125
Acquisiz. dell'esercizio							
Riclassifiche (-)							
Riclassifiche (+)							
Storno fondo per alienazioni							
Alienazioni dell'esercizio							
Ammortam. dell'esercizio		(2.486)	-	-		(8.517)	(11.003)
SALDO	-	22.657	-	-	-	22.465	45.122
Ammort. Antic. Fiscali							-
Movim. Ex art 2426, nr.3							-
SALDO 31/12/2021	-	22.657	-	-	-	22.465	45.122

Investimenti immobiliari

	COSTO STORICO	Amm.to precedente	SALDO AL 31/12/2021	Incrementi/ (decrementi)	Amm.to Esercizio	SALDO AL 31/12/2022
Malindi KENIA	14.202	(10.012)	4.190		(426)	3.764
Porto Rotondo	22.134	(15.605)	6.529		(664)	5.865
Venezia	46.528	(32.104)	14.424		(1.396)	13.028
Tot. Altri immobili	82.864	(57.721)	25.143		(2.486)	22.657

Gli investimenti immobiliari si riferiscono ad investimenti in multiproprietà effettuati in precedenti esercizi.

2) Partecipazioni

Saldo al 31/12/2021	€ 18.883.142
Saldo al 31/12/2022	€ 18.856.387
	€ (26.755)

Voce	Valore al 31/12/2021	Riclassifiche	Cessioni Svalutaz.	Conferimenti	Valore al 31/12/2022
Partecipazione in controllate	59.575	-	-	-	59.575
Partecipazione in collegate	4.780.000	-	-	-	4.780.000
Partecipazione in altre imprese	14.043.567		(26.755)		14.016.812
Totale	18.883.142	-	(26.755)	-	18.856.387

Partecipazioni in imprese controllate

Voce	Valore al 31/12/2021	Incrementi	Cessioni	Conferimenti	Valore al 31/12/2022
Agricola Florio	59.575	-	-	-	59.575
Totale	59.575	-	-	-	59.575

Partecipazioni in imprese collegate

Voce	Valore al 31/12/2021	Incrementi	Riclassifiche	Rivalutazioni/ Svalutazioni	Valore al 31/12/2022
Isola Longa Srl	4.780.000	-	-	-	4.780.000
Totale	4.780.000	-	-	-	4.780.000

- La partecipazione in **LC International LLC** è stata riclassificata nel precedente esercizio tra le attività non correnti disponibili per la vendita a seguito della decisione del management di perseguire la strategia di cessione dei marchi detenuti da LC International e di conseguenza della partecipazione.
- 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 "Stagione", 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 periodo sono proseguiti le attività relative al completamento dell'iter di approvazione del progetto presentato alle varie autorità preposte, oltre che l'ottenimento di un finanziamento.

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. Inoltre, la società ha 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.

Partecipazioni in altre imprese

Voce	Valore al 31/12/2021	Incrementi	Cessione	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2022
V/so Diana Bis	10.000		-	-	10.000
V/so Sas Comtes de Dampierre (già Audoin de Dampierre)	31.767	-	-	(26.755)	5.012
V/so M39	1.800	-	-	-	1.800
V/so DCC Domini Castellare di Castellina	14.000.000	-	-	-	14.000.000
Totale	14.043.567	-	-	(26.755)	14.016.812

- 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.
I risultati di DCC (holding) sono in linea con il trend positivo del mercato; i ricavi delle vendite sono pari a 7,06 milioni di euro (+6,9% vs 2021) e il margine - EBITDA passa da 155 mila euro a 391 mila euro al 31 dicembre 2022. Il risultato d'esercizio evidenzia un utile netto di 134 mila euro. Si segnala che il Consiglio di Amministrazione che ha approvato il bilancio in data 20 marzo 2023, ha proposto una parziale distribuzione dell'utile d'esercizio.
I ricavi delle vendite al 31 dicembre 2022 del Gruppo DCC (include le controllate aziende produttive Castellare/Nettuno, Rocca di Frassinello, Feudi del Pisciotto), sono stati pari a 9,98 milioni di euro registrando una crescita del 13,8% (+1,2 milioni di euro in valore assoluto) rispetto all'anno precedente. Cresce l'export dei 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). Significativa la performance registrata sul mercato interno con il canale Ho.Re.Ca. che segna un incremento di circa il 35% 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'EBITDA è pari a 1,77 milioni di euro in crescita di oltre il 34% rispetto al 2021. Il Risultato d'esercizio consolidato ante imposte è pari a +135 mila euro contro -330 mila dell'anno precedente.
- Diana Bis S.r.l.:** La società partecipata, proprietaria del complesso residenziale sito nel centro di Milano in via Borgazzi 1,3,5, della quale CIA, CIA detiene una quota pari all'1% del capitale sociale, ha in corso un contenzioso amministrativo a seguito dell'annullamento dei permessi di costruire dell'immobile realizzato, precedentemente rilasciati dal Comune di Milano.

Comptes de Dampierre S.a.s: La società di diritto francese è operativa sul mercato vitivinicolo attraverso la commercializzazione di champagne. CIA detiene una quota minoritaria del capitale sociale, pari a circa lo 0,9%.

Per maggiore chiarezza esponiamo nella tabella seguente i movimenti delle immobilizzazioni finanziarie.

	Partecipazioni imp. Controllate	Partecipazioni imp. Collegate	Partecipazioni in altre imprese	TOTALE
COSTO STORICO	125.336	2.823.810	14.619.689	17.568.835
rivalutazioni prec.		3.702.275		3.702.275
svalutazioni prec.	(65.761)	(1.746.085)	(576.122)	(2.387.968)
SALDO INIZIALE	59.575	4.780.000	14.043.567	18.883.142
Incrementi dell'esercizio	-	-	-	-
decrementi dell'esercizio	-	-	-	-
alienazioni dell'esercizio	-	-	-	-
Riclassifiche dell'esercizio	-	-	-	-
Rivalutazioni dell'esercizio				-
svalutazioni dell'esercizio	-		(26.755)	(26.755)
SALDO	59.575	4.780.000	14.016.812	18.856.387
movimentazione ex art. 2426, nr.3				-
SALDO FINALE	59.575	4.780.000	14.016.812	18.856.387

Si forniscono inoltre le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente per le imprese controllate, collegate e altre.

Denominazione	Città o Stato	Capitale sociale	Quota % proprietà	Utile (Perdita)	Valore bilancio	Netto patrimoniale
Agricola Florio (già Isola Longa Turismo Rurale) Palermo		10.000	100,0	(1.421)	59.575	1.146.934
Comtes de Dampierre * (già Audion De Dampierre SA)	Francia	126.510	0,9	(272.987)	5.011	5.011
LC International LLC #	Stati Uniti	5.215.646	40,0	67.833	734.371	-108.464
Isola longa S.r.l.	Palermo	14.340.000	33,3	(15.796)	4.780.000	5.065.454
Diana Bis S.r.l. **	Milano Castellina in	10.000	1,0	(2.709.395)	10.000	-
DCC Domini Castellare di Castellina S.r.l. ***	Chianti (SI)	7.077.213	17,6	136.907	14.000.000	6.628.532
M39 S.r.l.	Milano	30.000	6,0	3.279	1.800	1.997

* Dati gestionali non ancora approvati dal CDA.

** Dati riferiti al bilancio 2020.

Dati gestionali forniti dal management della società convertiti in euro.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate e in altre imprese sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore ad eccezione di quelle evidenziate nelle precedenti tabelle.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante.

3) Crediti commerciali non correnti

Sono pari a 882.252 euro e relativi al valore attualizzato del credito verso Swiss Merchant Advisory per la vendita della partecipazione in Diana Bis il cui incasso è previsto entro la fine dell'esercizio 2024

4) Crediti per imposte anticipate

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2022 a 440.613 euro.

Il dettaglio analitico della composizione della posta, con la relativa movimentazione rispetto al precedente esercizio è fornito nella tabella di dettaglio inserita al punto 26) Imposte delle presenti note al bilancio.

ATTIVITÀ CORRENTI

5) Crediti commerciali

Saldo al 31/12/2021	€ 4.325.671
Saldo al 31/12/2022	€ 2.298.835
	€ (2.026.836)

Non vengono fornite nel seguito le informazioni previste dal comma 6 dell'articolo 2427, relativamente alla ripartizione dei crediti per area geografica, in quanto il business della società è pressoché interamente rivolto al mercato nazionale. Sono pertanto irrilevanti i rapporti con i paesi esteri.

Crediti Commerciali

Di seguito il dettaglio delle voci relative ai crediti commerciali.

Voce	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazioni
Clienti ordinari	1.057.696	71.373	(986.323)
Fatture da emettere/N.Cr. Da Ricevere	3.109.627	1.976.027	(1.133.600)
Crediti v/Domini di Castellare	120.000	255.000	135.000
Crediti v/Diana bis	70.018	-	(70.018)
 Fondo sval. Crediti art. 106 Tuir	 (31.670)	 (3.565)	 28.105
 4.325.671	 2.298.835	 (2.026.836)	

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	Totale
Saldo al 31/12/2021	31.670
Utilizzo nell'esercizio	(38.628)
Acc.to fondo Sval. Crediti	10.523
Saldo al 31/12/2022	3.565

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 nonché alla riclassifica tra i crediti commerciali non correnti del credito relativo alla cessione della partecipazione in Diana Bis il cui incasso è previsto entro la fine del 2024.

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 31 dicembre 2022 verso Class Editori, per complessivi 1,98 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 31 dicembre 2022, CIA vantava verso Class crediti per fatture da emettere per 1.976 migliaia di euro relativamente a:

- canoni per affitto immobile in via Marco Burigozzo, n. 5 per 960 mila euro, riferiti al residuo da incassare delle annualità 2016 e 2017;
- canoni per affitto immobile di via Gian Galeazzo n.29 per euro 416 mila euro, riferiti al residuo da incassare delle annualità 2016 e 2017;

Il residuo credito commerciale per fatture da emettere verso Class di 600 mila euro è relativo ai corrispettivi per le annualità 2018, 2019, 2020, 2021 e 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 255 mila euro 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 961 mila euro. Contestualmente sono stati compensati, e quindi ridotti, debiti verso Class Editori per complessivi 1.373 mila euro. A seguito di tali fatturazioni, l'ammontare delle fatture da emettere verso Class Editori alla data della presente relazione è pari a 1,98 milioni di euro.

Si segnala, infine, che CIA presenta debiti commerciali verso Class Editori per complessivi 1,04 milioni di euro.

6) Crediti tributari

Saldo al 31/12/2021	€ 283.711
Saldo al 31/12/2022	€ 287.268
	€ 3.557

Voce	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazioni
Erario c/lva	1.518	3.199	1.681
Acconto IRAP	21.020	21.020	-
Acconto Ires	153	153	-
Crediti IRES da Consolidato Nazionale	58.828	58.828	-
Trans. Pro forma Iva	41.554	43.378	1.824
Altri crediti vso Erario	160.638	160.690	52
TOTALE	283.711	287.268	3.557

7) Altri crediti

Saldo al 31/12/2021	€ 608.173
Saldo al 31/12/2022	€ 502.901
	€ <u>(105.272)</u>

Voce	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazioni
Fornitori per Note Cred. da Ricevere	17.479	-	(17.479)
Crediti v/so Agricola Florio (già Isola Longa Turiscmo rurale)	528.406	463.405	(65.001)
Crediti v/so Compagnie Fonciere	30.000	33.718	3.718
Altri crediti	31.195	5.778	(25.417)
Risconti attivi diversi	1.093	-	(1.093)
TOTALE	608.173	502.901	(105.272)

8) Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2021	€ 26.707
Saldo al 31/12/2022	€ 31.227
	€ <u>5.020</u>

Depositi bancari

Voce	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazioni
Banca Sella	20.200	12.697	(7.503)
Cassa Risparmio Parma e Piacenza	3.245	5.247	2.002
Conti correnti transitori	1.176	11.697	10.521
Cassa	1.586	1.586	-
TOTALE	26.207	31.227	5.020

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. I saldi contabili sono stati tutti riconciliati alla data del 31 dicembre 2022 con quelli esposti sugli estratti conto bancari.

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.

Posizione finanziaria netta totale

€uro/000	31/12/21	31/12/22
A. Disponibilità liquide	2	2
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	24	29
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-
D. Liquidità (A+B+C)	26	31
E. Debito finanziario corrente (esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente) *	(4.284)	(4.297)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-
G. Indebitamento Finanziario Corrente (E+F)	(4.284)	(4.297)
H. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (G-D)	(4.258)	(4.266)
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(541)	(541)
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	(287)
L Indebitamento Finanziario non Corrente (I+J+K)	(541)	(828)
M. Totale Indebitamento Finanziario (H+L)	(4.799)	(5.094)

Posizione finanziaria netta totale *Adjusted*

€uro/000	31/12/21	31/12/22
Posizione finanziaria netta Totale	(4.799)	(5.094)
Debiti tributari scaduti verso stati esteri	663	769
Debiti tributari e previdenziali scaduti	355	256
Posizione finanziaria netta Totale <i>Adjusted</i>	(5.817)	(6.119)

* Include debiti verso Class Editori per un ammontare di 1.849 migliaia di euro relativi a un deposito cauzionale ricevuto da Class Editori negli esercizi precedenti, esposti negli altri debiti correnti nel presente bilancio (voce 18).

9) 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:

Voce	Valore al 31/12/2021	Incrementi	Riclassifiche	Rivalutazioni/ Svalutazioni	Valore al 31/12/2022
LC international	1.014.371	-	-	(280.000)	734.371
Totale	1.014.371	-	-	(280.000)	734.371

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. In conformità a quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 36, CIA ha effettuato un impairment test per determinare la congruità del valore iscritto della partecipazione, utilizzando il metodo finanziario. Il risultato ottenuto, che è condizionato principalmente dall'effetto della variazione dei tassi prospettici di crescita e dai parametri/coefficienti utilizzati per la definizione del valore del costo medio ponderato del capitale che tengono conto dell'attuale situazione socio/economica/politica mondiale, ha determinato una svalutazione della partecipazione. Occorre segnalare che il metodo finanziario utilizzato prevede unicamente l'utilizzo delle proiezioni economiche e patrimoniali; sono pertanto escluse nella valutazione gli intangibili assets, ovvero nel caso specifico, i marchi. A tal proposito si ricorda che, nel corso del 2020, è stato affidato a esperti indipendenti un incarico per la valutazione dei marchi e di conseguenza della società, il cui valore è risultato essere compreso in una forbice tra 6,5 e 8 milioni di dollari.

- L'impairment test sul valore di carico della partecipazione rappresentativa del 40% del capitale della LLC International è stato effettuato dagli Amministratori mediante l'applicazione del metodo finanziario (UDCF), utilizzando le proiezioni economiche e patrimoniali del piano 2023-2026 revisionato rispetto alle previsioni elaborate l'anno precedente secondo un approccio prudentiale. Gli Amministratori, pur confermando le prospettive di sviluppo per i progetti in corso e alle riaperture dei ristoranti, hanno compiutamente riflesso nei dati previsionali le incertezze inerenti i tempi di realizzo dello stesso.

La determinazione del “costo medio ponderato del capitale durante il periodo di previsione esplicita” (“WACC 23-26”) e del “tasso di crescita a regime dei flussi finanziari - g”, è stata effettuata in base ai parametri aggiornati, reperiti presso i principali database pubblici e operatori specializzati, coerentemente con le medesime fonti informative utilizzate per il bilancio chiuso al 31 dicembre 2021. Limitatamente alla determinazione del Tasso Risf Free, si è fatto ricorso, diversamente dall'approccio utilizzato negli anni precedenti, alla media dei treasury bonds rilevata per il 24 mesi antecedenti la data di riferimento, al fine di mitigare gli effetti contingenti della congiuntura economica straordinaria del 2022, che ha determinato un'anomala variabilità dei tassi di interesse che non ci si attende sia destinata a perdurare nel medio periodo.

Costo del capitale proprio		Fonti - Note - settore "Restaurants & Dining"
Risk-free	2,2%	10Yr t-bonds media 2021/2022
ERP US	5,9%	ERPs by country, Damodaran, Updated January 1st, 2023
Beta levered	1,14	
Additional Size risk	3,6%	Duff & Phelps
Costo del capitale proprio (ke)	12,5%	
Costo del capitale di terzi		
Costo medio del debito	5,5%	Damodaran (Solo US)
Aliquota fiscale	21,0%	Us corporate
Costo del capitale di terzi (kd)	4,3%	
Weighted Average Cost of Capital		
Costo del capitale proprio	12,5%	
Costo del capitale di terzi	4,3%	
D/(D+E)	13,2%	
WACC	11,46%	

Beta (Damodaran files "Beta" Gen 23

	Unlevered
Global	0,79
Us	1,00
India	0,96
Media Unlevered	0,94
Beta LEVERED	1,14

D/(D+E) (Damodaran files "wacc" gen 23

Global	25%
Us	24%
India	10%
Media D/(D+E)	13%

G (Pwc, febbraio 2023)*

Global	3,1%
Us	1,8%
India	6,3%
Media G	3,3%

* <https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html>

D/E (Damodaran files "Beta" gen 23

Global	0,317831648
Us	0,307754372
India	0,108577987
Media D/E	25%

Sulla base delle analisi effettuate dal management mediante l'applicazione della metodologia dell'UDCF l'Equity Value di LC International LLC risulta pari a 1.946 migliaia di dollari.

Il valore del Terminal value al 31 dicembre 2022, calcolato secondo la metodologia della rendita perpetua e l'utilizzo dei parametri sopra indicati tramite l'applicazione della formula di Gordon, è risultato pari a 1.720 migliaia di dollari.

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il valore in uso della partecipazione rappresentativa del 40% del capitale di LC International LLC convertito al tasso di cambio USD/EUR in vigore alla data del 31 dicembre 2022 risulta pari a 734 migliaia di euro. Giacché il valore di carico della partecipazione iscritto nel bilancio di CIA al 31 dicembre 2022 risulta pari al valore d'uso non si determina alcuna impairment loss.

Le analisi di sensitività dell'impairment test effettuate in relazione al tasso di attualizzazione -WACC e al tasso di crescita a regime dei flussi finanziari - g. - evidenziano che:

a) con WACC fermo al valore di riferimento di 11,46%, l'oscillare del tasso di crescita tra il 2,8% ed il 3,8% colloca il valore della partecipazione di CIA nella società, in un intervallo tra 693 e 781 migliaia di euro

b) mantenendo il tasso di crescita g al 3,3%, il variare del tasso WACC dall' 11,96% al 10,96% colloca il valore della partecipazione di CIA nella società, in un intervallo tra 686 e 789 migliaia di euro.

Alla luce delle analisi effettuate, al variare congiunto dei tassi g e WACC, il valore della partecipazione di CIA nella società, si colloca in un intervallo compreso tra un valore minimo pari a 650 migliaia di euro e un valore massimo pari ad 842 migliaia di euro

Sensitivity - Value in use

	Value in use				
	G rate (+/- 0,25%)				
	2,80%	3,05%	3,30%	3,55%	3,80%
WACC (+/- 0,25%)	11,96%	650	667	686	706
	11,71%	671	689	709	731
	11,46%	693	713	734	757
	11,21%	716	738	760	785
	10,96%	741	764	789	815
					842

PASSIVO

10) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2021	€ 15.555.740
Saldo al 31/12/2022	€ 15.096.362
	€ (459.378)

Voce	Valore al 31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2022
Capitale Sociale	922.953	-	-	922.953
Riserva Legale	184.591	-	-	184.591
Riserva Straordinaria	10.828.821	-	(1.503.979)	9.324.842
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	-	-	1.526.025
Movimentazione patrimoniale IAS	3.597.343	11.903	-	3.609.246
Utili (Perdite) a nuovo	(14)	-	-	(14)
TOTALE	17.059.719	11.903	(1.503.979)	15.567.643
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.503.979)	1.503.979	(842.481)	(842.481)
PATRIMONIO NETTO	15.555.740	1.515.882	(2.346.460)	14.725.162

I movimenti di patrimonio netto del periodo riguardano la copertura della perdita dell'esercizio 2021 con utilizzo della riserva straordinaria e la contabilizzazione del risultato dell'esercizio.

È inoltre da segnalare che a seguito della variazione del principio IAS/IFRS 19, relativo al fondo TFR, che esclude la possibilità di contabilizzare gli utili e perdite attuariali con il metodo del corridoio, consentito fino a tutto il 2012, in data 02 gennaio 2013 è stata contabilizzata una riserva OIC negativa (inclusa nella voce riserva transizione IAS), per 4.218 euro, per lo storno dei risconti attivi contabilizzati al 31 dicembre 2012 pari a 4.232 euro, nonché perdite a nuovo per 14 euro per annullare gli effetti positivi dell'attualizzazione sul conto economico dell'esercizio 2012. La contabilizzazione della componente attuariali sul TFR al 31 dicembre 2022 ha inoltre comportato un ulteriore incremento della riserva OIC per 11.903 euro.

Il capitale sociale è così composto:

CATEGORIA DI AZIONI	CONSISTENZA INIZIALE		EMISSIONI NELL'ESERCIZIO		CONSISTENZA FINALE	
	NUMERO	VALORE NOMIN.	NUMERO	VALORE NOMIN.	NUMERO	VALORE NOMIN.
Azioni Ordinarie	92.295.260	0,01			92.295.260	0,01
Azioni Privilegiate					-	
Altre categorie					-	
TOTALE	92.295.260	0,01	-	-	92.295.260	0,01

Al 31 dicembre 2022 i titoli azionari in circolazione sono in totale n. 92.295.260.

Si precisa che il patrimonio netto, oltre il capitale sociale di euro 922.952,60 è composto dalle seguenti poste:

Riserva legale	184.591
Riserva da sovrapprezzo azioni	1.526.025
Riserva straordinaria	9.324.842
Riserva di transizione agli IAS/IFRS	3.609.246
Perdita dell'esercizio	(842.481)
Utile/(Perdita) a nuovo	(14)

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione:

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Valore a 31/12/2022
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	-	-	1.526.025

Non vi sono riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione per aumento gratuito del capitale sociale con utilizzo della riserva.

Come esplicitamente richiesto dall'articolo 2427, 7 bis, esponiamo l'utilizzazione delle poste di patrimonio intervenuta nei precedenti esercizi (ultimi tre esercizi):

	Capitale Sociale	Riserva sovrapprez. Azioni	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserve da rettifiche IAS	Perdite a nuovo	Risultato esercizio	Totale
Valori al 31/12/2020	922.953	1.526.025	184.591	12.248.413	3.596.732	(14)	(1.419.592)	17.059.108
Destinazione del risultato				(1.419.592)			1.419.592	-
Distribuzione dividendi							-	-
Altre variazioni:								-
<i>Risultato netto del periodo</i>							(1.503.979)	(1.503.979)
<i>Proventi oneri imputati direttamente a Patrimonio</i>					611			611
Risultato complessivo del periodo					611		(1.503.979)	(1.503.368)
Valori al 31/12/2021	922.953	1.526.025	184.591	10.828.821	3.597.343	(14)	(1.503.979)	15.555.740
Destinazione del risultato				(1.503.979)			1.503.979	-
Distribuzione dividendi							-	-
Altre variazioni:								-
<i>Risultato netto del periodo</i>							(842.481)	(842.481)
<i>Proventi oneri imputati direttamente a Patrimonio</i>					11.903			11.903
Risultato complessivo del periodo					11.903		(840.921)	(830.578)
Valori al 31/12/2022	922.953	1.526.025	184.591	9.324.842	3.609.246	(14)	(840.921)	14.725.162

La seguente tabella evidenzia la possibilità di utilizzazione delle poste che compongono il Patrimonio Netto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2427 del Codice Civile:

Natura/Descrizione	Importo	Possibilità di Utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	922.953		
Riserve di Capitale:			
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	A, B, C	1.526.025
Riserve di Utili:			
Riserva Legale	184.591	B	-
Altre riserve di utili	9.324.842	A, B, C	9.324.842
Perdite a nuovo	(14)		
Riserva Transizione IFRS*	3.597.343	-	3.609.246
Totale			14.461.113

Legenda: A: per aumento di Capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci.

PASSIVITÀ NON CORRENTI

11) Debiti finanziari non correnti

Sono pari a 541.484 euro e sono riferiti al debito originariamente in essere verso Banca Bper da quest'ultima ceduto ad operatore istituzionale vigilato e successivamente di diritto ad altro creditore terzo.

12) Altri debiti non correnti

Sono pari a 286.639 euro rappresentano per 47.906 euro la quota a lungo dei debiti per ritenute rateizzate con scadenza fino a novembre 2027, per 182.846 euro la quota a lungo del debito iva rateizzato con scadenza fino a settembre 2027 e per il residuo la quota a lungo del debito inps con scadenza ottobre 2025.

13) 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 dell'esercizio il fondo è stato utilizzato per 197 mila euro a fronte della chiusura di alcune delle suddette partite. Sono inoltre stati accantonati 39 mila euro a fronte della stima delle passività potenziali per sanzioni e interessi di mora riferiti ai debiti tributari e previdenziali scaduti e in essere a fine esercizio 2022 che verranno liquidati nei futuri esercizi oltre a ulteriori 120 mila euro per ripristinare il fondo ad un ammontare ritenuto congruo rispetto alle possibili passività potenziale stimabili alla data del presente bilancio d'esercizio. Il fondo rischi al 31 dicembre 2022 è pertanto pari a **232 mila euro**.

14) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2021	€ 92.684
Saldo al 31/12/2022	€ 67.481
	€ (25.203)

La variazione è così costituita:

Voce	Fondo al 31/12/2021	Utilizzi	Accantonamento	Oneri Finanziari	(Utili)/Perdite attualizzazione	Fondo al 31/12/2022
Dirigenti	74.706	(18.490)	3.504	(92)	(8.446)	51.182
Impiegati	17.978	-	2.065	(287)	(3.457)	16.299
	92.684	(18.490)	5.569	(379)	(11.903)	67.481

Le indennità di fine rapporto sono 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 al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri, come previsto dallo IAS 19.

Si segnala che il valore della passività per TFR quantificata in ossequio alla legislazione sul lavoro e ai Principi Contabili Italiani, ammonta al 31 dicembre 2022 a euro 69.632.

Si fornisce nel seguito il dettaglio delle ipotesi attuariali utilizzate per la valutazione del Fondo TFR in accordo con lo IAS 19, al 31 dicembre 2022:

Assunzioni Finanziarie:

Tasso di Attualizzazione	Curva Eur Composite AA al 30.12.2022	
	Scadenze (anni)	Tassi
	1	3,013%
	2	3,354%
	3	3,443%
	4	3,499%
	5	3,542%
	7	3,642%
	8	3,685%
	9	3,712%
	10	3,740%
	15	3,860%
Tasso di Inflazione	Curva europea Zero-Coupon Inflation-Indexed Swap al 30.12.2022	
	Scadenze (anni)	Tassi
	1	4,525%
	2	3,414%
	3	3,047%
	4	2,866%
	5	2,735%
	6	2,656%
	7	2,605%
	8	2,565%
	9	2,559%
	10	2,550%
	12	2,556%
	15	2,577%
	20	2,539%
	25	2,563%
	30	2,588%
Tasso atteso di incremento retributivo (inflazione inclusa)	0,31%	
Percentuale di TFR richiesta in anticipo	70,00%	

Assunzioni demografiche:

Età Massima di Collocamento a Riposo	Secondo le ultime disposizioni legislative
Tavole di Mortalità	SI 2019
Percentuale Media Annuia di Uscita del Personale*	6,40%
Probabilità annua di richiesta di anticipo	3,50%

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

Analisi di sensitività	Sensitivity	Nuovo DBO
------------------------	-------------	-----------

Tasso di Attualizzazione	+0,50%	63.895
	-0,50%	71.415

Informazioni Aggiuntive

Duration (in anni)	14,73
--------------------	-------

Pagamenti previsti

Pagamenti previsti al 31.12.2023	5.545
Pagamenti previsti al 31.12.2024	5.844
Pagamenti previsti al 31.12.2025	5.968
Pagamenti previsti al 31.12.2026	6.024
Pagamenti previsti al 31.12.2027	6.026
Pagamenti previsti dall'1.01.2028 al 31.12.2032	28.554

PASSIVITÀ CORRENTI

15) Debiti finanziari

Saldo al 31/12/2021	€ 2.435.020
Saldo al 31/12/2022	€ 2.448.317
	€ (359.640)

Voce	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazioni
Banca Popolare di Sondrio	1.061.628	1.074.925	13.297
AMCO	1.372.937	1.372.937	-
C/c Finanziario Milano Finanza	100	100	-
C/c Finanziario MF service	291	291	-
C/c Finanziario Classpi	64	64	-
TOTALE	2.435.020	2.448.317	13.297

I debiti finanziari sono interamente riferiti a linee commerciali correnti verso istituti di credito.

16) Debiti commerciali

Saldo al 31/12/2021	€ 3.371.518
Saldo al 31/12/2022	€ 2.396.057
	€ (975.461)

Voce	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazioni
Fornitori e collaboratori	579.166	678.511	99.345
Fatture e note da ricevere	425.880	662.824	236.944
Class Editori	2.355.547	1.043.797	(1.311.750)
Classpi	10.925	10.925	-
TOTALE	3.371.518	2.396.057	(975.461)

17) Debiti tributari

Saldo al 31/12/2021	€ 862.532
Saldo al 31/12/2022	€ 980.641
	€ 118.109

Voce	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazioni
IRPEF per ritenute dipendenti	133.877	112.534	(21.343)
IRPEF per ritenute autonomi/Co.Co.Co	65.701	22.396	(43.305)
IRPEF rateizzati	-	41.890	41.890
Altri debiti vs erario	662.954	803.821	140.867
Erario Ires-Irap	-	-	-
TOTALE	862.532	980.641	118.109

Gli altri debiti verso l'erario comprendono 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 e il debito iva rateizzato con scadenza entro i 12 mesi.

18) Altri debiti

Saldo al 31/12/2021	€	2.508.978
Saldo al 31/12/2022	€	2.400.868
	€	(108.109)

Voce	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazioni
V/so enti previdenziali	155.283	127.429	(27.854)
Cauzioni	282.000	227.625	(54.375)
Debiti vs azionisti per dividendi	2.236	2.236	-
Altri debiti V/so Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	23.953	23.953	-
Altri Debiti V/so Resort del Pisciotto	49.582	49.582	-
Deb. Tributari V/so Agricola Florio	5.488	-	(5.488)
Dipendenti C/to Stipendi	8.656	126	(8.530)
Altri Debiti v/Class	1.849.496	1.849.496	-
Rateo 13.ma 14.ma redazionale	4.109	5.410	1.301
Rateo ferie maturate	13.193	29	(13.164)
Ratei passivi diversi	114.982	114.982	-
TOTALE	2.508.978	2.400.868	(108.110)

19) Garanzie e impegni assunti dall'impresa

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

CONTO ECONOMICO

RICAVI OPERATIVI

20) Ricavi e altri proventi

Saldo al 31/12/2021	€	326.302
Saldo al 31/12/2022	€	285.000
	€	(41.302)

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Voce	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazioni
Ricavi affitti e facility Class	120.000	120.000	-
Prestazione servizi Domini di Castellare	165.000	165.000	-
TOTALE	285.000	285.000	-

I Ricavi del periodo si riferiscono alle prestazioni di service effettuate nel periodo a beneficio di Class Editori per la

gestione degli immobili presso cui Class Editori svolte le proprie attività.

Nel corso dello scorso esercizio sono stati sottoscritti accordi per attività di consulenza nei confronti della partecipata DCC.

Altri proventi

Voce	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazioni
Contributi e sovvenzioni	29.465	-	(29.465)
Recupero costi	11.837	-	(11.837)
TOTALE	41.302	-	(41.302)

Nel corso dell'esercizio 2021 la società aveva ottenuto un contributo a fondo perduto pari a 29.465 nell'ambito degli interventi di sostegno previsti per fronteggiare la crisi pandemica da Covid-19.

COSTI OPERATIVI

Saldo al 31/12/2021	€	571.488
Saldo al 31/12/2022	€	555.222
	€	(16.266)

21) Costi per servizi

Voce	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazioni
Spese di rappresentanza	7.264	-	(7.264)
Assicurazioni	4.706	6.218	1.512
Spese generali	43.238	50.443	7.205
Consulenze fiscali e spese legali	140.149	114.410	(25.739)
Prestazione di servizi Class Editori	50.000	50.000	-
Altri servizi	1.365	6.294	4.929
Godimento beni di terzi	59.592	32.297	(27.295)
TOTALE	306.314	259.662	(46.652)

22) Costi per il personale

La voce comprende i costi per il personale dipendente determinati secondo le leggi e contratti collettivi vigenti.

Voce	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazioni
Costi retribuzioni	90.903	111.953	21.050
Costi contributi	44.101	50.974	6.873
Adeguamento atualizzazione TFR las	8.218	6.428	(1.790)
Spese varie personale	90	934	844
TOTALE	143.312	170.289	26.977

23) Altri costi operativi

Voce	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazioni
Emolimenti organi societari	73.059	73.000	(59)
Imposte e tasse	22.435	22.729	294
Sanzioni	13	4.042	4.029
Spese da recuperare	290	300	10
Corrispettivi per contributi ente di vigilanza mercati	26.065	25.200	(865)
TOTALE	121.862	125.271	3.409

24) Proventi/(Oneri) non ordinari

La voce riporta il risultato della gestione non ordinaria evidenziandone le relative partite. Il dettaglio è il seguente:

Voce	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazioni
Sopravvenienze attive	159.613	96.426	(63.187)
Sopravvenienze attive gestione ordinaria	2.125	-	(2.125)
Sopravvenienze attive fiscali	9.344	-	(9.344)
Spoprvvenienze attivi saldo e stralcio	5.500	-	(5.500)
Totale Proventi Non ordinari	176.582	96.426	(80.156)
Sopravvenienze passive	(120.818)	(134.046)	(13.228)
Sopravvenienze passive gestione ordinaria	(3.120)	-	3.120
Minusvalenze	(14.937)	-	14.937
Totale Oneri Non ordinari	(138.875)	(134.046)	4.829
Totale Proventi e Oneri non ordinari netti	37.707	(37.620)	(75.327)

Le minusvalenze del periodo precedente erano relative alla vendita della partecipazione detenuta in Marina di Punta Ala.

25) Ammortamenti e svalutazioni

Saldo al 31/12/2021	€	1.141.207
Saldo al 31/12/2022	€	487.747
	€	(653.460)

La voce espone il costo della quota di ammortamento dell'esercizio dei beni immateriali e materiali, il dettaglio analitico per cespiti è esposto nelle tavole precedenti. Il dettaglio è esposto nella tabella seguente:

Voce	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni materiali	12.985	11.003	(1.982)
Svalutazione partecipazioni	852.527	306.755	(545.772)
Accantonamento fondo svalutazione crediti	5.695	10.523	4.828
Accantonamento fondo rischi diversi	270.000	159.466	(110.534)
TOTALE	1.141.207	487.747	(653.460)

26) Proventi e oneri finanziari netti

Saldo al 31/12/2021	€	(160.884)
Saldo al 31/12/2022	€	(46.949)
	€	113.895

Voce	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazioni
Altri proventi finanziari	8.823	-	(8.823)
Proventi finanziari TFR las	369	379	10
Totale proventi finanziari	9.192	379	(8.813)
Interessi passivi bancari	(141.522)	(13.307)	128.215
Spese e commissioni bancarie	(2.257)	(779)	1.478
Perdite su Cambi	(26.257)	(21.098)	5.159
Altri oneri finanziari	-	(12.144)	(12.144)
Totale oneri finanziari	(170.036)	(47.328)	122.708
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(160.844)	(46.949)	113.895

27) Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2021	€	5.551
Saldo al 31/12/2022	€	57
	€	(5.494)

Il saldo è interamente relativo all'effetto delle imposte anticipate come evidenziato nella tabella che segue.

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 31/12/2022		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale Rettificato	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota IRES applicata fino al 2015	27,50%			27,50%		
Aliquota IRES + IRAP applicata fino al 2015	31,40%			31,40%		
Aliquota IRES applicata dal 2015	24,00%			24,00%		
Aliquota IRES + IRAP applicata dal 2015	27,90%			27,90%		
Imposte anticipate/differite:						
Imposte su compensi amministratori	(282.151)	67.716	(27.401)	(329.271)	79.025	11.309
Storno altre immobilizzazioni	(18.992)	5.298	-	(18.992)	5.298	-
Eccedenze ROL riportabili	(1.251.028)	300.247	(31.848)	(1.247.697)	299.447	(800)
Fondo svalutazione crediti	(5.877)	1.410	-	-	-	(1.410)
	(4.521)	1.085	-	(4.521)	1.085	-
Accantonamento fondo rischi	(270.000)	64.800	64.800	(232.327)	55.758	(9.042)
Imposte anticipate/(differite) nette	440.556	5.551		440.613	57	
Effetto Netto:						

Sul risultato d'esercizio	5.551		57
Sul Patrimonio Netto Iniziale	433.595		440.556
Rettifica su saldo iniziale	1.410		-
Sul Patrimonio Netto Finale	440.556		440.613

28) *Effetto fiscale relativo alle altre componenti di conto economico complessivo consolidato*

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 comportato la contabilizzazione diretta, in una riserva di patrimonio netto positiva, degli oneri attuariali maturati nel corso dell'esercizio, per complessivi 12 mila euro, interamente di pertinenza degli azionisti di maggioranza.

Tali poste, recepite a livello di conto economico complessivo, non generano effetti fiscali.

29) *Fair value delle attività e passività finanziarie*

Come previsto dallo IAS 32, viene presentato il confronto tra il valore iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2022 ed il relativo *fair value* delle attività e passività finanziarie:

Euro	Valore Contabile	Fair value
Attività finanziarie		
<i>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti</i>	31.227	31.227
<i>Crediti commerciali</i>	3.202.401	3.181.087
<i>Altri crediti</i>	1.230.782	1.230.782
Passività finanziarie		
<i>Debiti commerciali</i>	2.396.057	2.396.057
<i>Altri debiti</i>	3.668.148	3.668.148
<i>Debiti verso banche e altri</i>	2.989.801	2.989.801

30) *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 Constatazione. 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. La CTR della Lombardia, con sentenza depositata il 24 novembre 2022 e notificata alla società nel mese di febbraio 2023 ha inaspettatamente respinto il ricorso in riassunzione proposto dalla Società respingendo di conseguenza l'appello avverso la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Milano del 14 dicembre 2011 andando di fatto a contraddirre il principio di diritto stabilito dalla Corte di Cassazione con la precedente sentenza, cui la giustizia tributaria si sarebbe dovuta uniformare. Considerando le conclusioni cui sono giunti i giudici tributari, in contraddizione con il principio di diritto, la società confortata dal parere dello studio legale Escalar, presenterà nuovamente ricorso in Cassazione entro il termine di sei mesi dal deposito della suddetta sentenza.

Si segnala che nel mese di novembre 2022 l'Agenzia delle Entrate di Milano ha avviato una verifica sull'anno fiscale 2017 di CIA Spa. La società ha prontamente fornito tutta la documentazione richiesta. Alla data del presente documento non è stata notificata da parte dell'Agenzia delle Entrate la conclusione delle attività di verifica né sono state comunicate irregolarità.

31) Rapporti con parti correlate

Le operazioni poste in essere dalla società con le parti correlate (di seguito anche "operazioni con parti correlate") e 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 dalla società.

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.

CIA 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.

La seguente tabella riepiloga i rapporti patrimoniali di CIA verso parti correlate ed infragruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021:

in migliaia di Euro	Società soggette al controllo	Società collegate	Altre parti correlate	Totale	Totale voce di bilancio	Incidenza sulla voce di bilancio
Crediti commerciali						
AI 31 dicembre 2022	-	-	2.298	2.298	2.299	100%
AI 31 dicembre 2021	-	-	2.969	2.969	4.326	69%
Attività correnti						
AI 31 dicembre 2022	463	-	34	497	503	99%
AI 31 dicembre 2021	528	-	30	558	608	92%
Debiti commerciali						
AI 31 dicembre 2022	-	-	1.644	1.644	2.396	69%
AI 31 dicembre 2021	-	-	2.644	2.644	3.372	78%
Altre passività correnti						
AI 31 dicembre 2022	-	-	2.151	2.151	2.401	90%
AI 31 dicembre 2021	-	-	2.151	2.151	2.509	86%

La seguente tabella riepiloga i rapporti economici di CIA verso parti correlate per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021:

in migliaia di Euro	Società soggette al controllo	Società collegate	Altre parti correlate	Totale	Totale voce di bilancio	Incidenza sulla voce di bilancio
Ricavi						
AI 31 dicembre 2022	-	-	285	285	285	100,00%
AI 31 dicembre 2021	-	-	285	285	285	100,00%
Costi per servizi						
AI 31 dicembre 2022	-		81	81	260	31,15%
AI 31 dicembre 2021	-		107	107	306	34,97%

Non si segnalano rapporti economico patrimoniali in essere con società collegate.

Si rimanda per il dettaglio delle operazioni a quanto riportato sopra in sede di trattazione dei rapporti con Parti correlate nell'ambito del bilancio consolidato di Gruppo.

32) *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

33) *Operazioni di locazione finanziaria (leasing)*

Ai sensi del n. 22 dell'art.2427 si precisa che la società non ha in essere contratti di locazione finanziaria.

34) *Accordi fuori bilancio*

In accordo con il disposto dell'art. 2427, 22-ter), si precisa che la società, non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che possano determinare rischi o benefici significativi.

35) *Informazioni in materia di privacy*

CIA Spa nel corso del 2022 ha proseguito le azioni necessarie alla compliance degli accordi/progetti con la normativa vigente, sotto la supervisione del DPO.

36) *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 dell'esercizio 2022.

37) *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.

38) *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 sul bilancio della società e del gruppo a seguito degli avvenimenti bellici che hanno colpito l'Europa orientale.

39) *Eventi successivi*

Non vi sono da segnalare altri fatti di rilievo, avvenuti successivamente al 31 dicembre 2022, che possano influenzare in maniera rilevante i dati e le valutazioni contenuti nel presente bilancio d'esercizio.

40) *Evoluzione prevedibile delle 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 come già sopra evidenziato.

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 drivers economici e finanziari finalizzati alla crescita e al consolidamento

patrimoniale.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale.

<i>Qualifica</i>	<i>Compenso</i>
Amministratori	50.120
Collegio sindacale	22.880

In conformità all'art. 149-duodices del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2022 distinti per tipologia di servizio:

Euro	Esercizio 2022
Revisione del bilancio annuale e consolidato al 31 dicembre 2022	11.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2022	5.000
Regolare tenuta della contabilità	2.500
Totale revisione contabile capogruppo	18.500
Altri servizi di attestazione capogruppo	-
Totale costi capogruppo	18.500
 Limited review bilancio annuale al 32 dicembre 2022 società partecipate	5.000
Totale costi per revisione società partecipate	5.000
Totale costi Società di revisione	23.500

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Rendiconto finanziario e Note, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Angelo Riccardi

*Attestazione del bilancio d'esercizio
ai sensi dell'art. 81-ter del
Regolamento Consob n. 11971/1999*

Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento CONSOB n. 11971/1999 e successive modifiche e integrazioni

1. I sottoscritti Angelo Riccardi in qualità di Presidente del Consiglio d'amministrazione e Walter Villa in qualità di Dirigente Preposto 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:
 - 2.1. l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - 2.2. l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio, nel corso dell'esercizio 2022.
2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 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 d'esercizio chiuso al 31 dicembre 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.
 - 3.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione dell'emittente unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 22 marzo 2023

Presidente del Consiglio d'amministrazione

Angelo Riccardi

Dirigente Preposto

Walter Villa

***Relazione del Collegio
Sindacale al bilancio separato
della capogruppo***

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

**Bilancio separato della Capogruppo al 31 dicembre 2022
Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento
(UE) n. 537/2014**

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio separato della Capogruppo

Giudizio con rilievi

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio separato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (la Società) costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal prospetto dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della presente relazione, il bilancio separato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio con rilievi

(i) Valutazione attività non correnti destinate alla vendita

Al 31 dicembre 2022 la Società detiene una quota di partecipazione pari al 40% nella società di diritto statunitense "LC International LLC" proprietaria dei marchi e delle licenze di Le Cirque, Osteria il Circo e Sirio per un ammontare pari ad Euro 734 migliaia.

Gli Amministratori della Società hanno predisposto un *Impairment test*, utilizzando le proiezioni economiche -patrimoniali approvate dal management di LC International LLC per il periodo 2023-2026. Le conclusioni cui sono pervenuti gli Amministratori della Società evidenziano un *Equity Value* di pertinenza di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. pari ad Euro 734 migliaia e, pertanto, la Società ha allineato il valore di carico della partecipazione al valore risultante dall'*Impairment test*.

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

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

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

Richiamo di informativa

Pur non esprimendo un giudizio con rilievi relativamente a tale aspetto, richiamiamo l'attenzione su quanto indicato dagli Amministratori al paragrafo *"Principali rischi e incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale"* della relazione sulla gestione della Capogruppo al 31 dicembre 2022 di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. in cui gli stessi evidenziano che *"Gli amministratori confermano i principali obiettivi del piano pluriennale approvato dal CDA in data 12 maggio 2021, evidenziando che lo stesso ha subito un rallentamento dei tempi previsti per la realizzazione delle operazioni attese nel breve e medio termine a causa del contesto attuale."*

La pianificazione finanziaria a breve-medio termine è costantemente monitorata e approvata dal management con un orizzonte temporale di 18 mesi.

I progetti di real estate in corso da parte della controllata Agricola Florio S.r.l. e la conferma delle attività correnti, rappresentano il presupposto per garantire un sostanziale equilibrio finanziario secondo un'impostazione prudentiale, al fine di ridurre le variabili caratterizzate dagli elementi di incertezza e limitare possibili scostamenti, escludendo operazioni e/o proventi attesi dalle azioni in corso.

Gli amministratori pertanto ritengono, così come previsto dal principio contabile IAS 1, di poter approvare la relazione annuale di CIA S.p.A. e conseguentemente del Gruppo, in un'ottica di continuità aziendale".

Aspetti chiave della revisione contabile

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

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

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

Valutazione delle partecipazioni	
<u>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</u>	<u>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</u>
<p>Valutazione delle partecipazioni Nelle note al bilancio separato, al paragrafo 2) Partecipazioni, gli amministratori illustrano il dettaglio delle partecipazioni al 31 dicembre 2022.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Colloqui con la direzione; - Verifica della presenza di indicatori di impairment; - Analisi della procedura adottata dalla Società ai fini dell'identificazione di eventuali perdite di valore ed alla valutazione delle partecipazioni; - Ottenimento delle perizie di valutazione degli Assets immobiliari della partecipata Domini Castellare di Castellina S.r.l.; - Valutazione delle previsioni rispetto ai dati consuntivati; <p>Abbiamo verificato inoltre il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note al bilancio con riferimento alle partecipazioni.</p>

Operazioni con parti correlate	
<u>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</u>	<u>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</u>
<p>Operazioni con parti correlate Nelle note al bilancio separato della Capogruppo, al paragrafo 30) <i>Rapporti con parti correlate, gli amministratori evidenziano le principali operazioni concluse con parti correlate nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.</i> Gli amministratori riferiscono che le operazioni con parti correlate avvenute nel corso del 2022 sono regolate a condizioni di mercato.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la verifica in merito all'applicazione della procedura interna sulle Operazioni con parti correlate adottata dalla Società e lettura dei verbali del Comitato per le operazioni con parti correlate; - la verifica della recuperabilità dei crediti verso parti correlate iscritti a bilancio al 31 dicembre 2022; - lo svolgimento di procedure di validità con riferimento alle operazioni di acquisto e vendita registrate nell'esercizio; - lo svolgimento di procedure di conferma esterna per la verifica dei saldi iscritti a bilancio; - l'analisi dei contratti stipulati con Parti correlate e verifica delle condizioni contrattuali. - limitate procedure di verifica sulla situazione economico-patrimoniale approvata dagli Amministratori della DCC S.r.l. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022. <p>Abbiamo inoltre verificato il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note al bilancio con riferimento alle operazioni con parti correlate</p>

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio separato

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

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

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

Responsabilità della Società di revisione per la revisione contabile del bilancio separato

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

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

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

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

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

Gli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio separato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art.123-bis, co.4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio separato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della relazione sul bilancio separato, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio separato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

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

Milano, 07 aprile 2023

Audirevi S.p.A.


Gian Mauro Cangari

Socio – Revisore legale

***Relazione della società
di revisione al bilancio separato
della capogruppo***

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

via G. Borgazzi, n. 2, cap 20122 – Milano

Capitale sociale Euro 922.952,60.-

Codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Milano 03765170968

REA di Milano 1700623

**Relazione del Collegio sindacale all'Assemblea degli Azionisti
ai sensi dell'articolo 153, del D.Lgs. n. 58, del 24 febbraio 1998, e dell'articolo 2429,
del Codice civile, relativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022**

All'assemblea degli azionisti di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., di seguito
anche la Società o CIA,
sede legale in Milano, via G. Borgazzi, n. 2

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 il Collegio sindacale ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge, secondo i Principi di comportamento del Collegio sindacale per le società quotate raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, di cui riferiamo con la presente relazione, redatta ai sensi dell'articolo 153, del D.Lgs n. 58, del 24 febbraio 1998, tenuto anche conto delle raccomandazioni fornite dalla Consob con comunicazione n. 1025564, del 6 aprile 2001 e successivi aggiornamenti.

Il Collegio sindacale ha ricevuto il Bilancio consolidato di gruppo ed il Bilancio d'esercizio relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, unitamente alle Relazioni sulla gestione, redatti dal Consiglio di amministrazione, il 22 marzo 2023, data della loro approvazione da parte dello stesso Consiglio.

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della Società nei 21 giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

Il bilancio dell'esercizio che viene sottoposto all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea, unitamente alla Relazione sulla gestione, evidenzia una perdita netta di esercizio pari ad euro 842.481. Il patrimonio netto, che al 31 dicembre 2021, era di euro

15.555.740, è di ammontare pari ad euro 14.725.162. Ciò, principalmente, per effetto della predetta perdita.

Il Collegio sindacale ha acquisito, nel corso dell'esercizio, le informazioni per lo svolgimento delle proprie funzioni, sia effettuando le verifiche periodiche, sia attraverso incontri con le strutture aziendali, sia incontrando i responsabili della società di revisione Audirevi S.p.A., i membri del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi (con funzione di Comitato Operazioni con Parti Correlate), il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, e il membro dell'Organismo di Vigilanza istituito ai sensi del D.Lgs. n. 231, del 2001, sia in virtù di quanto riferito nel corso delle riunioni del Consiglio di amministrazione, alle quali il Collegio sindacale ha sempre partecipato.

L'attività istituzionale di competenza del Collegio sindacale si è svolta nei termini di seguito elencati.

In particolare, il Collegio sindacale dà atto di avere:

- vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale, nonché sui principi di corretta amministrazione, e accertato la conformità ad essi delle operazioni poste in essere dalla Società e, più in generale, il rispetto della legge e dello Statuto sociale;
- partecipato a tutte le riunioni dell'Assemblea degli azionisti, del Consiglio di amministrazione e del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi tenutesi nel corso dell'esercizio, ed ottenuto dagli Amministratori, anche ai sensi dell'articolo 150, del D.Lgs. n. 58, del 1998, esaurienti informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo effettuate dalla Società, o dalle società da questa controllate, secondo le disposizioni di legge e di statuto;
- acquisito le informazioni necessarie per svolgere l'attività di competenza sul grado di adeguatezza della struttura organizzativa della Società, mediante indagini dirette, raccolta di dati e di informazioni dai Responsabili delle principali funzioni interessate, nonché dalla Società di revisione;
- acquisito le informazioni necessarie per svolgere l'attività di competenza sul grado di adeguatezza dei sistemi di controllo interno ed amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nella rappresentazione e monitoraggio dei fatti di gestione, mediante indagini dirette, raccolta di dati e di informazioni dai Responsabili delle principali funzioni interessate, nonché dalla Società di revisione;

- accertato la funzionalità del sistema dei controlli e l'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate, anche ai sensi dell'articolo 114, comma 2, del D.Lgs n. 58, del 1998;
- verificato l'osservanza delle norme di legge e regolamentari inerenti alla formazione, l'impostazione e gli schemi del progetto di bilancio di esercizio, nonché dei relativi documenti a corredo. Il Collegio sindacale ha, inoltre, verificato la conformità della Relazioni sulla gestione per l'esercizio 2022, relativa al bilancio d'esercizio della Società, alle leggi ed ai regolamenti vigenti e la loro coerenza con le deliberazioni adottate dal Consiglio di amministrazione;
- vigilato sull'attuazione delle disposizioni della legge n. 120, del 12 luglio 2011, recante disposizioni concernenti l'equilibrio tra i generi nella composizione degli organi di amministrazione e di controllo delle società quotate in mercati regolamentanti;
- vigilato in qualità di “comitato per il controllo interno e la revisione contabile” ai sensi dell'articolo 19, del D.Lgs. n. 39, del 2010 e: i) informato l'organo di amministrazione della Società dell'esito della revisione legale e trasmesso a tale organo la relazione aggiuntiva di cui all'articolo 11 del Regolamento europeo, corredata da eventuali osservazioni; ii) monitorato il processo di informativa finanziaria e abbiamo presentato le raccomandazioni e le proposte volte a garantirne l'integrità; iii) controllato l'efficacia dei sistemi di controllo interno della qualità e di gestione del rischio dell'impresa; iv) monitorato la revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato; v) verificato e monitorato l'indipendenza delle società di revisione legale a norma degli articoli 10, 10-bis, 10-ter, 10-quater e 17 del D.Lgs. n. 39 del 2010 e dell'articolo 6 del Regolamento europeo, in particolare per quanto concerne la prestazione di servizi diversi dalla revisione alla Società, conformemente all'articolo 5 di tale Regolamento;
- recepito nelle proprie riunioni i risultati delle verifiche periodiche svolte dalla società incaricata della revisione legale dei conti e ricevuto informazioni in merito al piano di revisione;
- ricevuto dalla società di revisione, a mezzo email, nella giornata del 7 aprile 2023, nella qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, la “Relazione aggiuntiva per il comitato per il controllo interno e la revisione contabile”, di seguito anche la Relazione, emessa ai sensi dell'articolo 11 del Regolamento UE n. 537/2014 del Parlamento Europeo sui requisiti specifici relativi alla revisione legale dei conti di enti di interesse pubblico; l'illustrazione dei suoi

contenuti è stata precedentemente effettuata nel corso di un'audio/video conferenza.

Il documento riporta quanto segue:

- nel capitolo di tale Relazione denominato “*La risposta al rischio di continuità aziendale Art. 11 paragrafo 2 lettera i) del Regolamento UE 537/2014*”, relativo al bilancio d'esercizio, è annotato quanto segue:

«Oltre a quanto descritto nella sezione Elementi alla base del giudizio con rilievi della relazione di revisione al bilancio separato, abbiamo identificato quale Aspetto chiave della revisione la Valutazione del presupposto della continuità aziendale. Si rimanda a quanto riportato al paragrafo «Altri Aspetti -Art. 11 paragrafo 2 lettera p) del Regolamento UE 537/2014» della presente relazione.

Riportiamo inoltre il contenuto del Richiamo di informativa su quanto indicato dagli Amministratori al paragrafo “Principali rischi e incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale”:

Pur non esprimendo un giudizio con rilievi relativamente a tale aspetto, richiamiamo l'attenzione su quanto indicato dagli Amministratori al paragrafo “Principali rischi e incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale” della relazione sulla gestione della Capogruppo al 31 dicembre 2022 di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. in cui gli stessi evidenziano che “Gli amministratori confermano i principali obiettivi del piano pluriennale approvato dal CDA in data 12 maggio 2021, evidenziando che lo stesso ha subito un rallentamento dei tempi previsti per la realizzazione delle operazioni attese nel breve e medio termine a causa del contesto attuale.

La pianificazione finanziaria a breve-medio termine è costantemente monitorata e approvata dal management con un orizzonte temporale di 18 mesi.

I progetti di realestate in corso da parte della controllata Agricola Florio S.r.l. e la conferma delle attività correnti, rappresentano il presupposto per garantire un sostanziale equilibrio finanziario secondo un'impostazione prudentiale, al fine di ridurre le variabili caratterizzate dagli elementi di incertezza e limitare possibili scostamenti, escludendo operazioni e/o provenienti attesi dalle azioni in corso.

Gli amministratori pertanto ritengono, così come previsto dal principio contabile IAS 1, di poter approvare la relazione annuale di CIA S.p.A. e conseguentemente del Gruppo, in un'ottica di continuità aziendale.”);

- nel capitolo di tale Relazione denominato “*Carenze significative nel sistema di controllo interno Art. 11 paragrafo 2 lettera j) del Regolamento UE 537/2014*” è annotato quanto segue:

«Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile del bilancio allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società. In relazione al processo di informativa finanziaria, durante lo svolgimento della revisione sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato, sono state individuate carenze, poi sanate,

legate principalmente alla comunicazione di fatti, eventi e/o circostanza rilevanti ai fini dell'informatica di bilancio»;

- nel capitolo di tale Relazione denominato *“Questioni significative legate a non conformità, effettiva o presunta a leggi o regolamenti o disposizioni statutarie Art. 11 paragrafo 2 lettera k) del Regolamento UE 537/2014”* è annotato quanto segue:

«Sulla base delle attività svolte ai fini della revisione contabile del bilancio di esercizio, non sono stati rilevati casi di non conformità effettiva o presunta, a leggi o regolamenti o disposizione statutarie.»;

- ricevuto dalla società di revisione legale sia la conferma dell'indipendenza della medesima che la comunicazione, riportata all'interno della predetta Relazione aggiuntiva, della *“Conferma annuale dell'indipendenza ai sensi dell'articolo 6 paragrafo 2) lettera a) del Regolamento (UE) 537/2014”*; quest'ultimo documento riporta anche, rinviando al prospetto dei corrispettivi fornito in bilancio da Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., la comunicazione dell'ammontare totale dei corrispettivi addebitati alla Società. Dall'esame di tali documenti non emerge alcun addebito per servizi non di revisione legale forniti da Audirevi S.p.A. e/o da entità appartenenti alla sua rete;
- discusso con le società di revisione legale, i rischi relativi all'indipendenza delle medesime nonché le misure adottate dalle stesse società di revisione legale per limitare tali rischi;
- ricevuto regolare informativa dall'Organismo di Vigilanza previsto dal Modello di Organizzazione Gestione e Controllo adottato dalla Società ai sensi del D.Lgs. n. 231, del 2001. Il Collegio sindacale è stato informato che è stato predisposto l'aggiornamento del modello organizzativo ex d.lgs. 231/2001 e che lo stesso verrà sottoposto all'esame del prossimo Consiglio di Amministrazione;
- monitorato le concrete modalità di attuazione delle regole del governo societario previste dal Codice di Autodisciplina delle società quotate promosso da Borsa Italiana S.p.A., come adottate dalla Società;
- vigilato ai sensi dell'articolo 4, comma 6, del Regolamento approvato da Consob con delibera n. 17221, del 12 marzo 2010 e successive modifiche (il *“Regolamento Consob n. 17221/2010”*), sul rispetto della procedura in materia di operazioni con parti correlate (la *“Procedura per le operazioni con parti correlate”*); la vigente versione è stata approvata dallo stesso consiglio in data 19 luglio 2021 ed è entrata in vigore in pari data;

- preso atto, sulla base delle dichiarazioni rilasciate dagli Amministratori e delle valutazioni espresse dal Consiglio di amministrazione, che i criteri e le procedure di accertamento adottati dal Consiglio di amministrazione medesimo per valutare l'indipendenza dei propri membri sono stati correttamente applicati;
- preso atto dell'avvenuta predisposizione della "Relazione sulla Remunerazione" ex articolo 123ter del D.Lgs. n. 58, del 1998, ed ex articolo 84quater, del Regolamento Consob 11971/1999 ("Regolamento Emissenti"), senza osservazioni particolare da segnalare;
- effettuato interventi di controllo sulla gestione societaria e, fra gli altri, i seguenti: (i) sulla modalità di costituzione di fondi per rischi e oneri; (ii) sulle metodologie di valutazione delle partecipazioni;
- richiesto all'organo amministrativo costante monitoraggio della pianificazione finanziaria con rendicontazione periodica all'organo di controllo ai sensi dell'art. 15 del d.lgs. 118/2021.

Nel corso dell'esercizio dell'attività di vigilanza del Collegio Sindacale, svolta secondo le modalità sopra descritte, inclusa quella sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale, non sono emersi fatti significativi, tali da richiederne la segnalazione all'Autorità di Vigilanza.

Le proposte da formulare in ordine al bilancio, alla sua approvazione ed alle materie di competenza del Collegio sindacale stesso, sono più avanti riportate.

Le specifiche indicazioni da fornire con la presente relazione sono elencate di seguito, secondo l'ordine previsto dalla sopra menzionata Comunicazione Consob del 6 aprile 2001 e successivi aggiornamenti.

1. Considerazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge ed allo Statuto

Sono state acquisite adeguate informazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate da Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e dalle società da questa controllate. I principali dati dell'esercizio sono trattati nella Relazione sulla gestione della Capogruppo e nelle Note allo stesso bilancio. Così come in tali documenti, nell'apposita sezione, sono indicati gli

eventuali eventi di rilievo intervenuti successivamente alla data di chiusura dell'esercizio.

Nella Relazione sulla gestione della Capogruppo sono inoltre indicati i "PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA" e nelle Note al bilancio separato della capogruppo le informazioni sulle "30) Controversie e passività potenziali".

In generale, il Collegio sindacale attesta che, sulla base delle informazioni acquisite, le operazioni effettuate dalla Società sono conformi alla legge ed allo statuto sociale, non sono manifestamente imprudenti o azzardate, in conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o, comunque, tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

2. Indicazione dell'eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

Sulla base delle informazioni a disposizione del Collegio sindacale non è emersa l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali effettuate con terzi o con parti correlate, ivi comprese con le Società appartenenti al Gruppo.

Le informazioni sulle operazioni, di natura ordinaria, effettuate infragruppo o con parti correlate, come pure i loro principali effetti di natura patrimoniale ed economica, rese dagli Amministratori sia nella Relazione sulla gestione e nelle Note al bilancio separato che nella Relazione sulla gestione e nelle Note illustrate al bilancio consolidato, alle quali si rinvia, risultano adeguate. Sul fondamento delle informazioni acquisite, il Collegio sindacale ha accertato che tali operazioni sono conformi alla legge e allo Statuto, sono rispondenti all'interesse sociale e non sono suscettibili di dar luogo a dubbi in ordine alla correttezza e completezza della relativa informativa di bilancio, alla sussistenza di situazioni di conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela degli azionisti di minoranza.

Con riguardo alle operazioni con parti correlate si ricorda che il Consiglio di amministrazione, nella riunione del 30 novembre 2010, ha adottato apposite linee guida per le operazioni con parti correlate in conformità alla delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche, nonché tenuto conto delle indicazioni contenute nella Comunicazione Consob n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010. In attuazione del predetto Regolamento, la Società ha approvato la procedura per le operazioni con parti correlate operativa dal 1° gennaio 2011. Una versione aggiornata della "Procedura per le operazioni con parti correlate" è stata

approvata dal Consiglio di amministrazione, nel corso della riunione tenutasi il 28 agosto 2014. Versione entrata in vigore il 1° settembre 2014. Quest'ultima è stata a sua volta sostituita da quella approvata dal Consiglio di amministrazione nel corso della riunione tenutasi il 19 luglio 2021 (entrata in vigore in pari data).

Queste due ultime procedure, ex articolo 4, comma 7, del Regolamento adottato con delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010, successivamente modificato con delibera 17389 del 23 giugno 2010, sono pubblicate sul sito internet della Società, sezione "Documenti" – "Altri documenti".

Tale procedura prevede, tra l'altro, che le operazioni, nelle quali un Amministratore sia portatore di un interesse per conto proprio o di terzi, e quelle poste in essere con parti correlate, vengano compiute in modo trasparente e rispettando i criteri di correttezza sostanziale e procedurale.

3. Valutazione circa l'adeguatezza delle informazioni rese, nella relazione sulla gestione degli amministratori, in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

Nella Relazione sulla gestione e nelle Note di commento specifiche a corredo sia del Bilancio Consolidato del Gruppo CIA che del Bilancio di esercizio di CIA S.p.A., a cui si rimanda, gli Amministratori hanno adeguatamente segnalato e illustrato le principali operazioni con terzi, infragruppo o con parti correlate, descrivendone le caratteristiche.

4. Osservazioni e proposte sui rilievi ed i richiami d'informativa contenuti nella relazione della società di revisione

La società di revisione Audirevi S.p.A., cui è affidata la revisione legale dei conti, ha rilasciato, in data 7 aprile 2023, la relazione sul bilancio d'esercizio e quella sul bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 di CIA S.p.A., entrambe redatte ai sensi dell'articolo 14, del D.Lgs. n. 39, del 2010; dal loro esame risulta un giudizio con rilievi.

In dettaglio, dalla relazione al bilancio separato della Capogruppo risulta:

«A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione Elementi alla base del giudizio con rilievi della presente relazione, il bilancio separato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'unione Europea.

Elementi alla base del giudizio con rilievi

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

Al 31 dicembre 2022 la Società detiene una quota di partecipazione pari al 40% nella società di diritto statunitense "LC International LLC" proprietaria dei marchi e delle licenze di Le Cirque, Osteria il Circo e Sirio per un ammontare pari ad Euro 734 migliaia.

Gli Amministratori della Società hanno predisposto un Impairment test, utilizzando le proiezioni economiche -patrimoniali approvate dal management di LC International LLC per il periodo 2023-2026.

Le conclusioni cui sono pervenuti gli Amministratori della Società evidenziano un Equity Value di pertinenza di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. pari ad Euro 734 migliaia e, pertanto, la Società ha allineato il valore di carico della partecipazione al valore risultante dall'Impairment test.

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

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

Inoltre, risulta un richiamo di informativa annotato nella relazione al bilancio separato e al bilancio consolidato. Quello al bilancio separato è il seguente:

«Pur non esprimendo un giudizio con rilievi relativamente a tale aspetto, richiamiamo l'attenzione su quanto indicato dagli Amministratori al paragrafo "Principali rischi e incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale" della relazione sulla gestione della Capogruppo al 31 dicembre 2022 di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. in cui gli stessi evidenziano che "Gli amministratori confermano i principali obiettivi del piano pluriennale approvato dal CDA in data 12 maggio 2021, evidenziando che lo stesso ha subito un rallentamento dei tempi previsti per la realizzazione delle operazioni attese nel breve e medio termine a causa del contesto attuale.

La pianificazione finanziaria a breve-medio termine è costantemente monitorata e approvata dal management con un orizzonte temporale di 18 mesi.

I progetti di real estate in corso da parte della controllata Agricola Florio S.r.l. e la conferma delle attività correnti, rappresentano il presupposto per garantire un sostanziale equilibrio finanziario secondo un'impostazione prudentiale, al fine di ridurre le variabili caratterizzate dagli elementi di incertezza e limitare possibili scostamenti, escludendo operazioni e/o proventi attesi dalle azioni in corso.

Gli amministratori pertanto ritengono, così come previsto dal principio contabile IAS 1, di poter approvare la relazione annuale di CIA S.p.A. e conseguentemente del Gruppo, in un'ottica di continuità aziendale".». Quello al bilancio consolidato, nel suo concetto, è sostanzialmente identico;

- la conformità del progetto di bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato, predisposti nel formato XMTML, alle disposizioni del Regolamento delegato (UE) 2019/815 (ESEF);
- ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione “*Elementi alla base del giudizio con rilievi ...*” della relazione sul bilancio separato e di quella sul bilancio consolidato, la coerenza delle Relazioni sulla gestione e delle informazioni indicate nell'art. 123-bis, comma 4, T.U.F., riportate nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con i bilanci d'esercizio e consolidato.

5. Indicazione dell'eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 del Codice civile, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Nel corso dell'esercizio 2022 non è pervenuta alcuna denuncia ex articolo 2408, del Codice civile.

Il Collegio raccomanda di dotarsi di una procedura “*whistleblowing*” che preveda la costituzione di canali informativi idonei a garantire la ricezione, l'analisi e il trattamento di segnalazioni, relative problematiche di controllo interno, informativa societaria, responsabilità amministrativa della Società, frodi o altre materie, inoltrate da dipendenti, membri degli organi sociali o terzi, anche in forma anonima.

6. Indicazione dell'eventuale presentazione di esposti o segnalazioni, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Nel corso dell'esercizio 2022 non sono pervenuti esposti o segnalazioni al Collegio sindacale.

7. Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla società di revisione e dei relativi costi

Nel corso dell'esercizio 2022 alla società di revisione Audirevi S.p.A. sono stati conferiti, dalla Società e dalle società controllate, di seguito elencate, i seguenti ulteriori incarichi.

« A) Incarichi conferiti a Audirevi S.p.A. per revisione contabile

- Limited review bilancio annuale al 31 dicembre 2022 società partecipate: euro 5.000

I corrispettivi indicati non comprendono l'IVA e le spese vive rimborsabili.».

8. Indicazione dell'eventuale conferimento di incarichi a soggetti legati alla società di revisione da rapporti continuativi e dei relativi costi

Non ci risultano allo stato conferiti da parte di CIA S.p.A. incarichi a soggetti legati da rapporti continuativi alla società di revisione Audirevi S.p.A..

Per completezza di informazione si segnala anche che non ci risultano allo stato conferiti da parte di altre società del gruppo facente capo a CIA S.p.A. incarichi a soggetti legati da rapporti continuativi alla società di revisione Audirevi S.p.A..

9. Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio 2022, il Collegio sindacale non ha rilasciato il parere previsto dall'articolo 2386 del Codice civile (in merito alla sostituzione degli amministratori che sono venuti a mancare), in quanto nessuna operazione di sostituzione di amministratori venuti a mancare è stata posta in essere in tale periodo.

Nel corso dell'esercizio 2022, il Collegio sindacale non ha rilasciato alcun parere previsto dall'articolo 2389, comma 3, dello stesso codice (in merito alle remunerazioni degli amministratori investiti di particolari cariche) in quanto nessuna delibera è stata sottoposta all'esame del Consiglio di amministrazione.

10. Indicazione della frequenza e del numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi e del Collegio sindacale

Nel corso dell'esercizio 2022, si sono tenute n. 4 riunioni del Consiglio di amministrazione, n. 2 riunione del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi (preposto anche alla valutazione delle operazioni con parti correlate) e n. 1 riunione del Comitato per la Remunerazione, riunioni alle quali il Collegio sindacale o alcuni dei suoi membri hanno partecipato.

Nel corso del medesimo esercizio, il Collegio sindacale si è riunito n. 12 volte.

Nel corso delle riunioni del Consiglio di amministrazione, come riportato anche sopra, il Collegio sindacale ha ottenuto dagli Amministratori informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e dalle società controllate.

11. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Il Collegio sindacale ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite audizioni, verifiche, richieste di informazioni ai responsabili delle funzioni aziendali e della direzione, nonché attraverso incontri con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili, nonché attraverso incontri con le Società di revisione.

Il Collegio sindacale, a seguito dell'attività di vigilanza, non ha osservazioni da sollevare sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

12. Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa

Il Collegio sindacale ha vigilato sull'adeguatezza della struttura organizzativa e non ha osservazioni in merito da segnalare all'Assemblea degli Azionisti.

13. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno, in particolare sull'attività svolta dai preposti al controllo interno ed evidenziazione di eventuali azioni correttive intraprese e/o di quelle ancora da intraprendere

Il Sistema di controllo interno è apparso complessivamente adeguato alle caratteristiche dimensionali e gestionali della Società, come accertato anche nel corso delle riunioni del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi, alle quali, in base alle regole di *governance* adottate, partecipa il Collegio sindacale. Inoltre, il Responsabile della funzione di *internal audit* ha assicurato il necessario collegamento funzionale ed informativo sulle modalità di svolgimento dei propri compiti istituzionali di controllo nonché sugli esiti delle verifiche poste in essere, anche mediante la partecipazione a riunioni del Collegio sindacale.

La partecipazione al Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi ha, peraltro, consentito al Collegio sindacale di coordinare, con le attività del Comitato stesso, lo svolgimento delle funzioni di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile assunte in forza dell'articolo 19, del D.Lgs. n. 39, del 2010.

Il Collegio Sindacale ha, quindi, acquisito conoscenza e vigilato, anche ai sensi dell'articolo 19, del D.Lgs. n. 39, del 2010, sia sull'adeguatezza che sull'efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, mediante periodici incontri e mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili aziendali ed altresì attraverso l'esame dei documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dall'*Internal Audit*, dal Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi e dall'Organismo di Vigilanza.

CIA è dotata di un manuale delle procedure che disciplinano i singoli cicli operativi che prevede che i responsabili delle singole aree riferiscono all'Amministratore delegato e al Comitato di Controllo interno e di gestione Rischi composto da tre amministratori non esecutivi, tutti e tre indipendenti; inclusa, quindi, la persona a cui è stata attribuita la carica di Presidente di tale comitato. Tale Comitato è anche preposto alla valutazione delle operazioni con parti correlate.

Il Consiglio di amministrazione, nel corso della riunione del 15 aprile 2020, facendo seguito a quanto dallo stesso deliberato il 14 novembre 2019, ha deliberato di approvare la nuova versione del "Modello di Organizzazione, gestione e controllo", adottato ai sensi del D.Lgs. n. 231, del 2001, recependo le proposte

12

dell'Organismo di Vigilanza. Il Collegio sindacale è stato informato che è stato predisposto l'aggiornamento del modello organizzativo ex d.lgs. 231/2001 e che lo stesso verrà sottoposto all'esame del prossimo Consiglio di Amministrazione.

Nel corso del 2022, a seguito dell'entrata in vigore del Regolamento UE 2016/679, la Società ha proseguito le azioni necessarie alla compliance dei suoi accordi / progetti con la normativa vigente, sotto la supervisione del DPO.

14. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla affidabilità di quest'ultimo a rappresentare i fatti di gestione

Il Collegio sindacale, che ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalle società di revisione Audirevi S.p.A., non ha osservazioni da svolgere sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Con riferimento all'informativa contabile contenuta nei bilanci d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2022 è stata resa regolarmente l'attestazione del Presidente del consiglio di amministrazione e del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'articolo 81ter, del Regolamento Consob n. 11971, del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni.

15. Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'articolo 114, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998

La Società ha impartito adeguate disposizioni alle società controllate ai sensi dell'articolo 114, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998.

Il Collegio sindacale non ha osservazioni da formulare sull'adeguatezza dei flussi informativi resi dalle società controllate alla Capogruppo volti ad assicurare il tempestivo adempimento degli obblighi di comunicazione previsti dalla legge.

16. Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con la Società di revisione ai sensi dell'articolo 150, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998

Nel corso dei periodici scambi di dati e informazioni, effettuati nell'anno 2022, tra il Collegio sindacale e la società incaricata della revisione legale dei conti, ai sensi anche dell'articolo 150, comma 3, del D.Lgs. n. 58, del 1998, non sono emersi ulteriori aspetti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

17. Indicazione dell'eventuale adesione della Società al Codice di Autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate

Nella "Relazione sulla gestione della capogruppo al 31 dicembre 2022" e nella "Relazione sul governo_societario e gli assetti proprietari 2022", redatta anche ai sensi dell'articolo 123-bis, del D.Lgs. n. 58, del 1998, è descritta la *Corporate Governance* ed è altresì indicato a quali disposizioni del Codice di Autodisciplina delle società quotate, emanato da Borsa Italiana S.p.A., CIA S.p.A. risulta aver aderito.

Il Consiglio di amministrazione e, per quanto di diretta applicabilità ad esso, il Collegio sindacale della Società hanno adottato regole di governo societario in adesione alle raccomandazioni contenute nel Codice di Autodisciplina delle società quotate promosso da Borsa Italiana S.p.A..

Per quanto di specifica competenza, il Collegio sindacale ha vigilato sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario cui la Società, mediante informativa al pubblico, ha dichiarato di attenersi, curando, fra l'altro, che nella Relazione sul governo societario di CIA S.p.A. venissero esposti gli esiti della verifica del Collegio sindacale, in merito alla sussistenza in capo ai Sindaci dei requisiti di indipendenza, determinati in base ai medesimi criteri previsti con riferimento agli Amministratori indipendenti di cui al vigente Codice di Autodisciplina come adottato dalla Società.

Si osserva anche che, nel corso del 2022:

- il Comitato per la Remunerazione si è riunito n. 1 volta;
- il Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi si è riunito n. 2 volta.

Si segnala che la Società ha predisposto le procedure in tema di accesso alle informazioni privilegiate di cui all'articolo 115bis, del TUF, ed in tema di obblighi di comunicazione ai sensi dell'articolo 114, comma 7, del medesimo Testo Unico sulla finanza in tema di *internal dealing*. Il Collegio sindacale è stato informato che è stato predisposto l'aggiornamento della procedura in materia di *internal dealing* e che la stessa verrà sottoposta all'esame del prossimo Consiglio di Amministrazione.

18. Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa

L'attività di vigilanza e controllo del Collegio sindacale si è svolta nel corso dell'esercizio 2022 con carattere di normalità e da essa non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità da segnalare.

Inoltre, si riferisce che non sono pervenute al Collegio sindacale, da parte dell'Organismo di vigilanza, segnalazioni di violazione del Modello di organizzazione e Gestione ex D.Lgs. n. 231, del 2001.

19. Indicazione di eventuali proposte del Collegio sindacale all'Assemblea ai sensi dell'articolo 153, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998

A compendio dell'attività di vigilanza svolta nell'esercizio, ed anche con riferimento all'articolo 153, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998, il Collegio sindacale esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e alla proposta formulata dagli Amministratori in merito alla copertura della perdita d'esercizio.

Il Collegio sindacale approva la presente relazione all'unanimità.

Milano, 7 aprile 2023

Il Collegio Sindacale

Pasqua Loredana D'Onofrio – Presidente

Barbara Premoli – Sindaco effettivo

Mario Medici – Sindaco effettivo

