

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

***Informazioni Periodiche
Aggiuntive al 31 marzo 2021***

Approvate dal Consiglio di Amministrazione in data 14 maggio 2021

**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 | Luca Nicolò Panerai Marco Fanfani Paolo Angius Gaia Dal Pozzo Nicoletta Costa Novaro Maria Grazia Vassallo Andrea Morante Beatrice Panerai Vincenzo Manes Umberto Vitiello |

Collegio Sindacale

| | |
|-------------------|------------------------------------|
| Presidente | Mario Medici |
| Sindaci effettivi | Laura Restelli Vincenzo Truppa |
| Sindaci supplenti | Luciano Barbucci Vieri Chimenti |

Società di Revisione

AUDIREVI Spa

I mandati triennali del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nominati dall'Assemblea degli Azionisti del 2 maggio 2018, scadono in concomitanza dell'Assemblea degli Azionisti che approverà il bilancio dell'esercizio 2020.

La società di revisione è incaricata fino all'Assemblea che approverà il bilancio d'esercizio 2029. Nel corso del mese di gennaio 2021 è stato interrotto il contratto con BDO Italia Spa. L'assemblea ordinaria dell'8 marzo 2021 ha conferito a AUDIREVI Spa l'incarico di revisione a partire dal bilancio 2020.

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

Sede in Milano, Via G. Borgazzi, 2

Informazioni Periodiche Aggiuntive
Consolidate al 31 marzo 2021

Le presenti Informazioni Periodiche Aggiuntive consolidata al 31 marzo 2021, 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 2020.

Si precisa che, a seguito delle modifiche al Testo Unico della Finanza (TUF), la pubblicazione dei dati e delle informazioni al 31 marzo 2021 è stata effettuata su base volontaria in continuità con il passato.

ANDAMENTO DEL PERIODO

Premessa

CIA in data 30 dicembre 2020 ha concluso l'operazione di conferimento delle partecipazioni detenute per una quota pari al 99% del capitale sociale rispettivamente di Feudi del Pisciotto S.r.l., Az. Agr. Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. (di seguito "aziende del Pisciotto"), in Domini Castellare di Castellina S.r.l. (in sigla "DCC"), società commerciale che già distribuiva i prodotti delle aziende del Pisciotto e che controlla altre due importanti realtà vitivinicole in Toscana, con brand riconosciuti sui principali mercati di riferimento, con partner del livello assoluto e con vini affermati ai vertici qualitativi mondiali.

A fronte del conferimento, CIA ha ricevuto in concambio una quota pari al 17,55% del nuovo capitale deliberato e integralmente sottoscritto di DCC.

L'operazione ha inoltre generato per CIA un ulteriore rafforzamento della propria struttura patrimoniale per effetto del maggior valore pari a circa 3 milioni di euro delle partecipazioni conferite rispetto ai valori di carico e un significativo miglioramento della posizione finanziaria netta.

Sintesi dei principali risultati

I risultati economici e finanziari del primo trimestre 2021 a seguito della riorganizzazione del portafoglio societario, (l'operazione di conferimento ha determinato la perdita del controllo e l'uscita dal perimetro di consolidamento delle aziende del Pisciotto), sono in linea con le previsioni attese, evidenziando un incremento dei ricavi tipici della Capogruppo e un contenimento dei costi operativi.

| <i>Valori in Euro/000</i> | 31/03/2020 | 31/03/2021 | Variaz. | % |
|---|-------------------|-------------------|----------------|---------------|
| Dati conto economico: | | | | |
| <i>Ricavi dalle vendite</i> | 322 | 76 | (246) | (76,4) |
| <i>Altri ricavi e variazione di rimanenze</i> | (199) | .. | 199 | n.s. |
| Ricavi | 123 | 76 | (47) | (38,2) |
| Margine operativo lordo (EBITDA) | (236) | (96) | 140 | (59,3) |
| Risultato operativo (EBIT) | (402) | (142) | 260 | 64,7 |
| Risultato complessivo del Gruppo | (484) | (204) | 280 | 57,9 |
| Dati finanziari: | | | | |
| Posizione finanziaria netta | (5.819) | (2.732) | 3.087 | 53,1 |

Risultati economici consolidati del primo trimestre 2021

- I **Ricavi** complessivi del gruppo al 31 marzo 2021 sono pari a 76 mila euro, contro i 123 mila euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. I ricavi riclassificati del periodo sono così suddivisi:

| <i>Valori in Euro/000</i> | 31/03/2020 | 31/03/2021 | Variaz. | % |
|--|-------------------|-------------------|----------------|---------------|
| Ricavi facility management | 35 | 35 | -- | -- |
| Ricavi per consulenze e service | -- | 41 | 41 | 100,0 |
| Ricavi attività vitivinicola e ricettiva (az. Pisciotto) | 319 | -- | (319) | (100,0) |
| Var. Rimanenze (az. Pisciotto) | (231) | -- | 231 | 100,0 |
| Totale Ricavi | 123 | 76 | (47) | (38,2) |

- I **Costi Operativi** consolidati sono pari a 172 mila euro, contro 359 mila euro registrati al 31 marzo 2020 e sono così ripartiti:

| <i>Valori in Euro/000</i> | 31/03/2020 | 31/03/2021 | Variaz. | % |
|--|-------------------|-------------------|----------------|---------------|
| Acquisti | (78) | -- | 78 | 100,0 |
| <i>di cui:</i> | | | | |
| <i>Costi per acquisti</i> | 75 | -- | (75) | (100,0) |
| <i>Rimanenze per anticipazioni colturali (az. Pisciotto)</i> | (153) | -- | 153 | 100,0 |
| Servizi | 209 | 92 | (117) | (56,0) |
| Costo del personale | 181 | 48 | (133) | (73,5) |
| Valutazione partecipazioni a patrimonio netto | -- | -- | -- | -- |
| Altri costi operativi | 47 | 32 | (15) | (31,9) |
| Totale costi operativi | 359 | 172 | (187) | (52,1) |

- Il **Margine Operativo Lordo (EBITDA)** al 31 marzo 2021 è stato negativo per 96 mila euro contro un valore negativo di 236 mila euro del 31 marzo 2020.
- Il **Risultato Netto di competenza del Gruppo** al 31 marzo 2021 è negativo per 204 mila euro, contro una perdita di 484 mila euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 2,80 milioni di euro al 31 dicembre 2020 a un indebitamento netto di 2,73 milioni di euro al 31 marzo 2021, così dettagliato:

| <i>Valori in Euro/000</i> | 31/03/2020 | 31/12/2020 | 31/03/2021 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine | (2.595) | -- | -- |
| Indebitamento finan. a breve termine/disp. monetarie | (3.224) | (2.805) | (2.732) |
| <i>di cui:</i> | | | |
| <i>Debiti finanziari</i> | (3.331) | (2.808) | (2.855) |
| <i>Disponibilità e crediti finanziari</i> | 107 | 3 | 123 |
| Posizione finanziaria netta | (5.819) | (2.805) | (2.732) |

Il miglioramento rispetto al 31 marzo 2020 è principalmente attribuibile alla variazione del perimetro di consolidamento, in conseguenza dell'operazione di conferimento delle aziende del Pisciotto, come già precedentemente detto.

PRINCIPALI EVENTI SUCCESSIVI AL PERIODO

Non vi sono da segnalare fatti di rilievo, avvenuti successivamente al 31 marzo 2021, che possano influenzare in maniera rilevante i dati contenuti nelle presenti intermedio informazioni periodiche aggiuntive.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La diffusione in tutto il mondo dell'epidemia da Covid-19 ha causato una emergenza sanitaria molto grave e una crisi economica che non ha precedenti nella storia moderna. Ad oggi, lo scenario presenta elementi di fiducia, grazie soprattutto alla massiccia campagna vaccinale che sta iniziando ad allentare la pressione e i vincoli sulle attività economiche in diversi Paesi, ma resta ancora forte la minaccia rappresentata da possibili varianti che in diverse parti del mondo portano a situazioni ancora fuori controllo.

Sulla rapidità e sull'intensità della ripresa e, in generale, sulle prospettive a breve/medio termine grava una sensibile incertezza sui tempi e modi con cui si uscirà dalla crisi in atto e sul risultato delle politiche di sostegno adottate nei diversi Paesi.

Si segnala il progetto di sviluppo di real estate in fase di attuazione sull'isola di Levanzo (arcipelago delle isole Egadi – Sicilia) da parte della controllata Agricola Florio S.r.l. con un orizzonte temporale di realizzo stimato in 24/30 mesi e che si articola in due macro steps: 1) vendita di 3 unità residenziali da ristrutturare all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie. La stima dei ricavi attesi dalle vendite è compresa in una forbice tra 500-700 mila euro; 2) ristrutturazione e successiva vendita di 3 unità residenziali con classificazione in *categoria luxury*. A parziale copertura del fabbisogno finanziario per i costi di realizzazione, contribuirà l'agevolazione prevista dal cosiddetto "Super Bonus 110%" sia per la parte dei lavori ai fini antisismici che per quella relativa al miglioramento e produzione energetica. La stima dei ricavi attesi dalle vendite è compresa in una forbice tra 2,4 -3,3 milioni di euro.

Gli amministratori rinnovano e confermano l'impegno costante per lo sviluppo nei segmenti di attività coerenti con il modello di business di CIA, a sostegno della valorizzazione degli assets detenuti e al rafforzamento del proprio patrimonio.

P. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Angelo Riccardi

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2021

| <i>Valori in Euro/000</i> | 31/03/2020 | 31/03/2021 | <i>Variaz.</i> | <i>%</i> |
|--|-------------------|-------------------|----------------|---------------|
| Ricavi - <i>from current operations</i> | 35 | 76 | 41 | <i>n.s.</i> |
| Ricavi - <i>from not current operations</i> | 319 | -- | (319) | (100,0) |
| Variazione delle rimanenze - <i>from not current operations</i> | (231) | -- | 231 | 100,0 |
| Totale Ricavi | 123 | 76 | (47) | (38,2) |
| Costi - <i>from current operations</i> | 165 | 143 | (22) | (13,3) |
| Costi - <i>from not current operations</i> | 194 | 29 | (165) | (85,1) |
| Margine operativo lordo – Ebitda | (236) | (96) | 140 | 59,3 |
| Proventi/(Oneri) non ordinari | (51) | (41) | 10 | 19,6 |
| Ammortamenti e svalutazioni - <i>from current operations</i> | 6 | 5 | (1) | (16,7) |
| Ammortamenti e svalutazioni - <i>from not current operations</i> | 109 | -- | (109) | (100,0) |
| Risultato operativo – Ebit | (402) | (142) | 260 | 64,7 |
| Proventi/(Oneri) finanziari netti | (82) | (62) | 20 | 24,4 |
| Risultato Netto di periodo | (484) | (204) | 280 | 57,9 |
| (Utile)/Perdita attribuibile a terzi | -- | -- | -- | -- |
| RISULTATO NETTO ATTRIBUIBILE AL GRUPPO | (484) | (204) | 280 | 57,9 |

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'informativa contabile contenuta nel presente documento corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 14 maggio 2021

Il Dirigente Preposto

Walter Villa