

**C      I      A**  
Compagnia Immobiliare Azionaria

*Informazioni Periodiche  
Aggiuntive Consolidate  
al 31 marzo 2024*

*Approvate dal Consiglio di Amministrazione in data 15 maggio 2024*

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

---

## **Composizione degli Organi Sociali**

### **Consiglio di Amministrazione**

Presidente	Angelo Riccardi
Vice Presidente	Paolo Andrea Panerai
Consiglieri	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	Flavio Creanza Andrea Paolo Valentino

### **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. In data 21 dicembre 2023 il sindaco supplente, dott. Francesco Alabiso, ha comunicato la rinuncia all'incarico. L'assemblea ordinaria della società del 26 aprile 2024 ha nominato in sua vece il dott. Andrea Paolo Valentino.

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

---

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

**e società controllate**

Sede in Milano, Via G. Borgazzi, 2

**Informazioni Periodiche Aggiuntive**  
**Consolidate al 31 marzo 2024**

*Le presenti Informazioni Periodiche Aggiuntive consolidate al 31 marzo 2024, non sottoposte a revisione contabile, sono state redatte applicando i medesimi principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato dell'esercizio precedente chiuso al 31 dicembre 2023.*

*Si precisa che, a seguito delle modifiche al Testo Unico della Finanza (TUF), la pubblicazione dei dati e delle informazioni al 31 marzo 2024 è stata effettuata dalla Società su base volontaria in continuità con le modalità operative adottate in passato.*

## **Andamento del periodo.**

Sintesi dei principali risultati economici e finanziari consolidati del Gruppo al 31 marzo 2024:

### **a) Conto economico consolidato riclassificato di periodo:**

Valori in Euro/000	31/03/2023	31/03/2024	Variaz. (%)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>71</b>	<b>124</b>	<b>74,6</b>
<b>Margine oper. lordo (EBITDA)</b>	<b>(97)</b>	<b>(65)</b>	<b>33,0</b>
<b>Risultato operativo (EBIT)</b>	<b>(97)</b>	<b>(220)</b>	<b>(126,8)</b>
<b>Risultato netto di Gruppo</b>	<b>(104)</b>	<b>(234)</b>	<b>(125,0)</b>

### **b) Posizione finanziaria netta consolidata di periodo:**

Valori in Euro/000	31/03/2023	31/03/2024	Variaz. (%)
<b>Totale Posizione finanziaria netta</b>	<b>(5.266)</b>	<b>(6.178)</b>	<b>(17,3)</b>

Il **margine operativo lordo (EBITDA)** al 31 marzo 2024 è negativo per 65 mila euro in miglioramento del 33% rispetto ai -97 mila euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

L'**EBIT** è pari a -220 mila euro contro i -97 mila euro al 31 marzo 2023. Il peggioramento è interamente riconducibile ai costi sostenuti nel periodo nell'ambito dell'operazione di fusione in corso di perfezionamento, pari a 168 mila euro, classificati tra gli oneri non ordinari data la natura non ricorrente.

Il **risultato netto di Gruppo** del periodo è negativo per 234 mila euro, contro una perdita di 104 mila euro al 31 marzo 2023.

La **posizione finanziaria netta** passa da un indebitamento verso terzi di 5,27 milioni di euro al 31 marzo 2023 a un indebitamento di 6,18 milioni di euro al 31 marzo 2024 principalmente per effetto dell'ottenimento da parte di Agricola Florio Srl, nel mese di febbraio 2024, di un nuovo finanziamento di 1 milione di euro rimborsabile in 120 rate mensili con periodo di preammortamento di 12 mesi.

## **Evoluzione delle attività delle principali partecipate del Gruppo.**

- Agricola Florio S.a r.l.**

La società, proprietaria di circa 100 ettari di terreni e 700 mq di fabbricati, sull'isola di Levanzo, arcipelago delle Egadi – Sicilia, 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 e si prevede che vengano completati nel corso del 2024. Successivamente sarà avviato il secondo step del progetto 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

- **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 periodo 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 e produttrice di sale IGP); il primo raccolto è stato superiore alle attese sia in termini di quantità che di qualità, consentendo così di realizzare un significativo ricavo. Infine, si segnala che 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. La conclusione dei lavori è prevista entro la fine dell’anno in corso.

- **Domini Castellare di Castellina S.r.l.**

La partecipata è la società commerciale e holding che controlla le aziende agricole Castellare/Nettuno S.r.l., Rocca di Frassinello S.a r.l., Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agr. Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l..

I ricavi consolidati del gruppo DCC, relativi alle sole vendite di vino, sono pari a 1,8 milioni di euro in linea con i risultati del trimestre precedente e con l’andamento generale del mercato di riferimento. Le attività relative al settore alberghiero e della ristorazione dopo le chiusure stagionali previste hanno riaperto alla fine di marzo, confermando il trend di crescita dei ricavi registrato negli ultimi esercizi.

\* 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.

- **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 anche nell’esercizio 2023 risultati economici-patrimoniali e finanziari positivi che sono proseguiti anche nella prima parte del corrente esercizio.

#### **Posizione finanziaria netta.**

La situazione finanziaria presenta un indebitamento netto complessivo verso terzi di 6,18 milioni di euro contro 5,23

milioni di euro al 31 dicembre 2023 principalmente per effetto dell'ottenimento da parte di Agricola Florio Srl, nel mese di febbraio 2024, di un nuovo finanziamento di 1 milione di euro rimborsabile in 120 rate mensili con periodo di preammortamento di 12 mesi.

<i>Valori in Euro/000</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>31/03/2024</i>	<i>Variaz.</i>	<i>%</i>
<i>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti</i>	-	-	-	-
<i>Mezzi Equivalenti a disponibilità liquide</i>	30	154	124	413,3
<b>Totale Liquidità</b>	<b>30</b>	<b>154</b>	<b>124</b>	<b>413,3</b>
<b>Debiti finanziari correnti</b>	<b>(3.137)</b>	<b>(3.210)</b>	<b>(73)</b>	<b>(2,3)</b>
<b>a. Indebitamento finanziario corrente netto</b>	<b>(3.107)</b>	<b>(3.056)</b>	<b>51</b>	<b>1,6</b>
<i>Debiti finanziari non correnti</i>	(1.420)	(2.341)	(921)	(64,9)
<i>Debiti commerciali e altri debiti non correnti</i>	(705)	(781)	(76)	(10,8)
<b>b. Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>(2.125)</b>	<b>(3.122)</b>	<b>(997)</b>	<b>(46,9)</b>
<b>Totale indebitamento finanziario</b>	<b>(5.232)</b>	<b>(6.178)</b>	<b>(946)</b>	<b>(18,1)</b>

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

#### Principali eventi successivi.

In data 26 aprile 2024, l'assemblea straordinaria degli azionisti di CIA, ha approvato il progetto di fusione per incorporazione della società in Compagnie Foncière du Vin SpA. In data 30 aprile 2024 la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza e Lodi ha iscritto la relativa delibera. A partire da tale data, ed entro il 15 maggio 2024, gli azionisti di CIA hanno la facoltà di esercitare il diritto di recesso ai sensi dell'art. 2437, comma 1, lett. g) e 2437-quinquies del codice civile.

L'assemblea ordinaria degli azionisti di CIA del 26 aprile ha altresì provveduto, a seguito della rinunzia all'incarico trasmessa in data 21 dicembre 2023 dal sindaco supplente Francesco Alabiso, all'integrazione del Collegio Sindacale con la nomina del dottor Andrea Paolo Valentino quale sindaco supplente.

#### 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 oltre a porre in atto tutte le attività necessarie a portare a conclusione il progetto di fusione in corso che presumibilmente dovrebbe completarsi entro la metà dell'esercizio in corso.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

*Angelo Riccardi*

**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2024**

Valori in Euro/000	31/03/2023	31/03/2024	Variaz.	%
Ricavi vendite e prestazioni	71	80	9	12,7
Altri Ricavi	0	44	44	100,0
<b>Totale Ricavi</b>	<b>71</b>	<b>124</b>	<b>53</b>	<b>74,6</b>
Costi Operativi	168	189	21	12,5
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>	<b>(97)</b>	<b>(65)</b>	<b>32</b>	<b>33,0</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	5	(152)	(157)	(3.140,0)
Ammortamenti e svalutazioni	5	3	(2)	(40,0)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>	<b>(97)</b>	<b>(220)</b>	<b>(123)</b>	<b>(126,8)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(7)	(14)	(7)	(100,0)
<b>Risultato Netto di periodo</b>	<b>(104)</b>	<b>(234)</b>	<b>(130)</b>	<b>(125,0)</b>
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	-	-	0	0,0
<b>RISULTATO NETTO ATTRIBUIBILE AL GRUPPO</b>	<b>(104)</b>	<b>(234)</b>	<b>(130)</b>	<b>(125,0)</b>

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

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

Milano, 15 maggio 2024

Il Dirigente Preposto

*Walter Villa*