Verbale dell'assemblea ordinaria del 30 giugno 2021
della società Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

* * * * * * *

Il giorno 30 giugno 2021 alle ore 10.30 si è riunita in seconda a convocazione l'assemblea ordinaria della società Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione signor Angelo Riccardi assume la presidenza dell'assemblea ai sensi dell'articolo 12 dello Statuto e, su unanime consenso dell'assemblea ed ai sensi dell'art. 12 dello statuto, chiama a fungere da segretario il notaio Elena Terrenghi per la redazione del verbale.

Il Presidente dichiara quindi aperta l'Assemblea ordinaria della società Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

1. Presentazione del bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2020 e delle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Delibere inerenti e conseguenti;

2. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'articolo 123-ter, commi 3-bis e 6, del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58:
a) Deliberazione vincolante sulla prima sezione in tema di politica di remunerazione; b) Deliberazione non vincolante sulla seconda sezione sui compensi corrisposti per l'anno 2020;

3. Nomina del Consiglio di Amministrazione:

3.1 Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;
3.2 Determinazione della durata dell'incarico del Consiglio di Amministrazione;
3.3 Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione;
3.4 Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione;
3.5 Determinazione del compenso complessivo spettante ai componenti del Consiglio di Amministrazione.

4. Nomina del Collegio Sindacale per il triennio 2021-2023:
4.1 Nomina di tre Sindaci effettivi e due Sindaci supplenti per gli esercizi 2021-2022- 2023;
4.2 Nomina del Presidente del Collegio Sindacale;
4.3 Determinazione del compenso dei Sindaci effettivi.

Il Presidente quindi:

- comunica che l'avviso di convocazione dell'odierna riunione portante tutte le indicazioni richieste dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari ed in conformità alle stesse, è stato pubblicato il 19 maggio 2021 sul sito Internet della Società (sezione Assemblee e Avvisi) e in data 18 maggio 2021 sui quotidiani Italia Oggi e MF-Milano Finanza. In data 3 giugno 2021 è stato pubblicato sul sito Internet della società (in data 4 giugno 2021 sui quotidiani Italia Oggi e MF-Mercati Finanziari) un'integrazione all'avviso di convocazione contenente precisazioni circa la possibilità per i soci di presentare proposte individuali di delibera sui punti all'ordine del giorno;

- precisa che, in conformità a quanto disposto dal Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18 (Decreto n. 18) e sue successive proroghe che ha introdotto alcune norme eccezionali legate all'emergenza COVID-19 applicabili alle assemblee delle società quotate e quindi al fine di ridurre al minimo i rischi connessi all'emergenza sanitaria in corso e come indicato con ampia evidenza nell'avviso di convocazione pubblicato sul sito internet della Società nella Sezione Assemblee e Avvisi:
* l'intervento in Assemblea di coloro ai quali spetta il diritto di voto ed il voto in Assemblea si svolgeranno esclusivamente tramite il rappresentante designato nominato ai sensi dell'art. 135-undicies del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (di seguito TUF) individuato nella Infomath Torresi S.r.l., con sede in Roma (il Rappresentante designato);
* al predetto Rappresentante designato gli aventi diritto al voto hanno potuto conferire deleghe ai sensi dell'articolo 135-undecies del TUF, nonché deleghe e/o sub-deleghe, ai sensi dell'articolo 135-novies, in deroga all'articolo 135-undecies, comma 4, del TUF, con istruzioni di voto su tutto o alcune delle proposte all'ordine del giorno, il tutto nei termini e con le modalità dettagliatamente previsti nell'avviso di convocazione;
* l'Assemblea si svolge esclusivamente con modalità di partecipazione da remoto attraverso mezzi di telecomunicazione, che consentono l'identificazione, ai recapiti che sono stati forniti a tutti i soggetti legittimati a vario titolo ad intervenire in Assemblea (Presidente, Rappresentante designato, Amministratori e Sindaci effettivi, notaio verbalizzante) o autorizzati a partecipare dal Presidente (dipendenti e collaboratori della Società e rappresentanti della Società di revisione);

- dichiara che non è pervenuta alla Società alcuna richiesta di integrazione dell'ordine del giorno, ai sensi dell'art. 126-bis del TUF;

- ricorda che il capitale sociale è pari ad euro 922.952,60 diviso in n. 92.295.260 azioni ordinarie del valore nominale di euro 0,01; alla data odierna la Società non possiede azioni proprie in portafoglio;

- comunica che sono rappresentati n. 13 azionisti per n. 64.924.227 azioni con diritto di voto equivalenti al 70,344% del capitale, come da elenco che verrà allegato al verbale della presente riunione.

Ciò premesso constata e dà atto che l'Assemblea è regolarmente costituita in seconda convocazione e può discutere e deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno comunicando ulteriormente quanto segue:

- la documentazione relativa ai diversi argomenti all'ordine del giorno è stata pubblicata in ottemperanza alla disciplina applicabile; in particolare sul sito internet della Società sono disponibili:
* il bilancio di esercizio ed il bilancio consolidato al 31 dicembre 2020;
* le Relazioni del Collegio Sindacale al bilancio d'esercizio e consolidato;
* la Relazione della Società di revisione al bilancio di esercizio e al bilancio consolidato;
* la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari;
* la Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti;

- con PEC ricevuta in data odierna alle ore 9.42, l'azionista Stefano Lucchini ha fatto pervenire alla società una serie di domande ed osservazioni alle quali verrà dato riscontro con allegazione al verbale dell'odierna riunione unitamente alle domande ed osservazioni del predetto azionista delle risposte fornite dal Consiglio;

- il dr. Vincenzo Truppa, a nome del Collegio sindacale, informa che l'Organo di controllo ha ricevuto una denuncia ai sensi dell'art. 2408 C.C. riguardo alla quale precisa che la medesima inerisce a

movimenti di partecipazioni i quali, non essendo afferenti agli affari sociali e legali, esulano dalle competenze e dai compiti del Collegio sindacale, mentre per quanto attiene i restanti punti il Collegio si riserva di indagare sui fatti denunziati; anche per quanto attiene alle domande rivolte al Collegio verranno allegate al verbale dell'odierna riunione le risposte dell'Organo di controllo;

- secondo le risultanze del Libro Soci integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 TUF e dalle altre informazioni a disposizione, possiedono azioni con diritto di voto in misura significativa ai sensi della disciplina pro tempore vigente i seguenti azionisti:

* Compagnie Fonciere du Vin S.p.A.	49,487%
* Paolo Andrea Panerai	10,028%

- non si ha conoscenza dell'esistenza di patti parasociali ai sensi dell'art. 122 TUF aventi ad oggetto le azioni della Società;

- sono presenti all'odierna riunione, in collegamento video e audio, per il Consiglio di amministrazione, oltre al Presidente, i Consiglieri signori:
Paolo Andrea Panerai - Vice Presidente
Marco Fanfani
Beatrice Panerai
Maria Grazia Vassallo

e per il Collegio sindacale i Sindaci signori
Mario Medici (Presidente)
Laura Restelli
Vincenzo Truppa;

- sono assenti giustificati gli altri Consiglieri;

- sono altresì presenti, sempre in video collegamento, il personale addetto ai lavori assembleari ed il Rappresentante designato Infomath Torresi S.r.l. nella persona da questa incaricata signora Paola Starc; non partecipa alcun rappresentante della società di revisione;

- si determina in 10 minuti la durata massima degli interventi nel corso della discussione;

- i dati personali raccolti in sede di accredito per la partecipazione ai lavori saranno trattati ai fini del regolare svolgimento dell'Assemblea e per la sua verbalizzazione. Tutti i trattamenti saranno effettuati nel rispetto della normativa in materia di privacy;

- ricorda che non sono consentite registrazioni dei lavori da parte dei partecipanti alla riunione;

- poiché per gli argomenti all'Ordine del giorno la documentazione è stata messa a disposizione del pubblico a mezzo Internet, se ne omette la lettura;

- i singoli punti all'Ordine del giorno verranno esposti congiuntamente e si procederà quindi alle votazioni.

*****

Il Presidente passa quindi alla trattazione dell'ordine del giorno

In merito al punto 1 dell'Ordine del giorno (Presentazione del bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2020, delle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Delibere inerenti e conseguenti) , preliminarmente, come richiesto dalla Consob, informa che le ore impiegate dalla società di revisione per la revisione del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato e relativi corrispettivi sono stati i seguenti:

	ORE	CORRISPETTIVO
BILANCIO D'ESERCIZIO	170	14.100 euro
BILANCIO	192	15.500 euro
RELAZIONE SEMESTRALE	295	25.000 euro

I corrispettivi indicati non includono l'adeguamento ISTAT, l'IVA, il contributo di vigilanza Consob e le spese vive rimborsabili.

Espone quindi la proposta del Consiglio di approvare il bilancio della Società che evidenzia una perdita di euro 1.419.592.

In merito al punto 2 dell'Ordine del giorno (Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'articolo 123-ter, commi 3-bis e 6, del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58) precisa che il documento è articolato in due sezioni.

La Prima Sezione illustra la politica adottata dalla Società in materia di remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento almeno all'esercizio successivo e, fermo restando quanto previsto dall'articolo 2402 del codice civile, dei componenti degli organi di controllo, nonché le procedure utilizzate per l'attuazione della politica adottata.
La Seconda Sezione fornisce adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione e illustra analiticamente i compensi corrisposti, in coerenza con la politica di remunerazione adottata relativamente all'esercizio di riferimento.

A seguito delle modifiche introdotte dal D.Lgs 49/2019, ai sensi dell'art. 123-ter comma 3-ter del TUF, la deliberazione assunta dall'Assemblea dei Soci sulla Prima Sezione della Relazione sulla Remunerazione è vincolante.
Ai sensi dell'art. 123-ter comma 6 TUF la deliberazione assunta dall'Assemblea dei Soci sulla Seconda Sezione della Relazione sulla Remunerazione non è vincolante; l'esito della votazione è posto a disposizione del pubblico.

In merito al punto 3 dell'Ordine del giorno (Nomina del Consiglio di amministrazione) dato che atto che la procedura di nomina del Consiglio è dettagliatamente riportata anche nell'avviso di convocazione e rimandando alla Relazione per quanto attiene l'applicazione del codice di autodisciplina adottato dalla società, ricorda che all'elezione dei membri del Consiglio di Amministrazione si procederà come segue:

a) dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, tanti Consiglieri che rappresentino la totalità di quelli da eleggere meno uno;

b) dalla seconda lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti e che non sia collegata in alcun modo, neppure indirettamente, con i soci che hanno presentato o votato la lista risultata prima per numero di voti, è tratto il restante Consigliere, nella persona del candidato elencato al primo posto di tale

lista, che dovrà essere in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità richiesti dalla normativa vigente. Il difetto di tali requisiti determina la decadenza dalla carica.

Dà atto che sono state tempestivamente presentate tre liste, tutte pubblicate sul sito Internet della società con le richieste dichiarazioni dei candidati e precisamente:

* Lista 1 presentata da Compagnie Fonciere du Vin S.p.A. titolare di azioni rappresentanti il 48,76% del capitale con indicazione dei nominativi di 12 candidati

* Lista 2 presentata dal soggetto delegato Dario Romano Radaelli per conto dei soci di minoranza Elsa Abbate, Maria Grazia Aratti, Massimo Aratti, Stefano Cavazzoni, Stefano Lucchini, Flaviano Ruscitti, Marco Schianchi e Alberto Tarantini titolari complessivamente di azioni rappresentanti il 5,408% del capitale con indicazione dei nominativi di 2 candidati

* Lista 3 presentata dai soci di minoranza Cerbiatto S.r.l., Ambromobiliare S.p.A. e Viola S.r.l. titolari complessivamente del 5,122% del capitale con indicazione del nominativo di 1 candidato.

Segnala inoltre che la relazione degli Amministratori sul punto 3 all'ordine del giorno dell'assemblea già pubblicata e disponibile sul sito Internet della Società anche a seguito della segnalazione di un socio è stata ulteriormente precisata (con comunicato pubblicato sul sito della società in data 28 giugno 2021) e relativamente alla proposta di delibera pervenuta specifica in particolare quanto segue:

* non è pervenuta una specifica proposta di delibera in ordine al numero dei componenti del Consiglio, ma essendo la lista presentata dal socio di maggioranza composta da 12 nominativi, ne consegue palesemente che il Consiglio sarà composto da 12 membri;

* non è pervenuta una specifica proposta di delibera in ordine alla durata in carica del Consiglio, indicata nell'avviso di convocazione e nello Statuto Sociale (art. 15) in massimo per tre esercizi; l'assemblea potrebbe ridurne la durata della carica, ma non essendo pervenuta nessuna proposta in tal senso è palese che la durata sarà di 3 esercizi;

* il socio Compagnie Fonciere du Vin S.p.A. ha proposto di nominare Presidente il signor Angelo Riccardi, tuttavia lo Statuto Sociale prevede all'art. 16 che il Presidente possa essere eletto dal Consiglio di Amministrazione scegliendolo fra i consiglieri nel corso della prima riunione utile, come da prassi della società, pertanto il socio di maggioranza ha proposto la nomina del dr. Angelo Riccardi per l'ipotesi che anche gli azionisti di minoranza votino in tal senso;

* il socio Compagnie Fonciere du Vin S.p.A. ha proposto di determinare il compenso complessivo del Consiglio in 53.000 euro, da ripartirsi tra i membri secondo quanto stabilirà il Consiglio medesimo nel corso della prima riunione utile.

<u>In merito al punto 4 dell'Ordine del giorno</u> (Nomina del Collegio sindacale per il triennio 2021-2023) dato che atto che la procedura di nomina del Collegio è dettagliatamente riportata anche nell'avviso di convocazione ricorda che dalla lista che avrà ottenuto il maggior numero di voti espressi dagli azionisti saranno tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due Sindaci effettivi e uno supplente.
Il terzo Sindaco effettivo e l'altro supplente saranno tratti dalle altre liste, eleggendo rispettivamente il primo e il secondo candidato della lista che avrà riportato il quoziente più elevato. In caso di parità di voti tra due o più liste, risulterà eletto Sindaco il candidato più anziano di età.

Il Presidente del Collegio sindacale è nominato dall'assemblea tra i Sindaci eletti dalla minoranza. In caso di parità di voti tra due o più liste, sarà nominato Presidente il candidato più anziano di età.

Dà atto che sono state tempestivamente presentate tre liste, tutte pubblicate sul sito internet della società con le richieste dichiarazioni dei candidati e precisamente:

* Lista 1 presentata da Compagnie Fonciere du Vin S.p.A. titolare di azioni rappresentanti il 48,76% del capitale con indicazione dei nominativi dei tre Sindaci effettivi e dei due Sindaci supplenti

* Lista 2 presentata dal soggetto delegato Dario Romano Radaelli per conto dei soci di minoranza Elsa Abbate, Maria Grazia Aratti, Massimo Aratti, Stefano Cavazzoni, Stefano Lucchini, Flaviano Ruscitti, Marco Schianchi e Alberto Tarantini titolari complessivamente di azioni rappresentanti il 5,408% del capitale con indicazione del nominativo di un Sindaco effettivo

* Lista 3 presentata dai soci di minoranza Cerbiatto S.r.l., Ambromobiliare S.p.A. e Viola S.r.l. titolari complessivamente del 5,122% del capitale con indicazione del nominativo di un Sindaco effettivo e di un Sindaco supplente.

Segnala inoltre che la relazione degli Amministratori sul punto 4 all'ordine del giorno dell'assemblea già pubblicate disponibile sul sito Internet della Società anche a seguito della segnalazione di un socio è stata ulteriormente precisata (con comunicato pubblicato sul sito della società in data 28 giugno 2021) e relativamente alla proposta di delibera pervenuta specifica in particolare quanto segue:

- non è pervenuta una specifica proposta di delibera circa la nomina del Presidente del Collegio sindacale precisando che l'avviso di convocazione e lo Statuto Sociale (art. 23) prevedono che venga nominato Presidente del Collegio Sindacale, in caso lista di minoranza, il primo soggetto indicato nella lista di minoranza che avrà ottenuto il maggior numero di voti;

* in ordine alla determinazione del compenso dei membri dell'Organo di controllo, il socio Compagnie Fonciere du Vin S.p.A. ha proposto, in continuità con il passato, che il compenso sia determinato in 10.000 euro per il Presidente ed in euro 6.000 per ciascun Sindaco effettivo.

Il Presidente dà atto che ad ore 11.10 il Consigliere signor Marco Fanfani lascia la riunione disconnettendosi.

Nessuno chiedendo la parola il Presidente dichiara chiusa la discussione su quanto all'ordine del giorno e, constatato che le presenze sono invariate, pone in votazione i seguenti testi di delibera:

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020

"L'Assemblea ordinaria del 30 giugno 2021

- preso atto della Relazione degli amministratori sull'andamento della gestione dell'esercizio 2020 e delle ulteriori informazioni ricevute;

- preso atto della Relazione del Collegio Sindacale;

- preso atto della Relazione della società di revisione Audirevi S.p.A.;

- presa visione del bilancio dell'esercizio 2020 che si è chiuso con una perdita di Euro 1.419.592 e del bilancio consolidato che si è chiuso con una perdita di competenza del gruppo pari a 2.141 mila Euro

delibera

• di approvare il bilancio al 31.12.2020 e di coprire la perdita d'esercizio, pari a Euro 1.419.592, mediante utilizzo per pari importo della riserva straordinaria"

Il Presidente invita il Rappresentante Designato a dichiarare eventuali carenze di legittimazione al voto ai sensi di Legge e di Statuto e di voler esprimere i voti sulla proposta formulata.

Il Rappresentante designato dichiara che non sussistono carenze di legittimazione al voto e, sulla base delle istruzioni di voto ricevute, comunica che gli azionisti hanno espresso i seguenti voti:
Favorevoli n. 5 azionisti per n. 60.870.092 azioni pari al 93,756% del capitale presente in assemblea
Contrari n. 8 azionisti per n. 4.054.135 azioni pari al 6,244% del capitale presente in assemblea
Nessun astenuto

Il Presidente dichiara la proposta approvata a maggioranza (percentuale del 93,756% del capitale presente in assemblea)

Prima Sezione della Relazione sulla Remunerazione

"L'assemblea ordinaria del 30 giugno 2021

delibera

- di approvare la Prima Sezione della Relazione sulla Politica in materia di Remunerazione e sui compensi corrisposti redatta ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3, D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (come modificato con D.Lgs. 10 maggio 2019, n. 49), documento messo a disposizione del pubblico in conformità alla disciplina applicabile."

Il Presidente invita il Rappresentante Designato a dichiarare eventuali carenze di legittimazione al voto ai sensi di Legge e di Statuto e di voler esprimere i voti sulla proposta formulata.

Il Rappresentante designato dichiara che non sussistono carenze di legittimazione al voto e, sulla base delle istruzioni di voto ricevute, comunica che gli azionisti hanno espresso i seguenti voti:
Favorevoli n. 6 azionisti per n. 60.887.497 azioni pari al 93,782% del capitale presente in assemblea
Contrari n. 7 azionisti per n. 4.036.730 azioni pari al 6,218% del capitale presente in assemblea
Nessun astenuto

Il Presidente dichiara la proposta approvata a maggioranza (percentuale del 93,782% del capitale presente in assemblea)

Seconda Sezione della Relazione sulla Remunerazione

"L'Assemblea ordinaria del 30 giugno 2021

esprime

voto favorevole in relazione alla Seconda Sezione della Relazione sulla Politica in materia di Remunerazione e sui compensi corrisposti redatta ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3, D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (come modificato con D.Lgs. 10 maggio 2019, n. 49), documento messo a disposizione del pubblico in conformità alla disciplina applicabile".

Il Presidente invita il Rappresentante Designato a dichiarare eventuali carenze di legittimazione al voto ai sensi di Legge e di Statuto e di voler esprimere i voti sulla proposta formulata.

Il Rappresentante designato dichiara che non sussistono carenze di legittimazione al voto e, sulla base delle istruzioni di voto ricevute, comunica che gli azionisti hanno espresso i seguenti voti:
Favorevoli n. 6 azionisti per n. 60.887.497 azioni pari al 93,782% del capitale presente in assemblea
Contrari n. 7 azionisti per n. 4.036.730 azioni pari al 6,218% del capitale presente in assemblea
Nessun astenuto

Il Presidente dichiara la proposta approvata a maggioranza (percentuale del 93,782% del capitale presente in assemblea).

Nomina del Consiglio di amministrazione

Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente, a seguito presentazione della lista dell'azionista Compagnie du Fonciere S.p.A. composta da n. 12 consiglieri, pone in votazione la proposta di determinare in 12 il numero dei componenti il Consiglio di amministrazione ed invita il Rappresentante Designato a dichiarare eventuali carenze di legittimazione al voto ai sensi di Legge e di Statuto e di voler esprimere i voti sulla proposta formulata.

Il Rappresentante designato dichiara che non sussistono carenze di legittimazione al voto e, sulla base delle istruzioni di voto ricevute, comunica che **le azioni presenti in assemblea all'apertura della votazione sono n. 60.887.497 pari al 65,970% del capitale** (non avendo 7 azionisti titolari di n. 4.036.730 azioni esercitato il diritto di voto) e gli azionisti hanno espresso i seguenti voti:

Favorevoli n. 6 azionisti per n. 60.887.497
Nessun contrario
Nessun astenuto

Il Presidente dichiara la proposta approvata all'unanimità (percentuale del 100% del capitale presente in assemblea).

Determinazione della durata dell'incarico del Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente pone in votazione la proposta dell'azionista Compagnie du Fonciere S.p.A. di determinare in tre esercizi la durata in carica del Consiglio di amministrazione ed invita il Rappresentante Designato a dichiarare eventuali carenze di legittimazione al voto ai sensi di Legge e di Statuto e di voler esprimere i voti sulla proposta formulata.

Il Rappresentante designato dichiara che non sussistono carenze di legittimazione al voto e, sulla base delle istruzioni di voto ricevute, comunica che **le azioni presenti in assemblea all'apertura della votazione sono n. 60.887.497 pari al 65,970% del capitale** (non avendo 7 azionisti per n. 4.036.730 azioni esercitato il diritto di voto) e gli azionisti hanno espresso i seguenti voti:

Favorevoli n. 6 azionisti per n. 60.887.497
Nessun contrario
Nessun astenuto

Il Presidente dichiara la proposta approvata all'unanimità (percentuale del 100% del capitale presente in assemblea).

Componenti del Consiglio di amministrazione

Il Presidente pone in votazione la Lista n. 1 presentata dall'azionista di maggioranza Compagnie Fonciere du Vin S.p.A. titolare di azioni rappresentanti il 48,76% del capitale che propone la nomina di un Consiglio nelle persone dei signori:

Paolo Andrea Panerai
Angelo Riccardi
Luca Panerai
Nicoletta Costa Novaro
Beatrice Panerai
Marco Fanfani
Maria Grazia Vassallo
Paolo Angius
Gaia Dal Pozzo
Vincenzo Manes
Maurizio Pierpaolo Brigatti
Marco Terrenghi

Il Presidente invita il Rappresentante Designato a dichiarare eventuali carenze di legittimazione al voto ai sensi di Legge e di Statuto e di voler esprimere i voti sulla proposta formulata.

Il Rappresentante designato dichiara che non sussistono carenze di legittimazione al voto e, sulla base delle istruzioni di voto ricevute, comunica che la Lista 1 è stata votata da n. 2 azionisti per n. 54.874.492 azioni pari al 84,521% del capitale presente in assemblea.

Il Presidente pone in votazione la Lista n. 2 presentata dagli azionisti di minoranza Elsa Abbate, Maria Grazia Aratti, Massimo Aratti, Stefano Cavazzoni, Stefano Lucchini, Flaviano Ruscitti, Marco Schianchi e Alberto Tarantini titolari complessivamente di azioni rappresentanti il 5,408% del capitale che propongo la nomina dei seguenti 2 candidati:

Stefano Lucchini
Alessandro Luigi Visconti

Il Presidente invita il Rappresentante Designato a dichiarare eventuali carenze di legittimazione al voto ai sensi di Legge e di Statuto e di voler esprimere i voti sulla proposta formulata.

Il Rappresentante designato dichiara che non sussistono carenze di legittimazione al voto e, sulla base delle istruzioni di voto ricevute, comunica che la Lista 2 è stata votata da n. 7 azionisti per n. 4.036.730 azioni pari al 6,218%

Il Presidente pone in votazione la Lista n. 3 presentata dagli azionisti di minoranza Cerbiatto S.r.l., Ambromobiliare S.p.A. e Viola S.r.l. titolari complessivamente del 5,122% del capitale che propongo la nomina del seguente candidato:

Sebastiano Di Betta

Il Presidente invita il Rappresentante Designato a dichiarare eventuali carenze di legittimazione al voto ai sensi di Legge e di Statuto e di voler esprimere i voti sulla proposta formulata.

Il Rappresentante designato dichiara che non sussistono carenze di legittimazione al voto e, sulla base delle istruzioni di voto ricevute, comunica che la Lista 3 è stata votata da 4 azionisti per n. 6.013.005 azioni pari al 9,262% del capitale presente in assemblea.

Stante il risultato delle votazioni ed in applicazione del meccanismo di nomina sopra indicato il Presidente dichiara che il **Consiglio di amministrazione** in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023 è composto di 12 membri nominati nelle persone dei signori

Paolo Andrea Panerai
Angelo Riccardi
Luca Panerai
Nicoletta Costa Novaro
Beatrice Panerai
Marco Fanfani
Maria Grazia Vassallo
Paolo Angius
Gaia Dal Pozzo
Vincenzo Manes
Maurizio Pierpaolo Brigatti (tratti dalla Lista 1 di maggioranza, meno 1)
Sebastiano Di Betta (tratto dalla Lista 3, ossia dalla lista presentata dai soci di minoranza che ha ottenuto il maggior numero di voti)

Nomina del Presidente del Consiglio di amministrazione
Il Presidente pone in votazione la proposta dell'azionista Compagnie Fonciere du Vin S.p.A. di nominare Presidente del Consiglio di amministrazione il dr. Angelo Riccardi, invitando il Rappresentante Designato a dichiarare eventuali carenze di legittimazione al voto ai sensi di Legge e di Statuto e di voler esprimere i voti sulla proposta formulata.

Il Rappresentante designato dichiara che non sussistono carenze di legittimazione al voto e, sulla base delle istruzioni di voto ricevute comunica che **le azioni presenti in assemblea all'apertura della**

votazione sono n. 60.887.497 pari al 65,970% del capitale (non avendo 7 azionisti per n. 4.036.730 azioni esercitato il diritto di voto) e gli azionisti hanno espresso i seguenti voti:

Favorevoli n. 5 azionisti per n. 60.870.092 pari al 99,971% del capitale presente in assemblea
Contrario n. 1 azionista per n. 17.405 azioni pari allo 0,029% del capitale presente in assemblea
Nessun astenuto

Il Presidente dichiara la proposta approvata a maggioranza (percentuale del 99,971% del capitale presente in assemblea)

Determinazione dell'emolumento a favore del Consiglio di amministrazione
Il Presidente pone in votazione la proposta dell'azionista Compagnie Fonciere du Vin S.p.A. di determinare in 53.000 euro l'emolumento annuo complessivo a favore del Consiglio di amministrazione, da ripartirsi tra i membri secondo quanto stabilirà il Consiglio medesimo nel corso della prima riunione utile, invitando il Rappresentante Designato a dichiarare eventuali carenze di legittimazione al voto ai sensi di Legge e di Statuto e di voler esprimere i voti sulla proposta formulata.

Il Rappresentante designato dichiara che non vi sono carenze di legittimazione al voto e, sulla base delle istruzioni di voto ricevute, comunica che **le azioni presenti in assemblea all'apertura della votazione sono n. 60.887.497 pari al 65,970% del capitale** (non avendo 7 azionisti per n. 4.036.730 azioni esercitato il diritto di voto) e gli azionisti hanno espresso i seguenti voti:

Favorevoli n. 5 azionisti per n. 60.870.092 pari al 99,971% del capitale presente in assemblea
Contrario n. 1 azionista per n. 17.405 azioni pari allo 0,029% del capitale presente in assemblea
Nessun astenuto

Il Presidente dichiara la proposta approvata a maggioranza (percentuale del 99,971% del capitale presente in assemblea)

Nomina del Collegio sindacale

Il Presidente pone in votazione la Lista n. 1 presentata dall'azionista di maggioranza Compagnie Fonciere du Vin S.p.A. titolare di azioni rappresentanti il 48,76% del capitale che propone la nomina dei membri del Collegio sindacale in carica per gli esercizi 2021-2022-2023 nelle persone dei signori:

Sezione n. 1 – Sindaci effettivi
Mario Medici
Barbara Premoli
Vincenzo Truppa
Sezione n. 2 – Sindaci supplenti
Francesco Alabiso
Andrea Paolo Valentino

Il Presidente invita il Rappresentante Designato a dichiarare eventuali carenze di legittimazione al voto ai sensi di Legge e di Statuto e di voler esprimere i voti sulla proposta formulata.

Il Rappresentante designato dichiara che non vi sono carenze di legittimazione al voto e, sulla base delle istruzioni di voto ricevute, comunica che comunica che la Lista 1 è stata votata da n. 2 azionisti per n. 54.874.492 azioni pari al 84,521%

Il Presidente pone in votazione la Lista n. 2 presentata dagli azionisti di minoranza Elsa Abbate, Maria Grazia Aratti, Massimo Aratti, Stefano Cavazzoni, Stefano Lucchini, Flaviano Ruscitti, Marco Schianchi e Alberto Tarantini titolari complessivamente di azioni rappresentanti il 5,408% del capitale che propongo la nomina del seguente candidato a Sindaco effettivo:

Clorinda Acelti

Ed invita il Rappresentante Designato a dichiarare eventuali carenze di legittimazione al voto ai sensi di Legge e di Statuto e di voler esprimere i voti sulla proposta formulata.

Il Rappresentante designato dichiara che non vi sono carenze di legittimazione al voto e, sulla base delle istruzioni di voto ricevute, comunica che la Lista 2 è stata votata da n. 7 azionisti per n. 4.036.730 azioni pari al 6,218% del capitale presente in assemblea.

Il Presidente pone in votazione la Lista n. 3 presentata dagli azionisti di minoranza Cerbiatto S.r.l., Ambromobiliare S.p.A. e Viola S.r.l. titolari complessivamente del 5,122% del capitale che propongo la nomina dei seguenti candidati:

Sindaco effettivo
Pasqua Loredana D'Onofrio
Sindaco supplente
Flavio Creanza

ed invita il Rappresentante Designato a dichiarare eventuali carenze di legittimazione al voto ai sensi di Legge e di Statuto e di voler esprimere i voti sulla proposta formulata.

Il Rappresentante designato dichiara che non vi sono carenze di legittimazione al voto e, sulla base delle istruzioni di voto ricevute, comunica che la Lista 3 è stata votata da n. 4 azionisti per n. 6.013.005 pari al 9,262% del capitale rappresentato in assemblea.

Stante il risultato delle votazioni ed in applicazione del meccanismo di nomina sopra indicato dichiaro che il **Collegio sindacale** in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023 è così composto:
Sindaci effettivi
Mario Medici
Barbara Premoli (tratti dalla Lista 1 di maggioranza)
Pasqua Loredana D'Onofrio (tratto dalla Lista 3, ossia dalla lista presentata dai soci di minoranza che ha ottenuto il maggior numero di voti)
Sindaci supplenti
Francesco Alabiso (tratto dalla Lista 1 di maggioranza)
Flavio Creanza (tratto dalla Lista 3, ossia dalla lista presentata dai soci di minoranza che ha ottenuto il maggior numero di voti)

Nomina del Presidente del Collegio sindacale

Il Presidente pone quindi in votazione la proposta di nominare Presidente del Collegio sindacale il Sindaco effettivo indicato dalla minoranza e pertanto la signora Pasqua Loredana D'Onofrio (Sindaco effettivo tratto dalla lista di minoranza) invitando il Rappresentante Designato a dichiarare eventuali carenze di legittimazione al voto ai sensi di Legge e di Statuto e di voler esprimere i voti sulla proposta formulata.

Rappresentato designato a segnalare eventuali carenze di legittimazione al voto.

Il Rappresentante designato dichiara che non vi sono carenze di legittimazione al voto e, sulla base delle istruzioni di voto ricevute, comunica che **le azioni presenti in assemblea all'apertura della votazione sono n. 60.887.497 pari al 65,970% del capitale** (non avendo 7 azionisti per n. 4.036.730 azioni esercitato il diritto di voto) e gli azionisti hanno espresso i seguenti voti:

Favorevoli n. 6 azionisti per n. 60.887.497 pari al 100% del capitale presente in assemblea
Nessun contrario
Nessun astenuto

Il Presidente dichiara la proposta approvata all'unanimità (percentuale del 100% del capitale presente in assemblea).

Determinazione dell'emolumento a favore del Collegio sindacale

Il Presidente pone in votazione la proposta dell'azionista Compagnie Fonciere du Vin S.p.A. di determinare il compenso in 10.000 euro per il Presidente e in 6.000 euro per ciascun sindaco effettivo, in continuità con il passato, invitando il Rappresentante Designato a dichiarare eventuali carenze di legittimazione al voto ai sensi di Legge e di Statuto e di voler esprimere i voti sulla proposta formulata.

Il Rappresentante designato dichiara che non vi sono carenze di legittimazione al voto e, sulla base delle istruzioni di voto ricevute, comunica **le azioni presenti in assemblea all'apertura della votazione sono n. 60.887.497 pari al 65,970% del capitale** (non avendo 7 azionisti per n. 4.036.730 azioni esercitato il diritto di voto) e gli azionisti hanno espresso i seguenti voti:

Favorevoli n. 5 azionisti per n. 60.870.092 pari al 99,971% del capitale presente in assemblea
Contrario n.1 azionista per n. 17.405 azioni pari al 0,029%
Nessun astenuto

Il Presidente dichiara la proposta approvata a maggioranza (percentuale del 99,971% del capitale presente in assemblea).

*****

Essendo esaurita la trattazione di tutti gli argomenti all'ordine del giorno, il Presidente ringrazia gli intervenuti e dichiara chiusa l'Assemblea.
Sono le ore 11.45

Il Segretario

Il Presidente

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

ASSEMBLEA ORDINARIA TENUTASI IN DATA 30 GIUGNO 2021

RENDICONTO SINTETICO DELLE VOTAZIONI SUI PUNTI ALL'ORDINE DEL GIORNO

1. Presentazione del bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2020 e delle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Delibere inerenti e conseguenti.

Azioni ordinarie presenti in assemblea all'apertura della votazione: n. 64.924.227 pari al 70,344% delle n. 92.295.260 azioni costituenti il capitale sociale.
L'esito della votazione è stato il seguente:

Esito Votazioni

	n. azioni	%
Favorevole	60.870.092	93,756%
Contrario	4.054.135	6,244%
Astenuto	-	-
Non votanti	-	-
Totale Diritti di voto	64.924.227	100,000%

2.1 Deliberazione vincolante sulla prima sezione in tema di politica di remunerazione.

Azioni ordinarie presenti in assemblea all'apertura della votazione: n. 64.924.227 pari al 70,344% delle n. 92.295.260 azioni costituenti il capitale sociale.
L'esito della votazione è stato il seguente:

Esito Votazioni

	n. azioni	%
Favorevole	60.887.497	93,782%
Contrario	4.036.730	6,218%
Astenuto	-	-
Non votanti	-	-
Totale Diritti di voto	64.924.227	100,000%

Compagnia Immobiliare Azionaria Spa - Via G. Borgazzi 2 - 20122 Milano
Tel. 0039 02 5821-9347 - Fax 0039 02 5831-7376
Capitale Sociale 922.952,60 Euro - REA n. 1700623 - Cod Fiscale e Partita Iva: 03765170968
Privacy: Responsabile della Protezione dei dati personali -- via G. Borgazzi 2 - 20122, Milano, email: dpo@class.it

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

2.2 Deliberazione non vincolante sulla seconda sezione sui compensi corrisposti per l'anno 2020.

Azioni ordinarie presenti in assemblea all'apertura della votazione: n. 64.924.227 pari al 70,344% delle n. 92.295.260 azioni costituenti il capitale sociale.
L'esito della votazione è stato il seguente:

Esito Votazioni

	n. azioni	%
Favorevole	60.887.497	93,782%
Contrario	4.036.730	6,218%
Astenuto	-	-
Non votanti	-	-
Totale Diritti di voto	64.924.227	100,000%

3.1 Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione.

Azioni ordinarie presenti in assemblea all'apertura della votazione: n. 60.887.497 pari al 65,970% delle n. 92.295.260 azioni costituenti il capitale sociale.
L'esito della votazione è stato il seguente:

Esito Votazioni

	n. azioni	%
Favorevole	60.887.497	100,000%
Contrario	-	-
Astenuto	-	-
Non votanti	4.036.730	-
Totale Diritti di voto	60.887.497	100,000%

3.2 Determinazione della durata dell'incarico del Consiglio di Amministrazione.

Azioni ordinarie presenti in assemblea all'apertura della votazione: n. 60.887.497 pari al 65,970% delle n. 92.295.260 azioni costituenti il capitale sociale.
L'esito della votazione è stato il seguente:

Esito Votazioni

	n. azioni	%
Favorevole	60.887.497	100,000%
Contrario	-	-
Astenuto	-	-
Non votanti	4.036.730	-
Totale Diritti di voto	60.887.497	100,000%

3.3 Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione.
Azioni ordinarie presenti in assemblea all'apertura della votazione: n. 64.924.227 pari al 70,344% delle n. 92.295.260 azioni costituenti il capitale sociale.
L'esito della votazione è stato il seguente:

Esito Votazioni

	n. azioni	%
Favorevole Lista 1	54.874.492	84,521%
Favorevole Lista 2	4.036.730	6,218%
Favorevole Lista 3	6.013.005	9,262%
Contrario	-	-
Astenuto	-	-
Non votanti	-	-
Totale Diritti di voto	64.924.227	100,000%

3.4 Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione.
Azioni ordinarie presenti in assemblea all'apertura della votazione: n. 60.887.497 pari al 65,970% delle n. 92.295.260 azioni costituenti il capitale sociale.
L'esito della votazione è stato il seguente:

Esito Votazioni

	n. azioni	%
Favorevole	60.870.092	99,971%
Contrario	17.405	0,029%
Astenuto	-	-
Non votanti	4.036.730	-
Totale Diritti di voto	60.887.497	100,000%

3.5 Determinazione del compenso complessivo spettante ai componenti del Consiglio di Amministrazione.

Azioni ordinarie presenti in assemblea all'apertura della votazione: n. 60.887.497 pari al 65,970% delle n. 92.295.260 azioni costituenti il capitale sociale.
L'esito della votazione è stato il seguente:

Esito Votazioni

	n. azioni	%
Favorevole	60.870.092	99,971%
Contrario	17.405	0,029%
Astenuto	-	-
Non votanti	4.036.730	-
Totale Diritti di voto	60.887.497	100,000%

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

4.1 Nomina di tre Sindaci effettivi e due Sindaci supplenti per gli esercizi 2021-2022-2023.
Azioni ordinarie presenti in assemblea all'apertura della votazione: n. 64.924.227 pari al 70,344% delle n. 92.295.260 azioni costituenti il capitale sociale.
L'esito della votazione è stato il seguente:

Esito Votazioni

	n. azioni	%
Favorevole Lista 1	54.874.492	84,521%
Favorevole Lista 2	4.036.730	6,218%
Favorevole Lista 3	6.013.005	9,262%
Contrario	-	-
Astenuto	-	-
Non votanti	-	-
Totale Diritti di voto	64.924.227	100,000%

4.2 Nomina del Presidente del Collegio Sindacale.
Azioni ordinarie presenti in assemblea all'apertura della votazione: n. 60.887.497 pari al 65,970% delle n. 92.295.260 azioni costituenti il capitale sociale.
L'esito della votazione è stato il seguente:

Esito Votazioni

	n. azioni	%
Favorevole	60.887.497	100,000%
Contrario	-	-
Astenuto	-	-
Non votanti	4.036.730	-
Totale Diritti di voto	60.887.497	100,000%

4.3 Determinazione del compenso dei Sindaci effettivi.
Azioni ordinarie presenti in assemblea all'apertura della votazione: n. 60.887.497 pari al 65,970% delle n. 92.295.260 azioni costituenti il capitale sociale.
L'esito della votazione è stato il seguente:

Esito Votazioni

	n. azioni	%
Favorevole	60.870.092	99,971%
Contrario	17.405	0,029%
Astenuto	-	-
Non votanti	4.036.730	-
Totale Diritti di voto	60.887.497	100,000%

Nel presente documento, allegato al verbale dell'assemblea dei soci del 30 giugno 2021, ai sensi dell'art. 127-ter del D.lgs. 58/1998, sono riportate le risposte alle domande presentate da azionisti di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. in relazione all'Assemblea del 30 giungo 2021.

Si ricorda che a seguito dell'emanazione ed entrata in vigore del Decreto Legge n. 18/2020 del 17 marzo 2020, convertito con modificazioni dalla Legge n. 27/2020, come successivamente modificato e integrato e in linea con le misure da ultimo previste dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 2 marzo 2021 e dal D.L. n. 15 del 23 febbraio 2021, Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (di seguito la "società" o "CIA") ha deciso, a massima tutela della salute e nel rispetto di quanto stabilito dai decreti sopra citati, di avvalersi della facoltà di prevedere che l'Assemblea ordinaria dei soci, convocata per il giorno 29 giugno 2021 alle ore 10.00 presso la sala conferenze in Milano, Via Marco Burigozzo 5, in prima convocazione, e il giorno 30 giugno 2021, stesso luogo e ora, in seconda convocazione, si sia tenuta unicamente con modalità di partecipazione per il tramite esclusivo del Rappresentante Designato, così come precisato nell'avviso di convocazione dell'Assemblea pubblicato il 12 maggio 2021 e successiva integrazione pubblicata in data 4 giugno 2021.

In linea con la normativa di riferimento, si evidenzia che la società fornisce riscontro alle domande che siano state presentante in conformità alle seguenti modalità:

- *inerenti alle materie all'ordine del giorno;*
- *inviate e pervenute nelle modalità previste dall'avviso di convocazione;*
- *per le quali siano pervenute le comunicazioni attestanti la legittimazione all'esercizio del diritto di voto ovvero, nel caso in cui sia stata richiesta al proprio intermediario la comunicazione per l'intervento in Assemblea.*

La società precisa che non è in alcun modo responsabile della pubblicazione delle domande ricevute, nonché delle dichiarazioni, opinioni e valutazioni in esse contenute.

Il trattamento dei Dati Personali, ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 2016/679 (c.d. GDPR), è finalizzato all'adempimento di prescrizioni normative nazionali e comunitarie; in tali casi il trattamento è obbligatorio e pertanto non è richiesto il consenso.

Nota: la società evidenzia che in larghissima parte delle domande pervenute dal socio alla quali si riferisce il presente documento, hanno già avuto ampia ed esaustiva risposta, ma in base al principio che in ogni caso possibile ai soci si deve sempre una risposta, di seguito si da luogo di ciò.

DOMANDE PRESENTATE PRIMA DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA
del 30 GIUGNO 2021 (seconda convocazione) tenutasi alle ore 10.00

Domande ricevute dall'azionista: **STEFANO LUCCHINI**

Comunicazione: **ricevuta a mezzo posta certificata in data 30.06.2021 alle ore 9,43**

L'operazione più importante dell'esercizio 2020 è stata comunicata al mercato in data 5 gennaio 2021. Si tratta di una operazione tra parti correlate con indice di rilevanza del controvalore dell'operazione ai sensi dell'Allegato 3, par. 1.1 del Regolamento Consob sulle Operazione con Parti Correlate superiore al 120%. Ha riguardato i beni siciliani "Gruppo Pisciotto" (99% di Feudi del Pisciotto S.r.l., 99% di Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e 99% di Resort del Pisciotto S.r.l.), che il CDA ha deciso di conferire in DCC. In data 27 dicembre 2020 CIA ha partecipato all'aumento di capitale sociale della Domini Castellare di Castellina S.r.l., DCC. Tale aumento di capitale è stato liberato mediante conferimenti di beni in natura sia da CIA, sia dal Vice Presidente di CIA Panerai Paolo Andrea, che hanno agito in un unico contesto nell'ambito di una operazione strutturata in maniera unitaria ed inscindibile. In particolare, CIA ha conferito tutte le partecipazioni detenute complessivamente nelle società del "Gruppo Pisciotto" (99% di Feudi del Pisciotto S.r.l., 99% di Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e 99% di Resort del Pisciotto S.r.l.) mentre il Vice Presidente di CIA Panerai Paolo Andrea ha conferito partecipazioni pari all'81,2% di Nettuno S.r.l. e all'85,6% di Rocca Frassinello S.r.l.

Come si spiega questa asimmetria di percentuali di quote conferite e, per differenza, conservate da parte di CIA (99%) e del suo Vice Presidente di CIA Panerai Paolo Andrea (81.2% e 85.6%)?

Le quote conferite non hanno determinato alcuna asimmetria, perché rappresentato la totalità delle quote possedute dai conferenti, rispettivamente Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e dott. Paolo Panerai, alla data del perfezionamento dell'operazione. Pertanto, la valutazione dei beni conferiti che ha determinato il concambio è stata proporzionale alle quote di capitale di proprietà di ciascuno dei conferenti.

Nell'ambito di questa Operazione di Conferimento, il Vice Presidente di CIA Panerai Paolo Andrea ha operato contestualmente in veste di:

- ***socio e Vice Presidente del CDA di CIA***
- ***socio di maggioranza e Presidente del CDA di DCC***
- ***parte conferitaria contrapposta nell'operazione de qua alla CIA che, tuttavia, il Panerai rappresenta in sede di conferimento***

L'integrazione del documento informativo richiesta da Consob, che risale al 3 marzo 2021, rivela che il CDA avrebbe iniziato a valutare l'operazione nel novembre 2020. Come è nata questa operazione? Chi l'ha voluta davvero? Chi l'ha proposta per primo? Chi ha visto i maggiori vantaggi per CIA? Chi ha valutato i rischi? Perché è stato incaricato il consigliere Vincenzo Manes di portare a termine l'operazione? Era la persona più indicata? Non c'erano nel CDA consiglieri con competenze più specifiche? Vincenzo Manes guida un gruppo da 6000 dipendenti: ha davvero avuto il tempo oltre che le massime competenze per occuparsi dei dettagli di questa operazione? A chi ha eventualmente sub-delegato l'incarico ricevuto dal CDA? Chi è il direttore di CIA a cui sembra essere destinato un posto nel CDA di DCC? Come si spiega il voto favorevole degli altri consiglieri non interessati di CIA?

Precisazioni:

a. il dott. Paolo Panerai non era Presidente del Consiglio di Amministrazione di Domini Castellare di Castellina S.r.l. (in sigla DCC), ma bensì consigliere senza attribuzione di alcun potere. E' stato nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione della società, solo al momento del perfezionamento dell'operazione di conferimento;

b. CIA è stata rappresentata per l'operazione in oggetto dal consigliere indipendente dott. Enzo Manes, incaricato dal Consiglio di Amministrazione.

Risposte

L'operazione di conferimento realizzata, si inquadra nel piano di sviluppo individuato e 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 tramite società controllate, la gestione di multiproprietà e l'offerta di servizi di facility management, per poi progressivamente orientarsi quasi esclusivamente, nel pieno rispetto dello statuto societario, verso l'attività di investimenti come holding di partecipazioni societarie e la valorizzazione di assets o start up.
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. in Domini Castellare di Castellina S.r.l. è basata sulle difficoltà di gestire direttamente un'attività complessa come è quella vitivinicola e ricettiva che sta producendo continue perdite, quindi su precise ragioni strutturali ed economiche valutate ed approvate dal Consiglio di Amministrazione, così come riportato anche nel verbale del 4 novembre 2020.

In sintesi:

a) le operazioni di vendite effettuate nel corso del 2017 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 Srl (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), hanno determinato un cambiamento strategico per CIA, con la conseguente progressiva riorganizzazione del portafoglio societario, orientandosi verso il ruolo tipico di holding. Infatti, a seguito di queste significative operazioni, a CIA, restavano unicamente come attività di controllo e gestione diretta economica, le aziende in Sicilia - Feudi del Pisciotto S.r.l., Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. -, mentre per il resto, gli assets in portafoglio si concentrano e diversificano in varie partecipazioni di minoranza e/o assets da valorizzare.

b) I risultati economici delle aziende siciliane sono stati negli anni costantemente negativi. Il volume d'affari prodotto, pari a circa 2 milioni di euro, non è sufficiente per gestire autonomamente e consentire il raggiungimento degli obiettivi di crescita necessari per avere un conto economico in equilibrio, oltre che ottenere l'affermazione e riconoscimento sul mercato del proprio brand, reso oggi ancor più difficile (in conseguenza degli effetti provocati dalla pandemia da COVID-19. A questo occorre aggiungere la progressiva perdita di attrattività del vino siciliano in genere che si sta verificando negli ultimi anni sui mercati internazionali.

Infine, occorre sottolineare che nell'ultimo decennio, l'aggregazione in Gruppi di ampie dimensioni, risulta essere sempre più il fattore determinante per il successo e l'affermazione a livello globale, garantendo la stabilità e la redditività degli investimenti effettuati.

In considerazione di quanto sopra espresso, l'integrazione delle aziende siciliane in un gruppo, individuato in DCC, società commerciale che già distribuiva i prodotti delle aziende conferite, con un'esperienza più che quarantennale, un *know-now* consolidato, con dei brand affermati e riconosciuti sul mercato sia nazionale che internazionale, con vini ai vertici qualitativi mondiali e partner del livello di Domaines Barons de Rothschild (Lafite), è stata valutata dal management e dal Consiglio di Amministrazione, oltre che controllata dal collegio sindacale, come un'operazione positiva per CIA da più punti di vista: *a)* l'eliminazione delle perdite che negli ultimi anni hanno ridotto il patrimonio netto consolidato; *b)* un significativo miglioramento della posizione finanziaria netta pari a 2,8 milioni di euro essendo stati de-consolidati i debiti delle aziende siciliane; *c)* una rivalutazione di circa 3 milioni di euro rispetto ai valori di carico incrementando così il proprio patrimonio netto; *d)* la possibilità di ricevere dividendi e la possibilità di realizzare un plusvalore nel futuro, com'è nella natura delle operazioni effettuate dalle holding.

Le informazioni di cui sopra sono tutte contenute nel documento "*Integrazione del Documento Informativo su operazioni con parti correlate di maggior rilevanza*" pubblicato in data 3 marzo 2021, oltre che in sintesi, riportate all'interno della Relazione finanziaria e bilancio consolidato al 31.12.2020, pubblicata in data 4 giugno 2021 e a disposizione di tutti i soci.

Occorre ricordare che l'operazione è stata sottoposta alla procedura OPC (Operazione di maggior rilevanza con Parti Correlate), ai sensi dell'art. 8, comma 1 del regolamento adottato dalla Consob n.17221 del 12.03.2010 e successive modifiche e della procedura per le "*Operazioni con Parti Correlate*" approvata dal Consiglio di Amministrazione di CIA in data 28.08.2014. Il Comitato, composto da consiglieri indipendenti, ha espresso parere pienamente favorevole in merito all'interesse di CIA al compimento dell'operazione, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni. Il parere del Comitato è stato pubblicato nell'apposita sezione del sito della società in data 30.12.2020, come allegato al "*Documento Informativo su operazioni con parti correlate di maggior rilevanza*".

A tal proposito si segnala che il dott. Paolo Panerai proprio in ragione di rappresentare parte correlata, nei vari Consigli di Amministrazione di CIA, si è sempre astenuto nelle votazioni delle proposte riguardanti l'operazione in oggetto.

Il Consiglio di Amministrazione, constatata la disponibilità in prima persona del dott. Enzo Manes, in data 4 novembre 2020, ha conferito allo stesso il mandato per seguire e, nel caso, concludere l'operazione di conferimento con il supporto del Comitato controllo e rischi. Il dott. Enzo Manes, Cavaliere al merito del lavoro, ha iniziato il suo percorso professionale nel *private equity*, di cui è divenuto uno dei principali protagonisti italiani. Intek Group S.p.A., di cui è stato fondatore ed è presidente, è una holding di partecipazioni quotata alla Borsa di Milano. Il Gruppo ha partecipazioni di controllo in: KME AG (uno dei gruppi leader a livello mondiale nel settore della lavorazione del rame e derivati, con un fatturato di circa 2 miliardi di euro), i2Capital Partners Sgr S.p.A. (private Equity, hedge funds e Real Estate), Ergycapital S.p.A. (energie rinnovabili) e Culti (società che opera nel settore della produzione e distribuzione di fragranze d'ambiente d'alta gamma). Proprio le indubbie e riconosciute capacità

manageriali, imprenditoriali e l'alta professionalità del dott. Enzo Manes hanno rappresentato per il Consiglio di Amministrazione e quindi per CIA una garanzia e un valore aggiunto.

L'assemblea straordinaria di DCC, tenutasi in data 30 dicembre 2020 con la quale si è perfezionata l'operazione di conferimento, ha nominato un nuovo Consiglio di Amministrazione, così composto: dott. Paolo Panerai - presidente, dott. Alessandro Cellai - Vice Presidente esecutivo, dott. Walter Villa, Avv. Paolo Angius, Avv. Alessandro Bollettinari - consiglieri. In rappresentanza di CIA sono stati nominati, come concordato preventivamente tra i soci nell'ambito del perfezionamento dell'operazione, il direttore operativo e dirigente preposto dott. Walter Villa come consigliere delegato con poteri di ordinaria amministrazione e l'Avv. Paolo Angius (consigliere indipendente di CIA e membro del comitato OPC).

Il verbale del CDA chiamato ad approvare questa operazione che è stato pubblicato nell'integrazione richiesta da Consob, riporta un'ampia discussione. Quali documenti sono stati portati all'attenzione del CDA per ottenere la delibera di approvazione? Gli stessi che sono stati portati all'attenzione degli azionisti nel mese di gennaio, oggetto di una osservazione anche da parte del Collegio Sindacale, o anche le valutazioni contenute nel dossier di marzo 2021? Quali obiezioni o richieste di chiarimento sono state avanzate dai consiglieri chiamati a decidere oltre a quelle riportate nel suddetto verbale di CDA del 22 dicembre 2020? Non è stato un po' tardiva la data di convocazione di questo CDA, sapendo di voler concludere l'operazione entro l'anno 2020, per minimizzare taluni impatti di bilancio, come si evince in altri passaggi dei documenti presentati?

Risposte

L'operazione è stata inizialmente valutata a partire dal mese di novembre con il Consiglio di Amministrazione del 4.11.2020 nel corso del quale è stata esaminata la struttura societaria di CIA e conferito il mandato al dott. Enzo Manes per proporre e, in caso di esito positivo, seguire e concludere l'operazione in oggetto. Nei successivi Consigli, gli Amministratori hanno potuto ricevere vari aggiornamenti ed esaminare tutti i documenti disponibili, potendo così avere una completa e dettagliata informativa per potersi esprimere consapevolmente in merito all'operazione, quali:

a) relazioni verbali del dott. Enzo Manes;

b) le valutazione del "*fair value fondiario e real estate*" delle società siciliane e del perimetro delle società toscane oggetto del conferimento da parte dal dott. Paolo Panerai, al fine di assicurare l'omogeneità di applicazione dei criteri di valutazione utilizzati, realizzate in entrambi i casi dal geom. Luca Mutti, esperto indipendente e perito del tribunale di Milano, con esperienza di varie operazioni nel settore agricolo;

c) la perizia di "*stima dei conferimenti di beni in natura e di crediti*" realizzata dal Prof. Marco Villani, professore di "Valutazione delle aziende" nell'Università Bocconi, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano e al Registro dei Revisori Legali;

d) le perizie sulla congruità della misura della partecipazione assegnata a CIA e al dott. Paolo Panerai in conseguenza dei conferimenti al perfezionamento dell'operazione effettuate dal Prof. Marco Villani;

Si segnala inoltre che il Prof. Marco Villani è anche intervenuto in video-conferenza nel corso del Consiglio di Amministrazione del 22.12.2020, rendendosi disponibile per eventuali domande e/o chiarimenti qualora necessari.

e) il parere del Comitato Controllo e Rischi nella veste di Comitato operazioni parti correlate.

Il Consiglio di Amministrazione, nel periodo, ha potuto valutare attentamente l'operazione nel suo complesso e in data 22.12.2020, secondo prassi operative e di governance, ha deliberato senza riserve all'unanimità dei votanti (con l'astensione del dott. Paolo Panierai) parere favorevole all'esecuzione dell'operazione di conferimento che si sarebbe successivamente perfezionata entro e non oltre il 31.12.2020.

Perché nel mese di gennaio agli azionisti è stata presentata una documentazione molto parziale?

Risposta

Il "*Documento Informativo su operazioni con parti correlate di maggior rilevanza*" pubblicato sul sito della società nella sezione apposita in data 30.12.2020, ai sensi dell'art. 5 del regolamento adottato dalla Consob n.17221 del 12.03.2010, successive modifiche e della procedura approvata dal Consiglio di Amministrazione di CIA in data 28.08.2014, nel rispetto dei tempi e nelle modalità previste dalla procedura, a parere degli Amministratori era completo ed esaustivo.

A seguito delle richieste inoltrate dallo stesso azionista, Stefano Lucchini, alla società, al collegio sindacale e agli organi emittenti e di vigilanza, la Consob per il proprio ruolo istituzionale e garante, ha conseguentemente inviato a CIA una richiesta formale di integrazione alla documentazione già pubblicata.

Nota: le domande poste dallo stesso azionista all'Assemblea del 30.06.2021 e le conseguenti risposte, non sono altro, che una replica di quelle già presentate e rese pubbliche. Nel pieno rispetto di sempre rispondere in ogni caso ai soci, vengono nel presente documento riprodotte in larga parte.

CIA ha predisposto un ampio e dettaglio dossier che è stato pubblicato sul sito della società nell'apposita sezione in data 3 marzo 2021 "*Integrazione del Documento Informativo su operazioni con parti correlate di maggior rilevanza*", a seguito del quale nessun'altra richiesta di ulteriore chiarimento e/o integrazione è stata ricevuta dalla società.

CIA è stata sanzionata da Consob?

Risposta

CIA non ha ricevuto nessuna sanzione, non essendo stata ravvisata alcuna mancanza e/o omissione e/o violazione da parte del management e degli Amministratori che hanno operato per la realizzazione dell'operazione in oggetto nel pieno e assoluto rispetto di tutte le normative e procedure previste dalla normativa, dai regolamenti Consob e dalla governance societaria, così come nelle informative pubblicate e successive richieste ricevute di integrazioni.

Per questa operazione tra parti correlate sono stati commissionati due tipi di perizie, quella del geom. Mutti e quella del prof. Villani.

Rispetto alla perizia del geom. Mutti, il CDA di CIA:

a) perché ha accettato gli assunti conservativi adottati dal geom. Mutti che hanno svalutato il valore del Gruppo Pisciotto?

b) ha verificato se la perizia sui beni conferiti da CIA è stata stilata dal geom. Mutti solo su base documentale o dopo un accurato sopralluogo sul posto? Ha verificato come si spiegano e da dove hanno

avuto origine i paragoni irriverenti visibili in talune foto presenti nella perizia che riguardano realtà niente affatto raffrontabili, che sembrano utilizzate solo per sminuire il valore di una realtà unica come i beni siciliani di CIA? Ha chiesto al geom. Mutti se ha visitato almeno il sito web dei Feudi del Pisciotto prima di scegliere le foto della sua perizia? Ha chiesto al geom. Mutti da dove nasce l'idea di indicare dei valori ottenuti con prezzi unitari mediati su dati da tribunale fallimentare e dove ciò trova giustificazione? Ha chiesto al geom. Mutti se, eventualmente, è stato qualcuno in CIA a suggerire queste due idee e a fornire le foto?

c) ***il verbale del CDA del 22 dicembre 2020 parla di una lunga discussione. Cosa ha riferito a proposito di queste valutazioni a sconto il consigliere Vincenzo Manes, che si è occupato in prima persona di portare a termine l'operazione e che risulta aver riferito al CDA circa l'incarico ricevuto? Per quanto risulta nel verbale di riunione sembra che si sia fidato ciecamente dell'operato del geom. Mutti sulla scorta del suo curriculum e che non sia entrato nei dettagli delle sue valutazioni. È corretta questa lettura del documento su questo aspetto?***

d) ***in risposta al quesito di Consob di pag. 5: "ii) i valori attribuiti dal geometra Luca Mutti ai terreni e fabbricati di proprietà delle società conferite da CIA e Paolo Panerai, indicando altresì i relativi valori di iscrizione nei bilanci al 31 dicembre 2019 e gli elementi a supporto delle eventuali differenze, ove rilevanti, tra i valori contabili e quelli risultanti dalla valutazione" a pag. 6 CIA afferma che "Anche in questo caso la nomina del medesimo valutatore, ha assicurato l'omogeneità di applicazione dei criteri di valutazione utilizzati." In realtà, nelle perizie relative ai beni in Toscana non sembrano ravvisabili gli stessi assunti e raffronti conservativi presenti nelle perizie per i beni siciliani. Il CDA ha notato che per i beni in Toscana sono stati fatti paragoni di ben altro genere rispetto a quelli irriverenti dei beni siciliani, non sono state fatte medie al ribasso con valori da tribunale fallimentare presenti nella perizia sui beni siciliani e forse sono stati computati anche dei macchinari, di cui non si è tenuto conto per le cantine siciliane? Ha chiesto al geom. Mutti se, eventualmente, è stato qualcuno in CIA a fornire gli articoli sulle valutazioni a peso d'oro dei vigneti in Toscana ed altri elementi di valutazione asimmetrica?***

Risposte

Per le domande alle lettere *a)*, *b)*, *c)* e *d)* per le parti in esse contenute inerenti alle modalità e termini relativi all'operazione, si rimanda a quanto precedentemente e successivamente esposto nel presente documento e alle informative pubblicate sul sito della società nella apposita sezione nel "*Documento Informativo su operazioni con parti correlate di maggior rilevanza*" e successivo "*Integrazione del Documento Informativo su operazioni con parti correlate di maggior rilevanza*".

La società, rinviando alle precisazioni in premessa, ricorda che non è in alcun modo responsabile delle dichiarazioni, opinioni e valutazioni riportate all'interno delle domande poste dagli azionisti.

e) ***quanto vale il vino presente nelle cantine? Perché questo dato non è esplicitato nelle perizie? Perché non è stato presentato un prospetto critico di raffronto che illustrasse puntualmente il confronto, ma, anzi, è servito l'intervento di Consob per avere, dopo due mesi, e solo pochi giorni prima dell'assemblea di marzo 2021 per la nomina del nuovo revisore contabile, un documento integrativo con delle informazioni sui beni in Toscana?***

Risposte

La perizia di "*stima dei conferimenti di beni in natura e di crediti*" predisposta dal professionista indipendente incaricato, Prof. Marco Villani, secondo *best practices*, è stata effettuata con i seguenti approcci:

1) valore patrimoniale (fair value fondiario e real estate): in questo caso si considera che il valore dei beni patrimoniali della società incorporano anche le aspettative in merito ai flussi economici di risultato e finanziari 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.

Nel secondo approccio è pertanto implicita la valutazione e valorizzazione del magazzino (vino).

Si precisa inoltre che sono stati considerati nelle valutazioni, le passività finanziarie di ciascuna società e i rapporti di debito/credito commerciali esistenti tra le società. I finanziamenti soci ricevuti da ciascuna società conferita alla data dell'operazione erano stati preventivamente rinunciati e trasformati in riserva di patrimonio.

Per ulteriori informazioni si rimanda a quanto già esposto e al documento "*Integrazione del Documento Informativo su operazioni con parti correlate di maggior rilevanza*" pubblicato in data 3 marzo 2021.

f) a quando risale l'osservazione del Collegio Sindacale circa la natura succinta del documento informativo e l'opportunità di fornire maggiori dettagli circa il valore delle partecipazioni oggetto di conferimento e circa la determinazione del concambio, che lo stesso Collegio Sindacale ha peraltro lasciato intendere come risolta una volta pubblicato il dossier richiesto da Consob?

Risposta

Il Collegio Sindacale, pur reputando congrua e soddisfacente la documentazione predisposta, aveva osservato l'opportunità di esporre una maggiore informativa relativa all'operazione. La Società, a seguito delle richieste pervenute nel medesimo periodo dalla Consob, ha prontamente risposto nel minor tempo possibile attraverso il documento "*Integrazione del Documento Informativo su operazioni con parti correlate di maggior rilevanza*" pubblicato in data 3 marzo 2021.

g) come si spiega e come si giustifica l'aver operato una ulteriore sensibile riduzione del valore stimato dal geom. Mutti (pari ad € 15.764.232,90) a € 14.000.000 senza la minima giustificazione, in mancanza di qualsiasi logica e contravvenendo all'interesse intrinseco di CIA alla miglior valorizzazione del bene conferendo (evitando svalutazioni)? Perché questa svalutazione prudenziale non è stata fatta anche per i beni in Toscana?

Risposte

In merito alla domanda al punto *g)* si precisa che la risposta è contenuta all'interno del documento "*Integrazione del Documento Informativo su operazioni con parti correlate di maggior rilevanza*" pubblicato in data 3 marzo 2021 che si riporta in sintesi di seguito:

"... Il Prof. Marco Villani è stato incaricato di esprimere un'opinione indipendente in merito la congruità della misura della partecipazione assegnata a CIA e a Paolo Panerai in conseguenza dei conferimenti, individuati per perfezionare l'operazione.

Le valutazioni finali, utilizzando i due approcci già precedentemente citati, sono state le seguenti:

1) utilizzo approccio *1* = valore di DCC post conferimenti delle partecipazioni di Paolo Panerai complessivi euro 73.650.430; per le partecipazioni di CIA complessi euro 15.014.808. Quota di pertinenza per CIA S.p.A. 16,9%

2) utilizzo approccio *2* = valore di DCC post conferimenti delle partecipazioni di Paolo Panerai complessivi euro 72.025.918; per le partecipazioni di CIA complessi euro 15.981.822. Quota di pertinenza per CIA S.p.A. 18,2%

La finalità dell'opinione indipendente sulla congruità della misura della partecipazione, diversa da quella della Relazione di "*stima dei conferimenti di beni in natura e di crediti*" ai sensi dell'art.2465 del Cod. Civ., ha determinato il valore delle partecipazioni di Paolo Panerai e quelle conferite da CIA e di conseguenza le percentuali per le quote di riparto, che dovranno essere rispettate indipendentemente dai valori economici che le parti ritengono di attribuire, nei limiti minimi espressi nella Relazione di "*stima dei conferimenti di beni in natura e di crediti*".

Al contrario la finalità prevista dalla Relazione è quella di fornire una attestazione che il valore dei beni conferiti è almeno pari a quello ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale soprapprezzo. La valutazione complessiva finale redatta dal Prof. Marco Villani ha determinato un valore non inferiore a 14 milioni di euro con riferimento alle partecipazioni rappresentative del 99% del capitale sociale di Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l.

L'aumento del capitale sottoscritto in DCC e il relativo sovrapprezzo è stato così ripartito secondo le proporzioni percentuali definite in base alle valorizzazioni complessive dei conferimenti effettuati.

- CIA ha ritenuto di apportare un valore complessivo pari a 14 milioni euro;
- Paolo Panerai ha ritenuto di apportare un valore complessivo pari a 23,6 milioni euro (*nota: il valore dei conferimenti era compreso in una forbice tra 73,75 milioni di euro e 72 milioni di euro)*

...."

Rispetto alla perizia giurata del prof. Villani, il CDA di CIA:

h) come si spiega e come si giustifica l'incarico assegnato al prof. Villani, dato che lo stesso, come segnalato dalla Consob, è membro dello studio Guatri, che con le sue persone è presente:

a. nel controllo di CIA
b. come valutatore dei beni conferiti dalle parti, proprio col prof. Villani
c. come revisore dei conti di DCC

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

quindi in una posizione di conflitto di interessi che non permetterebbe al soggetto di svolgere né tantomeno di accettare tale incarico? Chi ha assegnato questo (primo) incarico?

i) perché ha ritenuto di assumere un valore di conferimento di 14.000.000€, inferiore ai due dati calcolati con due diversi approcci dal prof. Villani di 15.014.808€ e 15.981.822€, sulla scorta dei dati forniti dal geom. Mutti, autore della prima perizia?

j) perché non ha ritenuto di fare una analoga svalutazione sui valori peritati per i beni in Toscana?

Risposte

In merito alle domande indicate con le lettere *h)*, *i)* e *j)* si rimanda a quanto già precedentemente esposto, nonché alle informative pubblicate sul sito della società nella apposita sezione all'interno del "*Documento Informativo su operazioni con parti correlate di maggior rilevanza*" e successivo "*Integrazione del Documento Informativo su operazioni con parti correlate di maggior rilevanza*".

Si specifica in merito alla domanda posta al punto *h)* che il Prof. Marco Villani ha inviato al Consiglio di Amministrazione e al Collegio sindacale in data 4 febbraio 2021, formale dichiarazione d'indipendenza e di assenza di conflitti di interesse in relazione all'operazioni per gli incarichi conferiti.

k) perché non ha prontamente accolto le sollecitazioni degli azionisti e del Collegio Sindacale circa la preparazione di un prospetto che illustrasse nel dettaglio le modalità attuative dei concambi, specificando e confrontando gli apporti di capitale e di riserve?

Risposta

In merito alla domanda al precedente punto *k)* si rimanda a quanto già precedentemente esposto.

LC International LLC

L'esercizio 2020 è stato caratterizzato anche dalla importante svalutazione della controllata americana LC International LLC Holding che detiene i marchi e le licenze di Le Cirque, Osteria il Circo e Sirio. Esperti indipendenti incaricati per la valutazione di questi marchi hanno stimato un valore compreso in una forbice tra 6,5 e 8 milioni di dollari. Perché è stata fatta questa svalutazione "prudenziale"? La società prevede perdite superiori al valore di questo marchio nei prossimi anni? Cosa si prevede esattamente? La relazione finanziaria indica che si intende perseguire una politica di vendita che faccia emergere il valore, ora prudenzialmente azzerato, di questi marchi. Quando è ragionevole attendersi queste valorizzazioni? Quando e come sarà possibile verificare i progressi di questa politica?

Risposte

La società di revisione incaricata, Audirevi S.p.A. ha inviato in data 05.05.2021 le relazioni al bilancio d'esercizio e consolidato approvato dal Consiglio di Amministrazione di CIA in data 14.04.2021, evidenziando alcuni rilievi, motivo per il quale il Consiglio ha deciso di riapprovare il bilancio al 31.12.2020 (comunicato pubblicato in data 5 maggio 2021).

Il principale rilievo riguardava la valutazione della partecipazione in LC International LLC evidenziando una sovrastima, a giudizio di Audirevi, di 766 mila euro rispetto al valore di carico iscritto da CIA pari a 2,4 milioni di

euro, dovuto sostanzialmente ad un diverso approccio del metodo di valutazione per la determinazione dell' *Equity value*. A seguito del rilievo evidenziato, è stata rivista la stima del valore della partecipazione, utilizzando unicamente la metodologia prevista dal principio contabile internazionale IAS 36, gli Amministratori hanno ritenuto prudenziale allineare il valore di carico della partecipazione al valore risultante dall'*Impairment test*.
Occorre segnalare che il bilancio di LC International LLC non esprime alcun valore dei marchi di proprietà che rappresentato l'*asset* principale della società. Per questa ragione, gli Amministratori, pienamente consapevoli del valore unico, delle enormi potenzialità di crescita e di sviluppo che gli stessi rappresentano, hanno affidato l'incarico ad esperti indipendenti per la valutazione della società, ma soprattutto dei marchi. Il valore stimato è risultato essere compreso in una forbice tra 6,5 e 8 milioni di dollari.

Per ulteriori informazioni si rinvia a quanto già esposto all'interno della Relazione finanziaria e bilancio consolidato al 31.12.2020, pubblicata in data 4 giugno 2021 e a disposizione di tutti i soci.

Isola Longa Srl

Nella Relazione finanziaria si legge che: "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". Riuscite a dare una indicazione più precisa su quando avverrà questa significativa rivalutazione e dell'ordine di grandezza atteso?

Risposta

Il piano di sviluppo di Isola Longa S.r.l., 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. Attualmente è stata presentata la relazione di incidenza ambientale (VIncA) alle varie autorità competenti: la prima procedura ha portato ad una valutazione positiva nella forma del silenzio assenso da parte dell'Ente Gestore della R.N.O. (Riserva Naturale Orientata Saline di Trapani e Paceco). Il successivo passaggio prevede l'ottenimento del parere positivo da parte dell'A.R.T.A. (Assessorato Regionale per il Territorio e Ambiente) e della sovraintendenza di Trapani per concludersi con la predisposizione e autorizzazione delle pratiche edilizie (SCIA). Tale processo autorizzativo è stimato ad oggi in circa 12 mesi (i tempi sono dilatati anche a causa dell'emergenza COVID-19).
Il progetto di ristrutturazione prevede un tempo stimato per la realizzazione in circa 24-30 mesi.

La realizzazione di una significativa plusvalenza è prevista attraverso la vendita delle quote di Isola Longa S.r.l.; il tempo di uscita è tendenzialmente individuato dopo 3-5 anni dall'avvio dell'attività.

Per ulteriori informazioni si rinvia a quanto già esposto all'interno della Relazione finanziaria e bilancio consolidato al 31.12.2020, pubblicata in data 4 giugno 2021 e a disposizione di tutti i soci.

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 su complessivi 230 mq di superficie commerciale. 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 in 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. La stima dei ricavi attesi dalle vendite è compresa in una forbice tra 2,4-3,3 milioni di euro.

Qual è l'utile netto atteso da queste vendite? Cosa rimarrà poi di CIA sull'Isola di Levanzo? Con quale valore stimato e con quale piano di valorizzazione?

Risposta

Il progetto di *real estate* in corso che ha un orizzonte temporale di 36 – 48 mesi, prevede una volta concluse tutte le vendite, ricavi stimati compresi in una forbice tra 3 – 4 milioni di euro (variabile in funzione della situazione di mercato e della domanda del periodo). I costi per le ristrutturazioni, le consulenze, le spese accessori, gli oneri di legge, etc….sono stimati in circa 2,2 - 2,4 milioni di euro. L'utile lordo è pertanto compreso tra 0,8 - 1,6 milioni di euro.
Al termine del progetto *real estate*, ad Agricola Florio S. a r.l. resteranno circa 85 ettari dislocati in varie aree dell'isola e circa 100 mq di fabbricati da ristrutturare. Il valore dei beni residui in carico sarà di circa 1,1 milioni di euro, ovvero pari al valore iscritto alla voce *Immobilizzazioni materiali – Terreni e Fabbricati*, al netto delle proprietà cedute.

Per ulteriori informazioni si rinvia a quanto già esposto all'interno della Relazione finanziaria e bilancio consolidato al 31.12.2020, pubblicata in data 4 giugno 2021 e a disposizione di tutti i soci.

DCC

Il settore del vino sembra in forte ripresa ovunque. Non solo per volumi e prezzi delle bottiglie. Sono passati di mano molti vigneti e anche partecipazioni azionarie del settore. Com'è l'andamento delle vendite delle Cantine di cui Cia detiene ora il 17%? Rothschild è ancora socio? Ci sono già delle manifestazioni di interesse per la quota di CIA?

Risposta

Le vendite di vino del gruppo DCC, nel primo semestre 2021 sono sostanzialmente in linea con l'andamento generale del settore.

Si segnale infine che DCC e così le aziende agricole controllate, hanno optato per il maggior termine per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2020, in linea con le disposizione di cui all'art. 106 d.l. 18 del 17/03/2020 (cd. "cura Italia") in deroga a quanto previsto dagli articoli 2364, secondo comma, e 2478-bis, del codice civile.

Milano, li 30 giugno 2021

All'Assemblea degli Azionisti

oggetto: esposto ex articolo 2408, Codice civile, dell'Azionista ing. Stefano Lucchini

Facendo seguito alla PEC del 26 giugno u.s., inviata, dall'Azionista ing. Stefano Lucchini, per conoscenza, anche allo scrivente Collegio sindacale, e al successivo esposto, ex articolo 2408 del Codice civile, trasmessoci dallo stesso azionista, a mezzo PEC, il 29 giugno u.s., di seguito, per quanto di nostra competenza, gli esiti delle relative attività di verifica.

"Primo punto" della comunicazione a mezzo PEC del 26 giugno u.s. / prima parte dell'esposto trasmesso a mezzo PEC il 29 giugno 2021

Premesso:

a) Che il Consiglio di amministrazione della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., di seguito anche CIA o la Società, ha redatto, in data 12 maggio 2021, con riferimento ai seguenti punti dell'ordine del giorno dell'assemblea, convocata per il 29-30 giugno 2021 (sono gli stessi punti dell'assemblea convocata per il 27-28 maggio 2021),

"3 Nomina del Consiglio di Amministrazione:
3.1 Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;
3.2 Determinazione della durata dell'incarico del Consiglio di Amministrazione;
3.3 Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione;
3.4 Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione;
3.5 Determinazione del compenso complessivo spettante ai componenti del Consiglio di Amministrazione;
4 Nomina del Collegio sindacale per il triennio 2021 – 2023
4.1 Nomina di tre Sindaci effettivi e due Sindaci supplenti per gli esercizi 2021-2022-2023;
4.2 Nomina del Presidente del Collegio Sindacale;
4.3 Determinazione del compenso dei Sindaci effettivi.",

la "Relazione sulla nomina degli organi sociali";

b) Che la stessa relazione è stata tempestivamente pubblicata sul sito della Società;
c) Che il 28 maggio 2021 è stata presentata la lista del socio Compagnie Fonciere du Vin S.p.A. per l'elezione degli Amministratori della Società composta da 12 consiglieri;
d) Che lo stesso 28 maggio è stata presentata dal medesimo socio la lista per la nomina dei membri del Collegio sindacale;
e) Che le predette liste sono state tempestivamente pubblicate sul sito della Società;
f) Che la Società, con comunicato stampa del 26 giugno 2021, il cui contenuto è stato anche trasmesso all'Azionista in oggetto il 28 giugno u.s., ha comunque, ulteriormente esplicitato nell'interesse di tutti gli Azionisti le informazioni, i dati e gli elementi riportati nella sopra descritta relazione; inoltre, la Società, tenuto conto delle modalità con le quali si tiene l'Assemblea e della necessità di far pervenire prima della stessa le proposte di delibera, ha comunicato quelle, nel frattempo, trasmesse dall'Azionista di maggioranza relativa Compagnie Fonciere du Vin S.p.A. riguardo ai compensi da attribuire al Consiglio di Amministrazione e al Collegio sindacale;
g) Che, come indicato nell'avviso di convocazione, tenendosi l'Assemblea in seconda convocazione (vedasi comunicato stampa del 26 giugno 2021), le indicazioni di voto potevano essere tramesse al Rappresentate designato entro lo scorso 28 giugno;
h) Che il Consiglio di amministrazione nel redigere la predetta Relazione sulla nomina degli organi sociali ha adottato, sostanzialmente, lo stesso schema utilizzato per la redazione delle Relazioni per le assemblee tenutesi il 2 maggio 2018 e il 30 aprile 2015;

tutto ciò premesso,

riteniamo che dall'esame della Relazione del 12 maggio 2021 e delle predette liste presentate dal sopra descritto azionista di maggioranza relativa, tenuto conto delle relative norme del Codice civile, delle previsioni statutarie e del contenuto dell'avviso di convocazione, si dedurrebbero le proposte di delibera e non vi sarebbero per gli Azionisti della Società limitazioni o impedimenti per esercitare i diritti agli stessi spettanti in occasione dell'assemblea convocata per il 29-30 giugno.

In ogni caso si segnalerà all'Organo amministrativo di tener conto di quanto sopra in occasione della redazione delle prossime Relazioni sulla nomina degli organi sociali.

"Secondo punto" della comunicazione a mezzo PEC del 26 giugno u.s. / ultimo periodo dell'esposto del 29 giugno u.s.

In via preliminare, pur non essendo state le richieste di chiarimenti indirizzate allo scrivente Collegio, riteniamo opportuno far presente che il Collegio sindacale non è tenuto ad essere informato o a svolgere indagini in ordine al passaggio di partecipazioni, non avendo tali operazioni alcuna attinenza con gli affari sociali e/o con l'andamento della Società.

In ogni caso ci riserviamo di chiedere informazioni ai diretti interessati in ordine a quanto da Voi affermato e di riferirVi le eventuali risposte che gli stessi dovessero ritenere di fornirci.

Con riferimento alla domanda volta a "conoscere le liste valide e anche gli eventuali risultati in formazione al momento dell'annullamento dell'assemblea del 27-28 maggio 2021, con indicazione nominativa dei partecipanti alla presentazione delle liste e alla votazione (poi annullata) e dei voti degli stessi espressi" si riferisce quanto segue:

- alla data del 6 maggio 2021, data di revoca, da parte del Consiglio di amministrazione, della convocazione dell'assemblea prevista per il 27-28 maggio 2021, erano state presentate due liste per la nomina del Consiglio di amministrazione;
- una dall'Azionista di maggioranza relativa Compagnia Fonciere du Vin S.p.A. e l'altra dal dott. Dario Romano Radaelli per conto degli Azionisti Abbate Elsa, Aratti Maria Grazia, Aratti Massimo, Cavazzoni Stefano, Lucchini Stefano, Rusciti Flaviano, Scianchi Marco e Tarantini Alberto;
- alla data del 6 maggio 2021, data della sopra descritta revoca, erano state presentate due liste per la nomina del Collegio sindacale;
- una dall'Azionista di maggioranza relativa Compagnia Fonciere du Vin S.p.A. e l'altra dal dott. Dario Romano Radaelli per conto degli Azionisti Abbate Elsa, Aratti Maria Grazia, Aratti Massimo, Cavazzoni Stefano, Lucchini Stefano, Rusciti Flaviano, Scianchi Marco e Tarantini Alberto;
- non ci risulta che alla data del 6 maggio 2021 i predetti azionisti abbiano dato indicazioni di voto.

Distinti saluti.

Il Presidente del collegio sindacale: Mario Medici

Il Sindaco effettivo: Laura Restelli

Il Sindaco effettivo: Vincenzo Truppa

ELENCO AZIONISTI PARTECIPANTI ALL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 30/06/2021

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.P.A.

SONO PRESENTI IN QUESTO MOMENTO N. 13 AVENTI DIRITTO RAPPRESENTANTI IN PROPRIO N. 0 AZIONI CON DIRITTO DI VOTO E PER DELEGA N. 64.924.227 AZIONI CON DIRITTO DI VOTO PER COMPLESSIVE N. 64.924.227 AZIONI CON DIRITTO DI VOTO, PARI AL 70,344% DEL CAPITALE SOCIALE RAPPRESENTATO DA AZIONI CON DIRITTO DI VOTO.

ELENCO AZIONISTI PARTECIPANTI ALL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 30/06/2021

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.P.A.

Progr.	Nominativo Azionista	Vincolo	In Rappresentanza	Delegato	In proprio	Per delega	Azioni con diritto di voto	% Cap.Soc. con diritto di voto
1	CFV S.P.A.			PAOLA STARC		45.674.492	45.674.492	49,487
2	PANERAI PAOLO ANDREA			PAOLA STARC		9.200.000	9.200.000	9,968
3	AMBROMOBILIARE SPA			PAOLA STARC		2.335.600	2.335.600	2,531
4	VIOLA S.R.L.			PAOLA STARC		1.830.000	1.830.000	1,983
5	CERBIATTO S.R.L.			PAOLA STARC		1.830.000	1.830.000	1,983
6	CAVAZZONI STEFANO			PAOLA STARC		1.700.000	1.700.000	1,842
7	LUCCHINI STEFANO			PAOLA STARC		751.424	751.424	0,814
8	RUSCITTI FLAVIANO			PAOLA STARC		565.000	565.000	0,612
9	ABBATE ELSA			PAOLA STARC		500.250	500.250	0,542
10	TARANTINI ALBERTO			PAOLA STARC		230.000	230.000	0,249
11	GRANATA DAVIDE			PAOLA STARC		200.000	200.000	0,217
12	DI TRAPANI MICHELE			PAOLA STARC		90.056	90.056	0,098
13	ISHARES VII PLC			PAOLA STARC		17.405	17.405	0,019

N. Azionisti	13

TOTALE AZIONI CON DIRITTO DI VOTO:	0	64.924.227	64.924.227
TOTALE % CAP. SOC. CON DIRITTO DI VOTO:	0,000	70,344	70,344