



COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

Indice

□ Composizione degli Organi Sociali	2
□ Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2023.....	3
□ Bilancio Semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2023	14
□ Prospetti delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato I Semestre 2022 e I Semestre 2023	18
□ Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 30 giugno 2023	19
□ Situazione consolidata al 30 giugno 2023 ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006	20
□ Note illustrate al bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2023	23
□ Operazioni con parti correlate al 30 giugno 2023	51
□ Prospetto delle partecipazioni rilevanti ex. art. 120 del D.Lgs 58/1998	56
□ Attestazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2023 ai sensi dell'art. 154-bis del D.Lgs n. 58/1998	58
□ Relazione della Società di Revisione sul bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2023.....	60
	60

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 finanziaria semestrale
Consolidata al 30 giugno 2023*

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

**RELAZIONE SULLA GESTIONE
AL 30 GIUGNO 2023**

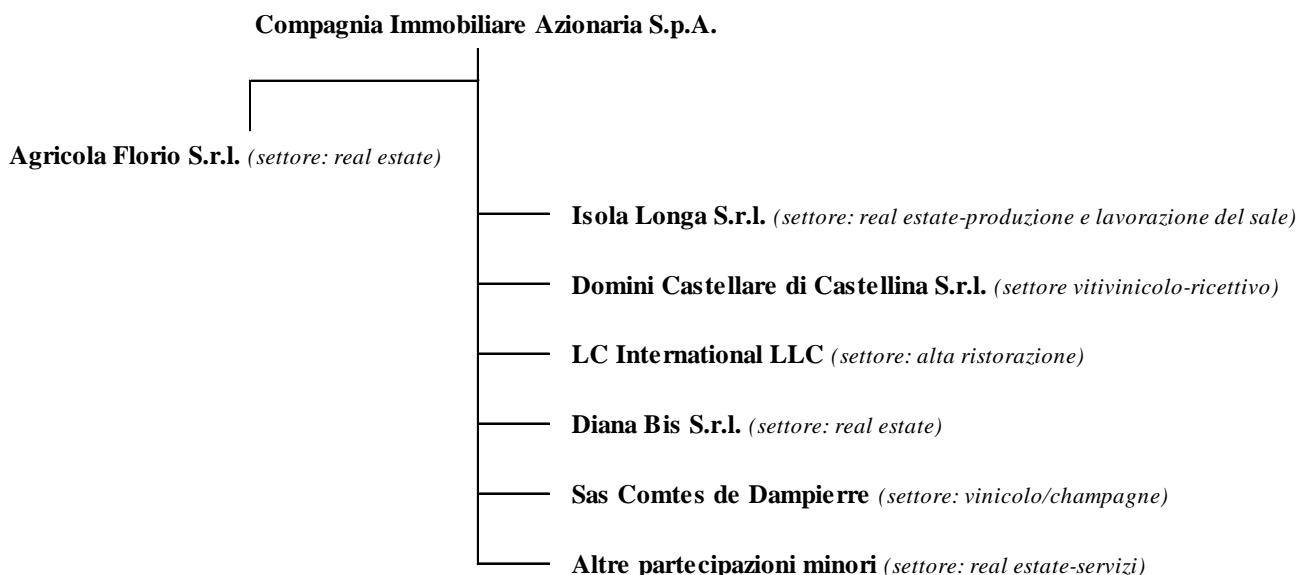
La relazione del Gruppo CIA al 30 giugno 2023, sottoposta a revisione contabile limitata, è stata redatta in conformità dello IAS 34 e ai sensi dell'art. 154-ter del D. Lgs. 58/1998, nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IFRS, adottati dalla Commissione dell'Unione Europea con regolamento n.1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, omologati, unitamente alle relative interpretazioni, con regolamento (CE) n. 1126/2008 che, a partire dal 2 dicembre 2008, abroga e sostituisce il regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche.

I dati del periodo di confronto rispetto al primo semestre 2023 sono anch'essi espressi secondo i principi IFRS.

Attività e struttura del Gruppo

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

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



Andamento del primo semestre dell'esercizio 2023

Lo scenario macroeconomico mondiale è ancora caratterizzato da forti incertezze e volatilità che condizionano le prospettive di crescita attese. 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 nelle attività di *real estate* a causa dell'incremento dei costi delle materie prime e di approvvigionamento. Minori riflessi hanno registrato le attività relative ai servizi, mentre per quanto riguarda il settore ricettivo e dell'alta ristorazione, gli effetti sono stati sostanzialmente contenuti.

I principali dati economici e patrimoniali si possono così sintetizzare:

Valori in Euro/000	30/06/2022	30/06/2023	Variaz. (%)
Dati conto economico:			
Ricavi dalle vendite	156	142	(9,0)
Altri ricavi e variazione di rimanenze	13	-	(100,0)
Ricavi	169	142	(16,0)
Margine operativo lordo (EBITDA)	(141)	(128)	9,2
Risultato operativo (EBIT)	(210)	(592)	n.s.
Risultato netto del Gruppo	(339)	(480)	(41,6)

Valori in Euro/000	31/12/2022	30/06/2023	Variaz. %
Principali dati patrimoniali e finanziari:			
Immobilizzazioni materiali	1.802	1.868	3,7
Immobilizzazioni finanziarie	18.751	19.518	4,1
Patrimonio netto di gruppo	15.766	15.285	(3,1)
Posizione finanziaria netta di gruppo	(5.205)	(5.376)	(3,3)

Il margine operativo lordo (EBITDA) nel primo semestre 2023 è pari a -128 mila euro, in miglioramento rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente.

L'EBIT è negativo per 592 mila euro contro -210 mila euro al 30 giugno 2022. La variazione è principalmente attribuibile all'accantonamento a fondo rischi per 500 mila euro, contabilizzato nel periodo per potenziali passività tributarie in corso di contestazione riferite a precedenti annualità.

Il risultato netto di Gruppo del periodo è negativo per 480 mila euro, contro una perdita di 339 mila euro al 30 giugno 2022.

Il patrimonio netto di competenza passa da 15,8 milioni di euro al 31 dicembre 2022 a 15,3 milioni di euro al 30 giugno 2023, per effetto del risultato del periodo.

La posizione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 5,2 milioni di euro al 31 dicembre 2022 a un indebitamento netto di 5,4 milioni di euro al 30 giugno 2023. Si segnala che nel periodo è stata conclusa positivamente la trattativa per la rimodulazione del debito nei confronti di Banca Popolare di Sondrio S.p.A. per complessivi 1,08 milioni di euro.

RISULTATI ECONOMICI DELL'ESERCIZIO

Conto economico complessivo consolidato

Valori in Euro/000	30/06/2022	30/06/2023	Variaz. (%)
Ricavi	156	142	(9,0)
Var. Rimanenze e Altri ricavi	13	-	-
Totale Ricavi	169	142	(16,0)
Acquisti	-	-	-
Servizi	(170)	(145)	(14,7)
Lavoro	(78)	(91)	16,7
Altri costi	(62)	(34)	(45,1)
Totale Costi Operativi	(310)	(270)	(12,9)
Margine operativo lordo – Ebitda	(141)	(128)	9,2
Proventi/(Oneri) non ordinari	(60)	60	n.s.
Ammortamenti e svalutazioni	(9)	(524)	n.s.
Risultato operativo – Ebit	(210)	(592)	n.s.
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(105)	(11)	89,5
Risultato ante imposte	(315)	(603)	(91,4)
Imposte	(24)	123	n.s.
Risultato netto del Gruppo	(339)	(480)	(41,6)

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

Stato patrimoniale riclassificato

Valori in Euro/000	31/12/2022	30/06/2023	Variaz.	(%)
Capitale immobilizzato	21.309	21.515	206	1,0
Capitale circolante netto	(2.174)	(2.192)	(18)	(0,8)
TFR e fondi rischi	(300)	(814)	(514)	n.s.
Capitale investito netto	18.835	18.509	(326)	(1,7)
Total Patrimonio Netto	15.766	15.285	(481)	(3,1)
Indebitamento finanziario netto	3.069	3.224	155	5,1
Patrimonio netto e indebitamento finanziario	18.835	18.509	(326)	(1,7)

Dettaglio delle principali voci dello stato patrimoniale

- *Immobilizzazioni Materiali*

Valori in Euro/000	31/12/2022	30/06/2023
Terreni e fabbricati	1.780	1.850
Altri beni	22	18
Totale Immobilizzazioni Materiali	1.802	1.868

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), sull'isola di Levanzo, arcipelago delle Egadi – Sicilia. La società ha in corso un progetto di *real estate* che prevede nella prima fase, la ristrutturazione e recupero architettonico di un fabbricato (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 unità residenziali, classificabili nella categoria “*premium luxury*”. Il termine dei lavori, inizialmente previsto entro la fine del primo semestre dell'anno è stato prorogato sino al 30 novembre 2023, anche in considerazione del fermo imposta dalle autorità locali per tutte le attività di cantiere a partire dal mese di giugno sino alla fine del mese di settembre. Successivamente sarà avviato il secondo step che riguarda il recupero e la completa ristrutturazione di ulteriori 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 sull'area che non consente costruzioni ex-novo ma solo recuperi di edifici esistenti.

L'incarico di intermediazione in esclusiva per le vendite delle varie unità residenziali è stato conferito alla società internazionale *Engel&Volkers*, la quale ha già ricevuto preliminari riscontri positivi da vari potenziali acquirenti.

2. Partecipazioni in società collegate

Valori in Euro/000	Saldo al 31/12/2022	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Valutaz. Patr. Netto	Saldo al 30/06/2023
Isola Longa S.r.l.	4.733			33	4.766
LC International LLC	-	734			734
Totale	4.733	734		33	5.500

- **Isola Longa S.r.l.**

La società collegata della quale CIA possiede una quota pari al 33,3% del capitale sociale, è proprietaria di oltre 260 ettari e delle saline site sull'Isola Longa, all'interno della riserva denominata "Stagnone" e di circa 65 ettari di saline acquistate nel corso del 2021, site sulla terra ferma in prossimità dell'isola, nell'area denominata "saline di San Teodoro" (provincia di Trapani - Sicilia). Le proprietà includono oltre 5.800 mq di fabbricati, di cui 3.300 mq con destinazione a uso residenziale per una parte delle quali il piano di sviluppo prevede la realizzazione di una "Oasi del sale - Holiday Home" attraverso la ristrutturazione e riqualificazione degli edifici esistenti, nel rispetto delle prescrizioni e normative vigenti. Nel corso del semestre sono proseguiti le attività relative al completamento dell'iter per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie dai vari enti preposti per consentire l'avvio dei lavori. La società, inoltre, a partire dall'esercizio precedente ha avviato la gestione diretta della salina già attiva sull'Isola Longa (valutata tra le più qualitative dell'intera area del trapanese); il primo raccolto è stato superiore alle attese sia in termini di quantità che di qualità, consentendo così di realizzare un ricavo superiore significativo. Infine, si segnala che nel periodo si è concluso positivamente l'iter autorizzativo relativo al progetto di ripristino delle saline (attualmente inattive) dell'area di San Teodoro. L'investimento è stimato in circa 0,5 milioni di euro, per il quale la società ha già ottenuto un finanziamento attraverso la Banca Irfis. L'inizio dei lavori è previsto entro la fine dell'anno in corso.

- **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 fees. La graduale ripresa del settore, seppur con tempi e modalità diverse nei vari Paesi, ha consentito alla società di realizzare nel periodo risultati economici-patrimoniali e finanziari positivi. Il primo semestre 2023 ha registrato un risultato ante imposte di +84 mila dollari contro 25 mila dollari del corrispondente periodo dell'anno precedente.

Si segnala che in sede di predisposizione della relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021, la partecipazione era stata riclassificata alla voce "*partecipazioni destinate alla vendita*", a seguito della decisione di valutare una possibile cessione della partecipazione detenuta da CIA e coerentemente con le previsioni del piano industriale pluriennale approvato in data 12 maggio 2021. Alla data di predisposizione della presente relazione finanziaria semestrale le interlocuzioni e trattative avviate con vari potenziali acquirenti interessati si sono mostrate non soddisfacenti e pertanto non si sono concretizzate in accordi di cessione. Gli amministratori, prudenzialmente, anche in base ai principi contabili internazionali, hanno riclassificato la partecipazione tra le "*immobilizzazioni finanziarie*", senza tuttavia modificare l'intenzione di valutare la possibile cessione qualora si presentino le adeguate condizioni per perfezionare l'operazione.

3. Altre partecipazioni

Valori in Euro/000	Saldo al 31/12/2022	Svalutazioni	Alienazioni	Saldo al 30/06/2023
Comtes de Dampierre Sas	7	-	-	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	14.018	-	-	14.018

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

Nel primo semestre 2023, secondo l'analisi pubblicata dall'Osservatorio UIV – ISMEA su dati Istat, il mercato vitivinicolo italiano evidenzia per l'export un calo tendenziale dei volumi di vendita, compensati dalla crescita in valore/prezzi medi, pari a circa il 2%. Occorre segnalare che le situazioni economiche e sociali mondiali, quali la guerra in corso tra Ucraina e Russia, la ripresa del mercato Cinese, l'inflazione, etc..., hanno avuto significative ripercussioni in alcuni dei principali mercati di riferimento per il settore vitivinicolo italiano. Sul fronte interno il primo semestre si è chiuso per il canale GDO con una contrazione del 3,9% dei volumi, accompagnato da un +3,5% nei valori raggiungendo quota pari a 1,38 miliardi di euro, mentre il canale Ho.re.ca. ha registrato un lieve miglioramento, rispetto al 30 giugno 2022.

I ricavi del Gruppo DCC sono sostanzialmente in linea con i risultati conseguiti nel corrispondente periodo dell'anno precedente e con l'andamento del mercato di riferimento.

Le vendite di vino evidenziano una crescita del mercato interno, sia per il canale GDO/direzionale sia per il canale Ho.re.ca. (+0,3 milioni di euro in valore assoluto rispetto al primo semestre dell'anno precedente), mentre è in calo l'export (-17,4%). La variazione è principalmente attribuibile alla contrazione registrata in alcuni mercati di riferimento quali la CINA, Korea, Germania e UK, solo parzialmente compensata dalle performance delle vendite in USA e Canada.

Crescono i ricavi del ramo di attività relativo al *hotellerie-Wine Relais* e ristorazione (+80 mila euro di euro verso il 30 giugno 2022), così come raddoppiano i ricavi rappresentati dalle *vendite dirette/visite guidate* presso le cantine.

DCC S.r.l., chiude il primo semestre 2023 con un risultato ante imposte positivo per 0,14 milioni di euro. Il risultato consolidato del gruppo DCC ante imposte è negativo per 0,3 milioni di euro contro un sostanziale pareggio al 30 giugno 2022.

** 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.*

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%.

- Posizione finanziaria netta corrente

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 5,2 milioni di euro al 31 dicembre 2022 a un indebitamento netto di 5,4 milioni di euro al 30 giugno 2023.

Si segnala che è stata conclusa positivamente la trattativa per la rimodulazione del debito nei confronti di Banca Popolare di Sondrio S.p.A. (formalizzazione avvenuta in data 20 aprile 2023) per complessivi 1,08

milioni di euro.

Valori in Euro/000	31/12/2022	30/06/2023
A. Disponibilità liquide	2	-
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	557	235
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-
D. Liquidità (A+B+C)	559	235
E. Debito finanziario corrente (esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	(4.314)	(3.745)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-
G. Indebitamento Finanziario Corrente (E+F)	(4.314)	(3.745)
H. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (G-D)	(3.755)	(3.510)
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(1.163)	(1.563)
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	(287)	(303)
L. Indebitamento Finanziario non Corrente (I+J+K)	(1.450)	(1.866)
M. Totale Indebitamento Finanziario (H+L)	(5.205)	(5.376)

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

DATI DI BORSA

	30/06/2022	30/06/2023
Quotazione minima (euro)	0,061	0,0505
Quotazione massima (euro)	0,077	0,066
Volumi trattati (complessivi)	18.040.988	18.106.588
Volumi trattati (complessivi) (euro)	1.235.000	1.060.000
Capitalizzazione minima (ml. euro)	5,6	4,7
Capitalizzazione massima (ml. euro)	7,1	6,1
Capitalizzazione media (ml. euro)	6,3	5,3
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

Dividendi pagati

Nel corso del periodo non sono stati corrisposti dividendi. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati negli esercizi 2009, 2015 e 2017 è al 30 giugno 2023 pari a 2 mila euro.

Informazioni inerenti all'ambiente ed il personale

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

Rapporti con società collegate e parti correlate

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

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE

Rischio di credito in relazione ai rapporti commerciali

L'esposizione del Gruppo al rischio di credito è costituita dalle perdite potenziali che potrebbero derivare dalla possibilità che si verifichino specifiche situazioni di insolvenza dalle controparti 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 30 giugno 2023, le disponibilità finanziarie sono sostanzialmente in linea con quanto previsto nel piano di cassa a breve/medio termine.

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

In accordo con quanto previsto dallo IAS 1 si riportano di seguito le valutazioni formulate dagli Amministratori in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale ai fini della redazione della presente relazione finanziaria intermedia al 30 giugno 2023.

Gli amministratori, confermando i principali *key drives* del piano pluriennale approvato, evidenziano che lo stesso ha subito un rallentamento, con particolare riferimento alla finalizzazione di alcune delle operazioni straordinarie inizialmente previste nel breve termine. In particolare, i progetti di *real estate* in capo alla 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 così nelle assunzioni di base le operazioni e/o proventi straordinari attesi dalle azioni in corso. Si segnala inoltre che la pianificazione finanziaria a breve/medio termine con un orizzonte temporale di 18 mesi è costantemente monitorata e aggiornata dal management.

Gli amministratori pertanto ritengono, così come previsto dal principio contabile IAS 1, di poter approvare la relazione finanziaria al 30 giugno 2023 di CIA S.p.A. e conseguentemente del Gruppo, in un'ottica di continuità aziendale.

Infine si segnala un aggiornamento relativo alla causa promossa da CIA nei confronti del Comune di Milano, per una richiesta di un risarcimento di 15 milioni di euro (oltre rivalutazione monetaria e interessi) in conseguenza di tutti i danni di natura patrimoniale subiti e subendi dall'operazione realizzata attraverso il veicolo Diana Bis S.r.l. Occorre preliminarmente ricordare che l'investimento immobiliare 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, archiviata dopo pochi mesi, e della sentenza pronunciata dal Consiglio di Stato. All'udienza del 26 settembre 2023 per la precisazione delle conclusioni, il Comune di Milano ha presentato istanza di rinvio e il Giudice si è riservato.

Contenziosi in essere

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

FATTI DI RILEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL SEMESTRE

Non ci sono da segnalare ulteriori fatti, avvenuti successivamente al 30 giugno 2023, che possano influenzare in maniera rilevante i dati e le valutazioni contenute nella presente relazione finanziaria semestrale consolidata.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Le previsioni della gestione sono in linea con le attese e gli Amministratori rinnovano e confermano il costante impegno per il raggiungimento degli obiettivi previsti, attraverso le strategie di sviluppo in corso e il monitoraggio costante delle attività economiche e finanziarie finalizzate alla crescita e al consolidamento patrimoniale del Gruppo.

**Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente**

Angelo Riccardi

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.	1.828	-	263	1.122	-	622	347

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.	-	(3)	-	-	(22)	(25)	(25)

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.	12.490	-	4.429	15.311	9	1.324	275
LC International LLC ⁽¹⁾	-	-	71	(28)	-	-	99

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.	669	(518)	(37)	(15)	99	99
LC International LLC ⁽¹⁾	130	(46)	-.	-	84	84

⁽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 Semestrale Consolidato
abbreviato al 30 giugno 2023*

Bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2023

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2023

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2022	30 giugno 2023
Attività immateriali a vita indefinita		-	-
Altre immobilizzazioni immateriali		-	-
Immobilizzazioni immateriali		-	-
Immobilizzazioni materiali	1	1.802	1.868
Partecipazioni in società collegate	2	4.733	5.500
Altre partecipazioni	3	14.018	14.018
Crediti commerciali non correnti	4	882	882
Crediti per imposte anticipate	5	441	564
ATTIVITA' NON CORRENTI		21.876	22.832
Rimanenze		-	-
Crediti commerciali	6	2.299	2.333
Crediti tributari	7	305	317
Altri crediti	8	46	68
Disponibilità liquide	9	559	235
ATTIVITA' CORRENTI		3.209	2.953
Attività non correnti disponibili per la vendita	10	734	-
TOTALE ATTIVO		25.819	25.785

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2023

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2022	30 giugno 2023
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		185	185
Altre riserve		13.981	13.131
Utili (perdita) del periodo		(849)	(480)
Patrimonio netto di gruppo		15.766	15.285
Capitale e riserve di terzi		-	-
Utile (perdita) di terzi		-	-
Patrimonio netto di terzi		-	-
PATRIMONIO NETTO	11	15.766	15.285
Debiti finanziari non correnti	12	1.163	1.563
Altri debiti non correnti	13	287	303
Fondi per rischi e oneri	14	232	742
TFR e altri fondi per il personale	15	68	72
PASSIVITA' NON CORRENTI		1.750	2.680
Debiti finanziari	16	2.465	1.896
Debiti commerciali	17	2.452	2.464
Debiti tributari	18	985	990
Altri debiti	19	2.401	2.470
PASSIVITA' CORRENTI		8.303	7.820
TOTALE PASSIVITA'		10.053	10.500
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		25.819	25.785

Conto Economico complessivo consolidato al 30 giugno 2023

(migliaia di Euro)	Note	30 giugno 2022	30 giugno 2023
Ricavi		156	142
Altri ricavi e proventi		--	-
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		13	-
Totale Ricavi	20	169	142
Costi per acquisti	21	--	-
Costi per servizi	21	(170)	(145)
Costi per il personale	21	(78)	(91)
Altri costi operativi	21	(63)	(67)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	21	1	33
Totale Costi Operativi		(310)	(270)
Margine operativo lordo – Ebitda		(141)	(128)
Proventi/(Oneri) non ordinari	22	(60)	60
Ammortamenti e svalutazioni	23	(9)	(524)
Risultato operativo – Ebit		(210)	(592)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	24	(105)	(11)
Risultato ante imposte		(315)	(603)
Imposte	25	(24)	123
Risultato netto		(339)	(480)
<i>di cui Risultato netto da attività in funzionamento</i>		(339)	(480)
<i>di cui Risultato netto da attività cessate</i>		-	-
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		-	-
Risultato attribuibile al Gruppo		(339)	(480)
Altre componenti di conto economico complessivo			
Proventi/(oneri) attuar. non translati da C. Ec. (Ias 19)		22	(1)
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		22	(1)
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO		(317)	(481)
<i>Utile per azione, base</i>		(0,00)	(0,01)
<i>Utile per azione diluita</i>		(0,00)	(0,01)

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

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

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2022 – 30/06/2023

<i>(migliaia di Euro)</i>	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
SALDI AL 31/12/2022	923	1.526	185	-	13.981	-	(849)	15.766	-	15.766
<i>Movimenti 2023:</i>										
Destinazione Risultato					(849)		849			-
Distribuzione dividendi					-					-
Movimenti Riserve										-
Variazione IAS 19 su TFR										-
<i>Risultato del periodo:</i>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.					(1)			(1)		(1)
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.					(1)			(1)		(1)
Risultato Netto del periodo							(480)	(480)	-	(480)
Risultato Complessivo del periodo	-	-	-	-	(1)	-	(480)	(481)	-	(481)
SALDI AL 30/06/2023	923	1.526	185	-	13.131	-	(480)	15.285	-	15.285

Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 30 giugno 2023

(migliaia di euro)	Note	Semestrale 2022	Semestrale 2023
ATTIVITA' D'ESERCIZIO			
Utile/(perdita) netto del periodo		(339)	(480)
Rettifiche:			
- Ammortamenti		6	5
Autofinanziamento		(333)	(475)
Variazione rimanenze		(14)	-
Variazione crediti commerciali		956	(34)
Variazione crediti/debiti tributari		357	(114)
Variazione altri crediti		27	(22)
Variazione debiti commerciali		(1.046)	12
Variazione altri debiti		75	69
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)		22	(564)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Immobilizzazioni materiali		2	(71)
Immobilizzazioni immateriali		--	--
Investimenti in partecipazioni		(1)	(33)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)		1	(104)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori		707	(169)
Variazione Fondi Rischi		(50)	510
Variazione Trattamento di Fine Rapporto		(19)	4
Distribuzione Utili		--	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto		22	(1)
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		--	--
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)		660	344
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)		683	(324)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		27	559
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		710	235

Redatto con metodo indiretto

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2023
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2022	Di cui parti correlate	30 giugno 2023	Di cui parti correlate
Attività immateriali a vita indefinita		-		-	
Altre immobilizzazioni immateriali		-		-	
Immobilizzazioni immateriali		-		-	
Immobilizzazioni materiali	1	1.802	-	1.868	-
Partecipazioni in società collegate	2	4.733		5.500	
Altre partecipazioni	3	14.018		14.018	
Crediti commerciali non correnti	4	882		882	
Crediti per imposte anticipate	5	441		564	
ATTIVITA' NON CORRENTI		21.876	-	22.832	-
Rimanenze		-		-	
Crediti commerciali	6	2.299	2.298	2.333	2.330
Crediti tributari	7	305		317	
Altri crediti	8	46	34	68	34
Disponibilità liquide	9	559		235	
ATTIVITA' CORRENTI		3.209	2.332	2.953	2.364
Attività non correnti disponibili per la vendita	10	734		-	
TOTALE ATTIVO		25.819	2.332	25.785	2.364

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2023
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2022	Di cui parti correlate	30 giugno 2023	Di cui parti correlate
Capitale sociale		923		923	
Riserva da sovrapprezzo		1.526		1.526	
Riserva legale		185		185	
Altre riserve		13.981		13.131	
Utili (perdita) del periodo		(849)	204	(480)	117
Patrimonio netto di gruppo		15.766	204	15.285	117
Capitale e riserve di terzi		-		-	
Utile (perdita) di terzi		-		-	
Patrimonio netto di terzi		-	-	-	-
PATRIMONIO NETTO	11	15.766		15.285	
Debiti finanziari non correnti	12	1.163		1.563	
Altri debiti non correnti	13	287		303	
Fondo per rischi e oneri	14	232		742	
TFR e altri fondi per il personale	15	68		72	
PASSIVITA' NON CORRENTI		1.750		2.680	
Debiti finanziari	16	2.465	17	1.896	17
Debiti commerciali	17	2.452	1.644	2.464	1.603
Debiti tributari	18	985		990	
Altri debiti	19	2.401	2.151	2.470	2.151
PASSIVITA' CORRENTI		8.303	3.812	7.820	3.771
TOTALE PASSIVITA'		10.053	3.812	10.500	3.771
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		25.819	4.016	25.785	3.888

**Conto Economico separato consolidato al 30 giugno 2023
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

(migliaia di Euro)	Note	30 giugno 2022	Di cui parti correlate	30 giugno 2023	Di cui parti correlate
Ricavi		156	142	142	142
Altri ricavi e proventi		--		-	
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		13		-	
Totale Ricavi	20	169	142	142	
Costi per acquisti	21	--		-	
Costi per servizi	21	(170)	(54)	(145)	(25)
Costi per il personale	21	(78)		(91)	
Altri costi operativi	21	(63)		(67)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	21	1		33	
Margine operativo lordo – Ebitda		(141)	88	(128)	117
Proventi/(Oneri) non ordinari	22	(60)		60	
Ammortamenti e svalutazioni	23	(9)		(552)	
Risultato operativo – Ebit		(210)	88	(620)	
Proventi/(Oneri) finanziari netti	24	(105)		(11)	
Risultato ante imposte		(315)	88	(631)	
Imposte	25	(24)		130	
Risultato netto		(339)		(501)	
<i>di cui Risultato netto da attività in funzionamento</i>		(339)	88	(501)	117
<i>di cui Risultato netto da attività cessate</i>		-	-	-	-
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		-		-	
Risultato attribuibile al gruppo		(339)		(501)	
Altre componenti di conto ec. complessivo					
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec (Ias 19)		22		(1)	
Rivalutazione partecipazioni in società collegate		-	-	-	-
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo	26	-		-	
Totale componenti di Conto Economico Complessivo del periodo		22		(1)	
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO		(317)		(502)	
<i>Utile per azione, base</i>		(0,00)		(0,01)	
<i>Utile per azione, diluito</i>		(0,00)		(0,01)	

**Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Angelo Riccardi**

*Note illustrative al Bilancio semestrale
Consolidato abbreviato al 30 giugno 2023*

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

NOTE ILLUSTRATIVE

La situazione economico patrimoniale al 30 giugno 2023 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

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

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

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

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

Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali

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

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

Principi e metodi contabili

I criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2023 sono omogenei ai principi contabili adottati per la redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2022 ad eccezione di quanto descritto nel successivo paragrafo “Principi contabili, emendamenti e interpretazioni entrati in vigore dal 1° gennaio 2023”.

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

Gli schemi di bilancio adottati nel bilancio semestrale abbreviato riflettono in forma sintetica gli schemi del bilancio al 31 dicembre 2022. Sono stati evidenziati in schemi di bilancio separati i rapporti significativi con le parti correlate e le partite non ricorrenti, come richiesto dalla delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006.

Tale bilancio semestrale abbreviato non comprende pertanto tutte le informazioni richieste dal bilancio annuale e deve essere letto unitamente al bilancio annuale predisposto per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

L'autorizzazione alla pubblicazione del presente bilancio semestrale abbreviato consolidato è stata data dagli amministratori in data 28 settembre 2023.

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

In accordo con quanto previsto dallo IAS 1 si riportano di seguito le valutazioni formulate dagli Amministratori in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale ai fini della redazione della presente relazione finanziaria intermedia al 30 giugno 2023.

Gli amministratori, confermando i principali *key drives* del piano pluriennale approvato in data 12 maggio 2021, evidenziano che lo stesso ha subito un rallentamento, con particolare riferimento alla finalizzazione di operazioni inizialmente previste nel breve termine.

In particolare i progetti di *real estate* in capo alla 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 hanno provveduto ad aggiornare ed approvare la pianificazione finanziaria a breve-medio termine con un orizzonte temporale di 18 mesi, mantenendo un costante monitoraggio, al fine di garantire al Gruppo, il reperimento delle risorse finanziarie necessarie alla prosecuzione dell'attività come entità in funzionamento.

Gli amministratori pertanto ritengono, così come previsto dal principio contabile IAS 1, di poter approvare la relazione finanziaria al 30 giugno 2023 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 2023

I principi contabili adottati nella predisposizione del Bilancio consolidato semestrale abbreviato sono coerenti con quelli seguiti nella predisposizione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2022, fatta salva l'adozione di nuovi principi in vigore dal 1° gennaio 2023. La loro adozione non ha avuto alcun impatto sulle informazioni o sugli importi riportanti nel presente bilancio. Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun principio, interpretazione o emendamento che è stato emesso, ma non è ancora in vigore.

I seguenti emendamenti e interpretazioni si applicano a partire dal 1° gennaio 2023. L'adozione di queste modifiche non ha avuto un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo.

- In data 25 giugno 2020 lo IASB ha emesso le modifiche all'IFRS 17 "Insurance Contracts" che definiscono il trattamento contabile dei contratti assicurativi emessi e dei contratti di riassicurazione posseduti. Le disposizioni dell'IFRS 17, che superano quelle attualmente previste dall'IFRS 4 "Contratti assicurativi", hanno lo scopo di aiutare le imprese ad attuare lo standard e a (i) ridurre i costi semplificando i requisiti previsti dalla norma; (ii) rendere più facile le esposizioni delle disclosure nei bilanci; (iii) facilitare la transizione al nuovo standard, rinviando la sua entrata vigore.
- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha emesso i documenti di Amendment to IAS 1 "Disclosure of Accounting policies" e Amendment to IAS 8 "Definition of Accounting Estimates". Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy.
- In data 9 dicembre 2021 lo IASB ha emesso il documento di Amendment to IFRS 17 "Insurance contracts: Initial Application of IFRS 17 and IFRS 9 – Comparative Information". L'emendamento è un'opzione di transizione relativa alle informazioni comparative sulle attività finanziarie presentate in sede di prima applicazione dell'IFRS 17. L'emendamento ha lo scopo di aiutare le entità ad evitare disallineamenti contabili temporanei tra attività finanziarie e passività dei contratti assicurativi, e quindi a migliorare l'utilità delle informazioni comparative per utilizzatori del bilancio.
- In data 7 maggio 2021 lo IASB ha emesso il documento di Amendment to IAS 12 "Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction". Le modifiche richiedono alle società di riconoscere le imposte differite su alcune operazioni che, all'atto della rilevazione iniziale, danno luogo a differenze temporanee tassabili e deducibili di pari importo.

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 30 giugno 2023

- In data 23 Maggio 2023 lo IASB ha emesso il documento Amendments to IAS 12 Income taxes: International Tax Reform – Pillar Two Model Rules.

La modifica è volta a garantire che i gruppi di imprese che rientrano nell'ambito di applicazione delle norme versino un livello minimo di imposta sui redditi realizzati in un determinato periodo in ogni giurisdizione in cui operano.

In generale, le regole applicano un sistema di tasse aggiuntive che porta l'importo totale di imposte pagate sull'eccedenza di profitto di un'entità in una giurisdizione fino all'aliquota minima del 15%.

Le norme devono essere recepite nella legislazione nazionale in base all'approccio di ciascun paese. Sulla base delle raccomandazioni l'OCSE, si prevede che un certo numero di territori emanerà la legislazione locale durante il 2023. Le regole avranno un impatto immediato sulle imposte sul reddito al momento dell'entrata in vigore della normativa.

L'applicazione del Pillar Two Model Rules dell'OCSE e la determinazione del loro impatto sui bilanci IFRS è complessa e pone una serie di sfide pratiche. Non è immediatamente chiaro come le entità applicherebbero i principi e requisiti previsti dallo IAS 12 nella contabilizzazione dell'imposta aggiuntiva derivante dalle norme in particolare, se il riconoscimento e la valutazione delle attività e passività fiscali differite ne risentirebbe. Se le attività e le passività fiscali differite dovessero essere influenzate dalle norme, questo sarebbe a partire dalla data in cui la pertinente legislazione nazionale è emanata o sostanzialmente messo in scena.

Dopo aver considerato tutte le potenziali sfide, lo IASB ha deciso di intraprendere un progetto di definizione degli standard in risposta all'imminente attuazione delle norme e ha pubblicato un'exposure draft (ED/2023/1 International Tax Reform – Pillar Two Model Rules) nel gennaio 2023. L'exposure draft propone (a) un'eccezione temporanea dalla contabilizzazione delle imposte differite derivanti dalla legislazione emanata per attuare le norme modello del secondo pilastro dell'OCSE e (b) requisiti di informativa aggiuntivi per il bilancio annuale.

L'Exposure Draft prevede che l'eccezione dell'ambito di applicazione e dell'informativa siano applicabili immediatamente dopo l'emissione degli emendamenti e retroattivamente in conformità allo IAS 8 Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori.

Altri requisiti di informativa proposti prevedono di applicare i requisiti per gli esercizi annuali che iniziano il o dopo il 1° gennaio 2023.

Lo IASB ha proposto di introdurre un'eccezione temporanea ai requisiti dello IAS 12 mediante la quale le entità non saranno tenute a rilevare e a fornire informazioni sulle imposte differite attive e passive relative alle imposte del Pillar Two. Questa eccezione fornirebbe alle entità interessate un esonero dalla contabilizzazione delle attività e passività

fiscali differite in relazione alle imposte dovute in base al Pillar Two le cui regole verranno emanate in un breve periodo di tempo. L'eccezione eviterebbe anche un'applicazione incoerente dei requisiti dello IAS 12;

L'eccezione dovrà essere obbligatoria, il che comporterebbe una maggiore comparabilità tra i reporting finanziari oltre ad eliminare il rischio che le entità sviluppino inavvertitamente politiche contabili incoerenti con i requisiti dello IAS 12;

l'Exposure Draft non specifica una data di termine dell'eccezione. Come rilevato dallo IASB nella Basis for Conclusions (BC17) dell'Exposure Draft, allo stato non è possibile determinare quanto tempo sarà necessario per completare il lavoro necessario per determinare in che modo le entità applicano i principi e i requisiti dello IAS 12 per contabilizzare le imposte differite relative al Pillar Two. Pertanto, lo IASB ha proposto di non specificare la durata dell'eccezione.

Il Gruppo non è impattato dalle modifiche sopra indicate.

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 30 giugno 2023 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	14.236	(488)
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche		
Positive/(negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	1.049	8
b) assets emersi in sede di consolidamento	-	-
Come da situazione consolidata	15.285	(480)

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 30 giugno 2023 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

Euro/000	31/12/22	30/06/23
Terreni e fabbricati	1.780	1.850
Altri beni	22	18
Totale	1.802	1.868

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

Euro/000	Importi
Saldo al 31/12/2022	1.802
Variazione area di consolidamento	-
Riclassifica da rimanenze	-
Incrementi dell'esercizio	71
Alienazioni dell'esercizio	-
Rettifiche anni precedenti	-
Ammortamento dell'esercizio	(5)
Saldo al 30/06/2023	1.868

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

Euro/000	Terreni	Immobili	Impianti e macchin.	Attrezz. Ind. e comm.li	Immob. In corso	Altri beni	Totale
Costo storico	973	866	176	5	-	179	2.199
Rivalutazioni precedenti	-	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni precedenti	-	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti precedenti	-	(59)	(176)	(5)	-	(157)	(397)
Saldo iniziale	973	807	-	-	-	22	1.802
Acquisizioni dell'esercizio	-	71	-	-	-	-	71
Rettifiche anni precedenti	-	-	-	-	-	-	-
Riclassifiche (-)	-	-	-	-	-	-	-
Riclassifiche (+)	-	-	-	-	-	-	-
Alienazioni dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti dell'esercizio	-	(1)	-	-	-	(4)	(5)
Totale	973	877	-	-	-	18	1.868
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3	-	-	-	-	-	-	-
Tot. Immobilizz. Materiali	973	877	-	-	-	18	1.868

2) Partecipazioni in imprese collegate

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **5.500 mila euro**, variata rispetto al 31 dicembre 2022 per effetto della riclassifica della partecipazione detenuta in LC International a seguito di quanto specificato al successivo punto 10) delle presenti note.

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

Valori in Euro/000	Saldo al 31/12/22	Increm.	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Valutaz. Patr. Netto	Saldo al 30/06/23
Isola Longa Srl	4.733	-	-	-	33	4.766
LC International LLC	-	-	734	-	-	734
Totale	4.733	-	734	-	33	5.500

In merito alle partecipazioni in società collegate si precisa che:

- **Isola Longa S.r.l.:** la società collegata della quale CIA possiede una quota pari al 33,3% del capitale sociale, è proprietaria di oltre 260 ettari e delle saline site sull'Isola Longa, all'interno della riserva denominata "Stagnone" e di circa 65 ettari di saline acquistate nel corso del 2021, site sulla terra ferma in prossimità dell'isola, nell'area denominata "saline di San Teodoro" (provincia di Trapani - Sicilia). Le proprietà includono oltre 5.800 mq di fabbricati, di cui 3.300 mq con destinazione a uso residenziale per una parte delle quali il piano di sviluppo prevede la realizzazione di una "Oasi del sale - Holiday Home" attraverso la ristrutturazione e riqualificazione degli edifici esistenti, nel rispetto delle prescrizioni e normative vigenti. Nel corso del semestre sono proseguite le attività relative al completamento dell'iter per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie dai vari enti preposti per consentire l'avvio dei lavori. La società, inoltre, a partire dall'esercizio precedente ha avviato la gestione diretta della salina già attiva sull'Isola Longa (valutata tra le più qualitative dell'intera area del trapanese); il primo raccolto è stato superiore alle attese sia in termini di quantità che di qualità, consentendo così di realizzare un ricavo superiore significativo. Infine, si segnala nel periodo si è concluso positivamente l'iter autorizzativo relativo al progetto di ripristino delle saline (attualmente inattive) dell'area di San Teodoro. L'investimento è stimato in circa 0,5 milioni di euro, per il quale la società ha già ottenuto un finanziamento attraverso la Banca Ifis. L'inizio dei lavori è previsto entro la fine dell'anno in corso.
- **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, ha consentito alla società di realizzare nel periodo risultati economici-patrimoniali e finanziari positivi. Si segnala che in sede di predisposizione della relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021, la partecipazione era stata riclassificata alla voce "partecipazioni destinate alla vendita", a seguito della decisione di valutare una possibile cessione della partecipazione detenuta da CIA e coerentemente con le previsioni del piano industriale pluriennale approvato in data 12 maggio 2021. Alla data di predisposizione della presente relazione finanziaria semestrale le interlocuzioni e trattative avviate con vari potenziali acquirenti interessati si sono mostrate non soddisfacenti e pertanto non si sono concretizzate in accordi di cessione. Gli amministratori, prudenzialmente, anche in base ai principi contabili internazionali, hanno riclassificato la partecipazione tra le "immobilizzazioni finanziarie", senza tuttavia modificare l'intenzione di valutare la possibile cessione qualora si presentino le adeguate condizioni per perfezionare l'operazione.

In occasione del bilancio 2022 era stato effettuato un impairment test sul valore di carico della partecipazione rappresentativa del 40% del capitale della LLC International 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 le riaperture programmate dei ristoranti avevano compiutamente riflesso nei dati previsionali le incertezze inerenti i tempi di realizzo dello stesso. L'impairment test aveva pertanto determinato, anche a causa dell'andamento dei tassi, una svalutazione di 280 mila euro del valore della partecipazione. Alla data della presente relazione semestrale non si ravvisano ulteriori indicatori di perdite di valore né nuovi elementi che determinino la necessità di effettuare un nuovo impairment test.

3) Altre Partecipazioni

€uro/000	Saldo al 31/12/22	Acquisizioni	Alienazioni/ Riclassif.	Svalutazioni	Saldo al 30/06/23
Sas Comtes de Dampierre (già Audoin De Dampierre)	7	-	-	-	7
Diana Bis Srl	9	-	-	-	9
M39 Srl	2	-	-	-	2
Domini Castellare di Castellina	14.000	-	-	-	14.000
Totale	14.018	-	-	-	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.

nel primo semestre 2023, secondo l'analisi pubblicata dall'Osservatorio UIV – ISMEA su dati Istat, il mercato vitivinicolo italiano evidenzia per l'export un calo tendenziale dei volumi di vendita, compensati dalla crescita in valore/prezzi medi, pari a circa il 2%. Occorre segnalare che le situazioni economiche e sociali mondiali, quali la guerra in corso tra Ucraina e Russia, la ripresa del mercato Cinese, l'inflazione, etc..., hanno avuto significative ripercussioni in alcuni dei principali mercati di riferimento per il settore vitivinicolo italiano. Sul fronte interno il primo semestre si è chiuso per il canale GDO con una contrazione del 3,9% dei volumi, accompagnato da un +3,5% nei valori raggiungendo quota pari a 1,38 miliardi di euro, mentre il canale Ho.re.ca. ha registrato un lieve miglioramento, rispetto al 30 giugno 2022.

I ricavi del Gruppo DCC sono sostanzialmente in linea con i risultati conseguiti nel corrispondente periodo dell'anno precedente e con l'andamento del mercato di riferimento.

Le vendite di vino evidenziano una crescita del mercato interno, sia per il canale GDO/direzionale sia per il canale Ho.re.ca. (+0,3 milioni di euro in valore assoluto rispetto al primo semestre dell'anno precedente), mentre è in calo l'export (-17,4%). La variazione è principalmente attribuibile alla contrazione registrata in alcuni mercati di riferimento quali la CINA, Korea, Germania e UK, solo parzialmente compensata dalle performance delle vendite in USA e Canada.

Crescono i ricavi del ramo di attività relativo al hotellerie-Wine Relais e ristorazione (+80 mila euro di euro verso il 30 giugno 2022), così come raddoppiano i ricavi rappresentati dalle vendite dirette/visite guidate presso le cantine.

I costi operativi sono pari a 4,97 milioni di euro contro 4,6 milioni di euro al 30 giugno 2022. L'incremento è principalmente attribuibile ai costi sostenuti per le lavorazioni dei vigneti e terreni effettuate a favore della società San Fabiano Calcinaia – Celle (pari a circa 250 mila euro), in ragione di un preliminare di compravendita sottoscritto con la controllata Nettuno S.r.l delle stesse proprietà fondiarie (circa 24 ettari di terreni, di cui 13 ettari vitati). L'atto notarile di trasferimento è stato perfezionato nel corso del mese di settembre. Tale operazione, oltre

a rappresentare un maggior valore degli assets patrimoniali della società, consentirà un significativo incremento della produzione diretta di Chianti Classico DOCG.

Il risultato consolidato del Gruppo DCC ante imposte è negativo per 0,3 milioni di euro contro un sostanziale pareggio al 30 giugno 2022.

DCC S.r.l., holding del Gruppo, chiude il primo semestre 2023 con un risultato ante imposte positivo per 0,14 milioni die euro.

** 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.*

- **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 30 giugno 2023 a **564 mila euro**, contro un valore al 31 dicembre 2022 pari a 441 mila euro.

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

ATTIVITA' CORRENTI

6) Crediti commerciali

€/000	31/12/22	30/06/23
Clienti ordinari	72	71
Fatture da emettere	2.231	2.262
Fondo Svalutazione Crediti	(4)	-
Totale crediti commerciali	2.299	2.333

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

Nel dettaglio si segnalano:

- crediti commerciali per fatture da emettere in essere al 30 giugno 2023 verso Class Editori, per complessivi 1,92 milioni di euro, relativi ai contratti di locazione degli immobili ad uso uffici e i servizi di facility forniti da CIA. In particolare, in data 27/12/2002 era stato sottoscritto con Class il contratto d'affitto relativo all'immobile sito nel centro di Milano in via Marco Burigozzo n. 5, con una durata di 6 anni e rinnovo tacito per ulteriore pari periodo, nonché il correlato contratto per le attività di service e di facility management dedicate all'immobile stesso con una durata biennale e la previsione di un rinnovo automatico salvo disdetta. I corrispettivi annui iniziali venivano stabiliti rispettivamente in 850.500 euro per il contratto di locazione e in 360.000 euro per il contratto di service e facility secondo le modalità operative e le prestazioni sopra indicate. Successivamente in data 21 aprile 2005 era stato sottoscritto un ulteriore contratto di locazione tra CIA e Class, avente ad oggetto una porzione dell'immobile a uso uffici sito in via Gian Galeazzo n. 29, immobile adiacente e in comunicazione con quello di via Marco Burigozzo n.5, garantendo così una piena fruibilità e funzionalità allo sviluppo della Casa editrice. Il corrispettivo annuale del contratto in oggetto era stato definito in 500.000 euro con una durata di 6 anni e rinnovo tacito di ulteriori 6 anni. I corrispettivi dei contratti sopra citati sono rimasti sostanzialmente invariati negli anni ed assoggettati a rivalutazione monetaria secondo gli accordi contrattuali (base ISTAT). Nel corso dell'esercizio 2013 sono stati depositati due nuovi contratti d'affitto relativamente agli uffici di via Burigozzo n. 5 e via Gian Galeazzo n. 29, in sostituzione dei precedenti, che erano prossimi alle scadenze. I nuovi contratti hanno previsto una durata di 16 anni, a partire dall'esercizio 2013, con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni relativamente agli uffici di Via Marco Burigozzo n. 5 e di 9 anni con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni nel caso degli uffici di Via Gian Galeazzo n. 29. In entrambi i casi i canoni d'affitto sono rimasti invariati rispetto ai corrispettivi dovuti nell'anno precedente al rinnovo. Tutti i suddetti contratti hanno cessato di produrre i propri effetti a fine esercizio 2017, quando CIA ha ceduto l'intero compendio immobiliare sito nel centro di Milano.

Al 30 giugno 2023, CIA vantava verso Class crediti per fatture da emettere per 1.924 migliaia di euro relativamente a:

- canoni per affitto immobile in via Marco Burigozzo, n. 5 per 848 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 660 mila euro è relativo ai corrispettivi per le annualità 2018, 2019, 2020, 2021 e 2022 e per il primo semestre 2023 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 338 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 2023 sono state emesse fatture verso Class Editori per un imponibile di 112 mila euro. Contestualmente sono stati compensati, e quindi ridotti, debiti verso Class Editori per complessivi 137 mila euro. A seguito di tali fatturazioni, l’ammontare delle fatture da emettere verso Class Editori alla data della presente relazione è pari a 1,92 milioni di euro.

Si segnala, infine, che CIA presenta debiti commerciali verso Class Editori per complessivi 0,94 milioni di euro.

7) Crediti Tributari

€uro/000	31/12/22	30/06/23
Erario IRES/IRAP	21	21
Crediti IRES da consolidato fiscale	59	59
Erario c/IVA	64	76
Altri crediti vs. Erario	161	161
Totale Crediti Tributari	305	317

8) Altri Crediti

€uro/000	31/12/22	30/06/23
Note di credito da ricevere/anticipi a fornitori	2	2
Ratei e risconti attivi	-	25
Altri crediti	44	41
Totale Altri Crediti	46	68

9) Disponibilità liquide

€uro/000	31/12/22	30/06/23
Depositi bancari	557	235
Denaro e valori in cassa	2	-
Totale Disponibilità Liquide	559	235

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

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	31/12/22	30/06/23
A. Disponibilità liquide	2	-
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	557	235
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-
D. Liquidità (A+B+C)	559	235
E. Debito finanziario corrente (esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente) *	(4.314)	(3.745)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-
G. Indebitamento Finanziario Corrente (E+F)	(4.314)	(3.745)
H. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (G-D)	(3.755)	(3.510)
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(1.163)	(1.563)
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	(287)	(303)
L Indebitamento Finanziario non Corrente (I+J+K)	(1.450)	(1.866)
M. Totale Indebitamento Finanziario (H+L)	(5.205)	(5.376)

* 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	31/12/22	30/06/23
Totale Indebitamento Finanziario	(5.205)	(5.376)
Debiti tributari scaduti verso stati esteri	769	787
Debiti tributari e previdenziali scaduti	256	215
Totale Indebitamento Finanziario Adjusted	(6.230)	(6.378)

10) Attività non correnti disponibili per la vendita

La voce si riferiva al valore della partecipazione detenuta in LC International LLC che secondo le previsioni del piano industriale approvato dal management di CIA era stata riclassificata, nel corso del 2021, dalle partecipazioni immobilizzate a quelle destinate alla vendita. Ciò in funzione della decisione del management di perseguire la strategia di cessione dei marchi detenuti da LC International e di conseguenza della partecipazione e della presenza di soggetti interessati all'acquisto dei relativi marchi. In considerazione del fatto che tali trattative non si sono concretizzate, la Società ha deciso di riclassificare la partecipazione tra le immobilizzazioni finanziarie. Si sottolinea che tale riclassifica

contabile non determina effetti sul valore di carico della partecipazione che era stata assoggettata ad impairment test in occasione del bilancio 2022.

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

Valori in Euro/000	Saldo al 31/12/22	Increm.	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Valutaz. Patr. Netto	Saldo al 30/06/23
LC International LLC	734	-	(734)	-	-	-
Totale	734	-	(734)	-	-	-

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

11) Movimentazione del Patrimonio Netto

€uro/000	<u>Saldo al</u> <u>31/12/22</u>	<u>Giroconto</u> <u>risultato</u>	<u>Dividendi</u> <u>distribuiti</u>	<u>Variaz. IAS</u> <u>19 su TFR</u>	<u>Altri</u> <u>movimenti</u>	<u>Risultato</u> <u>del periodo</u>	<u>Saldo al</u> <u>30/06/23</u>
<i>Patrimonio netto:</i>							
<i><u>Del gruppo:</u></i>							
Capitale	923						923
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526						1.526
Riserva legale	185						185
Riserva di consolidamento	1.112	(7)					1.105
Altre	12.869	(842)		(1)			12.026
Utile (perdita) d'esercizio	(849)	849			(480)		(480)
Patrimonio netto di Gruppo	15.766	-	-	(1)	-	(480)	15.285
<i><u>Di terzi:</u></i>							
Capitale e riserve di terzi	-	-					-
Utile (perdita) di terzi	-	-					-
Patrimonio netto di terzi	-	-	-	-	-	-	-
Tot. Patrimonio Netto	15.766	-	-	(1)	-	(480)	15.285

Dividendi pagati

Nel corso del periodo non sono stati corrisposti dividendi. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati negli esercizi 2009, 2015 e 2017 è al 30 giugno 2023 pari a 2 mila euro.

PASSIVITA' NON CORRENTI

12) Debiti finanziari non correnti

Sono pari a **1.563 mila euro** e sono costituiti per l'importo di 541 mila euro dal 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, per 400 mila euro alla quota oltre i 12 mesi del debito riscadenzato verso Banca Popolare di Sondrio e per 622 mila al mutuo concesso ad Agricola Florio Srl dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa con prima rata scadente il 5 giugno 2024.

13) Altri Debiti non correnti

Sono pari a **303 mila euro** e sono rappresentati dalla quota in scadenza oltre i 12 mesi del debito per ritenute oggetto di accordi di rateizzazione per 54 mila euro con scadenza fino ad aprile 2029, per 160 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 marzo 2026.

14) Fondo per rischi e oneri

Il fondo era pari a 232 mila euro al 31 dicembre 2022. Nel corso del periodo sono stati accantonati 14 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 al 30 giugno 2023 che verranno liquidati nei futuri esercizi ed è stato utilizzato per 4 mila euro. Inoltre sono stati accantonati 500 mila euro per potenziali passività tributarie in corso di contestazione per imposte IRAP relative all'annualità 2017.

Il fondo rischi al 30 giugno 2023 è pertanto pari a **742 mila euro**.

15) Trattamento di fine rapporto

€uro/000	<u>Fondo al 31/12/22</u>	<u>Variazione area di consolid.</u>	<u>Trasferimenti /Utilizzi</u>	<u>Oneri finanziari</u>	<u>Oneri attuariali</u>	<u>Accant.</u>	<u>Saldo al 30/06/23</u>
Categoria:							
Dirigenti	51	-	-	1	-	2	54
Impiegati	17	-	-	-	-	1	18
Tot. Fondo TFR	68	-	-	1	-	3	72

Si fornisce nel seguito il dettaglio delle ipotesi attuariali utilizzate per la valutazione del Fondo TFR in accordo con i principi IFRS al 30 giugno 2023:

Ipotesi Attuariali Utilizzate

Assunzioni finanziarie ed economiche:

Tasso di Attualizzazione	Curva Eur Composite AA al 30.06.2023
--------------------------	---

Scadenze (anni)	Tassi
1	4,103%
2	4,101%
3	4,006%
4	3,937%
5	3,904%
7	3,881%
8	3,873%
9	3,866%
10	3,862%
15	3,924%

Tasso di Inflazione	Curva europea Zero-Coupon Inflation-Indexed Swap al 30.06.2023
---------------------	--

Scadenze (anni)	Tassi
1	2,763%
2	2,540%
3	2,496%
4	2,486%
5	2,475%
6	2,476%
7	2,474%
8	2,474%
9	2,481%
10	2,490%
12	2,519%
15	2,571%
20	2,628%
25	2,670%
30	2,706%

Tasso atteso di incremento retributivo (inflazione inclusa)	0,35%
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*	6,23%
Probabilità annua di richiesta di anticipo	3,50%

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

PASSIVITÀ CORRENTI

16) Debiti finanziari correnti

€uro/000	31/12/22	30/06/23
Debiti correnti verso banche	2.448	1.878
Debiti verso altri	17	18
Totale Debiti Finanziari	2.465	1.896

17) Debiti commerciali

€uro/000	31/12/22	30/06/23
Debiti verso fornitori e collaboratori	2.173	2.156
Fatture da ricevere e noto credito da emettere	279	308
Totale Debiti Commerciali	2.452	2.464

18) Debiti tributari

€uro/000	31/12/22	30/06/23
Debiti vs. Erario per ritenute	177	164
Debito Iva	34	34
Altri debiti vs. erario	774	792
Totale Debiti tributari	985	990

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.

19) Altri debiti

€uro/000	31/12/22	30/06/23
Debiti verso Istituti di Previdenza	127	89
Debiti vs. dipendenti	-	6
Debiti vs. azionisti per dividendi	2	2
Cauzioni ricevute	2.077	2.077
Altri debiti	75	165
Ratei e risconti passivi	120	131
Totale Altri Debiti	2.401	2.470

CONTO ECONOMICO

20) Ricavi

I Ricavi sono così suddivisi:

Valori in Euro/000	30/06/22	30/06/23	Variaz. (%)
Ricavi da attività di facility management	73	60	(17,81)
Ricavi per consulenze amministrative e finanziarie	83	82	(1,20)
Variaz. rimanenze prod. finiti e semilav.	13	-	(100,0)
Altri Ricavi operativi	-	-	-
Totale Ricavi operativi	169	142	(15,98)

- 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;

21) Costi della produzione

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

Valori in Euro/000	30/06/22	30/06/23	Variaz. (%)
Servizi	170	145	(14,7)
Costo del personale	78	91	16,7
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(1)	(33)	n.s.
Altri costi operativi	63	67	6,3
Totale costi operativi	310	270	(2,3)

Di seguito si fornisce il dettaglio dei costi per servizi:

Valori in Euro/000	30/06/22	30/06/23	Variaz. (%)
Costi locazioni	36	1	(97,2)
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	91	110	20,9
Altri costi	43	34	(20,9)
Totale Servizi	170	145	(14,7)

22) Proventi e oneri non ordinari

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	30/06/22	30/06/23	Variaz. (%)
Sopravvenienze attive	47	89	89,4
Totale proventi non ordinari	47	89	89,4
Sopravvenienze passive	(107)	(29)	(72,9)
Minusvalenze	-	-	-
Totale oneri non ordinari	(107)	(29)	(72,9)
Risultato delle partite non ordinarie	(60)	60	200,0

23) Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	30/06/22	30/06/23	Variaz. (%)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	-	-	-
Ammortamento immobilizzazioni materiali	6	5	(16,7)
Accantonamenti a fondo rischi diversi e svalutazione crediti	3	519	n.s.
Svalutazione di partecipazioni	-	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	9	524	n.s.

24) Oneri/Proventi Finanziari netti

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

€uro/000	30/06/22	30/06/23
Altri proventi finanziari	-	15
Totale Proventi finanziari	-	15
Spese bancarie e di finanziamento	-	(1)
Interessi passivi bancari	(71)	-
Interessi passivi su finanziamenti	(2)	(22)
Altri oneri finanziari	(32)	(3)
Totale Oneri finanziari	(105)	(26)
Proventi/(Oneri) finanziari Netti	(105)	(11)

25) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	30/06/22	30/06/23
Imposte dell'esercizio	-	-
Imposte differite nette	(24)	123
Totale Imposte a Conto Economico	(24)	123

L'ammontare delle imposte differite nette rappresentate in tabella è costituito da differenze temporanee su riprese fiscali per un effetto pari a 130 mila euro, come rappresentato nella tabella sottostante.

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 31/12/2022			Valori al 30/06/2023		
	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):						
Imposte su compensi amministratori	(329)	79	11	(355)	85	6
Acc.to fondo svalutazione crediti	-	-	(1)	-	-	-
Eccedenza ROL	(1.248)	300	-	(1.226)	295	(5)
Storno altre immobilizzazioni	(19)	5	-	(19)	5	-
Accantonamento Fondo rischi	(232)	56	(9)	(742)	178	122
Attualizzazione TFR	(3)	1	-	(3)	1	-
Imposte differite (anticipate) nette	441	1			564	123
Effetto Netto:						
Sul risultato d'esercizio		1			123	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		440			441	
Arrotondamento		-			-	
Sul Patrimonio Netto Finale	441				564	

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

La modifica del principio IAS 19 relativo, tra l'altro, alla modalità di contabilizzazione del fondo TFR, con l'abolizione della possibilità di utilizzazione del metodo del corridoio ai fini della registrazione degli oneri e delle perdite attuariali, ha generato un effetto negativo per mille euro nel periodo sulle poste di patrimonio netto (positivo per 22 mila euro nel bilancio consolidato 2022).

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

27) Garanzie, impegni e rischi

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

FAIR VALUE DELLE ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

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

- livello 1 – quotazioni non 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 30 giugno 2023 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€(migliaia)	Valore contabile	Fair Value
Attività finanziarie		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	235	235
Crediti commerciali	3.223	3.215
Partecipazioni e titoli	21.745	19.518
Altri crediti	949	949
Passività finanziarie		
Debiti commerciali	2.464	2.464
Altri debiti	3.763	3.763
Debiti verso banche e altri finanziatori	3.459	3.459

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

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 ineranza 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. Si segnala che nel corso dell'esercizio, in considerazione dell'opportunità offerta dall'istituto della definizione agevolata (rottamazione-ter), e pur nel convincimento delle proprie ragioni giuridiche, la Società ha ritenuto opportuno, in ottica prudenziale, l'utilizzo di tale istituto al fine di chiudere in via definitiva due cartelle esattoriali, principalmente relative a sanzioni e interessi per complessivi 233 mila euro, emesse dall'Agenzia delle Entrate riguardo al contenzioso in oggetto. Le stesse vengono pertanto azzerate a fronte di un pagamento rateizzato per complessivi 35 mila euro.

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. Nel mese di luglio è stato notificato da parte dell'Agenzia delle Entrate il Processo Verbale di Constatazione di fine verifica contenente due rilievi ai fini IRES e un

rilievo ai fini IRAP: in particolare l’Agenzia delle Entrate ha considerato rilevante ai fini IRES a causa di un vizio meramente formale, la plusvalenza conseguita nel 2017 a seguito del parziale stralcio di debiti bancari e commerciali nel contesto del piano attestato di risanamento ex. Art. 67, comma 3, lett. d) della Legge Fallimentare e di conseguenza non assoggettata a tassazione da parte della Società come previsto dall’art. 88 comma 4ter del TUIR.

Sempre ai fini IRES l’Agenzia delle Entrate ha contestato la deducibilità una minusvalenza realizzata in occasione della cessione della partecipazione detenuta nella società Diana Bis Srl in quanto considerata dai verificatori ricadente nel regime fiscale denominato “PEX”.

Trattasi in entrambi i casi, secondo le valutazioni del management supportato dai consulenti fiscali della società, di rilievi ritenuti difendibili con ampie probabilità di successo in sede di eventuale contenzioso fiscale.

Infine, ai fini IRAP l’Agenzia delle Entrate ha considerato indebita la variazione in diminuzione operata riguardo alla plusvalenza conseguita nel 2017 in occasione della cessione del compendio immobiliare ad uso uffici sito nel centro di Milano.

La società, confortata dal parere dei propri fiscalisti e convinta di aver operato correttamente, è pertanto intenzionata a proporre ricorso relativamente ai primi due rilievi mentre circa il rilievo contestato ai fini IRAP, pur consapevole di aver agito secondo le previsioni di legge in sede di determinazione dell’imposta, considerata l’incertezza che caratterizza i contenziosi tributari, ha ritenuto conveniente l’utilizzo dell’istituto del ravvedimento operoso speciale (ex commi 174-178, art. 1, l. n. 194/2022) che presenta significativi benefici sulla determinazione delle sanzioni e il pagamento in 8 rate la prima delle quali in scadenza il 30 settembre 2023. A tal fine ha provveduto ad accantonare un fondo rischi del valore di 500 mila euro.

Informazioni in materia di privacy

Il gruppo CIA nel corso del 2023 ha proseguito le azioni necessarie per l’allineamento alle evoluzioni della normativa vigente nelle sue attività che comportano l’approfondimento di aspetti privacy.

Eventi ed operazioni significative non ricorrenti

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che non vi sono state operazioni significative non ricorrenti poste in essere dalla Società nel corso del primo semestre 2023.

Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che nel corso dell’esercizio la Società non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

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

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

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

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

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DELL’ESERCIZIO

Non ci sono da segnalare ulteriori fatti, avvenuti successivamente al 30 giugno 2023, che possano influenzare in maniera rilevante i dati e le valutazioni contenute nella presente relazione semestrale.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Le previsioni della gestione sono in linea con le attese e gli Amministratori rinnovano e confermano il costante impegno per il raggiungimento degli obiettivi previsti, attraverso le strategie di sviluppo in corso e il monitoraggio costante delle attività economiche e finanziarie finalizzate alla crescita e al consolidamento patrimoniale del Gruppo.

**Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente**

Angelo Riccardi

*Operazioni con Parti Correlate
al 30 giugno 2023*

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

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

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

Nei successivi paragrafi si riportano:

- i valori economici per il semestre chiuso al 30 giugno 2023 e per il semestre chiuso al 30 giugno 2022, nonché i valori patrimoniali al 30 giugno 2023 e al 31 dicembre 2022 delle operazioni con parti correlate;
- i valori economici per il semestre chiuso al 30 giugno 2023 e per il semestre chiuso al 30 giugno 2022, nonché i valori patrimoniali al 30 giugno 2023 e al 31 dicembre 2022 delle operazioni infragruppo.

Operazioni con parti correlate del Gruppo per il semestre chiuso al 30 giugno 2023 e per il semestre chiuso al 30 giugno 2022

Il Gruppo intrattiene rapporti con le seguenti parti correlate:

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

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

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

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

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

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

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 30 giugno 2023	-	-	2.330	2.330	2.333	100%
AI 31 dicembre 2022	-	-	2.298	2.298	2.299	100%
Attività correnti						
AI 30 giugno 2023	-	-	34	34	68	50%
AI 31 dicembre 2022	-	-	34	34	46	74%
Debiti commerciali						
AI 30 giugno 2023	-	-	1.603	1.603	2.464	65%
AI 31 dicembre 2022	-	-	1.644	1.644	2.452	67%
Passività finanziarie correnti						
AI 30 giugno 2023	-	-	17	17	1.896	1%
AI 31 dicembre 2022	-	-	17	17	2.465	1%
Altre passività correnti						
AI 30 giugno 2023	-	-	2.151	2.151	2.470	87%
AI 31 dicembre 2022	-	-	2.151	2.151	2.401	90%

La seguente tabella riepiloga i rapporti economici del Gruppo verso parti correlate per il semestre chiuso al 30 giugno 2023 e per il semestre chiuso al 30 giugno 2022:

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 30 giugno 2023	-	-	142	142	142	100%
AI 30 giugno 2022	-	-	142	142	169	84%
Costi per servizi						
AI 30 giugno 2023	-		25	25	145	17%
AI 30 giugno 2022	-		54	54	170	32%

Dettaglio delle principali operazioni patrimoniali con parti correlate del Gruppo, in essere al 30 giugno 2023

I **crediti commerciali** verso altre parti correlate al 30 giugno 2023 pari ad Euro 2.330 migliaia, comprendono principalmente:

- Crediti commerciali per fatture da emettere verso la parte correlata Class Editori, pari ad Euro 1.924 migliaia (in diminuzione rispetto a 1.976 migliaia di euro presenti al 31 dicembre 2022), di cui:
 - Euro 848 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 660 migliaia quale stanziamento relativo ai corrispettivi per le annualità dal 2018 al 2022 e per il primo semestre 2023 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 1.924 migliaia di euro.

- ii. Crediti commerciali per fatture da emettere verso la parte correlata DCC S.r.l., pari ad 338 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 2023.
- 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 30 giugno 2023, 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 1.603 migliaia, al 30 giugno 2023, comprendono principalmente i Debiti commerciali verso Class Editori per 938 migliaia riferiti a posizioni per fatture ricevute per prestazioni di servizi.

I debiti commerciali verso il gruppo Class pari a 1.141 migliaia di euro di al 30 giugno 2023 (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 30 giugno 2023, comprendono principalmente:

- debiti verso Class Editori per Euro 1.849 migliaia riferiti ad un'anticipazione di originari 3 milioni di euro effettuata

da Class Editori nel 2008 al fine di supportare CIA nella realizzazione del compendio immobiliare, di proprietà della allora controllata Diana Bis S.r.l., sito nel centro di Milano in via Borgazzi 1 e Corso Italia 64 e destinato ad ospitare per un'ampia parte, gli uffici del gruppo Class allora in fase di espansione. Tale somma è stata in parte rimborsata, ma le difficoltà del mercato immobiliare, la crisi economica manifestatasi negli anni successivi, nonché la vertenza legale insorta che ha di fatto impedito di completare la vendita dei box e degli appartamenti realizzati, bloccando il progetto imprenditoriale avviato, non hanno consentito a CIA di rimborsare completamente il debito.

- Debiti per cauzioni verso Class Editori S.p.A. per Euro 228 migliaia, relativi a depositi cauzionali per locazione degli immobili di cui CIA era proprietaria fino al 2017.
- Debiti diversi verso Resort del Pisciotto per Euro 50 migliaia;
- Debiti diversi verso Tenuta del Pisciotto per Euro 24 migliaia.

Dettaglio delle principali operazioni economiche con parti correlate del Gruppo, poste in essere nel primo semestre 2023

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

- ricavi verso Class Editori S.p.A. per Euro 60 migliaia quale corrispettivo per servizi logistici e di gestione immobili;
- ricavi verso la parte correlata DCC S.r.l., pari ad Euro 60 migliaia, sorti in relazione al contratto stipulato nel mese di gennaio 2021, mediante scrittura privata, avente ad oggetto l'attività di consulenza a favore del Gruppo Domini Castellare di Castellina per l'implementazione di una nuova struttura organizzativa, in particolare per l'area amministrazione-finanza e controllo nonché per la consulenza finalizzata alla valutazione, progettazione e realizzazione di interventi di riqualificazione dei fabbricati di proprietà del Gruppo. Il compenso pattuito da scrittura privata è stabilito in misura non inferiore ad Euro 120 migliaia per l'anno 2023;
- ricavi verso la parte correlata DCC S.r.l. per Euro 22 migliaia derivanti dal contratto di consulenza tra CIA e DCC avente ad oggetto la fornitura di consulenza e assistenza in materia di gestione finanziaria e amministrativa avente durata biennale con decorrenza: 1 gennaio 2021 - 31 dicembre 2022 con rinnovo tacito per un pari periodo alla scadenza, salvo preventiva disdetta da effettuarsi secondo le modalità previste contrattualmente. Il compenso pattuito è pari a 45 mila euro annui.

I **Costi per servizi** verso altre parti correlate per Euro 25 migliaia, sono riferiti servizi erogati a CIA da Class Editori S.p.A., 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.

Altri rapporti infragruppo

Consolidato fiscale ai fini IRES

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

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

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

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

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

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

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

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2023, nel corso del periodo 1 gennaio 2023 – 30 giugno 2023.
2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2023 si è basata su un modello interno sviluppato in coerenza con il framework elaborato dal CoSO – Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission, che rappresenta lo standard di riferimento per il sistema di controllo interno generalmente accettato a livello internazionale.
3. Si attesta, inoltre, che:

3.1 il bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2023:

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

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

Milano, 28 settembre 2023

Presidente del Consiglio d'amministrazione

Angelo Riccardi

Dirigente Preposto

Walter Villa

*Relazione della Società di Revisione
sul bilancio semestrale consolidato abbreviato
al 30 giugno 2023*

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

**Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio
semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2023**

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2023

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

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio semestrale consolidato abbreviato

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio semestrale consolidato abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, dal prospetto di conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato, dal prospetto dei flussi di cassa consolidati e dalle relative note illustrate di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e controllate (il Gruppo) al 30 giugno 2023. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio semestrale consolidato abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio semestrale consolidato abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità agli International Standards on Auditing (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2023.

Elementi alla base delle conclusioni con rilievi

(i) Valutazione Partecipazioni in imprese collegate

Al 30 giugno 2023 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, nelle note illustrate al bilancio semestrale consolidato abbreviato, al paragrafo "Partecipazioni in imprese collegate", evidenziano che, le interlocuzioni e trattative avviate con vari potenziali acquirenti interessati non si sono concretizzate in accordi di cessione e pertanto gli amministratori, prudenzialmente, hanno ritenuto opportuno riclassificare la partecipazione tra le "immobilizzazioni finanziarie", senza tuttavia modificare l'intenzione di cedere la partecipazione non appena si giungerà all'individuazione di acquirenti ed al perfezionamento di accordi di cessione

Il piano di LC International LLC, alla base del test di impairment predisposto dalla Capogruppo in sede di redazione del bilancio annuale al 31 dicembre 2022, è basato su assunzioni che, allo stato attuale, non è stato possibile verificare. Non è stato possibile ottenere elementi probativi, sufficienti ed appropriati, al fine di verificare la ragionevolezza delle assunzioni utilizzate dagli Amministratori di LC International LLC per la determinazione dei flussi del piano e delle variabili valutative, in quanto basate su eventi e circostanze aleatorie non verificabili poiché caratterizzate da elementi di incertezza e dipendenti da azioni ad oggi non manifeste.

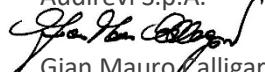
A causa della rilevanza degli aspetti sopra evidenziati, non siamo pertanto stati in grado di acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati a determinare la necessità di ulteriori rettifiche e, conseguentemente, confermare il valore residuo di iscrizione della partecipazione destinata alla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

Conclusioni con rilievi

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, ad eccezione dei possibili effetti di quanto descritto nella sezione Elementi alla base delle conclusioni con rilievi della presente relazione, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio semestrale consolidato abbreviato del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria al 30 giugno 2023 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Milano, 28 settembre 2023

Audirevi S.p.A.



Gian Mauro Calligari
Socio – Revisore legale