COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

Indice

Gruppo CIA

- Composizione degli organi sociali …… 2
- Relazione sulla gestione del Gruppo al 31 dicembre 2020 …… 3
- Dati essenziali bilanci società controllate e collegate …… 18
- Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020 …… 19
- Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato esercizi 2019 e 2020 ……. 23
- Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2020 …… 24
- Situazione consolidata al 31 dicembre 2020 ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006 …… 25
- Note Illustrative al Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020 …… 28
- Operazioni con parti correlate al 31 dicembre 2020 …… 55
- Prospetto delle Partecipazioni Rilevanti ex. Art. 120 del D. Lgs n. 58/1998 ..…… 59
- Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 ……. 61
- Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato ……. 63
- Relazione della Società di Revisione al Bilancio Consolidato ……. 66

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

- Relazione sulla gestione della capogruppo al 31 dicembre 2020 …… 74
- Bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2020 …… 85
- Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto esercizi 2019 e 2020 …… 89
- Prospetto dei flussi di cassa della capogruppo al 31 dicembre 2020 …… 90
- Note Illustrative al bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2020 …… 91
- Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 ……. 118
- Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio separato della Capogruppo …… 120
- Relazione della Società di Revisione al Bilancio separato della Capogruppo ….. 142

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 2028. 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.

Relazione sulla Gestione del Gruppo al 31 dicembre 2020

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

RELAZIONE SULLA GESTIONE
DEL GRUPPO
AL 31 DICEMBRE 2020

PREMESSA

La relazione consolidata di Compagnia Immobiliare Azionaria e della capogruppo CIA S.p.A. al 31 dicembre 2020, ambedue sottoposte a revisione contabile, sono state elaborate nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IAS/IFRS adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, omologati, unitamente alle relative interpretazioni, con regolamento (CE) n. 1126/2008 che, a partire dal 2 dicembre 2008, abroga e sostituisce il regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche**.**

Le suddette relazioni tengono conto delle raccomandazioni contenute nella delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e delle comunicazioni Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 e n. 0003907 del 19 gennaio 2015.
I dati del periodo di confronto sono anch'essi espressi secondo gli IAS/IFRS.

SCENARIO MACROECONOMICO

Nel 2020 lo scenario mondiale è stato condizionato dall'emergenza sanitaria causata dall'epidemia Covid-19, classificata a *pandemia*, estesa da prima in Cina, poi diffusa progressivamente in Europa e nel resto del mondo. Le profonde e negative ripercussioni in primis a livello sociale e lo shock economico provocato (nell'Eurozona si sono registrati decrementi del PIL a doppia cifra), hanno delle dimensioni ad oggi ancora incerte e dai riflessi a breve e medio periodo difficilmente prevedibili. Per il contenimento del contagio, le autorità governative dei vari Paesi hanno stabilito, con diversi livelli di gravità, misure restrittive sulla mobilità delle persone, sulle attività produttive e quelle commerciali, il cosiddetto *lockdown*. Nei mesi estivi queste misure sono state progressivamente ridotte, con modalità e tempistiche diverse da Paese a Paese, avviando una graduale ripresa delle attività manifatturiere e commerciali. La seconda ondata pandemica verificatasi nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno ha imposto inevitabilmente ulteriori restrizioni che hanno frenato i positivi segnali di ripresa evidenziati nei mesi di progressiva riapertura. Il futuro resta incerto e molto dipenderà dall'efficacia dei piani vaccinali in atto nei vari Paesi.

Con specifico riferimento al Gruppo CIA, che ha un portafoglio di investimenti nel complesso diversificato, gli impatti derivanti dall'emergenza sanitaria hanno avuto particolare incidenza per le aziende operative nel settore vitivinicolo e ricettivo quali Feudi del Pisciotto S.r.l., Az. Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e sulla società collegata LC International LLC che è presente nel settore della ristorazione. Minori ripercussioni ha registrato l'attività di facility management, mentre per quanto riguarda gli investimenti nelle altre società partecipate, con progetti di medio periodo e un elevato valore atteso di realizzo, gli impatti sono stati sostanzialmente contenuti, ad eccezione dell'inevitabile rallentamento delle attività preliminari in corso per lo sviluppo delle stesse.

Il management di CIA e delle società partecipate ha nel periodo, progressivamente implementato iniziative proattive per mitigare gli impatti economici e finanziari in conseguenza della pandemia, concentrandosi nel minimizzare tutte le spese discrezionali, operative/variabili e il costo del lavoro avvalendosi anche dei programmi agevolativi di supporto attuati dal Governo.

PRINCIPALI OPERAZIONI SOCIETARIE DELL'ESERCIZIO

In data 30 dicembre 2020 si è conclusa l'operazione di conferimento delle partecipazioni detenute da CIA, 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, con un'esperienza più che quarantennale e una consolidata presenza sui mercati nazionali ed internazionali del vino. DCC controlla altre due importanti realtà vitivinicole in Toscana, con brand riconosciuti sui principali mercati di riferimento, con partner del livello di Domaines Barons de Rothschild (Lafite) e con vini affermati ai vertici qualitativi mondiali. L'integrazione in un Gruppo ampio, consolidato e strutturato permetterà alle aziende del Pisciotto una maggiore penetrazione e conseguente progressiva affermazione dei propri brand, consentendo così di raggiungere gli obiettivi di crescita necessari per avere un conto economico e finanziario in equilibrio. Infatti, il volume d'affari complessivo a oggi prodotto dalle aziende del Pisciotto, pari a circa 2 milioni di euro, non è sufficiente per avere una gestione autonoma che possa garantire l'equilibrio necessario e sostenere le prospettive di sviluppo, ancor più oggi penalizzate dagli effetti provocati dalla pandemia da COVID-19. Infine, occorre evidenziare che nell'ultimo decennio l'aggregazione nel settore vitivinicolo, così come del resto in molti altri, risulta essere sempre più il fattore determinante per il successo e l'affermazione a livello globale, nonché la strategia vincente per garantire la stabilità e la redditività degli investimenti realizzati.

CIA estende il suo ruolo di holding di partecipazioni a fronte del conferimento delle aziende del Pisciotto, il cui valore è stato determinato da stimati esperti indipendenti non inferiore a 14 milioni di euro in quanto ha ricevuto in concambio una quota pari al 17,5483% del nuovo capitale deliberato e integralmente sottoscritto di DCC e quindi del Gruppo di aziende vinicole già affermate.
La stima effettuata dagli esperti ha determinato il valore delle partecipazioni e di conseguenza le relative percentuali per le quote di concambio. Secondo *best practices* per il settore di riferimento, il valore di mercato di ciascuna delle partecipazioni oggetto di conferimento è stato determinato secondo i seguenti criteri:

1) *valore patrimoniale*. In questo caso si considera che i beni patrimoniali della società dovrebbero già incorporare anche le aspettative in merito ai flussi di risultato che ci si attende di poter conseguire attraverso il loro sfruttamento;
2) *valore dell'impresa determinato per somma di parti,* in base al quale il valore dell'attivo della stessa azienda è pari alla somma di: *(i)* il valore dei beni patrimoniali; *(ii)* il valore del complesso aziendale, stimato sulla base dei flussi di risultato (redditi / flussi di cassa) attesi.

Inoltre, le singole passività finanziarie e i rapporti di debito/credito commerciali esistenti tra le società, sono state considerate parte integrante della valutazione.

Per CIA l'operazione ha generato un ulteriore rafforzamento della propria struttura patrimoniale per effetto del maggior valore pari a circa 3 milioni di euro delle partecipazioni conferite rispetto al valore di carico e un significativo miglioramento della posizione finanziaria netta pari a 2,8 milioni di euro essendo stati deconsolidati i debiti delle aziende del Pisciotto.

L'operazione, oltre ad essere basata sulle ragioni strutturali ed economiche sopra esposte, si inquadra nel progetto di sviluppo pianificato per CIA che prevedeva da prima come principale attività quella puramente immobiliare, attraverso la proposta di locazione e di compravendita di immobili di proprietà diretta e/o di società controllate, la gestione di multiproprietà e l'offerta di servizi di facility management, per poi progressivamente orientarsi quasi esclusivamente verso l'attività di investimenti come holding di partecipazioni societarie e la valorizzazione di assets o start up. Ad avviare il cambiamento strategico sono state le significative operazioni realizzate nel corso del 2017 relative alla vendita delle proprietà immobiliari dirette site a Milano in via Burigozzo n.5, via Borgazzi n.2 e viale Gian Galeazzo n.29 – 31 e la cessione del 99% delle quote del capitale di Diana Bis S.r.l. (veicolo che ha realizzato il progetto di sviluppo del compendio immobiliare compreso tra Corso Italia n.64, via Borgazzi n.1-3-5 e via Burigozzo n.1). Attraverso il conferimento delle partecipazioni delle aziende del Pisciotto (principali residue attività di controllo e oggetto di gestione economica diretta), CIA ha così realizzato la riorganizzazione del portafoglio societario, assumendo il ruolo di *holding*.

ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO

Premessa

In base al principio contabile internazionale IFRS 10, i dati economici consolidati dell'esercizio 2020 includono i valori di conto economico delle tre aziende del Pisciotto fino alla data in cui è avvenuto il conferimento di cui detto in precedenza, ovvero il 30 dicembre 2020. Per contro lo stato patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2020 non riflette i valori patrimoniali delle società oggetto del conferimento in quanto l'operazione che ha determinato la perdita del controllo e conseguente uscita dal perimetro di consolidamento è avvenuta prima della chiusura dell'esercizio.

Sintesi dei principali risultati

I principali dati economici e patrimoniali si possono così sintetizzare:

Valori in Euro/000	**31/12/2019**	**31/12/2020**	***Variaz. (%)***
Dati conto economico:			
Ricavi dalle vendite	*2.488*	*1.827*	*(26,6)*
Altri ricavi e variazione di rimanenze	*187*	*116*	*(37,9)*
Ricavi	2.675	1.943	*(27,4)*
Margine operativo lordo (EBITDA)	(92)	(510)	*n.s.*
Risultato operativo (EBIT)	(2.523)	(1.822)	*27,8*
Risultato complessivo del Gruppo	764	(2.148)	*n.s.*
Risultato netto da attività in funzionamento	(2.872)	(1.440)	*49,9*

Valori in Euro/000	**31/12/2019**	**31/12/2020**	***Variaz. %***
Dati patrimoniali e finanziari:			
Immobilizzazioni	9.706	1.784	*(81,6)*
Patrimonio netto di gruppo	12.141	18.136	*49,4*
Posizione finanziaria netta	(5.789)	(2.805)	*51,5*

I ricavi operativi sono pari a 1,94 milioni di euro in riduzione, a causa degli effetti COVID, del 27,4% rispetto al precedente esercizio; l'EBITDA peggiora ed è negativo per 510 mila euro. La contrazione è principalmente attribuibile ai risultati delle società Feudi del Pisciotto Srl e Az. Agricola Tenuta del Pisciotto Srl maggiormente esposte alle dinamiche dei mercati di riferimento. Le minori vendite di vino realizzate (-24,4%) e la prolungata chiusura (riapertura avvenuta solo a partire da fine giugno e successiva nuova chiusura a novembre) del Wine Relais e del Ristorante, sono state solo parzialmente compensate dalla riduzione dei costi operativi.

Il risultato netto complessivo di competenza del Gruppo è negativo per 2,15 milioni di euro, contro un utile di 0,76 milioni di euro al 31 dicembre 2019 anno in cui era stato contabilizzato il maggior valore, pari a 3,64 milioni di euro, della partecipazione detenuta da CIA in Isola Longa Srl, in conseguenza della definizione dell'operazione di fusione con l'ingresso di un nuovo socio professionale nel capitale della neo costituita società, avvenuto nel corso del mese di luglio del precedente esercizio.

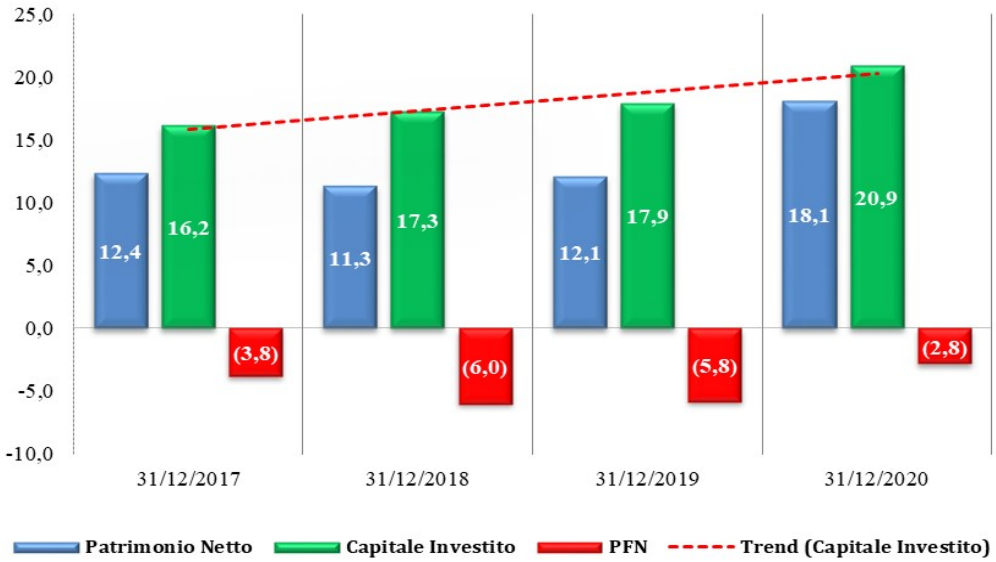
Il risultato netto da attività in funzionamento nel perimetro di consolidato al 31 dicembre 2020, al netto delle dismissioni, è negativo per 1,44 milioni di euro a fronte di una perdita di 2,87 milioni di euro al 31 dicembre 2019.

Il patrimonio netto consolidato passa da 12,14 milioni di euro al 31 dicembre 2019 a 18,1 milioni di euro al 31 dicembre 2020, per effetto del maggior valore rispetto ai valori di carico determinato a seguito del conferimento precedente descritto.

La PFN (posizione finanziaria netta) al termine dell'esercizio 2020 è negativa per 2,8 milioni di euro e ha registrato un miglioramento del 51,5% rispetto alla situazione al 31 dicembre 2019.

Evoluzione del Patrimonio Netto e del Capitale Investito

Valori in Euro/Milioni



RISULTATI ECONOMICI DELL'ESERCIZIO

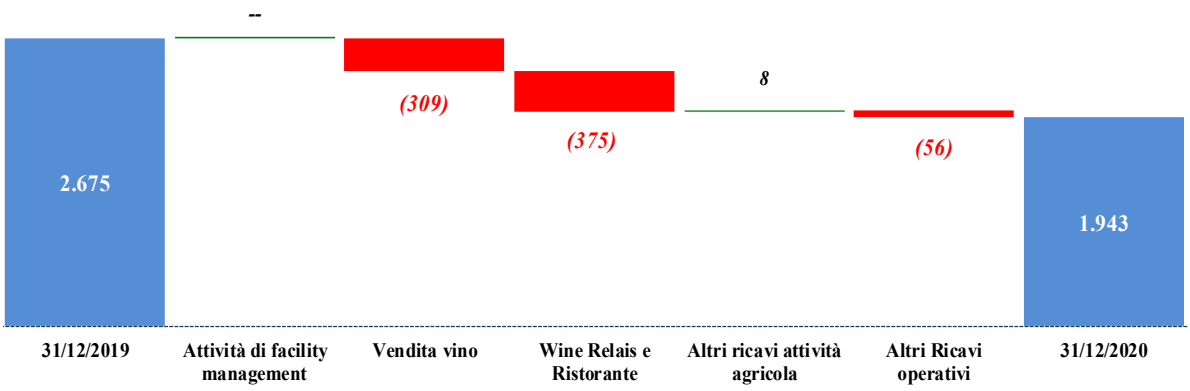
Conto economico complessivo consolidato

Valori in Euro/000	**31/12/2019**	**31/12/2020**	***Variaz. (%)***
Ricavi	2.488	1.827	*(26,6)*
Var. Rimanenze e Altri ricavi	187	116	*(38,0)*
Totale Ricavi	**2.675**	**1.943**	***(27,4)***
Acquisti	(728)	(614)	*(15,7)*
Servizi	(859)	(768)	*(10,6)*
Lavoro	(916)	(835)	*(8,8)*
Altri costi	(264)	(236)	*(10,6)*
Totale Costi Operativi	**(2.767)**	**(2.453)**	***(11,3)***
Margine operativo lordo – Ebitda	**(92)**	**(510)**	***n.s.***
Proventi/(Oneri) non ordinari	(460)	(65)	*(85,9)*
Ammortamenti e svalutazioni	(1.971)	(1.247)	*(36,7)*
Risultato operativo – Ebit	**(2.523)**	**(1.822)**	***27,8***
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(366)	(252)	*(31,1)*
Risultato ante imposte	**(2.889)**	**(2.074)**	***28,2***
Imposte	17	(74)	*n.s.*
Risultato netto	**(2.872)**	**(2.148)**	***25,2***
Risultato netto da attività cessate	--	*(708)*	*(100,0)*
Risultato netto da attività in funzionamento	*(2.872)*	*(1.440)*	*49,9*
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	--	7	*100,0*
Altre componenti di conto economico	3.636	(7)	*n.s.*
Totale conto economico complessivo	**764**	**(2.148)**	***n.s.***

Principali variazioni delle voci di Conto economico

- Le variazioni dei **Ricavi** consolidati per aree di attività sono le seguenti:

Valori in Euro/000



- Il **costo del Lavoro è** relativo ai dipendenti di CIA, agli avventizi ed ai dipendenti che hanno lavorato per Feudi del Pisciotto Srl, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Resort del Pisciotto Srl, è pari a 0,84 milioni di euro, registrando una riduzione di circa 81 mila euro rispetto all'anno precedente per effetto del blocco delle attività e delle azioni adottate dal management per il contenimento dei costi nel periodo.

	31/12/2019	*30/12/2020*	*Variaz. Perimetro cons.*	31/12/2020	*Variaz. Ass.*
Dirigenti	1	*1*	--	1	--
Impiegati	6	*6*	*(5)*	1	*(5)*
Totale	**7**	*7*	***(5)***	**2**	***(5)***

La contenuta forza lavoro in particolare della capogruppo è da attribuirsi al fatto che parte delle attività di direzione e coordinamento sono svolte direttamente dai consiglieri, mentre l'operatività amministrativa è data in outsourcing attraverso contratti di service.

- I **Proventi/oneri non ordinari** netti sono negativi per 0,06 milioni di euro contro 0,46 milioni di euro di oneri dell'esercizio 2019, dato che includeva la contabilizzazione da parte delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola. Tenuta del Pisciotto Srl, delle quote di sanzioni e compensi di riscossione relativi ai debiti tributari che sono stati rateizzati, avvalendosi dell'agevolazione data dalla procedura della *Definizione agevolata 2018 – rottamazione ter* - (articolo 3 del Decreto Legge n. 119/2018).

- Il totale degli **Ammortamenti e svalutazioni** è pari a 1,25 milioni di euro contro 1,97 milioni di euro al 31 dicembre 2019. Le svalutazioni dello scorso anno includevano quella operata da CIA relativa alla partecipazione detenuta nella collegata LC International LLC per a 0,97 milioni di euro, mentre nel corso dell'esercizio la partecipazione è stata svalutata per 0,766 milioni di euro nel corso dell'esercizio a seguito dell'esito dell'*impairment test* basato secondo i principi sul solo metodo finanziario. Inoltre, nel precedente esercizio era stata interamente svalutata la partecipazione nella società Donnafugata Resort Srl, per un ammontare di 0,34 milioni di euro, a seguito dell'apertura della procedura fallimentare sulla società proprietaria del resort con annessi due campi da golf in provincia di Ragusa (Sicilia). La riduzione degli ammortamenti è principalmente attribuibile a Feudi del Pisciotto Srl in conseguenza del termine del periodo di ammortamento delle barrique e degli impianti specifici di cantina.

- Il **Risultato operativo** al 31 dicembre 2020 è negativo per 1,82 milione di euro contro una perdita di 2,52 milioni di euro dell'anno precedente.
- Il **Risultato netto da attività operative cessate** è negativo per 0,71 milioni di euro e rappresenta la rettifica contabile del risultato complessivo conseguito dalle aziende del Pisciotto a seguito dell'uscita dal perimetro di consolidamento.
- Il **Risultato netto da attività in funzionamento** è negativo per 1,44 milioni di euro e rappresenta il risultato netto consolidato al 31 dicembre 2020 riferito alle sole attività operative rientranti nel perimetro di consolidamento alla conclusione dell'esercizio.
- Il **Risultato netto complessivo di competenza del Gruppo** dell'esercizio 2020 è negativo e pari a 2,15 milioni di euro, contro un utile di 0,76 milioni di euro del 2019.

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

Stato patrimoniale riclassificato

Valori in Euro/000	**31/12/2019**	**31/12/2020**	***Variazioni***	***(%)***
Capitale immobilizzato	18.420	23.976	*5.556*	*30,2*
Capitale circolante netto	(86)	(2.949)	*(2.863)*	*n.s.*
TFR e fondi rischi	(404)	(86)	*318*	*(78,7)*
Capitale investito netto	**17.930**	**20.941**	***3.011***	***16,8***
Totale Patrimonio Netto	12.141	18.136	*5.995*	*49,4*
Indebitamento finanziario	5.789	2.805	*(2.984)*	*(51,5)*
Patrimonio netto e indebitamento fin.	**17.930**	**20.941**	***3.011***	***16,8***

Dettaglio delle principali voci dello stato patrimoniale

- **Immobilizzazioni Materiali**

  Il valore al 31 dicembre 2020 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

Valori in Euro/000	**31/12/2019**	**31/12/2020**
Terreni e fabbricati	8.636	1.743
Impianti e macchinari	665	--
Altri beni	299	41
Immobilizzazioni in corso	87	--
Totale Immobilizzazioni Materiali	**9.687**	**1.784**

  La variazione è sostanzialmente attribuibile agli asset immobiliari di proprietà delle aziende del Pisciotto, uscite dal perimetro di consolidamento.

- **Partecipazioni**

Partecipazioni in società collegate

Valori in Euro/000	Saldo al 31/12/2019	Increm.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Valutaz. Patr. Netto	Saldo al 31/12/2020
LC International LLC	1.947	452	(766)		1.633
Isola Longa Srl	4.775			(10)	4.765
Totale	**6.722**	**452**	**(766)**	**(10)**	**6.398**

LC International LLC

Holding che detiene i marchi e le licenze di Le Cirque, Osteria il Circo e Sirio. I marchi, conosciuti a livello mondiale, rappresentano l'eccellenza del *fine dining* nel settore della ristorazione. I contratti di licensing dei vari ristoranti nel mondo sono gestiti attraverso la formula del management fees: uno a Las Vegas, tre in India (New Delhi, Mumbai, e Bangalore), Abu Dhabi e Dubai (Emirati Arabi). Il piano di sviluppo approvato dai manager delegati prevede lo sviluppo e avvio di nuovi licensing a New York e in vari Paesi del mondo.

A causa della pandemia, l'apertura dei ristoranti a New York con il marchio Le Cirque e Osteria Il Circo, inizialmente prevista nel corso del 2020, è stata rinviata rispettivamente a fine 2021 e primo trimestre 2022. La variazione del valore nella partecipazione in LC international LLC si deve al duplice effetto dato dalla rinuncia a crediti commerciali operata da CIA al fine di rafforzare patrimonialmente la società partecipata e alla svalutazione del valore della partecipazione sulla base del risultato dell'*impairment test* effettuato dagli amministratori. La valutazione è stata effettuata utilizzando il metodo finanziario, e agendo in una logica puramente prudenziale, sono state escluse le valutazioni degli asset intangibili ovvero l'enorme maggior valore dei marchi di proprietà , seppur pienamente consapevoli del valore unico e delle loro enormi potenzialità di crescita e di sviluppo che gli stessi rappresentano. Inoltre, per la valutazione non sono state ipotizzate nuove aperture negli anni successivi a quelli del piano industriale approvato dagli amministratori di LC International LLC, mantenendo così una ipotesi di crescita molto contenuta.

Il management, seppur optando, in una logica prudenziale di svalutare il valore della partecipazione, ritiene che perseguendo la strategia di vendere i marchi, sia possibile realizzare un valore ben superiore a quello espresso nel bilancio CIA. A conferma di ciò si segnala che nel corso del periodo è stato affidato a esperti indipendenti incarico per la valutazione dei marchi di proprietà di LC International LCC. Il valore stimato è risultato essere compreso in una forbice tra 6,5 e 8 milioni di dollari.

Isola Longa Srl

Nel corso del mese di luglio 2019 è stata perfezionata l'operazione di fusione che ha consentito l'ingresso di un nuovo socio professionale nel capitale della neo costituita società, Isola Longa S.r.l., che ha determinato per CIA una rivalutazione del valore della propria quota di partecipazione posseduta della società pari a 3,64 milioni di euro, rispetto ai valori di carico, in base alla valutazione complessiva della originaria Isola Longa S.r.l, effettuata da professionisti indipendenti, incaricati dalla parte proponente. La fusione della originaria società e il conseguente ingresso del nuovo socio professionale, con un apporto in equity di circa 5 milioni di euro, ha così determinato una ripartizione delle quote del capitale sociale nella misura paritetica del 33,3% tra i tre soci della nuova società. L'accettazione da parte di CIA dell'offerta del nuovo socio è avvenuta non tanto per la rivalutazione monetaria dell'asset quanto in relazione al piano di sviluppo immobiliare individuato per

l'intera area: circa 5.500 mq, di cui 3.300 mq con destinazione ad uso residenziale, ubicati su una superficie complessiva di proprietà di 260 ettari, pari ai 2/3 dell'intera Isola, e della Salina (compresa nella proprietà), la migliore per qualità della provincia di Trapani. Il piano di sviluppo elaborato da stimati e riconosciuti professionisti in vari ambiti e settori di rispettiva competenza prevede la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites ed extra-suites con l'obiettivo finale di realizzare un trophy resort nel Mediterraneo. Una volta realizzato il piano di sviluppo, che ad oggi è già in avanzata fase di ottenimento delle autorizzazioni necessarie attraverso la presentazione della relazione di incidenza ambientale (VIncA) alle varie autorità competenti, il valore atteso dell'asset avrà una significativa rivalutazione.

Altre partecipazioni

Valori in Euro/000	**Saldo al 31/12/2019**	**Acquisizioni**	**Svalutazioni**	**Saldo al 31/12/2020**
Marina di Punta Ala SpA	155	--	--	155
Sas Comtes de Dampierre *(già Audoin De Dampierre)*	132	--	--	132
Diana Bis Srl	139	--	--	139
M39 Srl	--	2	--	2
Domini Castellare di Castellina Srl	--	14.000	--	14.000
Totale	**426**	**14.002**	**--**	**14.428**

Le partecipazioni non qualificate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, sono valorizzate al costo di acquisto e non hanno subito nel periodo svalutazioni per perdite durevoli di valore.
L'incremento di 14 milioni di euro è relativo alla partecipazione in DCC, a seguito dell'operazione di conferimento, già sopra descritta. Si segnala inoltre l'ingresso di CIA nel capitale sociale della neocostituita M39 Srl con la sottoscrizione di una quota pari al 6%. La costituzione della società e la sottoscrizione della quota rappresentano una parte integrante delle varie fasi operative previste per l'attuazione del piano di sviluppo di Isola Longa Srl. M39 Srl è una management company che aggrega oltre ai soci fondatori anche parte dei professionisti che partecipano attivamente al progetto di valorizzazione previsto. Lo scopo è quello di offrire un *Operational Services Management* ("Servizi Operativi") a favore di Isola Longa Srl attraverso la fornitura di servizi commerciali, di marketing e di comunicazione a valore aggiunto nonché servizi centralizzati (quali ad esempio servizi IT, servizi di gestione delle risorse umane, ecc.).

Partecipazioni in società controllate

Azienda Florio Sarl *(già Isola Longa Turismo Rurale Srl)*

La società, controllata al 100% da CIA, è proprietaria di circa 100 ettari di terreni e circa 700 mq di fabbricati (da ristrutturare) con annesse aree di pertinenza, sull'isola di Levanzo, arcipelago delle Egadi – Sicilia.
Il progetto di Real Estate in fase di attuazione si articola in due macro step:

1. *Vendita di 3 unità residenziali da ristrutturare all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie*

   Dopo essere stata effettuata la variazione catastale "collabenti" a "residenziale" sono stati elaborati dai professionisti incaricati i progetti di ristrutturazione edilizia per la realizzazione di villette/porzioni di villette, che si sviluppano su complessivi 230 mq di superficie commerciale, di cui 170 mq di superficie coperta, oltre a terrazze e aree verdi di pertinenza, nel pieno rispetto delle volumetrie e sagome esistenti. I progetti sono già stati depositati e attualmente in attesa delle autorizzazioni da parte degli enti preposti.

   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 – categoria luxury*

L'immobile oggetto dell'intervento è situato nella parte a nord dell'isola, sul promontorio denominato Pizzo Corvo con vista su Cala Tramontana (uno dei punti più panoramici ed esclusivi). Il progetto prevede la ristrutturazione e recupero architettonico di un fabbricato di circa 350 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 3 distinte residenze che al termine dei lavori saranno classificabili nella categoria *"premium luxury"*. Ciascuna residenza realizzata con finiture di alto pregio, impianto fotovoltaico per produrre autonomamente l'energia necessaria, domotica e dotata di ogni confort, avrà ingresso indipendente, terrazza e vista panoramica sull'isola. I tempi per il completamento del progetto di ristrutturazione e la consegna sono stimati in 10/12 mesi.
I costi estimativi dell'investimento sono pari a circa 1,5 milioni di euro. A parziale copertura del fabbisogno finanziario, 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 per circa 0,45 milioni di euro.

La stima dei ricavi attesi dalle vendite è compresa in una forbice tra 2,4 -3,3 milioni di euro.

- **Patrimonio netto**

Il patrimonio netto di competenza passa da 12,14 milioni di euro a 18,14 milioni di euro al 31 dicembre 2020 beneficiando degli effetti positivi generati dall'operazione di conferimento delle partecipazioni nelle società del gruppo Pisciotto in DCC.

- **Posizione finanziaria netta**

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 5,79 milioni di euro al 31 dicembre 2019 a un indebitamento netto di 2,80 milioni di euro al 31 dicembre 2020, così dettagliato:

Valori in Euro/000	**31/12/2019**	**31/12/2020**	***Variazioni***	***(%)***
Disponibilità liquide	77	3	*(74)*	*(96,1)*
Debiti finanziari non correnti	(2.572)	--	*2.572*	*100,0*
Debiti finanziari correnti	(3.294)	(2.808)	*486*	*14,8*
Posizione finanziaria netta consolidata	**(5.789)**	***(2.805)***	***2.984***	***51,5***

La riduzione è principalmente attribuibile alla variazione del perimetro di consolidamento, in conseguenza dell'operazione di conferimento delle aziende del Pisciotto.

DATI DI BORSA

	2019	**2020**
Quotazione minima (euro)	0,109	0,0828
Quotazione massima (euro)	0,145	0,127
Volumi trattati (complessivi)	13.866.518	29.176.482
Volumi trattati (complessivi) (euro)	1.767.000	2.908.000
Capitalizzazione minima (ml. euro)	10	8
Capitalizzazione massima (ml. euro)	13	12
Capitalizzazione media (ml. euro)	11,6	9,3

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 31 dicembre 2020 pari a 2 mila euro.

INDICATORI FINANZIARI

Per una migliore comprensione della situazione economico patrimoniale e del risultato della società si riportano alcuni indicatori finanziari a confronto per i due periodi di riferimento.

		31/12/2019	31/12/2020
Indici di finanziamento delle immobilizzazioni			
Margine Primario di Struttura (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	*€/000*	(4.735)	(4.474)
Quoziente Primario di Struttura (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	*%*	0,72	0,80
Margine Secondario di Struttura (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	*€/000*	373	(2.256)
Quoziente Secondario di Struttura (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	*%*	1,02	0,90
Tali indici evidenziano le modalità di finanziamento degli impieghi a medio e lungo termine, nonché la composizione delle fonti di finanziamento.			
Indici sulla struttura dei finanziamenti			
Quoziente di indebitamento complessivo (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	*%*	1,36	0,53
Quoziente di indebitamento finanziario (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	*%*	0,48	0,15
Tali indici mirano a rappresentare la composizione delle fonti di finanziamento.			
Indici di redditività			
ROE Netto (Risultato Netto / Mezzi Propri)	*%*	(23,66)	(11,84)
ROE Lordo (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	*%*	(23,80)	(11,44)
ROI (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	*%*	(13,94)	(8,35)
ROS (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	*%*	(94,53)	(103,39)

Gli indici di redditività sono quelli più frequentemente usati nella prassi di economia aziendale per rapportare i risultati aziendali alle

fonti strutturali di finanziamento dell'attività.

Indici di solvibilità

Margine di Disponibilità (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	*€/000*	(1.171)	(3.572)
Quoziente di Disponibilità (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	*%*	0,90	0,51
Margine di Tesoreria (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	*€/000*	(4.604)	(3.572)
Quoziente di Tesoreria (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	*%*	0,60	0,51

Gli indicatori di solvibilità mirano a relazionare le attività correnti rispetto agli impegni a breve della società.

Informazioni inerenti l'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 consolidata.

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE

Rischi connessi ai mercati di riferimento

Il contesto macro-economico continua ad essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, ulteriormente aggravato dalla crisi innescata dalla diffusione su scala globale dell'emergenza sanitaria COVID-19 ("Coronavirus") di cui, alla data di predisposizione della presente relazione finanziaria, non è possibile prevederne né la durata, né la portata e conseguentemente valutarne in modo attendibile i reali impatti sulla performance economiche, sulla situazione finanziaria e patrimoniale del Gruppo.
In riferimento ai mercati in cui opera il Gruppo, le maggiori ripercussioni si riflettono nel settore immobiliare, vitivinicolo e ricettivo. Per quanto riguarda le altre partecipazioni detenute da CIA ed in particolare Isola Longa Srl e Agricola Florio Srl, le prospettive di reddito si ritengono allo stato positive, non essendo esse di portafoglio liquido ma inerenti a progetti di investimento di medio-lungo periodo.

Rischio di credito in relazione ai rapporti commerciali

L'esposizione del Gruppo al rischio di credito è costituita dalle perdite potenziali che potrebbero derivare dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti sia commerciali sia finanziarie. Tale esposizione discende principalmente da fattori economico-finanziari generali, dalla possibilità che si verifichino specifiche situazioni di insolvenza di alcune controparti debitrici e da elementi più strettamente tecnico-commerciali o amministrativi. La massima esposizione teorica al rischio di credito per il Gruppo è rappresentata dal valore contabile delle attività finanziarie e dei crediti commerciali iscritti in bilancio. Gli accantonamenti al fondo svalutazione crediti sono effettuati in maniera specifica sulle posizioni creditorie che presentano elementi di rischio peculiari.

Rischi finanziari e di cambio valuta

Le oscillazioni dei tassi di interesse di mercato influiscono sul livello degli oneri finanziari netti e sul valore di mercato delle attività e passività finanziarie. Il Gruppo utilizza risorse finanziarie di terzi a breve, principalmente sotto forma di debito bancario per affidamenti correnti del circolante, regolato a tasso variabile mentre l'indebitamento a medio/lungo è regolato da tassi fissi. Inoltre, la politica del Gruppo non prevede investimenti speculativi in prodotti finanziari.
Il rischio di cambio non è significativo in quanto il Gruppo opera nella quasi totalità delle operazioni effettuate con valuta in Euro.

Rischi di liquidità

Il rischio di liquidità è collegato alla difficoltà di reperire fondi per far fronte agli impegni. I flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità del Gruppo sono monitorati e gestiti centralmente sotto il controllo della Capogruppo, con l'obiettivo di garantire un'efficace ed efficiente gestione delle risorse finanziarie (mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide e disponibilità di fondi ottenibili tramite un adeguato ammontare di linee di credito committed). Il Gruppo prevede, quindi, di far fronte ai fabbisogni derivanti dai debiti finanziari e dagli investimenti previsti attraverso i flussi derivanti dalla gestione operativa, la liquidità disponibile, il rinnovo o il rifinanziamento dei prestiti bancari e l'eventuale decisione di realizzare i valori derivanti dalle potenziali vendite degli assets detenuti dal Gruppo.

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

A seguito della pandemia da Covid-19, il Gruppo ha messo in atto da subito tutte le misure di sicurezza e controllo a favore dei dipendenti, collaboratori e clienti per evitare possibili occasioni di contagio in osservanza alle disposizioni governative, sostenendo allo stesso tempo, la continuità delle attività commerciali e produttive, a tutela delle proprie fonti di ricavo e dei propri assets.
Seppur il piano vaccinale in corso potrà garantire una graduale ripresa allo stato attuale non è ancora possibile quantificare con certezza gli effetti economico -patrimoniale e finanziari per il Gruppo che potranno scaturire entro la fine dell'esercizio 2021. Gli Amministratori stanno ponendo in essere tutte le azioni necessarie, a mitigare il verificarsi di situazioni che possano avere effetti negativi nel breve/medio termine, che saranno oggetto di costante monitoraggio nel prosieguo dell'esercizio e ritengono pertanto, così come previsto dal Principio Contabile IAS 1, di poter approvare il bilancio al 31 dicembre 2020 della Società e del Gruppo in un'ottica di continuazione dell'attività aziendale.
A tal proposito il piano industriale 2021-2024, predisposto secondo principi prudenziali, prevede per il periodo indicato, flussi di cassa attesi in grado di garantire la finanza necessaria al proseguimento dell'attività aziendale e il rispetto delle obbligazioni della società. Tali flussi sono garantiti principalmente dalla valorizzazione degli asset, con significativi realizzi previsti nel breve/medio periodo che potranno garantire tra l'altro la possibilità di una riduzione dell'esposizione finanziaria oltre che un progressivo rientro dei debiti tributari e commerciali.

Per quanto concerne gli assets e le partecipazioni detenute, gli amministratori hanno effettuato un aggiornamento delle proprie valutazioni in merito ai possibili valori attesi di realizzo, tenendo conto anche, se e dove necessario, degli eventuali impatti connessi alla pandemia da Covid-19, che non hanno condotto a rilevare la presenza di perdite durevoli di valore degli assets ed alla conseguente necessità di svalutazioni nel bilancio consolidato.
Occorre segnalare che alcune significative iniziative di sviluppo immobiliare come quella precedentemente descritta della controllata Agricola Florio Srl è in fase di avvio, mentre il progetto di Isola Longa Srl ha subito un rallentamento rispetto alle tempistiche di realizzo previste. Tuttavia, gli amministratori ritengono che le stesse non abbiano subito un deterioramento dei valori impliciti degli investimenti effettuati.

Inoltre, gli amministratori di CIA e delle società partecipate, hanno posto in essere tutte le azioni previste dai vari Decreti Legge che si sono succeduti durante l'emergenza sanitaria, a tutela del patrimonio aziendale.
Infine si ricorda che in data 4 dicembre 2019, CIA con delega di incarico affidata allo studio legale Lombardi, oggi studio Bonelli Erede with Lombardi, ha depositato presso il Tribunale di Milano, atto di citazione contro il Comune di

Milano, per la vicenda dell'immobile realizzato attraverso il veicolo Diana Bis Srl, con tutte le licenze di legge in via Borgazzi 1 e per il successivo ritiro delle stesse licenze da parte delle autorità comunali. È stato richiesto un risarcimento di 15 milioni di euro (con riserva di ulteriore precisazione in prosieguo di giudizio) per tutti i danni di natura patrimoniale subiti e subendi dall'operazione immobiliare realizzata. Le azioni avviate dal Comune dopo aver sostenuto l'operazione davanti ai due gradi giudiziari, ha determinato la necessaria successiva vendita da parte di CIA del 99% delle quote del capitale sociale di Diana Bis, con conseguente perdita di tutti i significativi finanziamenti fatti alla società operativa e gli investimenti effettuati. Nel corso del mese di aprile 2020, è stata assegnata la causa e fissata la prima udienza al 6 ottobre 2020. All'udienza il Giudice ha rigettato la richiesta del Comune di Milano di sospensione del giudizio, fissando la successiva udienza per la discussione sull'ammissione dei mezzi di prova al 3 marzo 2021. In tale udienza il nuovo Giudice nominato ha ribadito di ritenere insussistenti le condizioni per una sospensione richiesta dal Comune e ha proposto un differimento dell'udienza affinché le parti possano valutare eventuali soluzioni compositive. Il rinvio è stato quindi disposto all'udienza del 12 ottobre 2021, per le medesime attività processuali.

Contenziosi in essere

Riguardo ai principali contenziosi in essere, oltre a quanto già detto precedentemente della causa promossa nei confronti del Comune di Milano, che riteneva inconsistente la stessa e di giudizio amministrativo e non civile. Il Giudice ha respinto sia questa che la successiva richiesta di rinvio, invitando le Parti ad una composizione transattiva, confermando con ciò le richieste presentate da CIA. Per il resto si rimanda a quanto esposto nella specifica sezione delle note illustrative al bilancio consolidato.

Relazione sulla corporate governance

La relazione, sottoposta all'approvazione del consiglio di amministrazione del 12 maggio 2021, costituisce un documento separato alla presente relazione, ed è disponibile sul sito Internet della società (www.c-i-a.it), nella sezione *Documenti*.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data 14 gennaio 2021 CIA ha ceduto le azioni di Marina di Punta Ala SpA che rappresentavano la proprietà di un posto barca e posto auto al porto turistico di Punta Ala (concessione trentennale da parte del demanio), cogliendo l'opportunità di un offerta del valore di 140 mila euro che sostanzialmente pareggiava i valori di carico e non ritenendo tale assets più redditizio, in quanto il mercato delle locazioni dei posti barca nei porti turistici a privati è crollato di oltre il 30% nell'ultimo triennio.

Non vi sono da segnalare altri fatti di rilievo, avvenuti successivamente al 31 dicembre 2020, che possano influenzare in maniera rilevante i dati contenuti nella presente relazione.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il contesto macro-economico del 2020 è stato condizionato dall'emergenza sanitaria, determinando un quadro economico-sociale in forte contrazione. La ripresa economica sarà graduale e molto dipenderà dall'efficacia dei piani vaccinali nei vari Paesi.

Gli amministratori, oltre a quanto già descritto nella presente relazione, 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 e al rafforzamento del proprio patrimonio.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Angelo Riccardi

PARTECIPAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI E DEI SINDACI

Cognome Nome	Società Partecipata	N° azioni possedute 31/12/2019	note	Acquisti	note	Riduzioni o vendite	N° azioni Possedute 31/12/2020	Note
Amministratori								
Panerai Paolo	Cia S.p.A.	12.448.521		-		-	12.448.521	
Fanfani Marco	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Costa Novaro Nicoletta	Cia S.p.A.	1.801.140		-		-	1.801.140	
Vassallo Maria Grazia	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Vitiello Umberto	Cia S.p.A.	11.000		-		-	11.000	
Riccardi Angelo	Cia S.p.A.	4.000		-		-	4.000	
Morante Andrea	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Panerai Luca Nicolò	Cia S.p.A.	887.500		-			887.500	
Panerai Beatrice	Cia S.p.A.	880.000		-			880.000	
Manes Vincenzo	Cia S.p.A.	-		-			-	
Paolo Angius	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Gaia Dal Pozzo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Amministratori cessati nell'esercizio								
Amministratori nominati nell'esercizio								
Sindaci								
Medici Mario	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Restelli Laura	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Truppa Vincenzo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	

PIANI DI STOCK OPTION

Non sono in essere piani di stock option.

DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE CONTROLLATE

STATO PATRIMONIALE (In migliaia di Euro)	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
Agricola Florio S.r.l.	1.715	--	19	1.157	--	--	577

DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE COLLEGATE

STATO PATRIMONIALE (In migliaia di Euro)	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
Isola Longa S.r.l.	11.719	--	4.257	15.306	--	606	64
LC International LLC (1)	--	--	46	(447)	--	--	493

(1) Non disponibile il bilancio definitivo dell'ultimo esercizio di LC International LLC. I dati riportati nella tabella si riferiscono a dati gestionali elaborati dal management della società. Dati in migliaia di dollari.

DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE CONTROLLATE

CONTO ECONOMICO (In migliaia di Euro)	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) non ordinari	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto Esercizio
Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	564	(527)	(219)	(53)	(16)	(251)	(251)
Resort del Pisciotto S.r.l.	170	(211)	(4)	(7)	(7)	(59)	(60)
Feudi del Pisciotto S.r.l.	1.430	(1.415)	(238)	(63)	(111)	(397)	(397)
Agricola Florio S.r.l.	--	(10)	--	--	--	(10)	(10)

DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE COLLEGATE

CONTO ECONOMICO (In migliaia di Euro)	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto Esercizio
Isola Longa S.r.l.	103	(89)	(33)	(1)	(20)	(22)
LC International LLC (1)	171	(310)	--.	--	(139)	(137)

(1) Non disponibile il bilancio definitivo dell'ultimo esercizio di LC International LLC. I dati riportati nella tabella si riferiscono a dati gestionali elaborati dal management della società. Dati in migliaia di dollari.

Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2020

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2020

ATTIVO **(migliaia di Euro)**	**Note**	**31 dicembre 2019**	**31 dicembre 2020**
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	**1**	19	--
Immobilizzazioni immateriali		19	--
Immobilizzazioni materiali	**2**	9.687	1.784
Partecipazioni in società collegate	**3**	6.722	6.398
Altre partecipazioni	**4**	426	14.428
Crediti per imposte anticipate	**5**	574	434
Crediti commerciali non correnti	**6**	970	882
Altri crediti non correnti	**7**	22	--
ATTIVITA' NON CORRENTI		**18.420**	**23.926**
Rimanenze	**8**	3.433	--
Crediti commerciali	**9**	5.744	3.371
Crediti tributari	**10**	261	278
Altri crediti	**11**	739	84
Disponibilità liquide	**12**	77	3
ATTIVITA' CORRENTI		**10.254**	**3.736**
TOTALE ATTIVO		**28.674**	**27.662**

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2020

PASSIVO (migliaia di Euro)	**Note**	**31 dicembre 2019**	**31 dicembre 2020**
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		185	185
Altre riserve		12.379	17.643
Utili (perdita) del periodo		(2.872)	(2.141)
Patrimonio netto di gruppo		**12.141**	**18.136**
Capitale e riserve di terzi		--	7
Utile (perdita) di terzi		--	(7)
Patrimonio netto di terzi		**--**	**--**
PATRIMONIO NETTO	**13**	**12.141**	**18.136**
Debiti finanziari	**14**	2.572	--
Fondi per rischi e oneri	**15**	324	--
TFR e altri fondi per il personale	**16**	80	86
PASSIVITA' NON CORRENTI		**2.976**	**86**
Debiti finanziari	**17**	3.294	2.808
Debiti commerciali	**18**	4.463	3.469
Debiti tributari	**19**	1.769	708
Altri debiti	**20**	4.031	2.455
PASSIVITA' CORRENTI		**13.557**	**9.440**
TOTALE PASSIVITA'		**16.533**	**9.526**
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		**28.674**	**27.662**

Conto Economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2020

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2019	31 dicembre 2020
Ricavi		2.488	1.827
Altri ricavi e proventi		304	122
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		(117)	(6)
Totale Ricavi	**21**	**2.675**	**1.943**
Costi per acquisti	**22**	(728)	(614)
Costi per servizi	**22**	(859)	(768)
Costi per il personale	**22**	(916)	(835)
Altri costi operativi	**22**	(259)	(226)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	**22**	(5)	(10)
Totale Costi Operativi		**(2.767)**	**(2.453)**
Margine operativo lordo – Ebitda		**(92)**	**(510)**
Proventi/(Oneri) non ordinari	**23**	(460)	(65)
Ammortamenti e svalutazioni	**24**	(1.971)	(1.247)
Risultato operativo – Ebit		**(2.523)**	**(1.822)**
Proventi/(Oneri) finanziari netti	**25**	(366)	(252)
Risultato ante imposte		**(2.889)**	**(2.074)**
Imposte	**26**	17	(74)
Risultato netto		**(2.872)**	**(2.148)**
di cui Risultato netto da attività in funzionamento		*(2.872)*	*(1.440)*
di cui Risultato netto da attività cessate		--	*(708)*
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		--	*7*
Risultato attribuibile al Gruppo		***(2.872)***	***(2.141)***
Altre componenti di conto economico complessivo			
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)		(2)	(7)
Rivalutazione di partecipazioni in società collegate		3.638	--
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. Complessivo		--	--
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali	**27**	**3.636**	**(7)**
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO		**764**	**(2.148)**
Utile per azione, base		*(0,03)*	*(0,02)*
Utile per azione diluito		--	--

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2018 – 31/12/2019

(migliaia di Euro)	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
SALDI AL 31/12/2018	**923**	**1.526**	**185**	**--**	**9.691**	**--**	**(975)**	**11.350**	**(6)**	**11.344**
Movimenti 2019:										
Destinazione Risultato					(975)		975	--		--
Distribuzione dividendi										
Movimenti Riserve					27			**27**	6	**33**
Variazione IAS 19 su TFR										
Risultato del periodo:										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.					3.636			**3.636**		**3.636**
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.					**3.636**			**3.636**		**3.636**
Risultato Netto del periodo							**(2.872)**	**(2.872)**		**(2.872)**
Risultato Complessivo del periodo	**--**	**--**	**--**	**--**	**3.636**	**--**	**(2.872)**	**764**		**764**
SALDI AL 31/12/2019	**923**	**1.526**	**185**	**--**	**12.379**	**--**	**(2.872)**	**12.141**	**--**	**12.141**

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2019 – 31/12/2020

(migliaia di Euro)	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
SALDI AL 31/12/2019	**923**	**1.526**	**185**	**--**	**12.379**	**--**	**(2.872)**	**12.141**	**--**	**12.141**
Movimenti 2020:										
Destinazione Risultato					(2.872)		2.872	--		--
Distribuzione dividendi										
Movimenti Riserve					8.143			**8.143**	7	**8.150**
Variazione IAS 19 su TFR										
Risultato del periodo:										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.					(7)			**(7)**		**(7)**
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.					**(7)**			**(7)**		**(7)**
Risultato Netto del periodo							**(2.141)**	**(2.141)**	**(7)**	**(2.148)**
Risultato Complessivo del periodo	**--**	**--**	**--**	**--**	**(7)**	**--**	**(2.141)**	**(2.148)**	**(7)**	**(2.155)**
SALDI AL 31/12/2020	**923**	**1.526**	**185**	**--**	**17.643**	**--**	**(2.141)**	**18.136**	**--**	**18.136**

Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2020

(migliaia di euro)	Note	2019	2020
ATTIVITA' D'ESERCIZIO			
Utile/(perdita) netto del periodo		(2.872)	(2.148)
Risultato netto da attività cessate		--	(708)
Risultato netto da attività in funzionamento		--	(1.440)
Rettifiche:			
- Ammortamenti		465	226
Autofinanziamento		**(2.407)**	**(1.214)**
Variazione rimanenze		104	3.433
Variazione crediti commerciali		179	2.461
Variazione crediti/debiti tributari		826	(938)
Variazione altri crediti		(38)	677
Variazione debiti commerciali		365	(994)
Variazione altri debiti		(242)	(1.576)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)		**(1.213)**	**1.849**
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Immobilizzazioni materiali		(207)	7.682
Immobilizzazioni immateriali		(19)	14
Investimenti in partecipazioni		(2.116)	(13.678)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)		**(2.342)**	**(5.982)**
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori		(435)	(3.058)
Variazione Fondi Rischi		39	(324)
Variazione Trattamento di Fine Rapporto		10	6
Distribuzione Utili		--	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto		3.663	3.006
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		6	--
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)		**3.283**	**(370)**
Flusso netto generato/(assorbito) da attività operative cessate (D)		**--**	**4.429**
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C) + (D)		**(272)**	**(74)**
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		**349**	**77**
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		**77**	**3**

Redatto con metodo indiretto

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2020 ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2019	Di cui parti correlate	31 dicembre 2020	Di cui parti correlate
Attività immateriali a vita indefinita		--		--	
Altre immobilizzazioni immateriali	1	19		--	
Immobilizzazioni immateriali		19		--	
Immobilizzazioni materiali	2	9.687	21	1.784	--
Partecipazioni in società collegate	3	6.722		6.398	
Altre partecipazioni	4	426		14.428	
Crediti per imposte anticipate	5	574		434	
Crediti commerciali non correnti	6	970		882	
Altri crediti non correnti	7	22	--	--	--
ATTIVITA' NON CORRENTI		**18.420**	**21**	**23.926**	**--**
Rimanenze	8	3.433		--	
Crediti commerciali	9	5.744	5.155	3.371	2.815
Crediti tributari	10	261		278	
Altri crediti	11	739	26	84	20
Disponibilità liquide	12	77		3	
ATTIVITA' CORRENTI		**10.254**	**5.181**	**3.736**	**2.835**
TOTALE ATTIVO		**28.674**	**5.202**	**27.662**	**2.835**

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2020 ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

PASSIVO (migliaia di Euro)	**Note**	**31 dicembre 2019**	**Di cui parti correlate**	**31 dicembre 2020**	**Di cui parti correlate**
Capitale sociale		923		923	
Riserva da sovrapprezzo		1.526		1.526	
Riserva legale		185		185	
Altre riserve		12.379		17.643	
Utili (perdita) del periodo		(2.872)	1.368	(2.141)	809
Patrimonio netto di gruppo		**12.141**	**1.368**	**18.136**	**809**
Capitale e riserve di terzi		--		7	
Utile (perdita) di terzi		--		(7)	
Patrimonio netto di terzi		**--**		**--**	
PATRIMONIO NETTO	**13**	**12.141**	**1.368**	**18.136**	**809**
Debiti finanziari	**14**	2.572		--	
Fondo per rischi e oneri	**15**	324		--	
TFR e altri fondi per il personale	**16**	80		86	
PASSIVITA' NON CORRENTI		**2.976**		**86**	
Debiti finanziari	**17**	3.294	3	2.808	--
Debiti commerciali	**18**	4.463	2.838	3.469	2.630
Debiti tributari	**19**	1.769		708	
Altri debiti	**20**	4.031	2.077	2.455	2.077
PASSIVITA' CORRENTI		**13.557**	**4.918**	**9.440**	**4.707**
TOTALE PASSIVITA'		**16.533**	**4.918**	**9.526**	**4.707**
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		**28.674**	**6.286**	**27.662**	**5.516**

Conto Economico consolidato al 31 dicembre 2020
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2019	Di cui parti correlate	31 dicembre 2020	Di cui parti correlate
Ricavi		2.488	1.832	1.827	1.258
Altri ricavi e proventi		304	7	122	7
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		(117)		(6)	
Totale Ricavi	**21**	**2.675**	**1.839**	**1.943**	**1.265**
Costi per acquisti	**22**	(728)	(310)	(614)	(318)
Costi per servizi	**22**	(859)	(161)	(768)	(138)
Costi per il personale	**22**	(916)		(835)	
Altri costi operativi	**22**	(259)		(226)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	**22**	(5)		(10)	
Margine operativo lordo – Ebitda		**(92)**	**1.368**	**(510)**	**809**
Proventi/(Oneri) non ordinari	**23**	(460)		(65)	
Ammortamenti e svalutazioni	**24**	(1.971)		(1.247)	
Risultato operativo – Ebit		**(2.523)**	**1.368**	**(1.822)**	**809**
Proventi/(Oneri) finanziari netti	**25**	(366)		(252)	
Risultato ante imposte		**(2.889)**	**1.368**	**(2.074)**	**809**
Imposte	**26**	17		(74)	
Risultato netto		**(2.872)**	**1.368**	**(2.148)**	**809**
di cui Risultato netto da attività in funzionamento		*(2.872)*	*1.368*	*(1.440)*	*15*
di cui Risultato netto da attività cessate		*--*	*--*	*(708)*	*794*
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		*--*		*7*	
Risultato attribuibile al gruppo		***(2.872)***	***1.368***	***(2.141)***	***809***
Altre componenti di conto ec. complessivo					
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec (Ias 19)		(2)		(7)	
Rivalutazione partecipazioni in società collegate		3.638	3.638	--	--
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo	**27**	--		--	
Totale componenti di Conto Economico Complessivo del periodo		**3.636**	**3.638**	**(7)**	**--**
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO		**764**	**5.006**	**(2.148)**	**809**
Utile per azione, base		*(0,03)*		*(0,02)*	
Utile per azione, diluito		--		--	

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Angelo Riccardi

Note al Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020

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

NOTE ILLUSTRATIVE

La situazione economico patrimoniale al 31 dicembre 2020 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 illustrative sono espressi in migliaia di euro. Laddove tale convenzione non viene usata è espressamente indicato.

Contenuto e forma della situazione economico patrimoniale consolidata

La relazione consolidata di Compagnia Immobiliare Azionaria e della capogruppo CIA S.p.A. al 31 dicembre 2020, ambedue sottoposte a revisione contabile, sono state elaborate nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IAS/IFRS adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, omologati, unitamente alle relative interpretazioni, con regolamento (CE) n. 1126/2008 che, a partire dal 2 dicembre 2008, abroga e sostituisce il regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche**.**

Le suddette relazioni tengono conto delle raccomandazioni contenute nella delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e delle comunicazioni Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 e n. 0003907 del 19 gennaio 2015.
I dati del periodo di confronto sono stati anch'essi espressi secondo gli IAS/IFRS.

In accordo con quanto previsto dallo IAS 1 e tenuto conto altresì del documento congiunto Banca d'Italia, Consob, ISVAP n° 2 del 6 febbraio 2009, sono state fornite nelle relative sezioni della Relazione sulla Gestione, le informazioni riguardanti il contesto macroeconomico, il programma di sviluppo e il rafforzamento patrimoniale. Pertanto, gli Amministratori, tenuto conto del quadro di riferimento esposto e delle iniziative poste in atto, ritengono ragionevole l'aspettativa che il gruppo Cia possa disporre di adeguate risorse per continuare la propria attività in un prevedibile futuro e conseguentemente hanno adottato il presupposto della continuità aziendale per la redazione del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2020.

Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali

Il bilancio 2020 è redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS) emanati dall'International Accounting Standard Boards (IASB) e delle relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Committee (IFRC) omologati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 in vigore dalla data di riferimento del bilancio.
L'applicazione degli IAS/IFRS è stata effettuata facendo anche riferimento al "quadro sistematico per la preparazione e presentazione del bilancio", con particolare riguardo al principio fondamentale che riguarda la prevalenza della sostanza sulla forma, nonché al concetto della rilevanza della significatività dell'informazione.
Si è inoltre tenuto conto, sul piano interpretativo, dei documenti sull'applicazione degli IFRS in Italia predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Principi e metodi contabili

I criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 sono omogenei ai principi contabili adottati per la redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019 ad eccezione di quanto descritto nel successivo paragrafo "Principi contabili, emendamenti e interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2020".
In coerenza con quanto richiesto dai documenti n. 2 del 6 febbraio 2009 e n. 4 del 3 marzo 2010 emessi congiuntamente da Banca d'Italia, Consob, ISVAP, si precisa che il bilancio consolidato del Gruppo CIA è redatto in base al presupposto della continuità aziendale.
Con riferimento alla nota Consob n. DEM/11070007 del 5 agosto 2011, si ricorda inoltre che il Gruppo non detiene in portafoglio titoli obbligazionari emessi da governi centrali e locali e da enti governativi e non è pertanto esposto ai rischi derivanti dalle oscillazioni di mercato.
Sono stati evidenziati, sia nel bilancio consolidato, sia in schemi di bilancio separati, i rapporti significativi con le parti correlate e le partite non ricorrenti, come richiesto dalla delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006.

L'autorizzazione alla pubblicazione del presente bilancio consolidato è stata data dagli amministratori in data 12 maggio 2021.

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

A seguito della pandemia da Covid-19, il Gruppo ha messo in atto da subito tutte le misure di sicurezza e controllo a favore dei dipendenti, collaboratori e clienti per evitare possibili occasioni di contagio in osservanza alle disposizioni governative, sostenendo allo stesso tempo, la continuità delle attività commerciali e produttive, a tutela delle proprie fonti di ricavo e dei propri assets.
Seppur il piano vaccinale in corso potrà garantire una graduale ripresa allo stato attuale non è ancora possibile quantificare con certezza gli effetti economico-patrimoniali e finanziari per il Gruppo che potranno scaturire entro la fine dell'esercizio 2021. Gli Amministratori stanno ponendo in essere tutte le azioni necessarie, a mitigare il verificarsi di situazioni che possano avere effetti negativi nel breve/medio termine, che saranno oggetto di costante monitoraggio nel prosieguo dell'esercizio e ritengono pertanto, così come previsto dal Principio Contabile IAS 1, di poter approvare il bilancio al 31 dicembre 2020 della Società e del Gruppo in un'ottica di continuazione dell'attività aziendale.
A tal proposito il piano industriale 2021-2024, predisposto secondo principi prudenziali, prevede per il periodo indicato, flussi di cassa attesi in grado di garantire la finanza necessaria al proseguimento dell'attività aziendale e il rispetto delle obbligazioni della società. Tali flussi sono garantiti principalmente dalla valorizzazione degli asset, con significativi realizzi previsti nel breve/medio periodo che potranno garantire tra l'altro la possibilità di una riduzione dell'esposizione finanziaria oltre che un progressivo rientro dei debiti tributari e commerciali.

Per quanto concerne gli assets e le partecipazioni detenute, gli amministratori hanno effettuato un aggiornamento delle proprie valutazioni in merito ai possibili valori attesi di realizzo, tenendo conto anche, se e dove necessario, degli eventuali impatti connessi alla pandemia da Covid-19, che non hanno condotto a rilevare la presenza di perdite durevoli di valore degli assets ed alla conseguente necessità di svalutazioni nel bilancio consolidato.
Occorre segnalare che alcune significative iniziative di sviluppo immobiliare come quella precedentemente descritta della controllata Agricola Florio Srl è in fase di avvio, mentre il progetto di Isola Longa Srl ha subito un rallentamento rispetto alle tempistiche di realizzo previste. Tuttavia, gli amministratori ritengono che le stesse non abbiano subito un deterioramento dei valori impliciti degli investimenti effettuati.

Inoltre, gli amministratori di CIA e delle società partecipate, hanno posto in essere tutte le azioni previste dai vari Decreti Legge che si sono succeduti durante l'emergenza sanitaria, a tutela del patrimonio aziendale.
Infine si ricorda che in data 4 dicembre 2019, CIA con delega di incarico affidata allo studio legale Lombardi, oggi studio Bonelli Erede with Lombardi, ha depositato presso il Tribunale di Milano, atto di citazione contro il Comune di Milano, per la vicenda dell'immobile realizzato attraverso il veicolo Diana Bis Srl, con tutte le licenze di legge in via Borgazzi 1 e per il successivo ritiro delle stesse licenze da parte delle autorità comunali. È stato richiesto un risarcimento di 15 milioni di euro (con riserva di ulteriore precisazione in prosieguo di giudizio) per tutti i danni di

natura patrimoniale subiti e subendi dall'operazione immobiliare realizzata. Le azioni avviate dal Comune dopo aver sostenuto l'operazione davanti ai due gradi giudiziari, ha determinato la necessaria successiva vendita da parte di CIA del 99% delle quote del capitale sociale di Diana Bis, con conseguente perdita di tutti i significativi finanziamenti fatti alla società operativa e gli investimenti effettuati. Nel corso del mese di aprile 2020, è stata assegnata la causa e fissata la prima udienza al 6 ottobre 2020. All'udienza il Giudice ha rigettato la richiesta del Comune di Milano di sospensione del giudizio, fissando la successiva udienza per la discussione sull'ammissione dei mezzi di prova al 3 marzo 2021. In tale udienza il nuovo Giudice nominato ha ribadito di ritenere insussistenti le condizioni per una sospensione richiesta dal Comune e ha proposto un differimento dell'udienza affinché le parti possano valutare eventuali soluzioni compositive. Il rinvio è stato quindi disposto all'udienza del 12 ottobre 2021, per le medesime attività processuali.

Contenziosi in essere

Riguardo ai principali contenziosi in essere, oltre a quanto già detto precedentemente della causa promossa nei confronti del Comune di Milano, che riteneva inconsistente la stessa e di giudizio amministrativo e non civile. Il Giudice ha respinto sia questa che la successiva richiesta di rinvio, invitando le Parti ad una composizione transattiva, confermando con ciò le richieste presentate da CIA. Per il resto si rimanda a quanto esposto nella specifica sezione delle note illustrative al bilancio consolidato.

Principi, emendamenti ed interpretazioni entrati in vigore dal 1° gennaio 2020

Ai sensi dello "IAS 8" sono indicati e brevemente illustrati gli emendamenti in vigore dal 1° gennaio 2020.

A decorrere dal 1° gennaio 2020 risultano applicabili al Gruppo le seguenti due integrazioni a specifici paragrafi dei principi contabili internazionali:

- IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7: omologata in data 16 gennaio 2020 ed in vigore a partire dai bilanci chiusi dal 1 gennaio 2020, l'integrazione ai principi in oggetto fornisce perimetro di applicabilità alla "reforming major interest rate benchmarks" con cui il Consiglio Europeo per la stabilità finanziaria ha emanato delle raccomandazioni volte a rafforzare gli indici di riferimento esistenti e altri potenziali tassi di riferimento basati sui mercati interbancari e a elaborare tassi di riferimento alternativi pressoché privi di rischio. Tale integrazione non ha prodotto alcun impatto sui risultati economico-finanziari del Gruppo;
- IFRS 3 "Aggregazioni aziendali": omologata in data 22 aprile 2020 ed in vigore a partire dai bilanci chiusi dal 1° gennaio 2020, l'integrazione mira a chiarire il concetto di "Attività aziendale", fondamentale nella definizione di un'operazione di aggregazione aziendale. Si chiarisce che i concetti chiave di un'attività aziendale sono: a) fattori di produzione, ossia qualsiasi risorsa economica che crei produzione o sia in grado di contribuire alla creazione di produzione quando le vengono applicati uno o più processi; b) il processo, ossia qualsiasi sistema, standard, protocollo, convenzione o regola che, se applicato ai fattori di produzione, crei produzione o sia in grado di contribuire alla creazione di produzione; c) la produzione, ossia il risultato di fattori di produzione e processi applicati ai fattori di produzione che forniscono beni o servizi ai clienti, generano proventi dell'investimento (quali dividendi o interessi) o generano altri proventi da attività ordinarie. Tale integrazione non ha prodotto alcun impatto sui risultati economico-finanziari del Gruppo;
- IAS 1 e IAS 8: omologata in data 10 dicembre 2019 ed in vigore a partire dai bilanci chiusi dal 1° gennaio 2020, l'integrazione fornisce una nuova definizione di rilevanza dell'informazione, introducendo anche il concetto di occultamento delle informazioni. In particolare, secondo tale integrazione, un'informazione è rilevante se è ragionevole presumere che la sua omissione, errata indicazione od occultamento possano influenzare le decisioni che gli utilizzatori principali dei bilanci redatti per scopi di carattere generale prendono sulla base dei bilanci stessi, che forniscono informazioni finanziarie circa la specifica entità che redige il bilancio. Tale integrazione non ha prodotto alcun effetto sulle informazioni fornite all'interno della presente relazione finanziaria né sui risultati economico-finanziari del Gruppo.
- IFRS 9 e COVID-19: con un comunicato stampa del 27 marzo 2020, la *Fondazione International Financial Reporting Standards (IFRS)* ha pubblicato un documento con cui risponde alle domande relative all'applicazione dell'IFRS 9 Strumenti finanziari tenendo conto delle perdite attese sul credito durante questo periodo di maggiore incertezza economica derivante dalla pandemia COVID-19. Il documento non intende modificare bensì supportare l'applicazione coerente e solida dell'IFRS 9 evidenziando i requisiti all'interno dello standard che sono rilevanti per

le aziende e considerando come la pandemia influenzi la loro contabilizzazione delle perdite attese sul credito (ECL).

- IFRS 16 e Covid-19; in data 09/10/2020 è stato emesso il Regolamento (UE) n. 2020/1434 che ha recepito alcune modifiche all'IFRS 16 per fornire una semplificazione ai locatari nella contabilizzazione delle riduzioni dei canoni di leasing per effetto del Covid 19. Come espediente pratico, un locatario può scegliere di non valutare se una riduzione di canone di locazione concessa dal locatore costituisce una modifica al contratto di leasing. Tale espediente pratico si applica solo alle riduzioni di canone che sono una diretta conseguenza del Covid-19 e solo se tutte le condizioni previste dalla modifica in oggetto sono soddisfatte. Un locatario che applica tale espediente pratico deve fornirne informativa. Tali modifiche devono essere applicate per gli esercizi che iniziano a partire dal 1° giugno 2020, in modo retrospettivo. È consentita un'applicazione anticipata. L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio al 31 dicembre 2020 del gruppo.

Principi contabili internazionali e / o interpretazioni emessi ma non ancora entrati in vigore nel 2020

Altri principi o modifiche, ancora non omologati alla data di redazione del presente documento, sono infine riassunti nella tabella seguente:

Descrizione	Omologato alla data del presente bilancio	Data di efficacia prevista del principio
Amendments to • IFRS 3 Business Combinations; • IAS 16 Property, Plant and Equipment; • IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets • Annual Improvements 2018-2020 (All issued 14 May 2020)	SI	1 gennaio 2022
Amendments to IAS 1 Presentation of Financial statements classification of Liabilities as current or non-current	NO	1 gennaio 2023
IFRS 17 Insurance Contracts (issued in May 2017)	NO	1 gennaio 2023

Il Gruppo non ha adottato anticipatamente nuovi principi, interpretazioni o modifiche che sono stati emessi, ma non ancora in vigore.

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.

Tutti i bilanci delle società del gruppo sono predisposti alla medesima data e sono riferiti ad esercizi di uguale durata.

Prospetto di raccordo tra il patrimonio netto e l'utile ante imposte evidenziati nella situazione economico patrimoniale di CIA Spa e quelli indicati nella situazione economico patrimoniale consolidata.

La riconciliazione tra il patrimonio netto al 31 dicembre 2020 e l'utile del periodo chiuso a tale data, riflessi nel bilancio consolidato e quelli di CIA Spa è la seguente:

€uro/000	Patrimonio netto	Risultato economico
Come da bilancio di CIA Spa	**17.059**	**(1.420)**
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche Positive/(negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	1.077	(721)
b) assets emersi in sede di consolidamento	--	--
Come da situazione consolidata	**18.136**	**(2.141)**

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

Le partecipazioni non qualificate sono iscritte al costo d'acquisto. Gli 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:

	Percentuale di Proprietà	
- Az. Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl *	0,00	%
- Resort del Pisciotto Srl *	0,00	%
- Feudi del Pisciotto Srl *	0,00	%
- Agricola Florio Srl Società Agricola (già Isola Longa Turismo Rurale)	100,00	%

* Partecipazioni cedute in data 30 dicembre 2020 nell'ambito dell'operazione di conferimento a DCC. Sono stati consolidati i dati di conto economico delle società fino alla data della perdita del controllo.

Metodo del patrimonio netto

Le Società collegate di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa che sono state consolidate con il metodo del patrimonio netto sono:

	Percentuale di Proprietà	
- 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 immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2020 ammontano ad Euro 0 migliaia. Il saldo al 31 dicembre 2019 si riferiva interamente a costi per sviluppo e promozione sostenuti dalla controllata Feudi del Pisciotto Srl.

2) Immobilizzazioni materiali

Il valore al 31 dicembre 2020 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

€uro/000	**31/12/19**	**31/12/20**
Terreni e fabbricati	8.636	1.743
Impianti e macchinari	665	--
Altri beni	299	41
Immobilizzazioni in corso	87	--
Totale	**9.687**	**1.784**

Il dettaglio dei terreni e fabbricati è già stato esplicitato nella tabella presente nella relazione al bilancio. Gli impianti e macchinari presenti nel 2019 erano principalmente costituiti dagli impianti di proprietà delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Az. Agricola Tenuta del Pisciotto per la realizzazione della cantina vinicola e del Wine Relais.
Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

€uro/000	**Importi**
Saldo al 31/12/2019	**9.687**
Variazione area di consolidamento	**(7.544)**
Rettifiche su anni precedenti	--
Incrementi dell'esercizio	92
Rideterminazione del valore dei terreni	--
Ammortamento dell'esercizio	(451)
Saldo al 31/12/2020	**1.784**

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

€uro/000	Terreni	Immobili	Impianti e macchin.	Attrezz. Ind. e comm.li	Immob. In corso	Altri beni	**Totale**
Costo storico	**1.458**	**9.256**	**5.254**	**97**	**87**	**1.197**	**17.349**
Rivalutazioni precedenti							**--**
Svalutazioni precedenti							
Ammortamenti precedenti	--	(2.078)	(4.589)	(79)	--	(916)	(7.662)
Saldo iniziale	**1.458**	**7.178**	**665**	**18**	**87**	**281**	**9.687**
Acquisizioni dell'esercizio	--	--	69	1	7	15	**92**
Variazione area consolidamento	(138)	(6.539)	(600)	(14)	(94)	(159)	**(7.544)**
Riclassifiche (-)	--	(7)	--	--	--	--	**(7)**
Riclassifiche (+)	--	--	7	--	--	--	**7**
Alienazioni dell'esercizio	--	--	--	--	--	--	**--**
Ammortamenti dell'esercizio	--	(209)	(141)	(5)	--	(96)	**(451)**
Totale	**1.320**	**423**	**--**	**--**	**--**	**41**	**1.784**
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
Tot. Immobilizz. Materiali	**1.320**	**423**	**--**	**--**	**--**	**41**	**1.784**

Il dettaglio delle immobilizzazioni in corso è il seguente:

€uro/000	**31/12/19**	**31/12/20**
Resort del Pisciotto	84	--
Altre immobilizzazioni in corso	3	--
Totale	**87**	**--**

3) Partecipazioni in imprese collegate

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **6.398 mila euro**, contro un valore di 6.722 mila euro al 31 dicembre 2019.

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

Valori in Euro/000	**Saldo al 31/12/19**	**Increm.**	**Riclassif.**	**Rivalutaz./ (Svalutaz.)**	**Valutaz. Patr. Netto**	**Saldo al 31/12/20**
LC International LLC	1.947	452		(766)		1.633
Isola Longa Srl	4.775				(10)	4.765
Totale	**6.722**	**452**	**--**	**(766)**	**(10)**	**6.398**

In merito alle partecipazioni in società collegate si precisa che:

LC International LLC

Holding che detiene i marchi e le licenze di Le Cirque, Osteria il Circo e Sirio. I marchi, conosciuti a livello mondiale, rappresentano l'eccellenza del *fine dining* nel settore della ristorazione. I contratti di licensing dei vari ristoranti nel mondo sono gestiti attraverso la formula del management fees: uno a Las Vegas, tre in India (New Delhi, Mumbai, e Bangalore), Abu Dhabi e Dubai (Emirati Arabi). Il piano di sviluppo approvato dai manager delegati prevede lo sviluppo e avvio di nuovi licensing a New York e in vari Paesi del mondo.

A causa della pandemia, l'apertura dei ristoranti a New York con il marchio Le Cirque e Osteria Il Circo, inizialmente prevista nel corso del 2020, è stata rinviata rispettivamente a fine 2021 e primo trimestre 2022. La variazione del valore nella partecipazione in LC international LLC si deve al duplice effetto dato dalla rinuncia a crediti commerciali operata da CIA al fine di rafforzare patrimonialmente la società partecipata e alla svalutazione del valore della partecipazione sulla base del risultato dell'*impairment test* effettuato dagli amministratori. La valutazione è stata effettuata utilizzando il metodo finanziario, e agendo in una logica puramente prudenziale, sono state escluse le valutazioni degli asset intangibili ovvero l'enorme maggior valore dei marchi di proprietà , seppur pienamente consapevoli del valore unico e delle loro enormi potenzialità di crescita e di sviluppo che gli stessi rappresentano. Inoltre, per la valutazione non sono state ipotizzate nuove aperture negli anni successivi a quelli del piano industriale approvato dagli amministratori di LC International LLC, mantenendo così una ipotesi di crescita molto contenuta.

Il management, seppur optando, in una logica prudenziale di svalutare il valore della partecipazione, ritiene che perseguendo la strategia di vendere i marchi, sia possibile realizzare un valore ben superiore a quello espresso nel bilancio CIA. A conferma di ciò si segnala che nel corso del periodo è stato affidato a esperti indipendenti incarico per la valutazione dei marchi di proprietà di LC International LCC. Il valore stimato è risultato essere compreso in una forbice tra 6,5 e 8 milioni di dollari.

I parametri e le ipotesi alla base dell'impairment test eseguito secondo il metodo finanziario sono le proiezioni di conto economico e stato patrimoniale nell'orizzonte 2020-2025, approvate dal management della società.

WACC 20-24	7,31%
G	3,50%

Anni di previsione esplicita: 5

dove:

- *WACC 20-24*: è il costo medio ponderato del capitale durante il periodo di previsione esplicita (2021 – 2025);
- *g*: rappresenta il tasso di crescita a regime dei flussi finanziari.

I parametri sopra riportati sono stati reperiti presso database pubblici generalmente utilizzati in questo tipo di analisi e sono specifici del settore della ristorazione a livello globale.

Si riepilogano di seguito i principali dati determinati dall'analisi di sensitività per la valutazione in oggetto, esponendo i valori che si sarebbero prodotti a seguito di stress positivi e negativi del WACC e del *g rate* sul valore di impairment.

Equity Value to CIA		WACC 21-25				
		7,82%	7,57%	**7,32%**	7,07%	6,82%
	4,00%	1.609	1.731	1.871	2.035	2.227
	3,75%	1.516	1.624	1.747	1.889	2.054
g	***3,50%***	1.434	1.530	**1.639**	1.763	1.906
	3,25%	1.361	1.447	1.545	1.654	1.780
	3,00%	1.295	1.374	1.461	1.559	1.670

Isola Longa Srl

Nel corso del mese di luglio 2019 è stata perfezionata l'operazione di fusione che ha consentito l'ingresso di un nuovo socio professionale nel capitale della neo costituita società, Isola Longa S.r.l., che ha determinato per CIA una rivalutazione del valore della propria quota di partecipazione posseduta della società pari a 3,64 milioni di euro, rispetto ai valori di carico, in base alla valutazione complessiva della originaria Isola Longa S.r.l, effettuata da professionisti indipendenti, incaricati dalla parte proponente. La fusione della originaria società e il conseguente ingresso del nuovo socio professionale, con un apporto in equity di circa 5 milioni di euro, ha così determinato una ripartizione delle quote del capitale sociale nella misura paritetica del 33,3% tra i tre soci della nuova società. L'accettazione da parte di CIA dell'offerta del nuovo socio è avvenuta non tanto per la rivalutazione monetaria dell'asset quanto in relazione al piano di sviluppo immobiliare individuato per l'intera area: circa 5.500 mq, di cui 3.300 mq con destinazione ad uso residenziale, ubicati su una superficie complessiva di proprietà di 260 ettari, pari ai 2/3 dell'intera Isola, e della Salina (compresa nella proprietà), la migliore per qualità della provincia di Trapani. Il piano di sviluppo elaborato da stimati e riconosciuti professionisti in vari ambiti e settori di rispettiva competenza prevede la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites ed extra-suites con l'obiettivo finale di realizzare un trophy resort nel Mediterraneo. Una volta realizzato il piano di sviluppo, che ad oggi è già in avanzata fase di ottenimento delle autorizzazioni necessarie attraverso la presentazione della relazione di incidenza ambientale (VIncA) alle varie autorità competenti, il valore atteso dell'asset avrà una significativa rivalutazione.

4) Altre Partecipazioni

€uro/000	**Saldo al 31/12/19**	**Acquisizioni**	**Alienazioni/ Riclassif.**	**Svalutazioni**	**Saldo al 31/12/20**
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Sas Comtes de Dampierre *(già Audoin De Dampierre)*	132	--	--	--	132
Diana Bis Srl	139	--	--	--	139
M39 Srl	--	2	--	--	2
Domini Castellare di Castellina	--	14.000	--	--	14.000
Totale	**426**	**14.002**	**--**	**--**	**14.428**

Le partecipazioni non qualificate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, sono valorizzate al costo di acquisto e non hanno subito nel periodo svalutazioni per perdite durevoli di valore.
L'incremento di 14 milioni di euro è relativo alla partecipazione in DCC, a seguito dell'operazione di conferimento, già sopra descritta. Si segnala inoltre l'ingresso di CIA nel capitale sociale della neocostituita M39 Srl con la sottoscrizione di una quota pari al 6%. La costituzione della società e la sottoscrizione della quota rappresentano una parte integrante delle varie fasi operative previste per l'attuazione del piano di sviluppo di Isola Longa Srl. M39 Srl è una management company che aggrega oltre ai soci fondatori anche parte dei professionisti che partecipano attivamente al progetto di valorizzazione previsto. Lo scopo è quello di offrire un *Operational Services Management* ("Servizi Operativi") a favore di Isola Longa Srl attraverso la fornitura di servizi commerciali, di marketing e di comunicazione a valore aggiunto nonché servizi centralizzati (quali ad esempio servizi IT, servizi di gestione delle risorse umane, ecc.).

5) Crediti per imposte anticipate

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2020 a **434 mila euro**, contro un valore al 31 dicembre 2019 pari a 574 mila euro.

Il dettaglio analitico della composizione della posta è fornito nella tabella di dettaglio inserita al punto 27) imposte delle presenti note al bilancio.

6) Crediti commerciali non correnti

Sono pari a **882 mila euro** al 31 dicembre 2020 contro un valore al 31 dicembre 2019 pari a 970 mila euro e rappresentano il residuo credito attualizzato generato dalla cessione della partecipazione in Diana Bis Srl il cui incasso è previsto entro la fine dell'esercizio 2022.

7) Altri crediti non correnti

Gli altri crediti non correnti sono pari a zero contro i 22 mila euro del precedente esercizio. Il saldo al 31 dicembre 2019 era costituito per lo più da depositi cauzionali/caparre, versati da Feudi del Pisciotto.

ATTIVITA' CORRENTI

8) Rimanenze

Le rimanenze finali sono apri a zero. Il saldo al 31 dicembre 2019 di 3.433 mila euro era costituito dalle rimanenze di semilavorati (vino sfuso) e dalle anticipazioni colturali delle aziende Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto.

9) Crediti commerciali

€/000	**31/12/19**	**31/12/20**
Clienti ordinari	2.313	204
Fatture da emettere	3.514	3.193
Fondo Svalutazione Crediti	(83)	(26)
Totale crediti commerciali	**5.744**	**3.371**

10) Crediti Tributari

€uro/000	**31/12/19**	**31/12/20**
Erario IRES/IRAP	60	21
Crediti IRES da consolidato fiscale	63	51
Erario c/IVA	93	45
Altri crediti vs. Erario	45	161
Totale Crediti Tributari	**261**	**278**

11) Altri Crediti

€uro/000	**31/12/19**	**31/12/20**
Note credito da ricevere/anticipi a fornitori	159	17
Ratei e risconti attivi	259	1
Crediti verso collegate	5	--
Altri crediti	316	66

Totale Altri Crediti	**739**	**84**

12) Disponibilità liquide

€uro/000	**31/12/19**	**31/12/20**
Depositi bancari	59	1
Denaro e valori in cassa	18	2
Totale Disponibilità Liquide	**77**	**3**

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

€uro/000	**31/12/19**	**31/12/20**
A. Cassa	18	2
- *Depositi bancari*	*59*	*1*
- *Depositi postali*	--	--
B. Altre disponibilità liquide	59	1
C. Disponibilità liquide ed altre attività finanziarie (A+B)	**77**	**3**
D. Titoli detenuti per la negoziazione	--	--
- *Crediti finanziari verso imprese collegate*	--	--
- *Strumenti derivati ed altre attività finanziarie*	--	--
E. Crediti ed altre attività finanziarie correnti	--	--
F. Attività finanziarie correnti (D+E)	**--**	**--**
G. Debiti bancari correnti	3.294	2.808
- *Leasing*	--	--
- *Altri debiti finanziari*	--	--
- *Mutui*	--	--
H. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	--	--
- *Debiti finanziari verso imprese collegate*	--	--
- *Strumenti derivati ed altre attività finanziarie*	--	--
I. Altri debiti finanziari correnti	--	--
L. Debiti vs banche ed altre passività finanziarie correnti (G+H+I)	**3.294**	**2.808**
M. Posizione finanziaria netta corrente (C+F-L)	**(3.317)**	**(2.805)**
- *Leasing*	--	--
- *Finanziamenti a termine*	--	--
- *Mutui*	*2.572*	--
N. Parte dell'indebitamento non corrente	2.572	--
O. Altri debiti finanziari non correnti	--	--
P. Indebitamento finanziario non corrente (N+O)	**2.572**	**--**

Q. Posizione finanziaria consolidata netta Totale (M-P)	**(5.789)**	**(2.805)**

Posizione finanziaria netta totale *Adjusted*

€uro/000	**31/12/19**	**31/12/20**
Posizione finanziaria netta consolidata Totale	**(5.789)**	**(2.805)**
Debiti tributari scaduti verso stati esteri	569	555
Altri debiti correnti scaduti	1.849	1.849
Posizione finanziaria netta consolidata Totale *Adjusted*	**(8.207)**	**(5.209)**

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

13) Movimentazione del Patrimonio Netto

€uro/000	**Saldo al 31/12/19**	Giroconto risultato	Dividendi distribuiti	Variaz. IAS 19 su TFR	Altri movimenti	Risultato del periodo	**Saldo al 31/12/20**
Patrimonio netto:							
Del gruppo:							
Capitale	**923**						**923**
Riserva sovrapprezzo azioni	**1.526**						**1.526**
Riserva di rivalutazione	**--**						**--**
Riserva legale	**185**						**185**
Riserve statutarie	**--**						**--**
Riserva di consolidamento	**(2.708)**	(559)			5.130		**1.863**
Altre	**15.087**	(2.313)		(7)	3.013		**15.780**
Utile (perdita) d'esercizio	**(2.872)**	2.872				(2.141)	**(2.141)**
Patrimonio netto di Gruppo	**12.141**	**--**	**--**	**(7)**	**8.143**	**(2.141)**	**18.136**
Di terzi:							
Capitale e riserve di terzi	**--**				7		**7**
Utile (perdita) di terzi	**--**					(7)	**(7)**
Patrimonio netto di terzi	**--**	**--**	**--**	**--**	**7**	**(7)**	**--**
Tot. Patrimonio Netto	**12.141**	**--**	**--**	**(7)**	**8.150**	**(2.148)**	**18.136**

Il patrimonio netto di gruppo è variato, oltre che per la registrazione del risultato del periodo, per gli effetti generati dall'operazione di conferimento delle partecipazioni nel gruppo Pisciotto, che, da un lato ha portato a un plusvalore diretto rispetto ai valori di carico di 3,01 milioni di euro e dall'altro ha generato un incremento della riserva di consolidamento di 5,13 milioni di euro conseguenti al deconsolidamento delle tre società partecipate.

Dividendi pagati

Nel corso del periodo non sono stati corrisposti dividendi Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati negli esercizi 2009, 2015 e 2017 è al 31 dicembre 2020 pari a 2 mila euro.

PASSIVITA' NON CORRENTI

14) Debiti finanziari non correnti

€uro/000	**31/12/19**	**31/12/20**
Debiti per finanziamenti (quote a M/L)	2.572	--
Totale Debiti Finanziari non correnti	**2.572**	**--**

15) Fondo per rischi e oneri

Il fondo rischi diversi è pari a zero contro i 324 mila euro del precedente esercizio. La riduzione si deve, per 208 mila euro all'utilizzo del fondo a fronte dell'impossibilità di recuperare partite creditorie acquisite nell'ambito del processo di messa in liquidazione delle partecipate Infrastrutture America Srl e Società Infrastrutture Sicilia Srl. La residua riduzione è generata dalla variazione dell'area di consolidamento.

16) Trattamento di fine rapporto

€uro/000	**Fondo al 31/12/19**	Variazione area di consolid.	Trasferimenti/ Utilizzi	Oneri finanziari	Oneri attuariali	Accant.	**Saldo al 31/12/20**
Categoria:							
Dirigenti	**60**	--	--	--	5	5	**70**
Impiegati	**20**	(9)	--	--	2	3	**16**
Tot. Fondo TFR	**80**	**(9)**	**--**	**--**	**7**	**8**	**86**

Si fornisce nel seguito il dettaglio delle ipotesi attuariali utilizzate per la valutazione del Fondo TFR in accordo con lo IAS 19, al 31 dicembre 2020:

Assunzioni Finanziarie:

Tasso di Attualizzazione	*Curva Eur Composite AA al 31.12.2020*
Scadenze (anni)	*Tassi*
1	*-0,431%*
2	*-0,363%*
3	*-0,317%*
4	*-0,266%*
5	*-0,202%*
7	*-0,079%*
8	*-0,015%*
9	*0,054%*
10	*0,131%*
15	*0,332%*
Tasso di Inflazione	*Curva europea Zero-Coupon Inflation-Indexed Swap al 31.12.2020*
Scadenze (anni)	*Tassi*
1	*1,206%*
2	*1,010%*
3	*0,966%*

4	*0,972%*
5	*1,003%*
6	*1,034%*
7	*1,055%*
8	*1,081%*
9	*1,111%*
10	*1,133%*
12	*1,191%*
15	*1,278%*
20	*1,379%*
25	*1,454%*
30	*1,491%*

Tasso atteso di incremento retributivo (inflazione inclusa)	*0,31%*
Percentuale di TFR richiesta in anticipo	*70,00%*

Assunzioni demografiche:

Età Massima di Collocamento a Riposo	*Secondo le ultime disposizioni legislative*
Tavole di Mortalità	*SI 2019*
Percentuale Media Annua di Uscita del Personale*	*6,60%*
Probabilità annua di richiesta di anticipo	*3,50%*

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

Analisi di sensitività	Sensitivity	Nuovo DBO
Tasso di Attualizzazione	*+0,50%*	79.864
	-0,50%	91.910

Informazioni Aggiuntive	
Duration (in anni)	17,88

Pagamenti previsti	
Pagamenti previsti al 31.12.2021	4.727
Pagamenti previsti al 31.12.2022	4.958
Pagamenti previsti al 31.12.2023	5.409
Pagamenti previsti al 31.12.2024	5.568
Pagamenti previsti al 31.12.2025	5.614
Pagamenti previsti dall'1.01.2026 al 31.12.2030	27.262

PASSIVITA' CORRENTI

17) Debiti finanziari correnti

€uro/000	**31/12/19**	**31/12/20**
Debiti correnti verso banche	3.294	2.808
Totale Debiti Finanziari	**3.294**	**2.808**

18) Debiti commerciali

€uro/000	**31/12/19**	**31/12/20**
Debiti verso fornitori e collaboratori	3.608	2.913
Fatture da ricevere e note credito da emettere	855	556
Totale Debiti Commerciali	**4.463**	**3.469**

19) Debiti tributari

€uro/000	**31/12/19**	**31/12/20**
Debiti vs. Erario per ritenute	274	153
Debiti vs. Erario per IVA a debito	539	--
Debiti per imposte IRES/IRAP	45	--
Altri debiti vs. erario	911	555
Totale Debiti tributari	**1.769**	**708**

Gli altri debiti verso l'erario comprendo 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.

20) Altri debiti

€uro/000	**31/12/19**	**31/12/20**
Debiti verso Istituti di Previdenza	258	89
Debiti vs. dipendenti	55	9
Debiti vs. azionisti per dividendi	2	2
Cauzioni ricevute	2.131	2.131
Altri debiti	102	6
Ratei e risconti passivi	1.483	218
Totale Altri Debiti	**4.031**	**2.455**

La riduzione dei risconti passivi è dovuta all'uscita del gruppo Pisciotto dal perimetro di consolidamento. Gli stessi comprendevano nel precedente esercizio l'importo di 1.236 mila euro, riferito al contributo in conto capitale ottenuto da Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto, per la contabilizzazione del quale si è utilizzato il metodo dei risconti. Tale metodo prevede l'imputazione dei ricavi relativi al contributo in funzione dell'effettiva vita utile dei beni cui i contributi si riferiscono.

CONTO ECONOMICO

21) Ricavi

I **Ricavi** sono così suddivisi:

Valori in Euro/000	**31/12/19**	**31/12/20**	***Variaz. (%)***
Ricavi da attività di facility management	140	140	--
Ricavi vendita vino	1.721	1.301	*(24,4)*
Variaz. rimanenze prod. finiti e semilav.	(117)	(6)	*(94,9)*
Ricavi Wine Relais e Ristorante Il Palmento	591	216	*(63,5)*
Altri ricavi attività agricola/vitivinicola	263	271	*3,0*
Altri Ricavi operativi	77	21	*(72,7)*
Totale Ricavi operativi	**2.675**	**1.943**	***(27,4)***

- 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.
- In calo, rispetto al precedente esercizio, i ricavi delle vendite di vino e dell'attività ricettiva delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl a causa dell'emergenza sanitaria come già precedentemente descritto.
- In riduzione, rispetto al precedente esercizio, la voce Altri ricavi che comprende, nell'esercizio in corso, i contributi a fondo perduto erogati nel mese di maggio alle controllate società agricole, mentre al 31 dicembre 2019 includeva i proventi per attività di ristrutturazione immobiliare effettuata per conto terzi da parte di CIA.

22) Costi della produzione

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

Valori in Euro/000	**31/12/19**	**31/12/20**	***Variaz. (%)***
Acquisti	728	614	*(15,7)*
di cui:			
Costi per acquisti	*739*	*639*	*(13,5)*
Variazione delle rimanenze per anticipazioni colturali	*(11)*	*(25)*	*127,3*
Servizi	859	768	*(10,6)*
Costo del personale	916	835	*(8,8)*
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	5	10	*100,0*
Altri costi operativi	259	226	*(12,7)*
Totale costi operativi	**2.767**	**2.453**	***(11,3)***

I costi per acquisti si riferiscono principalmente alle spese sostenute dalle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e sono relative alle spese sostenute per l'acquisto di prodotto finito-vino, per i vigneti, imbottigliamento, packaging e vari materiali di consumo. Tali spese registrano una riduzione del 15,7% per effetto delle minori vendite e dalla chiusura dell'attività ricettiva e di ristorazione. La voce di costo comprende inoltre l'effetto positivo della variazione delle rimanenze per anticipazioni colturali delle sopra citate aziende agricole, ovvero l'accantonamento per competenza dei costi di manodopera, semine, materiali, etc… necessarie per le spese della coltura-vendemmia dell'anno in corso.

Di seguito si fornisce il dettaglio dei costi per servizi:

Valori in Euro/000	**31/12/19**	**31/12/20**	***Variaz. (%)***
Costi gestione ordinaria	65	63	*(3,1)*
Costi di locazioni	67	28	*(58,2)*
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	320	193	*(39,7)*
Costi per attività agricola-vitivinicola	251	436	*73,7*
Altri costi	156	48	*(69,2)*
Totale Servizi	**859**	**768**	***(10,6)***

Il costo del personale relativo ai dipendenti di CIA, agli avventizi ed ai dipendenti che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto Srl, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Resort del Pisciotto Srl, è pari a 0,84 milioni di euro, registrando una riduzione di circa 81 mila euro rispetto al dicembre dell'anno precedente per effetto del blocco delle attività e delle azioni adottate dal management per il contenimento dei costi nel periodo.

Gli altri costi operativi sono pari a 0,23 milioni di euro (0,26 milioni di euro al 31 dicembre 2019) e comprendono principalmente i compensi agli organi societari e gli oneri accessori.

23) Proventi e oneri non ordinari

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	**31/12/19**	**31/12/20**	**Variaz. (%)**
Sopravvenienze attive	44	157	*256,8*
Plusvalenze	--	118	*100,0*
Totale proventi non ordinari	**44**	**275**	***n.s.***
Sopravvenienze passive	(478)	(334)	*(30,1)*
Refusione danni	(26)	(6)	*(76,9)*
Totale oneri non ordinari	**(504)**	**(340)**	***(32,5)***
Risultato delle partite non ordinarie	**(460)**	**(65)**	***(85,9)***

I proventi/oneri non ordinari netti sono negativi per 0,06 milioni di euro contro i 0,46 milioni di euro di oneri del 31 dicembre 2019 dato che includeva la contabilizzazione da parte delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda

Agricola Tenuta del Pisciotto Srl, delle quote di sanzioni e compensi di riscossione relativi ai debiti tributari che sono stati rateizzati nel corso del secondo trimestre dell'anno precedente.

24) Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	**31/12/19**	**31/12/20**	**Variaz. (%)**
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	--	5	*100,0*
Ammortamento immobilizzazioni materiali	465	451	*(3,0)*
Altre svalutazioni e accantonamenti	1.506	791	*(47,5)*
Totale ammortamenti	**1.971**	**1.247**	***(36,7)***

25) Oneri/Proventi Finanziari netti

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

€uro/000	**31/12/19**	**31/12/20**
Altri proventi finanziari	--	42
Totale Proventi finanziari	**--**	**42**
Spese bancarie e di finanziamento	(33)	(32)
Interessi passivi bancari	(164)	(182)
Interessi passivi su finanziamenti	(105)	(53)
Altri oneri finanziari	(64)	(27)
Totale Oneri finanziari	**(366)**	**(294)**
Proventi/(Oneri) finanziari Netti	**(366)**	**(252)**

26) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	**31/12/19**	**31/12/20**
Imposte dell'esercizio	(8)	(1)
Imposte differite nette	25	(73)
Totale Imposte a Conto Economico	**17**	**(74)**

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

a) la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a Conto Economico oppure a Patrimonio Netto, le voci escluse dal computo e le relative motivazioni;
b) l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione, l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata

iscrizione;

La tabella che segue risponde a tale esigenza:

	Valori al 31/12/2019			Valori al 31/12/2020		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota applicata (IRES)	24,00%			24,00%		
Aliq. applicata (IRES+IRAP)	27,90%			27,90%		
Imposte anticipate/(differite):						
Beneficio fiscale su perdite IRES	(189)	25	- -	(189)	25	- -
Cessione IRES per consolidato fiscale	199	--	--	199	--	--
Imposte su compensi amministratori	(349)	83	11	(396)	94	11
Eccedenza Oneri finanziari	(44)	24	--	(44)	24	--
Acc.to fondo svalutazione crediti	(63)	15	15	(63)	15	--
Eccedenza ROL	(1.511)	361	--	(1.369)	327	(34)
Rettifica ROL	522	(18)	--	522	(18)	--
Storno altre immobilizzazioni	(6)	6	--	(6)	6	--
Ace	(3)	--	--	(3)	--	--
Accantonamento Fondo rischi	(321)	77	(1)	(113)	27	(50)
Attualizzazione TFR	(3)	1	--	(3)	1	--
Imposte differite (anticipate) nette		**528**	**25**		**501**	**(73)**
Effetto Netto:						
Sul risultato d'esercizio		25			(73)	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		551			574	
Variazione area di consolidamento		(2)			(67)	
Sul Patrimonio Netto Finale		**574**			**434**	

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

Non si registrano nel periodo poste di conto economico da includere nel conto economico complessivo di CIA.

Le poste contabilizzate negli anni precedenti e recepite a livello di conto economico complessivo non hanno generato effetti fiscali.

28) Garanzie, impegni e rischi

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

FAIR VALUE DELLE ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

Come previsto dallo IAS 32, viene presentato il confronto tra il valore iscritto nella situazione consolidata al 31 dicembre 2020 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€ (migliaia)	**Valore contabile**	***Fair value***
Attività finanziarie		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	3	3
Crediti commerciali	4.279	4.253
Partecipazioni e titoli	21.932	20.826
Altri crediti	796	796
Passività finanziarie		
Debiti Finanziari	--	--
Debiti commerciali	3.469	3.469
Altri debiti	3.163	3.163
Debiti verso banche e altri finanziatori	2.808	2.808

Controversie e passività potenziali

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione (PVC), l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativi alla presunta non inerenza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6 aprile 2010 è stato notificato alla società l'avviso d'accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Constatazione. Tramite lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010. L'udienza si è tenuta il 14 dicembre 2011 ed ha visto la Commissione Tributaria Provinciale di Milano respingere i ricorsi della società che ha proceduto a ricorrere in appello, per richiedere l'annullamento della sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale, dopo aver pagato, nel mese di marzo 2011, una cartella esattoriale per l'importo di 155 mila euro. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza pronunciata il 30 novembre 2012 e depositata il 15 gennaio 2013, ha confermato l'esito della sentenza di primo grado, con motivazioni ritenute dai legali inconsistenti. La società, per il tramite dello Studio Gallo, ha pertanto provveduto a notificare ricorso, in data 15 luglio 2013, presso la Suprema Corte di Cassazione. In data 9 agosto 2013 Equitalia ha nel frattempo notificato, sulla base della sentenza della Commissione Tributaria Regionale, cartella di pagamento per i residui importi dovuti sulla base dell'originario avviso d'accertamento, per la quale è stata in ogni caso ottenuta la sospensione.
Secondo la difesa ed illustri esponenti della materia che seguono il ricorso in Cassazione, si sta sempre più consolidando in giurisprudenza e, di recente, si spera, anche presso l'Agenzia, il fatto che eventuali omissioni di ordine formale non possano inficiare la spettanza di diritti sostanziali, come è quello rivendicato dalla Società. Sulla base di queste considerazioni, e confortati dalla valutazione del legale, si è ritenuto allo stato non necessaria l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.
Dopo un'attesa durata ben sette anni, con l'ordinanza n. 27987/2020 depositata il 7 dicembre 2020 la Corte di Cassazione ha accolto il motivo del ricorso con cui la società aveva chiesto l'annullamento del capo della sentenza della CTR della Lombardia che aveva confermato il rilievo relativo al disconoscimento della deducibilità delle deduzioni extracontabili (quadro EC) agli effetti IRES ed IRAP, per l'importo di 597 mila euro. Sono inoltre stati accolti ulteriori

motivi di ricorso relativamente ad altre riprese fiscali per complessivi 250 mila euro.
La Corte di Cassazione ha pienamente accolto la tesi della società secondo cui, contrariamente a quanto statuito dalla CTR della Lombardia nella sentenza impugnata, la "presentazione della dichiarazione integrativa" anche se "intervenuta successivamente all'emissione di un PVC" è idonea "a sanare l'omessa annotazione nel quadro EC dei componenti negativi extracontabili", richiamando a fondamento di tale assunto il principio di diritto espresso dalla Cassazione a Sezioni Unite con la sentenza del 7 giugno 2016, n. 13378, secondo cui "indipendentemente dalle modalità e termini di cui alla dichiarazione integrativa e dell'istanza di rimborso, il contribuente, in sede contenziosa, può sempre opporsi alla maggiore pretesa tributaria dell'amministrazione finanziaria, allegando errori, di fatto o di diritto, commessi nella redazione della dichiarazione, incidenti sull'obbligazione tributaria".
La Corte di Cassazione ha quindi annullato la sentenza impugnata, con rinvio del giudizio alla CTR della Lombardia che, in diversa composizione, "riesaminerà la vicenda tributaria alla luce dei principi di diritto sopra enunciati", deciderà sulle spese del giudizio di legittimità e valuterà "l'applicazione dello ius superveniens introdotto dal d.lgs. 24 settembre 2015, n. 158 in punto di regime sanzionatorio, come richiesto in via subordinata dalla Società" per i soli rilievi che dovessero essere confermati. Pertanto, a seguito di tale ordinanza, CIA., sta provvedendo a presentare il ricorso in riassunzione entro sei mesi dalla data del deposito della sentenza del 7 dicembre, potrà 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.

In data 4 dicembre 2019, CIA con delega di incarico affidata allo studio legale Lombardi, oggi studio Bonelli Erede with Lombardi, ha depositato presso il Tribunale di Milano, atto di citazione contro il Comune di Milano, per la vicenda dell'immobile realizzato attraverso il veicolo Diana Bis Srl, con tutte le licenze di legge in via Borgazzi 1 e per il successivo ritiro delle stesse licenze da parte delle autorità comunali. È stato richiesto un risarcimento di 15 milioni di euro (con riserva di ulteriore precisazione in prosieguo di giudizio) per tutti i danni di natura patrimoniale subiti e subendi dall'operazione immobiliare realizzata. Le azioni avviate dal Comune dopo aver sostenuto l'operazione davanti ai due gradi giudiziari, ha determinato la necessaria successiva vendita da parte di CIA del 99% delle quote del capitale sociale di Diana Bis, con conseguente perdita di tutti i significativi finanziamenti fatti alla società operativa e gli investimenti effettuati. Nel corso del mese di aprile 2020, è stata assegnata la causa e fissata la prima udienza al 6 ottobre 2020. All'udienza il Giudice ha rigettato la richiesta del Comune di Milano di sospensione del giudizio, fissando la successiva udienza per la discussione sull'ammissione dei mezzi di prova al 3 marzo 2021. In tale udienza il nuovo Giudice nominato ha ribadito di ritenere insussistenti le condizioni per una sospensione richiesta dal Comune e ha proposto un differimento dell'udienza affinché le parti possano valutare eventuali soluzioni compositive.
Il rinvio è stato quindi disposto all'udienza del 12 ottobre 2021, per le medesime attività processuali.

Informazioni in materia di privacy

Il gruppo CIA nel corso del 2020 ha proseguito le azioni necessarie per l'allineamento alle evoluzioni della normativa vigente, ivi inclusi gli adeguamenti alle ordinanze emanate in relazione all'emergenza sanitaria per il Covid 19 per quanto concerne i profili privacy e la previsione di misure idonee per l'applicazione delle disposizioni in esse contenute, sotto la supervisione del DPO.

Eventi ed operazioni significative non ricorrenti

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che non vi sono state operazioni significative non ricorrenti poste in essere dalla Società nel corso dell'esercizio 2020 ad eccezione dell'operazione con parti correlate di maggiore rilevanza avente ad oggetto il conferimento delle partecipazioni detenute nelle società Azienda Agricola del Pisciotto, Feudi del Pisciotto e Resort del Pisciotto di cui si è anche fornita descrizione nella presente relazione. A fronte di detta operazione è stato pubblicato un documento informativo redatto ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010. Il documento è disponibile sul sito Internet della società nella sezione Documenti. L'operazione di conferimento delle partecipazioni nelle suddette società ha portato all'iscrizione a titolo di concambio di una partecipazione del 17,55% nella società Domini Castellare di Castellina (DCC) valutata 14 milioni di euro, con il conseguimento di un maggior valore di 3,01

milioni di euro.

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. Circa l'operazione di conferimento di partecipazioni in società controllate perfezionata in data 30 dicembre 2020, si rimanda a quanto specificato al punto relativo agli *Eventi ed operazioni significative non ricorrenti*.

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.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data 14 gennaio 2021 CIA ha ceduto le azioni di Marina di Punta Ala SpA che rappresentavano la proprietà di un posto barca e posto auto al porto turistico di Punta Ala (concessione trentennale da parte del demanio), cogliendo l'opportunità di un offerta del valore di 140 mila euro che sostanzialmente pareggiava i valori di carico e non ritenendo tale assets più redditizio, in quanto il mercato delle locazioni dei posti barca nei porti turistici a privati è crollato di oltre il 30% nell'ultimo triennio.

Non vi sono da segnalare altri fatti di rilievo, avvenuti successivamente al 31 dicembre 2020, che possano influenzare in maniera rilevante i dati contenuti nella presente relazione.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il contesto macro-economico del 2020 è stato condizionato dall'emergenza sanitaria, determinando un quadro economico-sociale in forte contrazione. La ripresa economica sarà graduale e molto dipenderà dall'efficacia dei paini vaccinali nei vari Paesi.

Gli amministratori, oltre a quanto già descritto nella presente relazione, 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 e al rafforzamento del proprio patrimonio.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Angelo Riccardi

Operazioni con Parti Correlate al 31 dicembre 2020

Si segnala che a seguito della comunicazione Consob emanata il 24 settembre 2010 recante le disposizioni in materia di operazioni con parti correlate ai sensi della delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni, il Consiglio di Amministrazione di CIA Spa ha approvato la Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate, entrata in vigore il 1° gennaio 2011. Una versione aggiornata della Procedura per le operazioni con parti correlate è stata approvata dal Consiglio di amministrazione, nel corso della riunione tenutasi il 28 agosto 2014. Versione entrata in vigore il 1° settembre 2014. Questa versione aggiornata prevede, tra l'altro, una nuova definizione di operazioni di importo esiguo. La procedura, ex, articolo 4, comma 7, del Regolamento adottato con delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010, successivamente modificato con delibera 17389 del 23 giugno 2010, è pubblicata sul sito Internet della società.

CIA ha posto in essere un'operazione con parti correlate di maggiore rilevanza avente ad oggetto il conferimento delle partecipazioni detenute nelle società Azienda Agricola del Pisciotto, Feudi del Pisciotto e Resort del Pisciotto. A fronte di detta operazione è stato pubblicato un documento informativo redatto ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010. Il documento è disponibile sul sito Internet della società nella sezione *Documenti*. L'operazione di conferimento delle partecipazioni nelle suddette società ha portato all'iscrizione a titolo di concambio di una partecipazione del 17,55% nella società Domini Castellare di Castellina (DCC) valutata 14 milioni di euro, con il conseguimento di un maggior valore di 3,01 milioni di euro.

Nel corso dell'esercizio 2020 sono state effettuate prestazioni a beneficio del gruppo Class Editori per attività di service e facility relativi agli immobili presso cui il gruppo Class svolge la propria attività. Dalla stessa Class Editori sono state ricevute prestazioni per service amministrativi, finanziarie, tenuta della contabilità e delle paghe.
I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle condizioni di mercato.

Vengono di seguito riportati i rapporti patrimoniali, finanziari ed economici in essere al 31 dicembre 2020 con parti correlate e con la controllante Compagnie Foncière du Vin.

Si precisa che tali rapporti, di natura commerciale e finanziaria, sono regolati a condizioni di mercato.

Con riferimento ai rapporti patrimoniali con la società Italia Oggi Editori Erinne si precisa che gli stessi non vengono rappresentanti nella sottostante tabella al 31 dicembre 2020 in quanto la società non risulta più essere parte correlata non essendo più collegata a Class Editori.

€uro/000	**Voce Bilancio**	**31/12/19**	**31/12/20**
Rapporti Patrimoniali			
Forniture da Gruppo Class per immobili (capitalizzazioni)	**(2)**	21	--
Crediti comm.li vs. gruppo Class per affitti e facility	**(9)**	2.763	2.723
Crediti comm.li vs. Italia Oggi per affitti e facility	**(9)**	392	--
Crediti comm.li vs. Domini di Castellare	**(9)**	1.579	--
Crediti comm.li vs. Rocca di Frassinello	**(9)**	4	4
Crediti comm.li vs. Principe Amedeo	**(9)**	200	88
Crediti comm.li vs. Gurra di Mare Soc. Agricola	**(9)**	217	--
Crediti vs. Compagnie Foncière du Vin	**(11)**	20	20
Crediti vs. Gurra di Mare Soc. Agricola per anticipazioni	**(11)**	6	--
Debiti finanziari vs. Gruppo Class	**(17)**	(3)	--
Debiti comm.li vs. gruppo Class per merci/servizi	**(18)**	(2.610)	(2.521)
Debiti comm.li vs. Rocca di Frassinello	**(18)**	(49)	(2)
Debiti comm.li vs. Domini di Castellare	**(18)**	(97)	(6)

Debiti comm.li vs. Gurra di Mare Soc. Agricola	**(18)**	(36)	--
Debiti comm.li vs. Global Finance	**(18)**	(46)	(101)
Debiti diversi vs. Gruppo Class	**(20)**	(2.077)	(2.077)

€uro/000	**Voce Bilancio**	**31/12/19**	**31/12/20**
Rapporti Economici			
Ricavi per prestazioni servizi vs. Gruppo Class	**(21)**	120	120
Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare	**(21)**	1.679	1.101
Ricavi per attività vitivinicola vs. Gurra di Mare	**(21)**	33	29
Ricavi per riaddebiti a Gurra di Mare	**(21)**	--	8
Ricavi da locazioni vs. Gurra di Mare	**(21)**	2	2
Ricavi da locazioni vs. Domini Castellare	**(21)**	5	5
Costi per acquisto merci Gruppo Class	**(22)**	(3)	(10)
Costi per acquisto semilavorati Rocca di Frassinello	**(22)**	(67)	(38)
Costi per acquisto semilavorati Gurra di Mare	**(22)**	(16)	(17)
Costi per acquisto beni accessori alla prod. Domini Castellare	**(22)**	(224)	(253)
Costi per locazione Rocca di Frassinello	**(22)**	(2)	(2)
Costi per locazione Global Finance	**(22)**	(49)	(55)
Costi per servizi Rocca di Frassinello	**(22)**	(12)	(3)
Costi per servizi Domini Castellare	**(22)**	(48)	(28)
Costi per servizi amministrativi e consulenze da Class	**(22)**	(50)	(50)

Non si segnalano rapporti economico patrimoniali tra CIA e società collegate.

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.

In conformità all'art. 149-duodicies del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2020 distinti per tipologia di servizio:

€uro	**Esercizio 2020**
Revisione del bilancio annuale e consolidato al 31 dicembre 2020	13.500
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2020	1.500
Regolare tenuta della contabilità	2.500
Totale revisione contabile capogruppo	**17.500**
Altri servizi di attestazione capogruppo	--
Totale costi capogruppo	**17.500**
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2020 società controllate	5.000
Totale costi società controllate	**5.000**
Totale costi Società di revisione	**23.500**

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

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

Denominazione	*Città o Stato*	*Capitale sociale*	*Quota % consolidato di gruppo*	*Modalità detenzione quota*	*Socio*	*% di partecip. sul capitale*
Agricola Florio Srl Società Agricola (già Isola Longa Turismo Rurale Srl)	Palermo	10.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Isola Longa Srl	Palermo	14.340.000	33,33	diretta	CIA Spa	33,33
LC International LLC	New York	5.907.241$	40,00	diretta	CIA Spa	40,0
Domini Castellare Castellina Srl	Castellina in Chianti	7.077.213	17,55	diretta	CIA Spa	17,55

Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81 ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 e successive modifiche e integrazioni

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

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

   1.1. l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e

   1.2. l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2020.

2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 si è basata su un modello interno sviluppato in coerenza con il framework elaborato dal CoSO – Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission, che rappresenta lo standard di riferimento per il sistema di controllo interno generalmente accettato a livello internazionale.

   1. Si attesta, inoltre, che:

   1.1 il bilancio consolidato:

      a. è redatto in conformità ai principi contabili internazionali emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art.6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, ed in particolare dello IAS 34 – Bilanci intermedi, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005;

      b. corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;

      c. è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economico e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

   1.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 12 maggio 2021

Presidente del Consiglio d'amministrazione

Angelo Riccardi

Dirigente Preposto

Walter Villa

Relazione del Collegio Sindacale al bilancio consolidato

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

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

Capitale sociale Euro 922.952,60.-

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

REA di Milano 1700623

*****

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti relativa al bilancio consolidato, dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria, in breve Gruppo CIA

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

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 del "Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria", in seguito anche Gruppo CIA, che ci è stato consegnato unitamente al bilancio d'esercizio della capogruppo Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., comprende il Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, il Conto economico complessivo consolidato, il Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato, il Prospetto dei flussi di cassa consolidati, la Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, il Conto economico separato consolidato ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 nonché le Note illustrative al bilancio consolidato e la Relazione sulla gestione del Gruppo.

Esso è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali, International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS), emanati dall'International Accounting Standard Boards (IASB), ed alle relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Committee (IFRC) (in vigore dalla data di riferimento del bilancio), adottati dalla Commissione 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 n. 1126/2008 che ha abrogato e sostituito il regolamento n. 1725/2003.

Lo stesso bilancio presenta un patrimonio netto di Gruppo di 18.136 migliaia di Euro ed un risultato negativo attribuibile al Gruppo di 2.141 migliaia di Euro.

Le informazioni assunte dalla Audirevi S.p.A., incaricata della revisione del bilancio, consentono di osservare che i valori ivi espressi corrispondono alle risultanze contabili della Società controllante e alle informazioni a questa formalmente trasmesse dalle Sue controllate.

La società di revisione, in sostituzione delle relazioni emesse il 5 maggio 2021, ha riemesso, in data 4 giugno 2021, le relazioni al bilancio.

La relazione della società di revisione al bilancio consolidato, tra l'altro, riporta:

- "A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della presente relazione, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.".

Inoltre, riporta la descrizione di due rilievi.

La Relazione sulla gestione contiene ed illustra gli elementi, i dati e le informazioni richiesti dall'articolo 2428, del Codice Civile, e dell'articolo 40, del D.Lgs. n. 127, del 1991.

Le informazioni specifiche riguardanti il Gruppo CIA unitariamente considerato, così come espresso nei suoi aspetti economico-finanziari attraverso i valori contenuti nel bilancio consolidato, sono ampiamente riportate nella relazione degli Amministratori, che illustra un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento e dell'andamento della gestione nel suo complesso e nei vari settori in cui ha operato, anche attraverso società controllate, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi ed incertezze cui le società del Gruppo CIA sono esposte.

Il Collegio sindacale approva la presente relazione all'unanimità.

Milano, 4 giugno 2021

Per il Collegio Sindacale
Mario Medici - Presidente

Relazione della Società di Revisione al bilancio consolidato

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2020

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

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio con rilievi

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria (Il Gruppo) costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2020, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della presente relazione, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio con rilievi

(i) Valutazione Partecipazioni in imprese collegate

Al 31 dicembre 2020 il Gruppo 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 1.633 migliaia.

Gli Amministratori, come evidenziato nelle note al bilancio al paragrafo "Partecipazioni in Imprese Collegate", hanno affidato ad un terzo esperto l'incarico per la valutazione della società LC International LLC, nonché dei marchi di proprietà.

La perizia predisposta dall'esperto si riferisce alla valutazione dei marchi di proprietà di LC International LLC e non alla stima del valore della partecipazione secondo la metodologia prevista dal principio contabile internazionale IAS 36.

Gli Amministratori della Capogruppo hanno quindi predisposto un *Impairment test,* utilizzando le proiezioni economiche -patrimoniali approvate dal management di LC International LLC per il periodo 2021-2025. La valutazione è stata effettuata considerando i medesimi tassi e variabili utilizzati dall'esperto per la determinazione del valore dei marchi. Le conclusioni cui sono pervenuti gli Amministratori della Capogruppo evidenziano un Equity *Value* di pertinenza della Capogruppo pari ad Euro 1.633 migliaia e, pertanto, la Capogruppo ha allineato il valore di carico della partecipazione al valore risultante dall'*Impairment test.*

Al fine di verificare il valore determinato dagli Amministratori della Capogruppo ci siamo avvalsi dell'ausilio di nostri esperti in tecniche di valutazione, che hanno eseguito un ricalcolo indipendente.

Il piano di LC International LLC è basato su assunzioni che, allo stato attuale, non è stato possibile verificare. Non è stato possibile ottenere elementi probativi, sufficienti ed appropriati, al fine di verificare la

ragionevolezza delle assunzioni utilizzate dagli Amministratori di LC International LLC per la determinazione dei flussi del piano e delle variabili valutative, in quanto basate su eventi e circostanze aleatorie non verificabili poiché caratterizzate da elementi di incertezza e dipendenti da azioni ad oggi non manifeste.

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

(ii) Valutazione Partecipazioni in altre imprese

Nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2020, alla voce "partecipazioni in altre imprese" risultano iscritte le partecipazioni nella società di diritto francese "Audoin De Dampierre" e nella società di diritto italiano "Diana Bis S.r.l." per un ammontare rispettivamente pari ad Euro 131 migliaia e Euro 139 migliaia.

Alla data della presente relazione non abbiamo ottenuto copia dei bilanci delle sopra evidenziate società al fine di poter confermare il valore di iscrizione. Tale circostanza rappresenta una limitazione al processo di revisione.

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

Aspetti chiave della revisione contabile

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

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

Valutazione del presupposto della continuità aziendale	
Descrizione dell'aspetto chiave della revisione	***Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave***
Valutazione del presupposto della continuità aziendale *Gli Amministratori hanno evidenziato al paragrafo "principali incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale" le azioni intraprese e quelle che verranno poste in essere al fine di garantire la continuità aziendale.*	Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave relativo all'utilizzo del presupposto della continuità aziendale da parte degli Amministratori per la redazione del bilancio hanno riguardato: - Ottenimento del piano economico finanziario - predisposto dagli Amministratori - relativo agli esercizi futuri; - Analisi delle previsioni economico-finanziarie e delle principali assumptions alla base di tali previsioni; - Verifica dell'assenza di iniziative del ceto bancario in relazione all'Accordo ex art. 67 di riscadenziamento del debito stipulato nel 2017; -Abbiamo inoltre verificato il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note al bilancio con riferimento all'esistenza del presupposto della continuità aziendale.
Operazione di maggior rilevanza con parte correlata	
Descrizione dell'aspetto chiave della revisione	***Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave***
Operazione di maggior rilevanza con parte correlata All'interno del paragrafo "Principali operazioni societarie dell'esercizio" delle note al bilancio consolidato, gli Amministratori descrivono l'operazione di conferimento - perfezionata in data 30 dicembre 2020 - delle partecipazioni detenute da Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., 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., in Domini Castellare di Castellina S.r.l. (di seguito "DCC") ricevendo in concambio una quota pari al 17,5483% del capitale di DCC per un valore pari a 14 milioni di euro.	Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato: - la verifica in merito all'applicazione della procedura interna sulle Operazioni con parti correlate adottata dalla società e lettura dei verbali del Comitato per le operazioni con parti correlate; - analisi dell'operazione di maggiore rilevanza con parti correlate perfezionatasi il 30 dicembre 2020 e relativa al conferimento - da parte della Capogruppo - delle partecipazioni di controllo sino ad allora detenute nel "Gruppo Pisciotto" alla parte correlata DCC S.r.l.; - analisi delle perizie di stima redatte dagli esperti nominati dalla direzione; - analisi dei business plan delle società oggetto di conferimento; - analisi dei contratti stipulati con la parte correlata e verifica delle condizioni contrattuali; - limitate procedure di verifica sulla situazione economico-patrimoniale pre-consuntiva della DCC S.r.l. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020. Abbiamo inoltre verificato il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative al bilancio con riferimento all'operazione di conferimento di partecipazioni.
Operazioni con parti correlate	

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione	*Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave*
Operazioni con parti correlate Nelle note esplicative al bilancio consolidato, al paragrafo 29**)** Rapporti con parti correlate, gli amministratori evidenziano le principali operazioni concluse con parti correlate nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020. Gli amministratori riferiscono che le operazioni con parti correlate avvenute nel corso del 2020 sono regolate a condizioni di mercato.	Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato: - la verifica in merito all'applicazione della procedura interna sulle Operazioni con parti correlate adottata dalla società e lettura dei verbali del Comitato per le operazioni con parti correlate; - verifica della corretta applicazione dell'IFRS 5 in relazione al deconsolidamento delle partecipazioni conferite alla DCC S.r.l.; - la verifica della recuperabilità dei crediti verso parti correlate iscritti a bilancio al 31 dicembre 2020; - lo svolgimento di procedure di validità con riferimento alle operazioni registrate nell'esercizio; - lo svolgimento di procedure di conferma esterna per la verifica dei saldi iscritti a bilancio; - l'analisi dei contratti stipulati con Parti correlate e verifica delle condizioni contrattuali. Abbiamo inoltre verificato il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note al bilancio con riferimento alle operazioni con parti correlate.

Altri aspetti

Il bilancio consolidato del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, esposto ai fini comparativi, è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 14 maggio 2020, ha espresso un giudizio con rilievi su tale bilancio.

La presente relazione sostituisce la relazione datata 05 maggio 2021 che conteneva un Giudizio con Rilievi. In data 12 maggio 2021 il Consiglio di Amministrazione della Capogruppo ha riapprovato il nuovo progetto di bilancio consolidato al 31 dicembre 2020, recependo alcuni dei rilievi evidenziati nella nostra precedente relazione. La presente riemissione tiene conto delle analisi condotte sulla documentazione trasmessa sino alla data della presente relazione.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31 dicembre 2020 al 31 dicembre 2028.

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art.123-bis, co.4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della relazione sul bilancio consolidato, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio consolidato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sono redatte in conformità alle norme di legge. Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare oltre a quanto già sopra evidenziato.

Milano, 4 giugno 2021

Audirevi S.p.A.

Gian Mauro Calligari
Socio

Relazione sulla gestione della capogruppo al 31 dicembre 2020

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

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELLA CAPOGRUPPO
Al 31 DICEMBRE 2020

Premessa

La relazione di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2020, sottoposta a revisione contabile, è stata elaborata applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli **IFRS**, omologati con regolamento (CE) n. 1126/2008 della Commissione Europea, tenendo conto delle raccomandazioni contenute nella delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006.

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

SCENARIO MACROECONOMICO

Nel 2020 lo scenario mondiale è stato condizionato dall'emergenza sanitaria causata dall'epidemia Covid-19, classificata a *pandemia*, estesa da prima in Cina, poi diffusa progressivamente in Europa e nel resto del mondo. Le profonde e negative ripercussioni in primis a livello sociale e lo shock economico provocato (nell'Eurozona si sono registrati decrementi del PIL a doppia cifra), hanno delle dimensioni ad oggi ancora incerte e dai riflessi a breve e medio periodo difficilmente prevedibili. Per il contenimento del contagio, le autorità governative dei vari Paesi hanno stabilito, con diversi livelli di gravità, misure restrittive sulla mobilità delle persone, sulle attività produttive e quelle commerciali, il cosiddetto *lockdown*. Nei mesi estivi queste misure sono state progressivamente ridotte, con modalità e tempistiche diverse da Paese a Paese, avviando una graduale ripresa delle attività manifatturiere e commerciali. La seconda ondata pandemica verificatasi nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno ha imposto inevitabilmente ulteriori restrizioni che hanno frenato i positivi segnali di ripresa evidenziati nei mesi di progressiva riapertura. Il futuro resta incerto e molto dipenderà dall'efficacia dei piani vaccinali in atto nei vari Paesi.

Con specifico riferimento a CIA, che ha un portafoglio di investimenti nel complesso diversificato, gli impatti derivanti dall'emergenza sanitaria hanno avuto particolare incidenza per le aziende operative nel settore vitivinicolo e ricettivo quali Feudi del Pisciotto S.r.l., Az. Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e sulla società collegata LC International LLC che è presente nel settore della ristorazione. Minori ripercussioni ha registrato l'attività di facility management, mentre per quanto riguarda gli investimenti nelle altre società partecipate, con progetti di medio periodo e un elevato valore atteso di realizzo, gli impatti sono stati sostanzialmente contenuti, ad eccezione dell'inevitabile rallentamento delle attività preliminari in corso per lo sviluppo delle stesse.

Il management di CIA e delle società partecipate ha nel periodo, progressivamente implementato iniziative proattive per mitigare gli impatti economici e finanziari in conseguenza della pandemia, concentrandosi nel minimizzare tutte le spese discrezionali, operative/variabili e il costo del lavoro avvalendosi anche dei programmi agevolativi di supporto attuati dal Governo.

PRINCIPALI OPERAZIONI SOCIETARIE DELL'ESERCIZIO

In data 30 dicembre 2020 si è conclusa l'operazione di conferimento delle partecipazioni detenute da CIA, 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, con un'esperienza più che quarantennale e una consolidata presenza sui mercati nazionali ed internazionali del vino. DCC controlla altre due importanti realtà

vitivinicole in Toscana, con brand riconosciuti sui principali mercati di riferimento, con partner del livello di Domaines Barons de Rothschild (Lafite) e con vini affermati ai vertici qualitativi mondiali. L'integrazione in un Gruppo ampio, consolidato e strutturato permetterà alle aziende del Pisciotto una maggiore penetrazione e conseguente progressiva affermazione dei propri brand, consentendo così di raggiungere gli obiettivi di crescita necessari per avere un conto economico e finanziario in equilibrio. Infatti, il volume d'affari complessivo a oggi prodotto dalle aziende del Pisciotto, pari a circa 2 milioni di euro, non è sufficiente per avere una gestione autonoma che possa garantire l'equilibrio necessario e sostenere le prospettive di sviluppo, ancor più oggi penalizzate dagli effetti provocati dalla pandemia da COVID-19. Infine, occorre evidenziare che nell'ultimo decennio l'aggregazione nel settore vitivinicolo, così come del resto in molti altri, risulta essere sempre più il fattore determinante per il successo e l'affermazione a livello globale, nonché la strategia vincente per garantire la stabilità e la redditività degli investimenti realizzati.

CIA estende il suo ruolo di holding di partecipazioni a fronte del conferimento delle aziende del Pisciotto, il cui valore è stato determinato da stimati esperti indipendenti non inferiore a 14 milioni di euro in quanto ha ricevuto in concambio una quota pari al 17,5483% del nuovo capitale deliberato e integralmente sottoscritto di DCC e quindi del Gruppo di aziende vinicole già affermate.
La stima effettuata dagli esperti ha determinato il valore delle partecipazioni e di conseguenza le relative percentuali per le quote di concambio. Secondo *best practices* per il settore di riferimento, il valore di mercato di ciascuna delle partecipazioni oggetto di conferimento è stato determinato secondo i seguenti criteri:

3) *valore patrimoniale*. In questo caso si considera che i beni patrimoniali della società dovrebbero già incorporare anche le aspettative in merito ai flussi di risultato che ci si attende di poter conseguire attraverso il loro sfruttamento;
4) *valore dell'impresa determinato per somma di parti,* in base al quale il valore dell'attivo della stessa azienda è pari alla somma di: *(i)* il valore dei beni patrimoniali; *(ii)* il valore del complesso aziendale, stimato sulla base dei flussi di risultato (redditi / flussi di cassa) attesi.

Inoltre, le singole passività finanziarie e i rapporti di debito/credito commerciali esistenti tra le società, sono state considerate parte integrante della valutazione.

Per CIA l'operazione ha generato un ulteriore rafforzamento della propria struttura patrimoniale per effetto del maggior valore pari a circa 3 milioni di euro delle partecipazioni conferite rispetto al valore di carico.

L'operazione, oltre ad essere basata sulle ragioni strutturali ed economiche sopra esposte, si inquadra nel progetto di sviluppo pianificato per CIA che prevedeva da prima come principale attività quella puramente immobiliare, attraverso la proposta di locazione e di compravendita di immobili di proprietà diretta e/o di società controllate, la gestione di multiproprietà e l'offerta di servizi di facility management, per poi progressivamente orientarsi quasi esclusivamente verso l'attività di investimenti come holding di partecipazioni societarie e la valorizzazione di assets o start up. Ad avviare il cambiamento strategico sono state le significative operazioni realizzate nel corso del 2017 relative alla vendita delle proprietà immobiliari dirette site a Milano in via Burigozzo n.5, via Borgazzi n.2 e viale Gian Galeazzo n.29 – 31 e la cessione del 99% delle quote del capitale di Diana Bis S.r.l. (veicolo che ha realizzato il progetto di sviluppo del compendio immobiliare compreso tra Corso Italia n.64, via Borgazzi n.1-3-5 e via Burigozzo n.1). Attraverso il conferimento delle partecipazioni delle aziende del Pisciotto (principali residue attività di controllo e oggetto di gestione economica diretta), CIA ha così realizzato la riorganizzazione del portafoglio societario, assumendo il ruolo di *holding*.

INDICATORI SINTETICI DEI RISULTATI D'ESERCIZIO

I principali dati economici e patrimoniali si possono così sintetizzare:

Valori in Euro/000	**31/12/2019**	**31/12/2020**	***Variaz. %***
Dati economici:			
Ricavi	217	140	*(35,5)*
Margine operativo lordo (EBITDA)	(578)	(501)	*13,3*
Risultato operativo (EBIT)	(2.160)	(1.228)	*43,1*
Risultato netto	(2.313)	(1.420)	*38,6*
Risultato complessivo netto	1.388	(1.426)	*(202,7)*
Valori in Euro/000	**31/12/2019**	**31/12/2020**	***Variaz. %***
Dati patrimoniali:			
Immobilizzazioni	12.054	20.974	*74,0*
Patrimonio netto	15.472	17.059	*10,3*

I ricavi operativi al 31 dicembre 2020 sono pari a 140 mila di euro, contro i 217 mila euro dell'esercizio precedente.

Il margine operativo lordo è negativo e pari a 0,50 milioni di euro (-0,58 milioni al 31 dicembre 2019).

Il risultato di esercizio evidenzia una perdita pari a 1,42 milioni di euro (contro una perdita di 2,31 milioni di euro al 31 dicembre 2019). Il risultato complessivo netto è negativo per 1,43 milioni di euro contro l'utile di 1,39 milioni di euro del precedente esercizio che beneficiava degli effetti della rivalutazione, pari a 3,70 milioni di euro, della partecipazione detenuta in Isola Longa Srl.

Il patrimonio netto è pari a 17,06 milioni di euro contro i 15,47 milioni di euro del 31 dicembre 2019.

Principali dati economici dell'esercizio

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

- i ricavi complessivi 31 dicembre 2020 sono pari a 0,14 milioni di euro, contro i 0,22 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente, e comprendono ricavi per prestazioni di service e facility;
- i costi operativi sono pari a 0,64 milioni di euro in diminuzione rispetto ai, 0,79 milioni di euro del 2019;
- il saldo dei proventi e oneri non ordinari è positivo per 59 mila euro contro un saldo netto negativo di 134 mila euro al 31 dicembre 2019;
- gli ammortamenti e le svalutazioni sono pari a 0, 79 milioni di euro contro gli 1,45 milioni di euro del precedente esercizio che comprendeva la svalutazione operata sulla partecipazione nella collegata americana LC International LLC, effettuata anche nell'esercizio in corso per 0,76 milioni di euro nonché la svalutazione della residua partecipazione nel Donnafugata Resort Srl;
- il Risultato Operativo Lordo al 31 dicembre 2020 è stato pari a -1,23 milioni di euro rispetto ai - 2,16 milioni di euro dell'esercizio 2019;
- gli oneri finanziari netti sono stati pari a 0,12 milioni di euro (0,19 milioni di euro nell'esercizio precedente).
- il risultato netto complessivo della società è negativo per 1,43 milioni di euro contro un utile di 1,39 milioni di

euro del precedente esercizio, beneficiando dell'effetto della rivalutazione contabilizzata pari a 3,70 milioni di euro, rispetto ai valori di carico, della partecipazione posseduta da Cia in Isola Longa, a seguito del perfezionamento dell'operazione di fusione per l'ingresso di un nuovo socio professionale nel capitale della neo costituita società, avvenuto nel corso del mese di luglio. Il maggior valore è determinato dalla valutazione complessiva di Isola Longa Srl, effettuata da professionisti indipendenti, in circa 10 milioni di euro.

Posizione finanziaria netta

La posizione finanziaria netta è evidenziata nella tabella che segue:

€ (migliaia)	31/12/2019	31/12/2020	Variazioni 2020/2019	*Variazione %*
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	--	--	--	--
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(2.679)	(2.805)	126	*4,7*
Di cui:				
Debiti finanziari	*(2.682)*	*(2.808)*	126	*4,7*
Disponibilità e crediti finanziari	*3*	*3*	--	--
Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette	**(2.679)**	**(2.805)**	126	*4,7*

La situazione finanziaria netta passa da indebitamento di 2,68 milioni di euro al 31 dicembre 2019 a un indebitamento netto di 2,80 milioni di euro al 31 dicembre 2020.

Patrimonio Netto

Il totale del Patrimonio Netto al 31 dicembre 2020 è pari a **17.059.108** euro, in aumento rispetto ai 15.472.390 euro del precedente esercizio principalmente grazie agli effetti dell'operazione di conferimento delle partecipazioni detenuta nelle società del gruppo Pisciotto in DCC.

Dati di Borsa

	2019	2020
Quotazione minima (euro)	0,109	0,0828
Quotazione massima (euro)	0,145	0,127
Volumi trattati (complessivi)	13.866.518	29.176.482
Volumi trattati (complessivi) (euro)	1.767.000	2.908.000
Capitalizzazione minima (ml. euro)	10	8
Capitalizzazione massima (ml. euro)	13	12
Capitalizzazione media (ml. euro)	11,6	9,3
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

In attuazione della recente direttiva 2003/51/CE ("direttiva di modernizzazione contabile") recepita nel D. Lgs. 32/2007

e delle conseguenti modifiche dell'articolo 2428 del Codice Civile, si riportano di seguito i principali elementi informativi:

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

Gli indicatori di risultato finanziario

Per una migliore comprensione della situazione economico patrimoniale e del risultato della società si riportano alcuni indicatori finanziari a confronto per i due periodi di riferimento, e lo schema di conto economico riclassificato secondo il principio di pertinenza gestionale.

	31/12/2019	31/12/2020	*Variazione %*
Ricavi delle vendite	140	140	--
Produzione interna	--	--	--
Valore della produzione operativa	**140**	**140**	**--**
Costi esterni operativi	(396)	(322)	*18,7*
Valore Aggiunto	**(256)**	**(182)**	***28,9***
Costi del personale	(185)	(192)	*3,8*
Margine Operativo Lordo (MOL)	**(441)**	**(374)**	***15,2***
Ammortamenti e accantonamenti	(1.448)	(786)	*45,7*
Risultato Operativo	**(1.889)**	**(1.160)**	***38,6***
Risultato dell'area accessoria	(138)	(127)	*(8,0)*
Risultato netto dell'area finanziaria	--	--	--
EBIT Normalizzato	**(2.027)**	**(1.287)**	***36,5***
Risultato dell'area straordinaria	(133)	58	*(143,6)*
EBIT Integrale	**(2.160)**	**(1.229)**	***43,1***
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(188)	(118)	*(37,2)*
Risultato Lordo	**(2.348)**	**(1.347)**	***42,6***
Imposte sul reddito	35	(73)	*(306,1)*
Risultato netto	**(2.313)**	**(1.420)**	***38,6***

**** negli indicatori finanziari riclassificati nel risultato operativo***

Di seguito l'esposizione di trend di fatturato e di risultato degli ultimi 5 esercizi:

€uro/000	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
Fatturato totale	5.860	13.977	228	217	140
Utile (Perdita) Netto	**979**	**2.902**	**(767)**	**(2.313)**	**(1.420)**

Di seguito vengono riportati i principali indici di liquidità e redditività per approfondire la comprensione dei dati economico – patrimoniali.

		31/12/19	31/12/20
Indici di finanziamento delle immobilizzazioni			
Margine Primario di Struttura (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	*€/000*	3.411	(3.916)
Quoziente Primario di Struttura (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	*%*	1,28	0,81
Margine Secondario di Struttura (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	*€/000*	5.821	(1.699)
Quoziente Secondario di Struttura (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	*%*	1,48	0,92
Tali indici evidenziano le modalità di finanziamento degli impieghi a medio e lungo termine, nonché la composizione delle fonti di finanziamento.			
Indici sulla struttura dei finanziamenti			
Quoziente di indebitamento complessivo (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	*%*	0,64	0,55
Quoziente di indebitamento finanziario (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	*%*	0,17	0,16
Tali indici mirano a rappresentare la composizione delle fonti di finanziamento.			
Indici di redditività			
ROE Netto (Risultato Netto / Mezzi Propri)	*%*	(14,95)	(8,32)
ROE Lordo (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	*%*	(15,18)	(7,90)
ROI (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	*%*	(17,22)	(6,09)
ROS (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	*%*	n.s.	n.s.
Gli indici di redditività sono quelli più frequentemente usati nella prassi di economia aziendale per rapportare i risultati aziendali alle fonti strutturali di finanziamento dell'attività.			
Indici di solvibilità			
Margine di Disponibilità (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	*€/000*	4.344	(3.015)

Quoziente di Disponibilità (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	*%*	1,57	0,58
Margine di Tesoreria (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	*€/000*	4.344	(3.015)
Quoziente di Tesoreria (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	*%*	1,57	0,58

Gli indicatori di solvibilità mirano a relazionare le attività correnti rispetto agli impegni a breve della società.

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA

Rischi connessi al settore in cui la Società opera

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE

Sono descritti di seguito i principali elementi di rischio cui è esposta CIA sono identificabili per tipologia: mercati di riferimento, commerciali, finanziari e di compliance.

Rischi connessi ai mercati di riferimento

Il contesto macro-economico continua ad essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, ulteriormente aggravato dalla crisi innescata dalla diffusione su scala globale dell'emergenza sanitaria COVID-19 ("Coronavirus") di cui, alla data di predisposizione della presente relazione finanziaria, non è possibile prevederne né la durata, né la portata e conseguentemente valutarne in modo attendibile i reali impatti sulla performance economiche, sulla situazione finanziaria e patrimoniale della società.
In riferimento ai mercati in cui opera la società, le maggiori ripercussioni si riflettono nel settore immobiliare. Per quanto riguarda le altre partecipazioni detenute da CIA ed in particolare Isola Longa Srl e Agricola Florio Srl, le prospettive di reddito si ritengono allo stato positive, non essendo esse di portafoglio liquido ma inerenti a progetti di investimento di medio-lungo periodo.

Rischio di credito in relazione ai rapporti commerciali con i clienti

L'esposizione della società al rischio di credito è costituita dalle perdite potenziali che potrebbero derivare dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti sia commerciali sia finanziarie. Tale esposizione discende principalmente da fattori economico-finanziari generali, dalla possibilità che si verifichino specifiche situazioni di insolvenza di alcune controparti debitrici e da elementi più strettamente tecnico-commerciali o amministrativi. La massima esposizione teorica al rischio di credito per la società è rappresentata dal valore contabile delle attività finanziarie e dei crediti commerciali iscritti in bilancio. Gli accantonamenti al fondo svalutazione crediti sono effettuati in maniera specifica sulle posizioni creditorie che presentano elementi di rischio peculiari.

Rischi finanziari e di cambio valuta

Le oscillazioni dei tassi di interesse di mercato influiscono sul livello degli oneri finanziari netti e sul valore di mercato delle attività e passività finanziarie. La società utilizza risorse finanziarie di terzi a breve, principalmente sotto forma di debito bancario per affidamenti correnti del circolante, regolato a tasso variabile mentre l'indebitamento a medio/lungo è regolato da tassi fissi. Inoltre, la politica del Gruppo non prevede investimenti speculativi in prodotti finanziari.
Il rischio di cambio non è significativo in quanto il Gruppo opera nella quasi totalità delle operazioni effettuate con valuta in Euro.

Rischi di liquidità

Il rischio di liquidità è collegato alla difficoltà di reperire fondi per far fronte agli impegni. I flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità della società sono monitorati e gestiti centralmente, con l'obiettivo di garantire un'efficace ed efficiente gestione delle risorse finanziarie (mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide e disponibilità di fondi ottenibili tramite un adeguato ammontare di linee di credito committed). La società prevede, quindi, di far fronte ai fabbisogni derivanti dai debiti finanziari e dagli investimenti previsti attraverso i flussi derivanti dalla gestione operativa, la liquidità disponibile, il rinnovo o il rifinanziamento dei prestiti bancari e l'eventuale decisione di realizzare i valori derivanti dalle potenziali vendite degli assets detenuti dalla società.

Principali incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale

A seguito della pandemia da Covid-19, il Gruppo ha messo in atto da subito tutte le misure di sicurezza e controllo a favore dei dipendenti, collaboratori e clienti per evitare possibili occasioni di contagio in osservanza alle disposizioni governative, sostenendo allo stesso tempo, la continuità delle attività commerciali e produttive, a tutela delle proprie fonti di ricavo e dei propri assets.

Seppur il piano vaccinale in corso potrà garantire una graduale ripresa allo stato attuale non è ancora possibile quantificare con certezza gli effetti economico -patrimoniale e finanziari per il Gruppo che potranno scaturire entro la fine dell'esercizio 2021. Gli Amministratori stanno ponendo in essere tutte le azioni necessarie, a mitigare il verificarsi di situazioni che possano avere effetti negativi nel breve/medio termine, che saranno oggetto di costante monitoraggio nel prosieguo dell'esercizio e ritengono pertanto, così come previsto dal Principio Contabile IAS 1, di poter approvare il bilancio al 31 dicembre 2020 della Società e del Gruppo in un'ottica di continuazione dell'attività aziendale.

A tal proposito il piano industriale 2021-2024, predisposto secondo principi prudenziali, prevede per il periodo indicato, flussi di cassa attesi in grado di garantire la finanza necessaria al proseguimento dell'attività aziendale e il rispetto delle obbligazioni della società. Tali flussi sono garantiti principalmente dalla valorizzazione degli asset, con significativi realizzi previsti nel breve/medio periodo che potranno garantire tra l'altro la possibilità di una riduzione dell'esposizione finanziaria oltre che un progressivo rientro dei debiti tributari e commerciali.

Per quanto concerne gli assets e le partecipazioni detenute, gli amministratori hanno effettuato un aggiornamento delle proprie valutazioni in merito ai possibili valori attesi di realizzo, tenendo conto anche, se e dove necessario, degli eventuali impatti connessi alla pandemia da Covid-19, che non hanno condotto a rilevare la presenza di perdite durevoli di valore degli assets ed alla conseguente necessità di svalutazioni nel bilancio consolidato.

Occorre segnalare che alcune significative iniziative di sviluppo immobiliare come quella precedentemente descritta della controllata Agricola Florio Srl è in fase di avvio, mentre il progetto di Isola Longa Srl ha subito un rallentamento rispetto alle tempistiche di realizzo previste. Tuttavia, gli amministratori ritengono che le stesse non abbiano subito un deterioramento dei valori impliciti degli investimenti effettuati.

Inoltre, gli amministratori di CIA e delle società partecipate, hanno posto in essere tutte le azioni previste dai vari Decreti Legge che si sono succeduti durante l'emergenza sanitaria, a tutela del patrimonio aziendale.

Infine si ricorda che in data 4 dicembre 2019, CIA con delega di incarico affidata allo studio legale Lombardi, oggi studio Bonelli Erede with Lombardi, ha depositato presso il Tribunale di Milano, atto di citazione contro il Comune di Milano, per la vicenda dell'immobile realizzato attraverso il veicolo Diana Bis Srl, con tutte le licenze di legge in via Borgazzi 1 e per il successivo ritiro delle stesse licenze da parte delle autorità comunali. È stato richiesto un risarcimento di 15 milioni di euro (con riserva di ulteriore precisazione in prosieguo di giudizio) per tutti i danni di natura patrimoniale subiti e subendi dall'operazione immobiliare realizzata. Le azioni avviate dal Comune dopo aver sostenuto l'operazione davanti ai due gradi giudiziari, ha determinato la necessaria successiva vendita da parte di CIA del 99% delle quote del capitale sociale di Diana Bis, con conseguente perdita di tutti i significativi finanziamenti fatti alla società operativa e gli investimenti effettuati. Nel corso del mese di aprile 2020, è stata assegnata la causa e fissata la prima udienza al 6 ottobre 2020. All'udienza il Giudice ha rigettato la richiesta del Comune di Milano di sospensione del giudizio, fissando la successiva udienza per la discussione sull'ammissione dei mezzi di prova al 3 marzo 2021. In tale udienza il nuovo Giudice nominato ha ribadito di ritenere insussistenti le condizioni per una sospensione richiesta dal Comune e ha proposto un differimento dell'udienza affinché le parti possano valutare eventuali soluzioni compositive. Il rinvio è stato quindi disposto all'udienza del 12 ottobre 2021, per le medesime attività processuali.

Relazione sulla corporate governance

La relazione, sottoposta all'approvazione del consiglio di amministrazione del 12 maggio 2021, costituisce un documento separato alla presente relazione, ed è disponibile sul sito Internet della società (www.c-i-a.it), nella sezione *Documenti*.

Informazioni inerenti l'ambiente ed il personale

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

Attività di ricerca e Sviluppo

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

Andamento e rapporti con le controllate

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

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

Tutte le partecipazioni sono state iscritte al costo di acquisto e gli aspetti quantitativi di tali valutazioni sono stati illustrati in dettaglio nelle Note illustrative al 31 dicembre 2020. Nel caso della partecipazione nella collegata Isola Longa Srl è stata operata nel precedente esercizio una rivalutazione.

Rapporti con parti correlate e collegate

Nel corso dell'esercizio 2020 sono state effettuate prestazioni a beneficio del gruppo Class Editori per attività di service e facility relativi agli immobili presso cui il gruppo Class svolge la propria attività. Dalla stessa Class Editori sono state ricevute prestazioni per service amministrativi, finanziarie, tenuta della contabilità e delle paghe. Per un dettaglio circa l'entità di tali rapporti si rimanda alla relativa sezione sulle parti correlate.

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

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

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

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

Azioni proprie

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

PRINCIPALI EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data 14 gennaio 2021 CIA ha ceduto le azioni di Marina di Punta Ala SpA che rappresentavano la proprietà di un posto barca e posto auto al porto turistico di Punta Ala (concessione trentennale da parte del demanio), cogliendo l'opportunità di un offerta del valore di 140 mila euro che sostanzialmente pareggiava i valori di carico e non ritenendo tale assets più redditizio, in quanto il mercato delle locazioni dei posti barca nei porti turistici a privati è crollato di oltre il 30% nell'ultimo triennio.

Non vi sono da segnalare altri fatti di rilievo, avvenuti successivamente al 31 dicembre 2020, che possano influenzare in maniera rilevante i dati contenuti nella presente relazione.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il contesto macro-economico del 2020 è stato condizionato dall'emergenza sanitaria, determinando un quadro economico-sociale in forte contrazione. La ripresa economica sarà graduale e molto dipenderà dall'efficacia dei paini vaccinali nei vari Paesi.

Gli amministratori, oltre a quanto già descritto nella presente relazione, 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 e al rafforzamento del proprio patrimonio.

Proposte del Consiglio

Signori Azionisti,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2020 che si chiude con una perdita d'esercizio, pari a euro 1.419.592 deliberando la copertura della stessa con l'utilizzo per pari importo della riserva straordinaria.

p. il Consiglio di Amministrazione

Angelo Riccardi

Bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2020

Sede in Milano via G. Borgazzi, 2
Cap. Soc. € 922.952,60 iv
Cod. Fisc. E P.IVA n. 03765170968
Iscritta al REA della CCIAA di Milano al n. 1700623
Bilancio chiuso al 31/12/2020

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – ATTIVO

Euro

ATTIVITÀ	Note	31/12/2019	31/12/2020
ATTIVITÀ NON CORRENTI			
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali		--	--
Totale immobilizzazioni immateriali		**--**	**--**
Immobilizzazioni materiali	**1**	53.382	41.482
Investimenti Immobiliari	**1**	30.114	27.628
Partecipazioni	**2**	11.970.973	20.904.976
Crediti Commerciali non correnti	**3**	970.590	882.266
Crediti per imposte anticipate	**4**	506.352	433.595
Altri crediti non correnti	**5**	6.840	--
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		**13.538.251**	**22.289.947**
ATTIVITÀ CORRENTI			
Crediti commerciali	**6**	3.864.783	3.371.157
Crediti tributari	**7**	182.192	263.358
Altri crediti	**8**	7.853.339	597.430
Disponibilità liquide	**9**	3.405	2.762
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		**11.903.719**	**4.234.707**
TOTALE ATTIVO		**25.441.970**	**26.524.654**

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

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – PASSIVO

Euro

PASSIVITÀ	Note	31/12/2019	31/12/2020
PATRIMONIO NETTO			
Capitale Sociale		922.953	922.953
Riserve		16.862.455	17.555.747
Utile (perdita) dell'esercizio		(2.313.018)	(1.419.592)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	**10**	**15.472.390**	**17.059.108**
PASSIVITÀ NON CORRENTI			
Fondi per rischi ed oneri	**11**	208.416	--
TFR e altri fondi per il personale	**12**	70.668	85.564
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		**279.084**	**85.564**
PASSIVITÀ CORRENTI			
Debiti finanziari	**13**	2.681.501	2.807.957
Debiti commerciali	**14**	3.390.039	3.409.075
Debiti tributari	**15**	716.359	708.252
Altri debiti	**16**	2.902.597	2.454.698
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		**9.690.496**	**9.379.982**
TOTALE PASSIVITÀ		**9.969.580**	**9.465.546**
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		**25.441.970**	**26.524.654**

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

CONTO ECONOMICO SEPARATO

Euro

CONTO ECONOMICO	Note	31/12/2019	31/12/2020
RICAVI			
Ricavi		140.032	140.000
Altri proventi operativi		77.403	290
TOTALE RICAVI	**18**	**217.435**	**140.290**
Costi per acquisti		--	--
Costi per servizi	**19**	(395.662)	(322.302)
Costi per il personale	**20**	(184.533)	(191.794)
Altri costi operativi	**21**	(215.463)	(127.048)
TOTALE COSTI OPERATIVI		**(795.658)**	**(641.144)**
Margine operativo lordo - Ebitda		**(578.223)**	**(500.854)**
Proventi/(Oneri) non ordinari	**22**	(133.675)	58.646
Ammortamenti e svalutazioni	**23**	(1.448.049)	(786.293)
Risultato operativo - Ebit		**(2.159.947)**	**(1.228.501)**
Proventi (oneri) finanziari netti	**24**	(188.368)	(118.334)
Risultato ante imposte		**(2.348.315)**	**(1.346.835)**
Imposte	**25**	35.297	(72.757)
RISULTATO NETTO		**(2.313.018)**	**(1.419.592)**

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

I saldi di bilancio corrispondono a quelli contabili.

Conto Economico complessivo al 31 dicembre 2020

(Euro)	Note	31 dicembre 2019	31 dicembre 2020
Risultato Netto		**(2.313.018)**	**(1.419.592)**
Altre componenti del Conto Economico Complessivo			
Proventi/(oneri) attuariali non transitati da conto ec. (IAS 19)	**26**	(1.693)	(6.889)
Rivalutazione partecipazioni in società collegate	**26**	3.702.275	--
Imposte sulle altre componenti del conto economico complessivo		--	--
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali		**3.700.582**	**(6.889)**
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		**1.387.564**	**(1.426.481)**

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2018 – 31/12/2019

Euro	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Utili/(perd. a nuovo)	Risultato netto periodo	PN Totale
SALDI AL 31/12/2018	**922.953**	**1.526.025**	**184.590**	**12.284.933**	**(66.725)**	**(14)**	**(766.936)**	**14.084.826**
Movimenti 2019:								
Destinazione Risultato				(766.936)			766.936	--
Distribuzione dividendi								
Risultato del periodo:								
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	3.700.582	--		--	3.700.582
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	**--**	**--**	**--**	**3.700.582**	**--**		**--**	**3.700.582**
Risultato Netto del periodo							**(2.313.018)**	**(2.313.018)**
Risultato Complessivo del periodo	**--**	**--**	**--**	**3.700.582**	**--**		**(2.313.018)**	**1.387.564**
SALDI AL 31/12/2019	**922.953**	**1.526.025**	**184.590**	**15.218.579**	**(66.725)**	**(14)**	**(2.313.018)**	**15.472.390**

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2019 – 31/12/2020

Euro	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Utili/(perd. a nuovo)	Risultato netto periodo	PN Totale
SALDI AL 31/12/2019	**922.953**	**1.526.025**	**184.590**	**15.218.579**	**(66.725)**	**(14)**	**(2.313.018)**	**15.472.390**
Movimenti 2020:								
Destinazione Risultato				(2.313.018)			2.313.018	--
Altri movimenti				3.013.199				**3.013.199**
Risultato del periodo:								
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	(6.889)	--		--	(6.889)
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	**--**	**--**	**--**	**(6.889)**	**--**		**--**	**(6.889)**
Risultato Netto del periodo							**(1.419.592)**	**(1.419.592)**
Risultato Complessivo del periodo	**--**	**--**	**--**	**(6.889)**	**--**		**(1.419.592)**	**(1.426.481)**
SALDI AL 31/12/2020	**922.953**	**1.526.025**	**184.590**	**15.911.871**	**(66.725)**	**(14)**	**(1.419.592)**	**17.059.108**

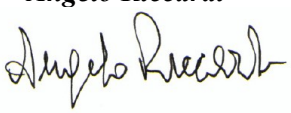
PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA AL 31 DICEMBRE 2020

Euro	Note	2019	2020
Attività d'esercizio			
Utile d'esercizio		(2.313.018)	(1.419.592)
Ammortamenti		12.352	14.386
Autofinanziamento		**(2.300.666)**	**(1.405.206)**
Variazioni crediti commerciali		296.045	581.950
Variazione crediti/debiti tributari		265.041	(16.516)
Variazione altri crediti		514.316	7.262.749
Variazione debiti commerciali		285.094	19.036
Variazione altri debiti		(132.460)	(447.899)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)		**(1.072.630)**	**5.994.114**
Attività d'investimento			
Immobilizzazioni materiali		(33.875)	--
immobilizzazioni finanziarie		(2.710.668)	(8.934.003)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)		**(2.744.543)**	**(8.934.003)**
Attività di finanziamento			
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori		(289.616)	126.456
Variazione fondi rischi		100.000	(208.416)
Variazione trattamento di fine rapporto		8.973	14.896
Distribuzione dividendi		--	--
Variazione Riserve		3.700.582	3.006.310
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)		**3.519.939**	**2.939.246**
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)		**(297.234)**	**(643)**
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		**300.639**	**3.405**
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		**3.405**	**2.762**

Redatto con metodo indiretto

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Angelo Riccardi



Note Illustrative al bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2020

CIA
Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

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

Note al bilancio chiuso il 31/12/2020

Criteri di formazione

La Società ha predisposto il bilancio al 31 dicembre 2020 in conformità ai Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e adottati dall'Unione Europea. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti ("IAS"), tutte le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC"), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee ("SIC").
Il Regolamento Europeo (CE) n°1606/2002 del 19 luglio 2002 ha introdotto l'obbligo, a partire dall'esercizio 2005, di applicazione dei Principi sopramenzionati ("IFRS") per la redazione dei bilanci consolidati delle società aventi titoli di capitale e/o debito quotati presso uno dei mercati regolamentati della Comunità Europea.
Il D. Lgs 28 febbraio 2005 n. 38 ha recepito nel nostro ordinamento quanto previsto dal Regolamento Europeo sopra citato e con tale Decreto Legislativo il legislatore nazionale ha altresì inteso estendere in via facoltativa l'adozione dei citati IFRS per la redazione del bilancio d'esercizio e/o consolidato anche alle società non quotate.

Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali

Il bilancio 2020 è redatto in conformità ai principi contabili internazionali International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS) ed è stato elaborato nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IAS/IFRS adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, omologati, unitamente alle relative interpretazioni, con regolamento (CE) n. 1126/2008 che, a partire dal 2 dicembre 2008, abroga e sostituisce il regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche
L'applicazione degli IAS/IFRS è stata effettuata facendo anche riferimento al "quadro sistematico per la preparazione e presentazione del bilancio", con particolare riguardo al principio fondamentale che riguarda la prevalenza della sostanza sulla forma, nonché al concetto della rilevanza e della significatività dell'informazione.
Si è, inoltre, tenuto conto, sul piano interpretativo, dei documenti sull'applicazione degli IFRS in Italia predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Forma e contenuto del bilancio

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

Principi contabili adottati

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 sono gli stessi rispetto a quelli adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 ad eccezione di quanto eventualmente specificato nei paragrafi successivi.

Principi, emendamenti ed interpretazioni entrati in vigore dal 1° gennaio 2020

Ai sensi dello "IAS 8" sono indicati e brevemente illustrati gli emendamenti in vigore dal 1° gennaio 2020.

A decorrere dal 1° gennaio 2020 risultano applicabili le seguenti due integrazioni a specifici paragrafi dei principi contabili internazionali:

- IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7: omologata in data 16 gennaio 2020 ed in vigore a partire dai bilanci chiusi dal 1 gennaio 2020, l'integrazione ai principi in oggetto fornisce perimetro di applicabilità alla "reforming major interest rate benchmarks" con cui il Consiglio Europeo per la stabilità finanziaria ha emanato delle raccomandazioni volte a rafforzare gli indici di riferimento esistenti e altri potenziali tassi di riferimento basati sui mercati interbancari e a elaborare tassi di riferimento alternativi pressoché privi di rischio. Tale integrazione non ha prodotto alcun impatto sui risultati economico-finanziari della società;
- IFRS 3 "Aggregazioni aziendali": omologata in data 22 aprile 2020 ed in vigore a partire dai bilanci chiusi dal 1° gennaio 2020, l'integrazione mira a chiarire il concetto di "Attività aziendale", fondamentale nella definizione di un'operazione di aggregazione aziendale. Si chiarisce che i concetti chiave di un'attività aziendale sono: a) fattori di produzione, ossia qualsiasi risorsa economica che crei produzione o sia in grado di contribuire alla creazione di produzione quando le vengono applicati uno o più processi; b) il processo, ossia qualsiasi sistema, standard, protocollo, convenzione o regola che, se applicato ai fattori di produzione, crei produzione o sia in grado di contribuire alla creazione di produzione; c) la produzione, ossia il risultato di fattori di produzione e processi applicati ai fattori di produzione che forniscono beni o servizi ai clienti, generano proventi dell'investimento (quali dividendi o interessi) o generano altri proventi da attività ordinarie. Tale integrazione non ha prodotto alcun impatto sui risultati economico-finanziari della società;
- IAS 1 e IAS 8: omologata in data 10 dicembre 2019 ed in vigore a partire dai bilanci chiusi dal 1° gennaio 2020, l'integrazione fornisce una nuova definizione di rilevanza dell'informazione, introducendo anche il concetto di occultamento delle informazioni. In particolare, secondo tale integrazione, un'informazione è rilevante se è ragionevole presumere che la sua omissione, errata indicazione od occultamento possano influenzare le decisioni che gli utilizzatori principali dei bilanci redatti per scopi di carattere generale prendono sulla base dei bilanci stessi, che forniscono informazioni finanziarie circa la specifica entità che redige il bilancio. Tale integrazione non ha prodotto alcun effetto sulle informazioni fornite all'interno della presente relazione finanziaria né sui risultati economico-finanziari della società.
- IFRS 9 e COVID-19: con un comunicato stampa del 27 marzo 2020, la *Fondazione International Financial Reporting Standards (IFRS)* ha pubblicato un documento con cui risponde alle domande relative all'applicazione dell'IFRS 9 Strumenti finanziari tenendo conto delle perdite attese sul credito durante questo periodo di maggiore incertezza economica derivante dalla pandemia COVID-19. Il documento non intende modificare bensì supportare l'applicazione coerente e solida dell'IFRS 9 evidenziando i requisiti all'interno dello standard che sono rilevanti per le aziende e considerando come la pandemia influenzi la loro contabilizzazione delle perdite attese sul credito (ECL).

Principi contabili internazionali e / o interpretazioni emessi ma non ancora entrati in vigore nel 2020

Altri principi o modifiche, ancora non omologati alla data di redazione del presente documento, sono infine riassunti nella tabella seguente:

Descrizione	Omologato alla data del presente bilancio	Data di efficacia prevista del principio
Amendments to • IFRS 3 Business Combinations; • IAS 16 Property, Plant and Equipment; • IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets • Annual Improvements 2018-2020 (All issued 14 May 2020)	SI	1 gennaio 2022
Amendments to IAS 1 Presentation of Financial statements classification of Liabilities as current or non-current	NO	1 gennaio 2023
IFRS 17 Insurance Contracts (issued in May 2017)	NO	1 gennaio 2023

La società non ha adottato anticipatamente nuovi principi, interpretazioni o modifiche che sono stati emessi, ma non ancora in vigore.

Criteri di valutazione

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

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali
Le attività immateriali acquisite separatamente sono capitalizzate al costo e ammortizzate sulla base della presunta utilità economica residua. La vita utile viene riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove possibili, sono apportati con applicazioni prospettiche.
Le attività immateriali prodotte internamente, a eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell'esercizio in cui sono sostenute.
Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a una analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore: tale analisi può essere condotta a livello di singolo bene immateriale o a livello di unità generatrice di flussi finanziari.

Immobilizzazioni

Investimenti immobiliari e Immobilizzazioni Materiali
Le immobilizzazioni materiali e gli investimenti immobiliari sono rilevati al costo di acquisizione. Il costo di acquisizione è rappresentato dal *fair value* del prezzo pagato per acquisire l'attività e ogni costo diretto sostenuto per predisporre l'attività al suo utilizzo.
La capitalizzazione dei costi inerenti l'ampliamento, ammodernamento o miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi, è effettuata esclusivamente nei limiti in cui gli stessi rispondono ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di una attività.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalla seguente tabella:
- attrezzature: 4 anni
- Mobili e macchine ordinarie: 8 anni

I criteri di ammortamento utilizzati, le vite utili e i valori residui sono riesaminati e ridefiniti almeno alla fine di ogni periodo amministrativo per tener conto di eventuali variazioni significative.

Crediti

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

Debiti

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

Ratei e risconti

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

Partecipazioni

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

Benefici a dipendenti

Il trattamento di fine rapporto copre le spettanze da corrispondere in relazione agli impegni maturati alla data di chiusura dell'esercizio, a favore dei dipendenti, in applicazione delle leggi e dei contratti di lavoro vigenti.

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

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

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti e/o prestazione di servizi sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà e/o del completamento del servizio.
I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Imposte

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

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

I crediti e i debiti espressi originariamente in valuta estera sono iscritti in base ai cambi in vigore alla data in cui sono sorti. Essi sono allineati ai cambi correnti alla chiusura del bilancio; le differenze di cambio vengono contabilizzate tramite la costituzione di un Fondo oscillazione cambi al passivo, nei casi in cui emerge una differenza negativa.

Impegni, garanzie, rischi

Gli impegni e le garanzie sono indicati al loro valore contrattuale.
I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono iscritti nelle note esplicative e accantonati secondo

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

Dati sull'occupazione

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

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

ATTIVITÀ NON CORRENTI

1) Immobilizzazioni materiali e Investimenti immobiliari

Saldo al 31/12/2019	€	83.496
Saldo al 31/12/2020	€	69.110
	€	**(14.386)**

Voce	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Differenza
Impianti e Macchinari	1.036	-	(1.036)
Altri beni	52.346	41.482	(10.864)
Totale Immobilizzazioni materiali	53.382	41.482	(11.900)
Investimenti immobiliari	30.114	27.628	(2.486)
Totale Immobilizzazioni Materiali	**83.496**	**69.110**	**(14.386)**

Non si ravvisano variazioni significative rispetto al precedente esercizio.

	Terreni	Immobili	Immobili leasing	Impianti e macchin.	Immobilizz. in corso	Altri beni	Totale
COSTO STORICO	**--**	**82.864**	**--**	**176.445**	**--**	**131.952**	**391.261**
Rivalutazioni prec.							**-**
Oneri finanziari							**-**
Svalutaz. Precedenti							**-**
Ammortamenti preceden.		(52.750)	--	(175.409)	--	(79.606)	**(307.765)**
SALDO 31/12/2019	**--**	**30.114**	**--**	**1.036**	**--**	**52.346**	**83.496**
Acquisiz. dell'esercizio							
Riclassifiche (-)							
Riclassifiche (+)							
Storno fondo per alienazioni							
Alienazioni dell'esercizio							
Ammortam. dell'esercizio		(2.486)	--	(1.036)		(10.864)	**(14.386)**
SALDO	**--**	**27.628**	**--**	**--**	**--**	**41.482**	**69.110**
Ammort. Antic. Fiscali							**-**
Movim. Ex art 2426, nr.3							**-**
SALDO 31/12/2020	**--**	**27.628**	**--**	**--**	**--**	**41.482**	**69.110**

Investimenti immobiliari

	COSTO STORICO	Amm.to precedente	SALDO AL 31/12/2019	Incrementi/ (decrementi)	Amm.to Esercizio	SALDO AL 31/12/2020
Malindi KENIA	14.202	(9.160)	5.042		(426)	4.616
Porto Rotondo	22.134	(14.277)	7.857		(664)	7.193
Venezia	46.528	(29.313)	17.215		(1.396)	15.819
Tot. Altri immobili	**86.864**	**(52.750)**	**30.114**	**--**	**(2.486)**	**27.628**

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

2) Partecipazioni

Saldo al 31/12/2019	€	11.970.973
Saldo al 31/12/2020	€	20.904.976
	€	**8.934.003**

Voce	Valore al 31/12/2019	Incrementi	Cessioni Svalutaz.	Conferimenti	Valore al 31/12/2020
Partecipazione in controllate	4.815.752	6.277.486	(46.862)	(10.986.801)	59.575
Partecipazione in collegate	6.729.991	454.380	(766.000)	-	6.418.371
Partecipazione in altre impre	425.230	14.001.800	-	-	14.427.030
Totale	**11.970.973**	**20.733.666**	**(812.862)**	**(10.986.801)**	**20.904.976**

Partecipazioni in imprese controllate

Voce	Valore al 31/12/2019	Incrementi	Cessioni	Conferimenti	Valore al 31/12/2020
Az. Agr. Ten. Pisciotto	1.589.098	1.980.390	(15.891)	(3.553.597)	-
Feudi del Pisciotto	2.733.037	4.191.516	(26.630)	(6.897.923)	-
Agricola Florio	59.575	-	-	-	59.575
Resort del Pisciotto	434.042	105.580	(4.341)	(535.281)	-
Totale	**4.815.752**	**6.277.486**	**(46.862)**	**(10.986.801)**	**59.575**

Gli incrementi del periodo si riferiscono a rinunce a crediti operate dalla società per rafforzare patrimonialmente le proprie controllate, funzionali anche all'operazione di conferimento delle tre partecipazioni nel gruppo Pisciotto avvenuta a fine esercizio. Le cessioni del periodo si riferiscono ad un'operazione di vendita dell'1% delle tre società del gruppo Pisciotto avvenuta nella prima parte dell'esercizio, che ha generato una plusvalenza di 118 mila euro.

Partecipazioni in imprese collegate

Voce	Valore al 31/12/2019	Incrementi	Riclassifiche	Rivalutazioni/ Svalutazioni	Valore al 31/12/2020
LC international	1.949.991	454.380	-	(766.000)	1.638.371
Resort &Golf	-	-	-	-	-
Isola Longa Srl	4.780.000	-	-	-	4.780.000
Totale	**6.729.991**	**454.380**	**-**	**(766.000)**	**6.418.371**

La partecipazione nella società Isola Longa Srl è stata rivalutata nell'esercizio 2019 a seguito ingresso di un socio terzo nella compagine societaria, sulla base dell'effettivo valore di conferimento.

La variazione del valore nella partecipazione in LC international LLC si deve al duplice effetto dato dalla rinuncia a

crediti commerciali operata da CIA al fine di rafforzare patrimonialmente la società partecipata e alla svalutazione del valore della partecipazione sulla base del risultato dell'*impairment test* effettuato dagli amministratori.

Partecipazioni in altre imprese

Voce	Valore al 31/12/2019	Incrementi	Riclassifiche	Svaluta-zioni	Valore al 31/12/2020
V/so Marina di Punta Ala	154.937	-	-	-	154.937
V/so Diana Bis	139.338		-		139.338
V/so Sas Comtes de Dampierre *(già Audoin de Dampierre)*	130.955	-	-	-	130.955
V/so M39	-	1.800	-	-	1.800
V/so Donnafugata Resort	-	-	-	-	-
V/so DCC Domini Castellare di Castellina	-	14.000.000	-	-	14.000.000
Totale	**425.230**	**14.001.800**	**-**	**-**	**14.427.030**

L'incremento di 14 milioni di euro è relativo alla partecipazione in Domini Castellare di Castellina S.r.l - in sigla DCC - società commerciale che già distribuiva i prodotti delle aziende del Pisciotto, con un'esperienza più che quarantennale e una consolidata presenza sui mercati nazionali ed internazionali. DCC inoltre controlla altre due importanti realtà vitivinicole in Toscana, con brand riconosciuti sui principali mercati di riferimento, partner del livello di Domaines Barons de Rothschild (Lafite) e con vini affermati ai vertici qualitativi mondiali. A seguito dell'operazione di conferimento delle partecipazioni nel gruppo Pisciotto, CIA detiene il 17,55% di DCC.

Da segnalare inoltre l'ingresso di CIA nel capitale sociale della neocostituita M39 Srl con la sottoscrizione di una quota pari al 6%. La costituzione della società e la sottoscrizione della quota rappresentano una parte integrante delle varie fasi operative previste per l'attuazione del piano di sviluppo di Isola Longa Srl. M39 Srl è una management company che aggrega oltre ai soci fondatori anche parte dei professionisti che partecipano attivamente al progetto di valorizzazione previsto. Lo scopo è quello di offrire un *Operational Services Management* ("Servizi Operativi") a favore di Isola Longa Srl attraverso la fornitura di servizi commerciali, di marketing e di comunicazione a valore aggiunto nonché servizi centralizzati (quali ad esempio servizi IT, servizi di gestione delle risorse umane, ecc.).

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

	Partecipazioni imp. Controllate	Partecipazioni imp. Collegate	Partecipazioni in altre imprese	TOTALE
COSTO STORICO	**4.881.513**	**4.007.801**	**772.826**	**9.662.140**
rivalutazioni prec.		3.702.275		3.702.275
svalutazioni prec.	(65.761)	(980.085)	(347.596)	(1.393.442)
SALDO INIZIALE	**4.815.752**	**6.729.991**	**425.230**	**11.970.973**
Incrementi dell'esercizio	6.277.486	454.380	14.001.800	20.733.666
decrementi dell'esercizio	(10.986.801)			(10.986.801)
alienazioni dell'esercizio	(46.862)			(46.862)
Riclassifiche dell'esercizio	-		-	-
Rivalutazioni dell'esercizio				-
svalutazioni dell'esercizio	-	(766.000)		(766.000)
SALDO	**59.575**	**6.418.371**	**14.427.030**	**20.904.976**
movimentazione ex art. 2426, nr.3				-
SALDO FINALE	**59.575**	**6.418.371**	**14.427.030**	**20.904.976**

Si forniscono inoltre le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente per le

imprese controllate, collegate e altre.

Denominazione	Città o Stato	Capitale sociale	Quota % proprietà	Utile (Perdita)	Valore bilancio	Netto patrimoniale
Donnafugata Resort	Ragusa	n.d	0,3	n.d	-	n.d
Agricola Florio (già Isola Longa Turismo Rurale)	Palermo	10.000	100,0	(10.478)	59.575	1.155.331
Sas Comtes de Dampierre * *(già Audion De Dampierre SA)*	Francia	126.510	3,1	(312.760)	130.955	44.475
Marina di Punta Ala	Punta Ala	n.d	0,2	n.d	154.937	n.d
LC International LLC #	Stati Uniti	4.813.985	40,0	-111.692	1.638.371	-145.641
Isola longa S.r.l.	Palermo	14.340.000	33,3	(21.780)	4.780.000	5.101.330
Diana Bis S.r.l. **	Milano	10.000	1,0	(2.709.395)	139.338	4.617
DCC Domini Castellare di Castellina S.r.l. ***	Castellina in Chianti (SI)	7.077.213	17,6	2.103	14.000.000	6.596.921
M39 S.r.l.	Milano	30.000	6,0	3.279	1.800	1.997

*** Dati riferiti al bilancio 2019.*
**** Dati gestionali non accora approvati dal CDA.*
 # Dati gestionali forniti dal management della società convertiti in euro.
.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.
Le partecipazioni in imprese controllate e in altre imprese sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione al costo di acquisto o di sottoscrizione.
Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore ad eccezione di quelle evidenziate nelle precedenti tabelle.
Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante.

3) Crediti commerciali non correnti

Il valore esposto in bilancio pari a 882.266 euro rappresenta il residuo credito attualizzato generato dalla cessione della partecipazione in Diana Bis Srl il cui incasso è previsto entro la fine dell'esercizio 2022.

4) Crediti per imposte anticipate

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2020 a 433.595 euro.
Il dettaglio analitico della composizione della posta, con la relativa movimentazione rispetto al precedente esercizio è fornito nella tabella di dettaglio inserita al punto 25) Imposte delle presenti note al bilancio.

5) Altri crediti

Gli altri crediti sono stati azzerati nel corso del periodo. Il saldo al 31 dicembre 2019 era di 6.840 euro.

ATTIVITÀ CORRENTI

6) Crediti commerciali

Saldo al 31/12/2019	€	3.864.783
Saldo al 31/12/2020	€	3.371.157
	€	**(493.626)**

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

Sono pertanto irrilevanti i rapporti con i paesi esteri.

Crediti Commerciali

Di seguito il dettaglio delle voci relative ai crediti commerciali.

Voce	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazioni
Clienti ordinari	472.645	134.217	(338.428)
Fatture da emettere/N.Cr. Da Ricevere	3.362.043	3.192.897	(169.146)
Crediti v/Feudi de Pisciotto	145	-	(145)
Crediti v/Diana bis	50.018	70.018	20.000
Fondo sval. Crediti art. 106 Tuir	(20.068)	(25.975)	(5.907)
	3.864.783	**3.371.157**	**(493.626)**

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

Descrizione	*Totale*
Saldo al 31/12/2019	20.068
Utilizzo nell'esercizio	--
Acc.to fondo Sval. Crediti	5.907
Saldo al 31/12/2020	25.975

7) Crediti tributari

Saldo al 31/12/2019	€	182.192
Saldo al 31/12/2020	€	263.358
	€	**(81.166)**

Voce	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazioni
Erario c/Iva	15.524	8.326	(7.198)
Acconto IRAP	57.006	21.020	(35.986)
Acconto Ires	153	153	-
Crediti IRES da Consolidato Nazionale	63.349	50.894	(12.455)
Trans. Pro forma Iva	27.241	22.112	(5.129)
Altri credit vso Erario	18.919	160.853	141.934
TOTALE	**182.192**	**263.358**	**81.166**

8) Altri crediti

Saldo al 31/12/2019	€	7.853.339
Saldo al 31/12/2020	€	597.430
	€	**(7.255.909)**

Voce	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazioni
Anticipi a fornitori	3.400	-	(3.400)
Fornitori per Note Cred. da Ricevere	18.529	17.479	(1.050)
Crediti v/so terzi	2.095	-	(2.095)
Crediti v/so dipendenti	653	-	(653)
Crediti v/so Naro Lorenzo	3.000	3.000	-
Crediti v/so Az. Agricola Ten. Del Pisciotto	2.256.767	-	(2.256.767)
Crediti v/so Feudi del Pisciotto	4.626.028	-	(4.626.028)
Crediti v/so Resort del Pisciotto	7.972	-	(7.972)
Crediti v/so Gestpor	6.500	6.500	-
Crediti v/so Az Turistica Flori.	12.168	12.168	-
Crediti v/so Agricola Florio (già Isola Longa Turiscmo rurale)	506.238	506.238	-
Crediti v/so Compagnie Fonciere	20.000	20.000	-
Altri crediti	248.319	31.195	(217.124)
Risconto assicurazioni	852	850	(2)
Risconti attivi diversi	140.818	-	(140.818)
TOTALE	**7.853.339**	**597.430**	**(7.255.909)**

La riduzione degli altri crediti rispetto al precedente esercizio è diretta conseguenza dell'operazione di conferimento delle partecipazioni nel gruppo Pisciotto che hanno determinato la rinuncia a crediti da parte di CIA.

9) Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	€	3.405
Saldo al 31/12/2020	€	2.762
	€	**(643)**

Depositi bancari

Voce	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazioni
Cassa Risparmio Parma e Piacenza	644	-	(644)
Transitorio per pignoramenti	1.176	1.176	-
Cassa	1.585	1.586	1
TOTALE	**3.405**	**2.762**	**(643)**

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. I saldi contabili sono stati tutti riconciliati alla data del 31 dicembre 2020 con quelli esposti sugli estratti conto bancari.

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

Posizione finanziaria netta totale

€uro/000		31/12/19	31/12/20
J.	Cassa	2	2
	- *Depositi bancari*	*1*	*1*
	- *Depositi postali*	--	--
K.	Altre disponibilità liquide	1	1
L.	**Disponibilità liquide ed altre attività finanziarie (A+B)**	**3**	**3**
M.	Titoli detenuti per la negoziazione	--	--
	- *Crediti finanziari verso imprese collegate*	--	--
	- *Strumenti derivati ed altre attività finanziarie*	--	--
N.	Crediti ed altre attività finanziarie correnti	--	--
O.	**Attività finanziarie correnti (D+E)**	**--**	**--**
P.	Debiti bancari correnti	2.682	2.808
	- *Leasing*	--	--
	- *Altri debiti finanziari*	--	--
	- *Mutui*	--	--
Q.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	--	--
	- *Debiti finanziari verso imprese collegate*	--	--
	- *Strumenti derivati ed altre attività finanziarie*	--	--
R.	Altri debiti finanziari correnti	--	--
R.	**Debiti vs banche ed altre passività finanziarie correnti (G+H+I)**	**2.682**	**2.808**
S.	**Posizione finanziaria netta corrente (C+F-L)**	**(2.679)**	**(2.805)**
	- *Leasing*	--	--
	- *Finanziamenti a termine*	--	--
	- *Mutui*	--	--
T.	Parte dell'indebitamento non corrente	--	--
U.	Altri debiti finanziari non correnti	--	--
V.	**Indebitamento finanziario non corrente (N+O)**	**--**	**--**
W.	**Posizione finanziaria netta Totale (M-P)**	**(2.679)**	**(2.805)**

Posizione finanziaria netta totale *Adjusted*

€uro/000	31/12/19	31/12/20
Posizione finanziaria netta Totale	**(2.679)**	**(2.805)**
Debiti tributari scaduti verso stati esteri	569	555
Altri debiti correnti scaduti	1.849	1.849
Posizione finanziaria netta Totale *Adjusted*	**(5.097)**	**(5.209)**

PASSIVO

10) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2019	€	15.472.390
Saldo al 31/12/2020	€	17.059.188
	€	**1.586.108**

Voce	Valore al 31/12/2019	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2020
Capitale Sociale	922.953	-	-	922.953
Riserva Legale	184.591	-	-	184.591
Riserva Straordinaria	11.548.232	3.013.199	(2.313.018)	12.248.413
Riserva sovraprezzo azioni	1.526.025	-	-	1.526.025
Movimentazione patrimoniale IAS	3.603.621	-	(6.889)	3.596.732
Utili (Perdite) a nuovo	(14)	-	-	(14)
TOTALE	**17.785.408**	**3.013.199**	**(2.319.907)**	**18.478.700**
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.313.018)	2.313.018	(1.419.592)	(1.419.592)
PATRIMONIO NETTO	**15.472.390**	**5.326.217**	**(3.739.499)**	**17.059.108**

I movimenti di patrimonio netto del periodo riguardano la copertura della perdita dell'esercizio 2019 con utilizzo della riserva straordinaria e la contabilizzazione del risultato dell'esercizio.
L'incremento di 3,01 milioni di euro è relativo al maggior valore emerso quale differenza tra il valore contabile delle partecipazioni nel gruppo Pisciotto, oggetto di conferimento, e il maggior valore cui è stata valutata la partecipazione in DCC ottenuta nell'ambito dell'operazione.
È inoltre da segnalare che a seguito della variazione del principio IAS/IFRS 19, relativo al fondo TFR, che esclude la possibilità di contabilizzare gli utili e perdite attuariali con il metodo del corridoio, consentito fino a tutto il 2012, in data 02 gennaio 2013 è stata contabilizzata una riserva OIC negativa (inclusa nella voce riserva transizione IAS), per 4.218 euro, per lo storno dei risconti attivi contabilizzati al 31 dicembre 2012 pari a 4.232 euro, nonché perdite a nuovo per 14 euro per annullare gli effetti positivi dell'attualizzazione sul conto economico dell'esercizio 2012. La contabilizzazione della componente attuariali sul TFR al 31 dicembre 2020 ha inoltre comportato un ulteriore riduzione della riserva OIC per 6.889 euro.

Il capitale sociale è così composto:

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

Al 31 dicembre 2020 i titoli azionari in circolazione sono in totale n. 92.295.260.

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

Riserva legale	184.591
Riserva da sovrapprezzo azioni	1.526.025
Riserva straordinaria	12.248.413
Riserva di transizione agli IAS/IFRS	3.596.732
Perdita dell'esercizio	(1.419.592)
Utile/(Perdita) a nuovo	(14)

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

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Incrementi	Decrementi	Valore a 31/12/2020
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	--	--	1.526.025

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

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

	Capitale Sociale	**Riserva sovrapprez. Azioni**	**Riserva Legale**	**Altre Riserve**	**Riserve da rettifiche IAS**	**Perdite a nuovo**	**Risultato esercizio**	**Totale**
Valori al 31/12/2018	**922.953**	**1.526.025**	**184.591**	**12.315.168**	**(96.961)**	**(14)**	**(766.936)**	**14.084.826**
Destinazione del risultato				(766.936)			766.936	-
Distribuzione dividenti							-	-
Altre variazioni:					3.702.275			3.702.275
Risultato netto del periodo							*(2.313.018)*	*(2.313.018)*
Proventi oneri imputati direttamente a Patrimonio					*(1.693)*			*(1.693)*
Risultato complessivo del periodo					(1.693)		(2.313.018)	**(2.314.711)**
Valori al 31/12/2019	**922.953**	**1.526.025**	**184.591**	**11.548.232**	**3.603.621**	**(14)**	**(2.313.018)**	**15.472.390**
Destinazione del risultato				(2.313.018)			2.313.018	-
Distribuzione dividenti							-	-
Altre variazioni:				3.013.199				3.013.199
Risultato netto del periodo							*(1.419.592)*	*(1.419.592)*
Proventi oneri imputati direttamente a Patrimonio					*(6.889)*			*(6.889)*
Risultato complessivo del periodo					(6.889)		(1.426.481)	**(1.426.481)**
Valori al 31/12/2020	**922.953**	**1.526.025**	**184.591**	**12.248.413**	**3.596.732**	**(14)**	**(1.426.481)**	**17.059.108**

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

Natura/Descrizione	Importo	Possibilità di Utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	922.953		
Riserve di Capitale:			
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	A, B, C	1.526.025
Riserve di Utili:			
Riserva Legale	184.591	B	-
Altre riserve di utili	12.248.413	A, B, C	12.248.413
Perdite a nuovo	(14)		
Riserva Transizione IFRS*	3.596.732	-	3.596.732
Totale			**17.371.170**

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

PASSIVITÀ NON CORRENTI

11) Fondo per rischi e oneri

Era pari a 208.416 euro al termine del precedente esercizio ed era stato accantonato per tenere conto del rischio connesso al realizzo di partite creditorie acquisite nell'ambito del processo di messa in liquidazione delle partecipate Infrastrutture America Srl e Società Infrastrutture Sicilia Srl. Nel corso dell'esercizio 2020 il fondo è stato utilizzato vista l'impossibilità di recuperare il relativo credito.

12) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2019	€	70.668
Saldo al 31/12/2029	€	85.564
	€	**14.896**

La variazione è così costituita:

Voce	Fondo al 31/12/2019	Utilizzi	Accanto-namento	Oneri Finanziari	(Utili)/Perdite attualizzazione	Fondo al 31/12/2020
Dirigenti	59.673	-	5.554	(152)	4.940	70.015
Impiegati	10.995	-	2.639	(33)	1.948	15.549
	70.668	**-**	**8.193**	**(185)**	**6.888**	**85.564**

Le indennità di fine rapporto sono determinate applicando una metodologia di tipo attuariale, basata su ipotesi demografiche, in ordine al tasso di sconto che riflette il valore del denaro nel tempo, al tasso di inflazione e al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri, come previsto dallo IAS 19.

Si segnala che il valore della passività per TFR quantificata in ossequio alla legislazione sul lavoro e ai Principi Contabili Italiani, ammonta al 31 dicembre 2020 a euro 63.213.

Si fornisce nel seguito il dettaglio delle ipotesi attuariali utilizzate per la valutazione del Fondo TFR in accordo con lo IAS 19, al 31 dicembre 2020:

Assunzioni Finanziarie:

Tasso di Attualizzazione	*Curva Eur Composite AA al 31.12.2020*
Scadenze (anni)	*Tassi*
1	*-0,431%*

2	*-0,363%*
3	*-0,317%*
4	*-0,266%*
5	*-0,202%*
7	*-0,079%*
8	*-0,015%*
9	*0,054%*
10	*0,131%*
15	*0,332%*

Tasso di Inflazione	*Curva europea Zero-Coupon Inflation-Indexed Swap al 31.12.2020*
Scadenze (anni)	*Tassi*
1	*1,206%*
2	*1,010%*
3	*0,966%*
4	*0,972%*
5	*1,003%*
6	*1,034%*
7	*1,055%*
8	*1,081%*
9	*1,111%*
10	*1,133%*
12	*1,191%*
15	*1,278%*
20	*1,379%*
25	*1,454%*
30	*1,491%*

Tasso atteso di incremento retributivo (inflazione inclusa)	*0,31%*
Percentuale di TFR richiesta in anticipo	*70,00%*

Assunzioni demografiche:

Età Massima di Collocamento a Riposo	*Secondo le ultime disposizioni legislative*
Tavole di Mortalità	*SI 2019*
Percentuale Media Annua di Uscita del Personale*	*6,60%*
Probabilità annua di richiesta di anticipo	*3,50%*

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

Analisi di sensitività	Sensitivity	Nuovo DBO
Tasso di Attualizzazione	*+0,50%*	79.864
	-0,50%	91.910

Informazioni Aggiuntive	
Duration (in anni)	17,88

Pagamenti previsti	
Pagamenti previsti al 31.12.2021	4.727
Pagamenti previsti al 31.12.2022	4.958
Pagamenti previsti al 31.12.2023	5.409
Pagamenti previsti al 31.12.2024	5.568
Pagamenti previsti al 31.12.2025	5.614
Pagamenti previsti dall'1.01.2026 al 31.12.2030	27.262

PASSIVITÀ CORRENTI

13) Debiti finanziari

Saldo al 31/12/2019	€	2.681.510
Saldo al 31/12/2020	€	2.807.957
	€	**(126.456)**

Voce	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazioni
Banca Popolare di Sondrio	1.000.261	1.020.755	20.494
Carige	16	82	66
AMCO	1.151.784	1.257.616	105.832
BPER	529.340	529.340	-
C/c Finanziario Milano Finanza	100	100	-
C/c Finanziario Classpi	-	64	64
TOTALE	**2.681.501**	**2.807.957**	**126.456**

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

14) Debiti commerciali

Saldo al 31/12/2019	€	3.390.039
Saldo al 31/12/2020	€	3.409.075
	€	**19.036**

Voce	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazioni
Fornitori e collaboratori	342.646	336.683	(5.963)
Fatture e note da ricevere	437.596	551.512	113.916
Class Editori	2.598.982	2.510.065	(88.917)
Classpi	10.815	10.815	-
TOTALE	**3.390.039**	**3.409.075**	**19.036**

15) Debiti tributari

Saldo al 31/12/2019	€	716.359
Saldo al 31/12/2020	€	708.252
	€	**(8.107)**

Voce	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazioni
IRPEF per ritenute dipendenti	53.238	93.251	40.013
IRPEF per ritenute autonomi/Co.Co.Co	46.047	60.086	14.039
Altri debiti verso Erario	579.736	554.915	(24.821)
Erario Ires-Irap	37.338	-	(37.338)
TOTALE	**716.359**	**708.252**	**(8.107)**

Gli altri debiti verso l'erario comprendo 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.

16) Altri debiti

Saldo al 31/12/2019	€	2.902.597
Saldo al 31/12/2020	€	2.454.698
	€	**(447.899)**

Voce	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazioni
V/so enti previdenziali	34.324	88.939	54.615
Cauzioni	282.000	282.000	-
Debiti vs azionisti per dividendi	2.236	2.236	-
Deb. Tributari V/so Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	272.068	-	(272.068)
Deb. Tributari V/so Resort del Pisciotto	110.033	-	(110.033)
Deb. Tributari V/so Agricola Florio	5.488	5.488	-
Deb. Tributari V/so Feudi del Pisciotto	157.845	-	(157.845)
Dipendenti C/to Stipendi	3.220	8.583	5.363
Altri Debiti v/Class	1.849.496	1.849.496	-
Altri debiti	620		(620)
Rateo 13.ma 14.ma redazionale	5.241	5.392	151
Rateo ferie maturate	43.360	54.129	10.769
Ratei passivi diversi	136.666	158.435	21.769
TOTALE	**2.902.597**	**2.454.698**	**(447.899)**

Rispetto al precedente esercizio si registra la riduzione della posta per effetto dell'azzeramento delle partite verso il gruppo Pisciotto a seguito dell'operazione di conferimento di cui riferito in precedenza.

17) Garanzie e impegni assunti dall'impresa

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

CONTO ECONOMICO

RICAVI OPERATIVI

18) Ricavi e altri proventi

Saldo al 31/12/2019	€	217.435
Saldo al 31/12/2020	€	140.290
	€	**(77.145)**

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Voce	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazioni
Ricavi affitti e facility Class	120.000	120.000	-
Prestazioni di service a Diana Bis	20.000	20.000	-
Altri ricavi dell'attività	32	-	(32)
TOTALE	**140.032**	**140.000**	**(32)**

I Ricavi del periodo si riferiscono alle prestazioni di service effettuate nel periodo a beneficio di Class Editori per la gestione degli immobili presso cui Class Editori svolte le proprie attività.

Altri proventi

Voce	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazioni
Altri ricavi e proventi	77.403	-	(77.403)
Recupero costi	-	290	290
TOTALE	**77.403**	**290**	**(77.113)**

La voce Altri ricavi dell'esercizio si riferisce principalmente al recupero di costi per attività di ristrutturazione poste in essere per conto terzi.

COSTI OPERATIVI

Saldo al 31/12/2019	€	795.658
Saldo al 31/12/2020	€	641.144
	€	**(154.514)**

19) Costi per servizi

Voce	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazioni
Spese di rappresentanza	209	3.116	2.907
Assicurazioni	6.448	8.064	1.616
Manutenzioni	3.541	28.000	24.459
Spese generali	79.728	39.503	(40.225)
Consulenze fiscali e spese legali	205.751	137.626	(68.125)
Prestazione di servizi Class Editori	50.000	50.000	-
Altri servizi	1.216	1.063	(153)
Godimento beni di terzi	48.769	54.930	6.161
TOTALE	**395.662**	**322.302**	**(73.360)**

20) Costi per il personale

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

Voce	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazioni
Costi retribuzioni	123.499	129.029	5.530
Costi contributi	53.226	54.464	1.238
Adeguamento atualizzazione TFR las	7.656	8.301	645
Spese varie personale	152	-	(152)
TOTALE	**184.533**	**191.794**	**7.261**

21) Altri costi operativi

Voce	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazioni
Emolimenti organi societari	73.330	73.276	(54)
Imposte e tasse	28.405	28.297	(108)
Altre spese	14.800	-	(14.800)
Spese da recuperare	77.403	290	(77.113)
Quotazione titoli	21.525	25.185	3.660
TOTALE	**215.463**	**127.048**	**(88.415)**

22) Proventi/(Oneri) non ordinari

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

Voce	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazioni
Spravvenienze attive	60	1.385	1.325
Sopravvenienze attive gestione ordinaria	-	2.800	2.800
Sopravvenienze attive fiscali	-	995	995
Plusvalenze	-	118.138	118.138
Totale Proventi Non ordinari	**60**	**123.318**	**123.258**
Sopravvenienze passive	(74.776)	(39.087)	35.689
Sopravvenienze passive gestione ordinaria	(33.309)	(9.207)	24.102
Sopravvenienze passive fiscali	-	(10.378)	(10.378)
Refusione danni e transazioni varie	(25.650)	(6.000)	19.650
Totale Oneri Non ordinari	**(133.735)**	**(64.672)**	**69.063**
Totale Proventi e Oneri non ordinari netti	**(133.675)**	**58.646**	**192.321**

Le plusvalenze del periodo sono generate dalla vendita dell'1% delle quote nelle aziende del gruppo Pisciotto avvenuta nella prima parte dell'esercizio 2020.

23) Ammortamenti e svalutazioni

Saldo al 31/12/2019	€	1.448.049
Saldo al 31/12/2020	€	786.293
	€	**(661.756)**

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

Voce	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni materiali	12.351	14.386	2.035
Svalutazione partecipazioni	1.327.681	766.000	(561.681)
Accantonamento fondo svalutazione crediti	8.017	5.907	(2.110)
Accantonamento fondo rischi diversi	100.000	-	(100.000)
TOTALE	**1.448.049**	**786.293**	**(661.756)**

24) Proventi e oneri finanziari netti

Saldo al 31/12/2019	€	(188.368)
Saldo al 31/12/2020	€	(118.334)
	€	**70.034**

Voce	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazioni
Altri proventi finanziari	-	12.806	12.806
Proventi finanziari TFR las	111	186	75
Utili su Cambi	-	29.050	29.050
Totale proventi finanziari	**111**	**42.042**	**41.931**
Interessi passivi bancari	138.389	154.459	16.070
Spese e commissioni bancarie	5.241	2.991	(2.250)
Perdite su Cambi	35.351	2.843	(32.508)
Altri oneri finanziari	9.498	83	(9.415)
Totale oneri finanziari	**188.479**	**160.376**	**(28.103)**
Proventi/(Oneri) finanziari netti	**(188.368)**	**(118.334)**	**70.034**

25) Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2019	€	35.297
Saldo al 31/12/2020	€	(72.757)
	€	**(108.054)**

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

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

a) la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a Conto Economico oppure a Patrimonio Netto, le voci escluse dal computo e le relative motivazioni;

b) l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione, l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;

La tabella che segue risponde a tale esigenza:

	Valori al 31/12/2019			Valori al 31/12/2020		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale Rettificato	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota IRES applicata fino al 2015	27,50%			27,50%		
Aliquota IRES + IRAP applicata fino al 2015	31,40%			31,40%		
Aliquota IRES applicata dal 2015	24,00%			24,00%		
Aliquota IRES + IRAP applicata dal 2015	27,90%			27,90%		
Imposte anticipate/differite:						
Imposte su compensi amministratori	(349.323)	83.838	11.280	(396.323)	95.118	11.280
Storno altre immobilizzazioni	(18.992)	5.298	17	(18.992)	5.298	--

Eccedenze ROL riportabili	(1.525.463)	366.111	--	(1.383.727)	332.094	(34.017)
Attualizzazione TFR	(4.521)	1.085	--	(4.521)	1.085	--
Accantonamento fondo rischi	(208.416)	50.020	24.000	--	--	(50.020)
Imposte anticipate/(differite) nette		**506.352**	**35.297**		**433.595**	**(72.757)**
Effetto Netto:						
Sul risultato d'esercizio		471.055			506.352	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		**35.297**			**(72.757)**	
Arrotondamento		--			--	
Sul Patrimonio Netto Finale		**506.352**			**433.595**	

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

La modifica del principio IAS 19 relativo, tra l'altro, alla modalità di contabilizzazione del fondo TFR, con l'abolizione della possibilità di utilizzazione del metodo del corridoio ai fini della registrazione degli oneri e delle perdite attuariali, ha comportato la contabilizzazione diretta, in una riserva di patrimonio netto negativa, degli oneri attuariali maturati nel corso dell'esercizio, per complessivi 7 mila euro, interamente di pertinenza degli azionisti di maggioranza.

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

27) Fair value delle attività e passività finanziarie

Come previsto dallo IAS 32, viene presentato il confronto tra il valore iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2020 ed il relativo *fair value* delle attività e passività finanziarie:

€uro	**Valore contabile**	***Fair value***
Attività finanziarie		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	*2.762*	*2.762*
Crediti commerciali	*4.297.173*	*4.253.423*
Altri crediti	*1.294.383*	*1.294.383*
Passività finanziarie		
Debiti commerciali	*3.409.075*	*3.409.075*
Altri debiti	*3.162.950*	*3.162.950*
Debiti verso banche e altri	*2.807.957*	*2.807.957*

28) Controversie e passività potenziali

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione (PVC), l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativi alla presunta non inerenza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6 aprile 2010 è stato notificato alla società l'avviso d'accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Constatazione. Tramite lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010. L'udienza si è tenuta il 14 dicembre 2011 ed ha visto la Commissione Tributaria Provinciale di

Milano respingere i ricorsi della società che ha proceduto a ricorrere in appello, per richiedere l'annullamento della sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale, dopo aver pagato, nel mese di marzo 2011, una cartella esattoriale per l'importo di 155 mila euro. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza pronunciata il 30 novembre 2012 e depositata il 15 gennaio 2013, ha confermato l'esito della sentenza di primo grado, con motivazioni ritenute dai legali inconsistenti. La società, per il tramite dello Studio Gallo, ha pertanto provveduto a notificare ricorso, in data 15 luglio 2013, presso la Suprema Corte di Cassazione. In data 9 agosto 2013 Equitalia ha nel frattempo notificato, sulla base della sentenza della Commissione Tributaria Regionale, cartella di pagamento per i residui importi dovuti sulla base dell'originario avviso d'accertamento, per la quale è stata in ogni caso ottenuta la sospensione.
Secondo la difesa ed illustri esponenti della materia che seguono il ricorso in Cassazione, si sta sempre più consolidando in giurisprudenza e, di recente, si spera, anche presso l'Agenzia, il fatto che eventuali omissioni di ordine formale non possano inficiare la spettanza di diritti sostanziali, come è quello rivendicato dalla Società. Sulla base di queste considerazioni, e confortati dalla valutazione del legale, si è ritenuto allo stato non necessaria l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.
Dopo un'attesa durata ben sette anni, con l'ordinanza n. 27987/2020 depositata il 7 dicembre 2020 la Corte di Cassazione ha accolto il motivo del ricorso con cui la società aveva chiesto l'annullamento del capo della sentenza della CTR della Lombardia che aveva confermato il rilievo relativo al disconoscimento della deducibilità delle deduzioni extracontabili (quadro EC) agli effetti IRES ed IRAP, per l'importo di 597 mila euro. Sono inoltre stati accolti ulteriori motivi di ricorso relativamente ad altre riprese fiscali per complessivi 250 mila euro.
La Corte di Cassazione ha pienamente accolto la tesi della società secondo cui, contrariamente a quanto statuito dalla CTR della Lombardia nella sentenza impugnata, la "presentazione della dichiarazione integrativa" anche se "intervenuta successivamente all'emissione di un PVC" è idonea "a sanare l'omessa annotazione nel quadro EC dei componenti negativi extracontabili", richiamando a fondamento di tale assunto il principio di diritto espresso dalla Cassazione a Sezioni Unite con la sentenza del 7 giugno 2016, n. 13378, secondo cui "indipendentemente dalle modalità e termini di cui alla dichiarazione integrativa e dell'istanza di rimborso, il contribuente, in sede contenziosa, può sempre opporsi alla maggiore pretesa tributaria dell'amministrazione finanziaria, allegando errori, di fatto o di diritto, commessi nella redazione della dichiarazione, incidenti sull'obbligazione tributaria".
La Corte di Cassazione ha quindi annullato la sentenza impugnata, con rinvio del giudizio alla CTR della Lombardia che, in diversa composizione, "riesaminerà la vicenda tributaria alla luce dei principi di diritto sopra enunciati", deciderà sulle spese del giudizio di legittimità e valuterà "l'applicazione dello ius superveniens introdotto dal d.lgs. 24 settembre 2015, n. 158 in punto di regime sanzionatorio, come richiesto in via subordinata dalla Società" per i soli rilievi che dovessero essere confermati. Pertanto, a seguito di tale ordinanza, CIA., sta provvedendo a presentare il ricorso in riassunzione entro sei mesi dalla data del deposito della sentenza del 7 dicembre, potrà 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.

In data 4 dicembre 2019, CIA con delega di incarico affidata allo studio legale Lombardi, oggi studio Bonelli Erede with Lombardi, ha depositato presso il Tribunale di Milano, atto di citazione contro il Comune di Milano, per la vicenda dell'immobile realizzato attraverso il veicolo Diana Bis Srl, con tutte le licenze di legge in via Borgazzi 1 e per il successivo ritiro delle stesse licenze da parte delle autorità comunali. È stato richiesto un risarcimento di 15 milioni di euro (con riserva di ulteriore precisazione in prosieguo di giudizio) per tutti i danni di natura patrimoniale subiti e subendi dall'operazione immobiliare realizzata. Le azioni avviate dal Comune dopo aver sostenuto l'operazione davanti ai due gradi giudiziari, ha determinato la necessaria successiva vendita da parte di CIA del 99% delle quote del capitale sociale di Diana Bis, con conseguente perdita di tutti i significativi finanziamenti fatti alla società operativa e gli investimenti effettuati. Nel corso del mese di aprile 2020, è stata assegnata la causa e fissata la prima udienza al 6 ottobre 2020. All'udienza il Giudice ha rigettato la richiesta di sospensione del giudizio formulata dal Comune di Milano, fissando la successiva udienza per la discussione sull'ammissione dei mezzi di prova al 3 marzo 2021. In tale udienza il nuovo Giudice nominato ha ribadito di ritenere insussistenti le condizioni per una sospensione richiesta dal Comune e ha proposto un differimento dell'udienza affinché le parti possano valutare eventuali soluzioni compositive.
Il rinvio è stato quindi disposto all'udienza del 12 ottobre 2021, per le medesime attività processuali.

29) Rapporti con parti correlate

Si segnala che a seguito della comunicazione Consob emanata il 24 settembre 2010 recante le disposizioni in materia di operazioni con parti correlate ai sensi della delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni, il Consiglio di Amministrazione di CIA Spa ha approvato la Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate, entrata in vigore il 1° gennaio 2011. Una versione aggiornata della Procedura per le operazioni con parti correlate è stata approvata dal Consiglio di amministrazione, nel corso della riunione tenutasi il 28 agosto 2014. Versione entrata in vigore il 1° settembre 2014. Questa versione aggiornata prevede, tra l'altro, una nuova definizione di operazioni di importo esiguo. La procedura, ex, articolo 4, comma 7, del Regolamento adottato con delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010, successivamente modificato con delibera 17389 del 23 giugno 2010, è pubblicata sul sito Internet della società.

La società ha posto in essere un'operazione con parti correlate di maggiore rilevanza avente ad oggetto il conferimento delle partecipazioni detenute nelle società Azienda Agricola del Pisciotto, Feudi del Pisciotto e Resort del Pisciotto. A fronte di detta operazione è stato pubblicato un documento informativo redatto ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010. Il documento è disponibile sul sito Internet della società nella sezione Documenti. L'operazione di conferimento delle partecipazioni nelle suddette società ha portato all'iscrizione a titolo di concambio di una partecipazione del 17,55% nella società Domini Castellare di Castellina (DCC) valutata 14 milioni di euro, con il conseguimento di un maggior valore di 3,01 milioni di euro.

Nel corso dell'esercizio 2020 sono state effettuate prestazioni a beneficio del gruppo Class Editori per attività di service e facility relativi agli immobili presso cui il gruppo Class svolge la propria attività. Dalla stessa Class Editori sono state ricevute prestazioni per service amministrativi, finanziarie, tenuta della contabilità e delle paghe.
I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle condizioni di mercato.

Con riferimento ai rapporti patrimoniali con la società Italia Oggi Editori Erinne si precisa che gli stessi non vengono rappresentanti nella sottostante tabella al 31 dicembre 2020 in quanto la società non risulta più essere parte correlata non essendo più collegata a Class Editori.

Si evidenziano di seguito i principali rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA con società correlate e con la controllante Compagnie Foncière du Vin.

€uro/000	**31/12/19**	**31/12/20**
Rapporti Patrimoniali		
Crediti vs. Class Editori	2.763	2.723
Crediti vs. Italia Oggi Editori Erinne	392	--
Credito vs. Compagnie Foncière du Vin	20	20
Crediti vs. Principe Amedeo	200	88
Crediti vs. Rocca di Frassinello	4	4
Debiti vs. Class Editori	(2.599)	(2.510)
Debiti vs. Class Pubblicità	(11)	(11)
Debiti vs. Global Finance	(46)	(101)
Debiti vs. Domini di Castellare	(2)	(6)
Debiti vs. Rocca di Frassinello	(2)	(2)
Altri Debiti vs. Class Editori	(2.077)	(2.077)

€uro/000	**31/12/19**	**31/12/20**
Rapporti Economici		
Ricavi per prestazione servizi vs. Class Editori	120	120
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(50)	(50)
Costi per Locazione Global	(49)	(55)

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

30) 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

31) Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

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

32) Accordi fuori bilancio

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

33) Informazioni in materia di privacy

Il 25 maggio 2018 è diventato efficace il Regolamento Ue 2016/679 sulla protezione dei dati personali. Peraltro, solo il 19 settembre 2018 è entrato in vigore il decreto legislativo 101/2018, di armonizzazione dell'ordinamento italiano al quadro europeo. Atteso altresì quanto disposto dall'articolo 22, comma 13, del d.lgs. 101/2018, la Società e il Gruppo nel corso del 2020 hanno proseguito le azioni necessarie per allineamento alle evoluzioni della alla normativa vigente, sotto la supervisione del DPO.

34) Eventi ed operazioni significative non ricorrenti

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che non vi sono state operazioni significative non ricorrenti poste in essere dalla Società nel corso dell'esercizio 2020 ad eccezione dell'operazione con parti correlate di maggiore rilevanza avente ad oggetto il conferimento delle partecipazioni detenute nelle società Azienda Agricola del Pisciotto, Feudi del Pisciotto e Resort del Pisciotto. A fronte di detta operazione è stato pubblicato un documento informativo redatto ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010. Il documento è disponibile sul sito Internet della società nella sezione *Documenti*. L'operazione di conferimento delle partecipazioni nelle suddette società ha portato all'iscrizione a titolo di concambio di una partecipazione del 17,55% nella società Domini Castellare di Castellina (DCC) valutata 14 milioni di euro, con il conseguimento di un maggior valore di 3,01 milioni di euro.

35) 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. Circa l'operazione di conferimento di partecipazioni in società controllate perfezionata in data 30 dicembre 2020, si rimanda a quanto specificato al punto relativo agli *Eventi ed operazioni significative non ricorrenti*.

36) Eventi successivi

In data 14 gennaio 2021 CIA ha ceduto le azioni di Marina di Punta Ala SpA che rappresentavano la proprietà di un posto barca e posto auto al porto turistico di Punta Ala (concessione trentennale da parte del demanio), cogliendo l'opportunità di un offerta del valore di 140 mila euro che sostanzialmente pareggiava i valori di carico e non ritenendo tale assets più redditizio, in quanto il mercato delle locazioni dei posti barca nei porti turistici a privati è crollato di oltre il 30% nell'ultimo triennio.

Non vi sono da segnalare altri fatti di rilievo, avvenuti successivamente al 31 dicembre 2020, che possano influenzare in maniera rilevante i dati contenuti nella presente relazione.

37) Evoluzione prevedibile delle gestione

Il contesto macro-economico del 2020 è stato condizionato dall'emergenza sanitaria, determinando un quadro economico-sociale in forte contrazione. La ripresa economica sarà graduale e molto dipenderà dall'efficacia dei paini vaccinali nei vari Paesi.

Gli amministratori, oltre a quanto già descritto nella presente relazione, 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 e al rafforzamento del proprio patrimonio.

Altre informazioni

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

Qualifica	*Compenso*
Amministratori	50.000
Collegio sindacale	22.880

In conformità all'art. 149-duodicies del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2020 distinti per tipologia di servizio:

€uro	**Esercizio 2020**
Revisione del bilancio annuale e consolidato al 31 dicembre 2020	8.500
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2020	1.500
Regolare tenuta della contabilità	2.500
Totale revisione contabile	**12.500**
Altri servizi di attestazione	--
Totale costi Società di Revisione	**12.500**

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Angelo Riccardi

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

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

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

   2.1. l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e

   2.2. l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio, nel corso dell'esercizio 2020.

2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 si è basata su un modello interno sviluppato in coerenza con il framework elaborato dal CoSO – Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission, che rappresenta lo standard di riferimento per il sistema di controllo interno generalmente accettato a livello internazionale.

3. Si attesta, inoltre, che

   3.1 il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020:

   a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art.6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, ed in particolare dello IAS 34 – Bilanci intermedi, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005;

   b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;

   c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economico e finanziaria dell'emittente.

   3.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione dell'emittente unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 12 maggio 2021

Presidente del Consiglio d'amministrazione

Angelo Riccardi

Dirigente Preposto

Walter Villa

Relazione del Collegio Sindacale al bilancio separato della capogruppo

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

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

Capitale sociale Euro 922.952,60.-

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

REA di Milano 1700623

*****

Relazione del Collegio sindacale all'Assemblea degli Azionisti ai sensi dell'articolo 153, del D.Lgs. n. 58, del 24 febbraio 1998, e dell'articolo 2429, del Codice civile, relativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020

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

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 il Collegio sindacale ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge, secondo i Principi di comportamento del Collegio sindacale per le società quotate raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, di cui riferiamo con la presente relazione, redatta ai sensi dell'articolo 153, del D.Lgs n. 58, del 24 febbraio 1998, tenuto anche conto delle raccomandazioni fornite dalla Consob con comunicazione n. 1025564, del 6 aprile 2001 e successivi aggiornamenti.

Il Collegio sindacale ha ricevuto il Bilancio consolidato di gruppo ed il Bilancio d'esercizio relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, unitamente alle Relazioni sulla gestione, redatti dal Consiglio di amministrazione.

Il bilancio dell'esercizio che viene sottoposto all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea, unitamente alla Relazione sulla gestione, evidenzia una perdita netta di esercizio pari ad Euro 1.419.592. Il patrimonio netto, che al 31 dicembre 2019, era di Euro 15.472.390, è di ammontare pari ad Euro 17.059.108. Ciò, principalmente, per effetto, da un lato, della predetta perdita e, dall'altro, dell'iscrizione nella riserva straordinaria della differenza, pari ad Euro 3.013.199, tra il valore contabile delle partecipazioni nel gruppo Pisciotto, oggetto di conferimento in DCC Domini Castellare

di Castellina S.r.l., e il maggior valore cui è stata valutata la partecipazione in tale società conferitaria ottenuta nell'ambito della relativa operazione di conferimento.

Dato atto che nella Relazione sulla gestione, oltre che nelle Note al bilancio, gli Amministratori riferiscono sulle operazioni di maggior rilievo riguardanti l'esercizio 2020, il Collegio sindacale, per quanto di competenza ed a seguito delle proprie verifiche, ritiene opportuno evidenziare quanto segue con riferimento ai principali eventi che ne hanno caratterizzato lo scioglimento.

Monitoraggio sul processo di informativa finanziaria

La Società di revisione Audirevi S.p.A., cui è affidata la revisione legale dei conti, ha rilasciato, nella serata del 5 maggio 2021, trasmettendone copia anche al Collegio sindacale, la relazione sul bilancio d'esercizio e quella sul bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 di CIA S.p.A., entrambe redatte ai sensi dell'articolo 14, del D.Lgs. n. 39, del 2010, nelle quali, tra l'altro, è annotato:

- "A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della presente relazione, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.";
- la descrizione di tre rilievi.

Nello stesso pomeriggio, la società di revisione ha trasmesso al Collegio sindacale anche la "Relazione aggiuntiva per il Comitato per il Controllo interno e la revisione contabile ai sensi dell'art. 11 del Regolamento UE 537/14".

Al ricevimento di tali documenti, nella serata del 5 maggio u.s., la Società, con un comunicato stampa, pubblicato sul sito della Società e diffuso, seguendo le modalità previste, ha informato che veniva convocato per il 12 maggio 2021, alle ore 15:00, il consiglio di amministrazione delle società con il seguente ordine del giorno:

1. Riesame e riapprovazione del bilancio della capogruppo e di quello consolidato alla luce delle considerazioni emerse nell'esame congiunto con la neo società di revisione del bilancio della capogruppo e del bilancio consolidato;
2. Conseguente riconvocazione, secondo i termini di legge, dell'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio, il rinnovo delle cariche sociali, la relazione di governance e la relazione di remunerazione.

Allo stesso comunicato venivano allegate le relazioni della società di revisione al bilancio d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2020.

Il 6 maggio u.s. la Società ha diffuso un comunicato che riportava che il Consiglio di amministrazione nel corso della riunione tenutasi in pari data ha deliberato la revoca dell'assemblea ordinaria prevista per il 27 maggio 2021, in prima convocazione e, occorrendo, per il 28 maggio 2021, in seconda convocazione; inoltre, riportava che la nuova convocazione sarà deliberata dal Consiglio di amministrazione convocato per il 12 maggio 2021.

Il 12 maggio u.s. si è riunito il Consiglio di amministrazione della Società che ha approvato il progetto di bilancio rivisto della capogruppo e il bilancio consolidato dell'esercizio 2020 alla luce delle considerazioni che erano emerse nell'esame congiunto con la neo società di revisione Audirevi.

Ciò è stato annotato nel comunicato che la Società ha pubblicato nel corso della stessa giornata del 12 maggio 2021.

A seguito di tale nuova approvazione e della documentazione che la Società ha prodotto, la società di revisione, in sostituzione delle relazioni emesse il 5 maggio 2021, ha riemesso, in data 4 giugno 2021, le relazioni al bilancio.

Inoltre, contestualmente, la società di revisione ha trasmesso al Collegio sindacale la nuova "Relazione aggiuntiva per il Comitato per il Controllo interno e la revisione contabile ai sensi dell'art. 11 del Regolamento UE 537/14".

La nuova relazione di revisione non riporta più i seguenti rilievi:

- con riferimento al valore di iscrizione della partecipazione in LC International LLC: "Pertanto, sulla base delle nostre verifiche, il risultato di esercizio e il patrimonio netto al 31 dicembre 2020 della Società risultano sovrastimati per Euro 766 migliaia.";
- con riferimento alla mancata contabilizzazione di costi di competenza dell'esercizio: "La Società non ha contabilizzato costi di competenza dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 per Euro 100 migliaia, imputabili per Euro 50 migliaia a costi per servizi e per Euro 50 migliaia a rettifiche del valore dei crediti per imposte anticipate.".

La relazione della società di revisione al bilancio d'esercizio, tra l'altro, riporta:

- "A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della presente relazione, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del risultato

economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.";

- la descrizione di due rilievi.

Al primo punto degli "Elementi alla base del giudizio con rilievi" della relazione di revisione è annotato quanto segue:

(i) "Valutazione partecipazioni in imprese collegate

Al 31 dicembre 2020 la Società detiene una quota di partecipazione pari al 40% nella società di diritto Statunitense "LC International LLC" proprietaria dei marchi e delle licenze di Le Cirque, Osteria il Circo e Sirio per un ammontare pari ad Euro 1.638 migliaia.

Gli Amministratori, come evidenziato nelle note al bilancio al paragrafo "Partecipazioni in Imprese Collegate", hanno affidato ad un terzo esperto l'incarico per la valutazione della società LC International LLC, nonché dei marchi di proprietà.

La perizia predisposta si riferisce alla valutazione dei marchi di proprietà di LC International LLC e non alla stima del valore della partecipazione secondo la metodologia prevista dal principio contabile internazionale IAS 36.

Gli Amministratori della Società hanno quindi predisposto in impairment test utilizzando le proiezioni economiche -patrimoniali approvate dal management di LC International LLC per il periodo 2021-2025. La valutazione è stata effettuate considerando i medesimi tassi e variabili utilizzati dall'esperto per la determinazione del valore dei marchi. Le conclusioni cui sono pervenuti gli Amministratori della Società evidenziano un Equity Value di pertinenza di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. pari ad Euro 1.638 migliaia e, pertanto, la Società ha allineato il valore di carico della partecipazione al valore risultante dall'impairment test.

Al fine di verificare il valore determinato dagli Amministratori della Società, ci siamo avvalsi dell'ausilio di nostri esperti in tecniche di valutazione, che hanno eseguito un ricalcolo indipendente.

Il piano di LC International LLC è basato su assunzioni che, allo stato attuale, non è stato possibile verificare.

Non è stato possibile ottenere elementi probativi, sufficienti ed appropriati, al fine di verificare la ragionevolezza delle assunzioni

utilizzate dagli Amministratori di LC International 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 siano 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."

La relazione della società di revisione al bilancio consolidato, sostanzialmente, riporta quanto qui sopra indicato con riferimento alla relazione al bilancio d'esercizio.

Rischi associati alla pandemia derivante da Coronavirus

Il 2020 è stato caratterizzato dall'emergenza sanitaria COVID-19 ("Coronavirus"). Tale emergenza, manifestatasi a fine 2019 nella Repubblica Popolare Cinese, si è rapidamente diffusa in Italia, come in tutto il resto del mondo, con effetti devastanti. CIA e tutte le società controllate hanno avviato un'analisi, in parte ancora in corso, in ragione della continua evoluzione del fenomeno, dei possibili effetti della emergenza sanitaria, soprattutto in termini di relazioni commerciali e impatti economici-finanziari. Inoltre, la Società sta adottando, anche negli ambienti di lavoro, delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus e per salvaguardare la salute e la sicurezza del proprio personale.

Operazione di conferimento in Domini Castellare di Castellina S.r.l. (di seguito anche DCC) delle quote di partecipazione rappresentative del 99,00% del capitale sociale di Feudi del Pisciotto S.r.l., di Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e di Resort del Pisciotto S.r.l.

Il Consiglio di amministrazione della Società, nello scorso autunno, tenuto conto:

- che già nel corso del 2019 il management aveva avuto contatti con un importante gruppo internazionale che aveva proposto uno scorporo della gestione vinicola, conservando alla Società una partecipazione di minoranza, ma di pari valore patrimoniale a seguito di fusione con altra più consistente struttura vinicola di terzi;
- che il gruppo proponente avrebbe assunto il controllo della Società con l'apporto di immobili a reddito;

- che tale operazione non approdò a conclusioni concrete per il cambiamento di management del gruppo che l'aveva proposta;
- che il giro d'affari del vino contabilizzato dalle sue controllate siciliane era limitato e che ciò influenzava negativamente la possibilità di avere una forte struttura tecnica commerciale e che, al contrario, la parte patrimoniale era rilevante sia per la parte vigna che per gli altri asset,
- che né la Società né le sue partecipate avevano una struttura che si occupava della commercializzazione del vino;
- che le analisi e le ricerche condotte dalla Società avevano evidenziato che la massa critica del volume d'affari prodotto dalle sole aziende del Pisciotto non era sufficiente per essere gestita autonomamente e permettere il raggiungimento di risultati di crescita necessari per ottenere un conto economico significativo,
- che dal punto di vista industriale era preferibile detenere una partecipazione di minoranza in una entità più grande e strutturata piuttosto che detenere il controllo di una società priva della parte commerciale,
- che sussisteva l'esigenza di razionalizzare la gestione dell'attività operativa del gruppo e di trasformarlo in una holding pura capace di gestire al meglio i suoi asset e partecipazioni,

ha deliberato di conferire, in Domini Castellare di Castellina S.r.l., le quote partecipazioni rappresentative del 99,00% del capitale sociale di Feudi del Pisciotto S.r.l., di Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e di Resort del Pisciotto S.r.l..

Al fine di individuare il loro valore ha percorso le seguenti tappe:

- considerata la natura dei principali assets (terreni, i più significativi a vigneto, aziende agricole e fabbricati) delle società che potevano essere oggetto della possibile operazione di conferimento e di quelli delle società le cui partecipazioni avrebbero potuto essere anch'esse oggetto di un'altra operazione di conferimento, a favore della stessa società beneficiaria, è stato deciso di conferire, dapprima, l'incarico ad un tecnico esperto nella valutazione di beni immobili; in particolare, nella valutazione di terreni e aziende agricole;
- inoltre, anche al fine di assicurare omogeneità dei criteri utilizzati nel processo di valutazione, è stato deciso di incaricare lo stesso esperto e di fargli eseguire tutte le valutazioni di tutti i terreni e di tutti gli immobili di proprietà delle società le cui quote di partecipazione, direttamente o indirettamente (quelle acquisite nel corso del 2020 per effetto delle operazioni di fusione), potevano essere coinvolte nell'operazione sopra indicata;

- sulla base di tali considerazioni sono stati, dapprima, richiesti tre preventivi a tre soggetti aventi le prerogative professionali per effettuare le predette valutazioni;
- successivamente, sono stati richiesti agli stessi i relativi Track Record;
- sulla base delle offerte ricevute e dei relativi Track record CIA ha deciso di incaricare il geom. Luca Mutti, con un importante e molto pertinente track record, quale perito incaricato per la valutazione degli asset immobiliari delle società le cui partecipazioni potevano essere oggetto di conferimento; stessa decisione per assicurare omogeneità di applicazione dei criteri di valutazione è stata presa dal soggetto che avrebbe potuto effettuare l'altra operazione di conferimento (quella avente a oggetto le aziende agricole toscane);
- successivamente, è stato deciso di incaricare il prof. Marco Villani di rilasciare un'opinione indipendente sulla congruità della misura della partecipazione nel capitale di Domini Castellare di Castellina S.r.l. che avrebbe potuto essere attribuita a Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. in seguito al conferimento delle partecipazioni della stessa in imprese attive nel settore vinicolo.

Dall'esame di tale opinione, che è stata anche illustrata dal prof. Marco Villani al Consiglio di amministrazione nel corso della riunione tenutasi il 22 dicembre 2020, (opinione redatta anche sulla base: - dei bilanci dell'esercizio 2019 e delle situazioni patrimoniali al 30 settembre 2020 di Domini di Castellare di Castellina S.r.l., Nettuno S.r.l. società agricola, Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola, Castellare di Castellina S.r.l. società agricola, Le Case S.r.l., Podere di Pietrafitta di Giuncarico S.r.l., Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l.; - dei pareri del geometra Luca Mutti aventi a oggetto la valutazione dei complessi immobiliari di proprietà di Nettuno S.r.l. società agricola, di Castellare di Castellina S.r.l. società agricola, di Le Case S.r.l., di Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola, di Podere di Pietrafitta di Giuncarico S.r.l., di Feudi del Pisciotto S.r.l. e di Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.; - del piano pluriennale) é emerso che lo stesso perito prof. Villani, alla luce delle elaborazioni svolte, ha ritenuto "che la misura della partecipazione in Domini di Castellare di Castellina S.r.l. che Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. riceverà in contropartita al conferimento delle proprie partecipazioni in Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. sia congrua.".

Il 30 dicembre 2020 (dopo che il Comitato Controllo e Rischi, nella sua veste di Comitato Operazioni Parti correlate, ha emesso, in data 21 dicembre 2020, il parere

motivato, poi trasmesso al Consiglio di amministrazione ed al Collegio sindacale e letto nel corso della riunione del consiglio di amministrazione del 22 dicembre 2020), a seguito della definizione di tutti i relativi accordi, è stato stipulato l'atto di conferimento con il quale, da una parte, CIA ha conferito le partecipazioni rappresentative del 99,00% del capitale delle società "del Pisciotto" e il dott. Paolo Panerai ha conferito la partecipazione rappresentativa dell'85,60% del capitale sociale della Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola e la partecipazione rappresentativa dell'81,21% del capitale sociale della Nettuno S.r.l. società agricola.

A fronte di tale conferimento CIA ha ricevuto una quota di partecipazione di nominali Euro 1.241.929,00, rappresentativa del 17,5483% del capitale sociale di Domini Castellare di Castellina S.r.l..

A tale atto di conferimento è stata allegata la "Relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 2465 del Codice Civile relativa alle partecipazioni in Nettuno S.r.l. società agricola e Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola di proprietà del dott. Paolo Andrea Panerai" e la "Relazione di stima ai sensi dell'arti. 2465 del Codice Civile relativa alle partecipazioni in Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. di proprietà di Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A.".

Tali ultime relazioni, anch'esse redatte dal prof. Marco Villani, hanno attestato, rispettivamente, che il valore complessivo delle partecipazioni rappresentative, rispettivamente, di circa 81,21% del capitale sociale di Nettuno S.r.l. azienda agricola e di circa l'85,60% del capitale sociale di Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola e delle partecipazioni rappresentative del 99,00% del capitale sociale di Feudi del Pisciotto S.r.l., del 99% del capitale sociale di Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e del 99% del capitale sociale di Resort del Pisciotto S.r.l. era almeno pari a quello ad esso attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e del sovrapprezzo.

A tal riguardo, si evidenzia che con tali perizie non è stato determinato il valore dei beni oggetto del conferimento, ma è stato attestato, in conformità a quanto richiesto dall'articolo 2465 del Codice civile, che il valore dei beni da conferire era almeno pari a quello ad esso attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e del sovrapprezzo.

A margine della stipula dell'atto di conferimento, facendo seguito a quanto in precedenza era stato deliberato dal Consiglio di amministrazione, la Società, in data 31

dicembre 2020, ha sottoscritto con gli altri soci di Domini Castellare di Castellina S.r.l., una scrittura privata con la quale è stato disciplinato:

- l'obbligo, qualora si intenda trasferire a un terzo per atto tra vivi la partecipazione (e/o diritti di opzione), di tal che il risultato finale sia la fuoriuscita/possibilità di fuoriuscita della maggioranza del capitale sociale da DCC, di dare comunicazione ai soci di minoranza e agli amministratori di DCC del mancato esercizio dello stesso diritto di prelazione da parte di alcuno dei soci;
- il diritto di co-vendita;
- il cosiddetto diritto di trascinamento.

Il Collegio sindacale ha acquisito, nel corso dell'esercizio, le informazioni per lo svolgimento delle proprie funzioni, sia effettuando le verifiche periodiche, sia attraverso incontri con le strutture aziendali, sia incontrando i responsabili della società di revisione BDO Italia S.p.A. (da marzo 2021 quelli di Audirevi S.p.A.), i membri del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, il membro dell'Organismo di Vigilanza istituito ai sensi del D.Lgs. n. 231, del 2001, sia in virtù di quanto riferito nel corso delle riunioni del Consiglio di amministrazione, alle quali il Collegio sindacale ha sempre partecipato.

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

In particolare il Collegio sindacale dà atto di avere:

– vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale, nonché sui principi di corretta amministrazione, e accertato la conformità ad essi delle operazioni poste in essere dalla Società e, più in generale, il rispetto della legge e dello Statuto sociale;
– partecipato a tutte le riunioni dell'Assemblea dei soci, del Consiglio di amministrazione e del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi tenutesi nel corso dell'esercizio, ed ottenuto dagli Amministratori, anche ai sensi dell'articolo 150, del D.Lgs. n. 58, del 1998, tempestive ed esaurienti informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo effettuate dalla Società, o dalle società da questa controllate, secondo le disposizioni di legge e di statuto;
– acquisito le informazioni necessarie per svolgere l'attività di competenza sul grado di adeguatezza della struttura organizzativa della Società, mediante indagini dirette,

raccolta di dati e di informazioni dai Responsabili delle principali funzioni interessate, nonché dalla Società di revisione;

- acquisito le informazioni necessarie per svolgere l'attività di competenza sul grado di adeguatezza dei sistemi di controllo interno ed amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nella rappresentazione e monitoraggio dei fatti di gestione, mediante indagini dirette, raccolta di dati e di informazioni dai Responsabili delle principali funzioni interessate, nonché dalla Società di revisione;
- accertato la funzionalità del sistema dei controlli e l'adeguatezza delle disposizioni impartite alle Società controllate, anche ai sensi dell'articolo 114, comma 2, del D.Lgs n. 58, del 1998;
- verificato l'osservanza delle norme di legge e regolamentari inerenti la formazione, l'impostazione e gli schemi del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato, nonché dei relativi documenti a corredo. Il Collegio sindacale ha, inoltre, verificato la conformità delle Relazioni sulla gestione per l'esercizio 2020, relative al bilancio d'esercizio della Società ed al bilancio consolidato di Gruppo, alle leggi ed ai regolamenti vigenti e la loro coerenza con le deliberazioni adottate dal Consiglio di amministrazione;
- vigilato sull'attuazione delle disposizioni della legge n. 120, del 12 luglio 2011, recante disposizioni concernenti l'equilibrio tra i generi nella composizione degli organi di amministrazione e di controllo delle società quotate in mercati regolamentanti;
- in qualità di "comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ai sensi dell'articolo 19, del D.Lgs. n. 39, del 2010: i) informato l'organo di amministrazione della Società dell'esito della revisione legale e trasmesso a tale organo la relazione aggiuntiva di cui all'articolo 11 del Regolamento europeo; ii) monitorato il processo di informativa finanziaria; iii) controllato l'efficacia dei sistemi di controllo interno della qualità e di gestione del rischio dell'impresa; iv) monitorato la revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato; v) verificato e monitorato l'indipendenza delle società di revisione legale a norma degli articoli 10, 10-bis, 10-ter, 10-quater e 17 del D.Lgs. n. 39 del 2010 e dell'articolo 6 del Regolamento europeo, in particolare per quanto concerne la prestazione di servizi diversi dalla revisione alla Società, conformemente all'articolo 5 di tale regolamento;
- recepito nelle proprie riunioni i risultati delle verifiche periodiche svolte dalla società incaricata della revisione legale dei conti e ricevuto informazioni in merito al piano di revisione;

- ricevuto dalla società di revisione, a mezzo email, nel pomeriggio del 4 giugno 2021, nella qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, la "Relazione aggiuntiva per il comitato per il controllo interno e la revisione contabile", di seguito anche la Relazione, emessa ai sensi dell'articolo 11 del Regolamento UE n. 537/2014 del Parlamento Europeo sui requisiti specifici relativi alla revisione legale dei conti di enti di interesse pubblico; l'illustrazione dei suoi contenuti è stata precedentemente effettuata nel corso di un'audio/video conferenza;
- ricevuto dalle società di revisione legale, la conferma dell'indipendenza delle medesime nonché, con riferimento alla società di revisione Audirevi S.p.A., la comunicazione della "Conferma annuale dell'indipendenza ai sensi dell'art. 6 paragrafo 2) letta. A) del Regolamento europeo 537/2014";
- discusso con le società di revisione legale, i rischi relativi all'indipendenza delle medesime nonché le misure adottate dalle stesse società di revisione legale per limitare tali rischi;
- ricevuto regolare informativa dall'Organismo di Vigilanza previsto dal Modello di Organizzazione Gestione e Controllo adottato dalla Società ai sensi del D.Lgs. n. 231, del 2001;
- monitorato le concrete modalità di attuazione delle regole del governo societario previste dal Codice di Autodisciplina delle società quotate promosso da Borsa Italiana S.p.A., come adottate dalla Società;
- vigilato ai sensi dell'articolo 4, comma 6, del Regolamento approvato da Consob con delibera n. 17221, del 12 marzo 2010 e successive modifiche (il "Regolamento Consob n. 17221/2010"), sul rispetto della procedura in materia di operazioni con parti correlate, approvata dal Consiglio di amministrazione della Società in data 28 agosto 2014 ed entrata in vigore il 1° settembre 2014 (la "Procedura per le operazioni con parti correlate");
- preso atto, sulla base delle dichiarazioni rilasciate dagli Amministratori e delle valutazioni espresse dal Consiglio di amministrazione, che i criteri e le procedure di accertamento adottati dal Consiglio di amministrazione medesimo per valutare l'indipendenza dei propri membri sono stati correttamente applicati;
- preso atto dell'avvenuta predisposizione della "Relazione sulla Remunerazione" ex articolo 123ter del D.Lgs. n. 58, del 1998, ed ex articolo 84quater, del Regolamento Consob 11971/1999 ("Regolamento Emittenti"), senza osservazioni particolare da segnalare;

– effettuato interventi di controllo sulla gestione societaria e, fra gli altri, i seguenti: (i) sulla modalità di costituzione di fondi rischi per vertenze legali, previdenziali e fiscali; (ii) sulle metodologie di valutazione delle partecipazioni.

Nel corso dell'esercizio dell'attività di vigilanza del Collegio Sindacale, svolta secondo le modalità sopra descritte, inclusa quella sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale, non sono emersi fatti significativi, tali da richiederne la segnalazione agli Organi di Controllo.
Le proposte da formulare in ordine al bilancio, alla sua approvazione ed alle materie di competenza del Collegio sindacale stesso, sono più avanti riportate.

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

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

   Sono state acquisite adeguate informazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate da Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e dalle società da questa controllate. Nel rinviare, anche per quanto attiene alle caratteristiche ed i loro effetti economici, all'illustrazione contenuta nella Relazione sulla gestione e nelle Note al bilancio, il Collegio sindacale attesta che, sulla base delle informazioni acquisite, tali operazioni sono conformi alla legge ed allo statuto sociale, non sono manifestamente imprudenti o azzardate, in conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o, comunque, tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
2. Indicazione dell'eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

   Sulla base delle informazioni a disposizione del Collegio sindacale, con l'eccezione dell'operazione di conferimento delle partecipazioni in Domini Castellare di Castellina S.r.l., con riferimento alla quale è stato riportato sopra, non è emersa l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali effettuate con terzi o con parti correlate, ivi comprese con le Società appartenenti al Gruppo.

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

Con riguardo alle operazioni con parti correlate si ricorda che il Consiglio di amministrazione, nella riunione del 30 novembre 2010, ha adottato apposite linee guida per le operazioni con parti correlate in conformità alla delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche, nonché tenuto conto delle indicazioni contenute nella Comunicazione Consob n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010. In attuazione del predetto Regolamento, la Società ha approvato la procedura per le operazioni con parti correlate operativa dal 1° gennaio 2011. Una versione aggiornata della "Procedura per le operazioni con parti correlate" è stata approvata dal Consiglio di amministrazione, nel corso della riunione tenutasi il 28 agosto 2014. Versione entrata in vigore il 1° settembre 2014. Questa versione aggiornata prevede, tra l'altro, una nuova definizione di operazioni di importo esiguo.

Questa procedura, ex articolo 4, comma 7, del Regolamento adottato con delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010, successivamente modificato con delibera 17389 del 23 giugno 2010, è pubblicata sul sito internet della Società. Di seguito il relativo link:

http://static.classeditori.it/content_upload/doc/2014/08/20140829110733 1826/Procedura_OPC_CIA_approvata_dal_CDA_28082014_con_allegati_2.pdf

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

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

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

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

   La Società di revisione Audirevi S.p.A., cui è affidata la revisione legale dei conti, ha riemesso, in data 4 giugno 2021, la relazione sul bilancio d'esercizio e quella sul bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 di CIA S.p.A., entrambe redatte ai sensi dell'articolo 14, del D.Lgs. n. 39, del 2010, nelle quali è annotato che la stessa ha espresso un giudizio con due rilievi, di cui si è riferito sopra.

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

   Nel corso dell'esercizio 2020 non è pervenuta alcuna denuncia ex articolo 2408, del Codice civile.

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

   Con riferimento alle seguenti domande preassembleari, di pertinenza del Collegio sindacale, trasmesse, il 1° marzo 2021, dal dott. Dario Romano Radaelli, professionista incaricato da alcuni azionisti, di seguito il testo delle domande nonché le risposte date dal Collegio sindacale.

   Domande:

<<1.5 Gli organi di controllo di CIA hanno avuto conoscenza dei motivi che hanno portato alle dimissioni del revisore e sono intervenuti in merito e/o hanno esaminato la situazione? Erano a conoscenza delle difficoltà riscontrate dal revisore e cosa hanno fatto?

1.6 Successivamente alle dimissioni del revisore, gli organi di controllo hanno esaminato la situazione e, nel caso positivo, a quali conclusioni sono pervenuti?>>

Risposte

<<Egregio dottore Radaelli e egregi azionisti,

facendo seguito alla Vostra comunicazione, di lunedì 1 marzo 2021, indirizzata a Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (di seguito anche la Società) e, per conoscenza, allo scrivente collegio sindacale, nonché alla pubblicazione sul sito della Società (sezione "Assemblee e avvisi - AVVISI") del relativo riscontro che questa Vi ha dato e alla posta elettronica con la quale la

medesima Vi ha riferito che sul predetto sito sono annotate le sue risposte, di seguito si forniscono le nostre informazioni ed i nostri chiarimenti sugli argomenti da Voi rappresentati nella stessa comunicazione.

Prima, però, si evidenzia, in applicazione delle disposizioni introdotte con l'articolo 127-ter del D.Lgs. n. 58 del 1998 (c.d. TUF), che queste riguarderanno solo i quesiti postici relativi agli argomenti all'ordine del giorno dell'assemblea in oggetto e cioè i quesiti contraddistinti nella Vostra comunicazione con i numeri 1.5 e 1.6.

Si premette, inoltre, che, a seguito della comunicazione trasmessa dalla CONSOB, in data 25 febbraio 2021, indirizzata alla Società e allo scrivente collegio sindacale, avente ad oggetto le richieste di integrazione del Documento Informativo (ex articolo 5 del Regolamento in materia di operazioni con parti correlate, adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche e integrazioni) e le richieste di integrazione in vista dell'Assemblea in oggetto, lo scrivente collegio, oltre che la Società, le ha riscontrato in data 4 marzo u.s..

I relativi documenti sono pubblicati sul sito della Società rispettivamente nelle sezioni "Documenti – Altri documenti – Integrazione Documento Informativo su operazione con parti correlate di maggiore rilevanza" e "Assemblee e avvisi – AVVISI – Integrazione su richiesta Consob della relazione illustrativa amministratori sui punti all'ordine del giorno dell'assemblea ordinaria dell'8/9 marzo 2021".

Nel primo testo le considerazioni del collegio sindacale sono riportate nell'allegato 5.

Nel secondo le "Valutazioni svolte dall'organo di controllo" sono riportate in un apposito paragrafo.

Tutto ciò premesso, di seguito la nostra risposta ai due quesiti postici con riferimento alle materie all'ordine del giorno della presente assemblea.

"1.5 Gli organi di controllo di CIA hanno avuto conoscenza dei motivi che hanno portato alle dimissioni del revisore e sono intervenuti in merito e/o hanno esaminato la situazione? Erano a conoscenza delle difficoltà riscontrate dal revisore e cosa hanno fatto?

1.6 Successivamente alle dimissioni del revisore, gli organi di controllo hanno esaminato la situazione e, nel caso positivo, a quali conclusioni sono pervenuti?"

La comunicazione con la quale BDO Italia S.p.A., in data 11 gennaio 2021, ha rassegnato le dimissioni è stata preceduta, nel corso della giornata di venerdì 8 gennaio u.s., da una telefonata del dott. Bigogno, partner di BDO, con la quale quest'ultimo ha anticipato le motivazioni alla base della decisione di BDO a dimettersi dall'incarico.

Di seguito un estratto della suddetta lettera di dimissioni.

<<Le società controllate Feudi del Pisciotto S.r.l. e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. hanno fatto pervenire a mezzo PEC in data 8 gennaio 2021 due comunicazioni datate 2 gennaio 2021 nelle quali ciascuna società, rispettivamente, comunica di aver "presentato proposta di revoca dell'incarico a

Voi conferito per la revisione legale, all'Assemblea dei Soci di Domini Castellare di Castellina S.r.l., in base a quanto previsto all'art. 4 comma 1 a) del Regolamento CONSOB, in attuazione dell'articolo 13, comma 4, del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 39 (Adottato dal Ministero dell'economia e delle finanze con decreto 28 dicembre 2012 n. 261)."

..... l'Operazione ed il conseguente conferimento dell'incarico di revisione legale di DCC e delle società da quest'ultima controllate Feudi del Pisciotto S.r.l. e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. al Dott. Agostino Giorgi modifica sostanzialmente il piano di revisione del Gruppo CIA. Inoltre essa incide significativamente sulla possibilità, per la scrivente società di revisione, di acquisire in modo diretto elementi probativi rilevanti anche in relazione al bilancio d'esercizio di CIA. A tal riguardo rileviamo che:

1) il valore di iscrizione della partecipazione in DCC nel bilancio d'esercizio di CIA, sulla base delle informazioni sommarie contenute nel comunicato stampa citato, ammonterà ad un valore pari a circa Euro 14 .000 migliaia, e costituirà, sulla base di una prima stima basata sui dati 2019, circa il 50% dell'attivo del bilancio medesimo;
2) in ogni caso il valore della partecipazione dipenderà non solo dagli assets conferiti da CIA, ma anche dai risultati operativi e dai flussi di cassa realizzati dalla stessa DCC a seguito della propria attività nel settore viti-vinicolo; attività che comprende ulteriori assets quali quelli delle società Rocca di Frassinello S.r.l. e Castellare-Nettuno S.r.l..

E' infine opportuno rilevare che BDO Italia S.p.A., all'esito dell'Operazione, non è revisore legale di alcuno dei 3 principali assets che compongono l'attivo del bilancio d'esercizio di CIA al 31 dicembre 2020, ossia DCC (valore stimato Euro 14.000 migliaia) e le partecipazioni nelle società collegate Isola Longa S.r.l. (valore Euro 4.774 migliaia) e LC International Llc (valore Euro 2.401 migliaia). I valori di carico delle 3 partecipate dovrebbero rappresentare circa il 73% dell'attivo consolidato (dato al 30 giugno 2020) di CIA.

Il quadro sopra descritto è stato considerato alla luce del contenuto del principio di revisione n. 600. Di seguito esponiamo quindi le nostre conclusioni.

Conclusioni

Il quadro sopra delineato ha portato alla conclusione che BDO Italia S.p.A. ritiene siano realizzate, in virtù dell'Operazione da Voi perfezionata, le condizioni previste dal Capo III, art. 5, commi 1.a) e 1.c) – "Dimissioni dall'incarico di revisione legale – del Decreto Ministeriale n. 261/2012. Pertanto vi comunichiamo formalmente le nostre dimissioni dall'incarico di revisori legali del Bilancio d'esercizio e consolidato di CIA a partire dalla data odierna.>>.

Non ci risulta alcun tipo di comunicazione trasmessa da BDO Italia S.p.A. a Domini di Castellare di Castellina S.r.l. con la quale poteva, eventualmente, essere avanzata la richiesta a tale seconda società, avendo essa nominato un revisore diverso da quello di CIA, di espletare delle attività di revisione integrative al fine di acquisire gli elementi e/o le informazioni necessarie e/o utili all'attività di revisione di CIA ed al rilascio della relativa relazione di revisione al bilancio della stessa società.

Distinti saluti.>>

Oltre a quanto sopra, nel corso dell'esercizio 2020 non sono pervenuti esposti o segnalazioni al Collegio sindacale.

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

   Nel corso dell'esercizio 2020 alla società di revisione BDO Italia S.p.A. non sono stati conferiti, dalla Società e dalle società controllate, ulteriori incarichi.

   In sede di nomina, avvenuta lo scorso mese di marzo, alla società di revisione Audirevi S.p.A., subentrata alla BDO Italia S.p.A., sono stati conferiti, dalla Società e dalle società controllate, i seguenti ulteriori incarichi.

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

- Limitate procedure di verifica su bilancio delle società controllate e collegate alla data di chiusura dell'esercizio 2020: Euro 5.000

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

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

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

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

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

   Nel corso dell'esercizio 2020, il Collegio sindacale non ha rilasciato il parere previsto dall'articolo 2386 del Codice civile (in merito alla sostituzione degli amministratori che sono venuti a mancare) in quanto nessuna operazione di sostituzione di amministratori venuti a mancare è stata posta in essere nel corso di tale esercizio.

   Nel corso dell'esercizio 2020, il Collegio sindacale non ha rilasciato alcun parere previsto dall'articolo 2389, comma 3, dello stesso codice (in merito alle remunerazioni degli amministratori investiti di particolari cariche) in quanto nessuna delibera è stata sottoposta all'esame del Consiglio di amministrazione.

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

    Nel corso dell'esercizio 2020, si sono tenute n. 10 riunioni del Consiglio di amministrazione, n. 1 riunione del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi e n. 1 riunione del Comitato per la Remunerazione, riunioni alle quali il Collegio sindacale o alcuni dei suoi membri hanno partecipato.

    Nel corso del medesimo esercizio, il Collegio sindacale si è riunito n. 10 volte.

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

11. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

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

    Il Collegio sindacale, a seguito dell'attività di vigilanza, non ha osservazioni da sollevare sul rispetto dei principi di corretta amministrazione che appaiono essere stati costantemente osservati.

12. Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa

    Il Collegio sindacale non ha osservazioni da svolgere sull'adeguatezza della struttura organizzativa, di cui è stata riscontrata l'idoneità al soddisfacimento delle esigenze gestionali e di controllo sull'operatività aziendale.

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

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

compiti istituzionali di controllo nonché sugli esiti delle verifiche poste in essere, anche mediante la partecipazione a riunioni del Collegio sindacale.

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

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

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

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

Nei termini previsti dal D.Lgs. n. 196, del 2003, la Società ha adottato, in data 28 marzo 2006, il Documento Programmatico sulla Sicurezza dei dati personali; tale documento viene aggiornato secondo le previsioni di legge. Inoltre, nel corso del 2020, a seguito dell'entrata in vigore del Regolamento UE 2016/679, la Società ha proseguito le azioni necessarie per allineamento alle evoluzioni della normativa vigente, sotto la supervisione del DPO.

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

Il Collegio sindacale, che ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro

svolto dalle società di revisione, BDO Italia S.p.A., prima, e Audirevi S.p.A., dopo, non ha osservazioni da svolgere sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Con riferimento all'informativa contabile contenuta nei bilanci d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2020 è stata resa l'attestazione dell'Amministratore delegato e del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'articolo 81ter, del Regolamento Consob n. 11971, del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

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

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

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

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

    Nella relazione degli Amministratori sulla gestione e nella "Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari", relativa all'esercizio 2020, redatta anche ai sensi dell'articolo 123-bis, del D.Lgs. n. 58, del 1998, è descritta la *Corporate Governance* ed è altresì indicato a quali disposizioni del Codice di Autodisciplina delle società quotate, emanato da Borsa Italiana S.p.A., CIA S.p.A. risulta aver aderito.

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

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

Si osserva anche che, nel corso del 2020:

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

Si segnala che la Società ha predisposto adeguate procedure in tema di accesso alle informazioni privilegiate di cui all'articolo 115bis, del TUF, ed in tema di obblighi di comunicazione ai sensi dell'articolo 114, comma 7, del medesimo Testo Unico sulla finanza in tema di *internal dealing*.

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

    L'attività di vigilanza e controllo del Collegio sindacale si è svolta nel corso dell'esercizio 2020 con carattere di normalità e da essa non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità da segnalare.

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

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

    A compendio dell'attività di vigilanza svolta nell'esercizio, ed anche con riferimento all'articolo 153, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998, il Collegio sindacale non ha proposte da formulare in ordine al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e alla sua approvazione nonché alle materie di propria competenza.

Il Collegio sindacale approva la presente relazione all'unanimità.

Milano, 4 giugno 2021

Per il Collegio Sindacale - Mario Medici - Presidente

Relazione della società di revisione al bilancio separato della capogruppo

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020

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

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio con Rilievi

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (la Società) costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della presente relazione, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio con rilievi

(i) Valutazione Partecipazioni in imprese collegate

Al 31 dicembre 2020 la Società detiene una quota di partecipazione pari al 40% nella società di diritto Statunitense "LC International LLC" proprietaria dei marchi e delle licenze di Le Cirque, Osteria il Circo e Sirio per un ammontare pari ad Euro 1.638 migliaia.

Gli Amministratori, come evidenziato nelle note al bilancio al paragrafo "Partecipazioni in Imprese Collegate", hanno affidato ad un terzo esperto l'incarico per la valutazione della società LC International LLC, nonché dei marchi di proprietà.

La perizia predisposta si riferisce alla valutazione dei marchi di proprietà di LC International LLC e non alla stima del valore della partecipazione secondo la metodologia prevista dal principio contabile internazionale IAS 36.

Gli Amministratori della Società hanno quindi predisposto un *Impairment test,* utilizzando le proiezioni economiche -patrimoniali approvate dal management di LC International LLC per il periodo 2021-2025. La valutazione è stata effettuata considerando i medesimi tassi e variabili utilizzati dall'esperto per la determinazione del valore dei marchi. Le conclusioni cui sono pervenuti gli Amministratori della Società evidenziano un Equity *Value* di pertinenza di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. pari ad Euro 1.638 migliaia e, pertanto, la Società ha allineato il valore di carico della partecipazione al valore risultante dall'Impairment test.

Al fine di verificare il valore determinato dagli Amministratori della Società, ci siamo avvalsi dell'ausilio di nostri esperti in tecniche di valutazione, che hanno eseguito un ricalcolo indipendente.

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

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

(ii) Valutazione Partecipazioni in altre imprese

Nel bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, alla voce "partecipazioni in altre imprese" risultano iscritte le partecipazioni nella società di diritto francese "Audoin De Dampierre" e nella società di diritto italiano "Diana Bis S.r.l." per un ammontare rispettivamente pari ad Euro 131 migliaia e Euro 139 migliaia. Alla data della presente relazione non abbiamo ottenuto copia dei bilanci delle sopra evidenziate società al fine di poter confermare il valore di iscrizione. Tale circostanza rappresenta una limitazione al processo di revisione.

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

Aspetti chiave della revisione contabile

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

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

Valutazione del presupposto della continuità aziendale	
Descrizione dell'aspetto chiave della revisione	***Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave***
Valutazione del presupposto della continuità aziendale *Gli amministratori al paragrafo "principali incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale" hanno evidenziato le azioni intraprese e quelle che verranno poste in essere al fine di garantire la continuità aziendale.*	Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave relativo all'utilizzo del presupposto della continuità aziendale da parte degli Amministratori per la redazione del bilancio hanno riguardato: - colloqui con la direzione; - ottenimento del piano economico finanziario - predisposto dagli Amministratori della Società - relativo agli esercizi futuri; - analisi delle previsioni economico-finanziarie e delle principali assumptions alla base di tali previsioni; - verifica dell'assenza di iniziative del ceto bancario in relazione all'Accordo ex art. 67 di riscadenziamento del debito stipulato nel 2017; - verifica del grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative al bilancio con riferimento all'esistenza del presupposto della continuità aziendale.
Operazione di maggior rilevanza con parte correlata	
Descrizione dell'aspetto chiave della revisione	***Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave***
Operazione di maggior rilevanza con parte correlata All'interno del paragrafo "Principali operazioni societarie dell'esercizio" delle note al bilancio di esercizio, gli Amministratori descrivono l'operazione di conferimento - perfezionata in data 30 dicembre 2020 - delle partecipazioni detenute da Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., 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., in Domini Castellare di Castellina S.r.l. (di seguito "DCC") ricevendo in concambio una quota pari al 17,5483% del capitale di DCC per un valore pari a 14 milioni di euro.	Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato: - la verifica in merito all'applicazione della procedura interna sulle Operazioni con parti correlate adottata dalla Società e lettura dei verbali del Comitato per le operazioni con parti correlate; - analisi dell'operazione di maggiore rilevanza con parti correlate perfezionatasi il 30 dicembre 2020 e relativa al conferimento - da parte della Società - delle partecipazioni di controllo sino ad allora detenute nel "Gruppo Pisciotto" alla parte correlata DCC S.r.l.; - analisi delle perizie di stima redatte dagli esperti nominati dalla direzione; - analisi dei business plan delle società oggetto di conferimento; - analisi dei contratti stipulati con la parte correlata e verifica delle condizioni contrattuali; - limitate procedure di verifica sulla situazione economico-patrimoniale pre-consuntiva della DCC S.r.l. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020. Abbiamo inoltre verificato il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note al bilancio con riferimento all'operazione di conferimento di partecipazioni.

Operazioni con parti correlate	
Descrizione dell'aspetto chiave della revisione	***Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave***
Operazioni con parti correlate Nelle note esplicative al bilancio di esercizio, al paragrafo 29**)** Rapporti con parti correlate, gli amministratori evidenziano le principali operazioni concluse con parti correlate nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020. Gli amministratori riferiscono che le operazioni con parti correlate avvenute nel corso del 2020 sono regolate a condizioni di mercato.	Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato: - la verifica in merito all'applicazione della procedura interna sulle Operazioni con parti correlate adottata dalla società e lettura dei verbali del Comitato per le operazioni con parti correlate; - la verifica della recuperabilità dei crediti verso parti correlate iscritti a bilancio al 31 dicembre 2020; - lo svolgimento di procedure di validità con riferimento alle operazioni di acquisto e vendita registrate nell'esercizio; - lo svolgimento di procedure di conferma esterna per la verifica dei saldi iscritti a bilancio; - l'analisi dei contratti stipulati con Parti correlate e verifica delle condizioni contrattuali. Verificheremo inoltre il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative al bilancio con riferimento alle operazioni con parti correlate.

Altri aspetti

Il bilancio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, esposto ai fini comparativi, è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 14 maggio 2020, ha espresso un giudizio con rilievi su tale bilancio.

La presente relazione sostituisce la relazione datata 05 maggio 2021 che conteneva un Giudizio con Rilievi. In data 12 maggio 2021 il Consiglio di Amministrazione della Società ha riapprovato il nuovo progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020, recependo alcuni dei rilievi evidenziati nella nostra precedente relazione. La presente riemissione tiene conto delle analisi condotte sulla documentazione trasmessa sino alla data della presente relazione.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

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

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

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

Responsabilità della Società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art.123-bis, co.4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della relazione sul bilancio d'esercizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

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

Milano, 4 giugno 2021

Audirevi S.p.A.
Gian Mauro Calligari
Socio