

Il Consiglio di Amministrazione di Compagnia Immobiliare Azionaria ha approvato le Informazioni periodiche aggiuntive consolidate al 30 settembre 2021

Milano, 12 novembre 2021 - Il Consiglio di amministrazione di Compagnia Immobiliare Azionaria (CIA), riunitosi oggi, ha approvato le informazioni periodiche aggiuntive consolidate al 30 settembre 2021.

Il 30 dicembre 2020 CIA ha concluso l'operazione di conferimento delle partecipazioni detenute per una quota pari al 99% del capitale sociale rispettivamente di Feudi del Pisciotto S.r.l., Az. Agr. Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. (aziende del Pisciotto), in Domini Castellare di Castellina S.r.l (DCC), società commerciale che già distribuiva i prodotti delle tre aziende. DCC controlla altre due importanti realtà vitivinicole in Toscana, con brand riconosciuti sui principali mercati di riferimento, con partner di livello assoluto e vini affermati ai vertici mondiali. A fronte del conferimento, CIA ha ricevuto in contropartita una quota pari al 17,55% del nuovo capitale deliberato e integralmente sottoscritto di DCC. Inoltre, la valutazione delle aziende del Pisciotto conferite ha espresso un maggior valore pari a circa 3 milioni di euro rispetto ai valori di carico, consentendo a CIA di realizzare un rafforzamento della propria struttura patrimoniale e un significativo miglioramento della posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo.

Sintesi dei principali risultati del periodo

I risultati economici e finanziari consolidati di Gruppo nei primi nove mesi del 2020 includevano i dati delle aziende del Pisciotto uscite dal perimetro di consolidamento di CIA a fine esercizio, a seguito del perfezionamento dell'operazione di conferimento precedentemente descritta.

<i>Valori in Euro/000</i>	III Trim.'20	III Trim.'21	%	30/09/2020	30/09/2021	%
<i>Ricavi dalle vendite e delle prestazioni</i>	765	76	(90,1)	1.351	229	(83,0)
<i>Altri ricavi e var. delle rimanenze</i>	(211)	2	n.s.	(491)	51	n.s.
Totale Ricavi	554	78	(85,9)	860	280	(67,4)
Margine oper. lordo (EBITDA)	91	(84)	n.s.	(289)	(195)	32,5
Risultato operativo (EBIT)	(38)	(118)	n.s.	(635)	(570)	10,2
Risultato netto di competenza	(66)	(145)	n.s.	(775)	(693)	10,6

Per fornire una rappresentazione più efficace e coerente dei risultati del Gruppo nel periodo, in conseguenza dell'operazione di conferimento, è stato predisposto il seguente schema di confronto dei principali dati economici gestionali a *perimetro omogeneo*, escludendo i dati delle aziende del Pisciotto oggetto di cessione a fine 2020.

Conto economico consolidato gestionale a perimetro omogeneo

Valori in Euro/000	30/09/2020	30/09/2021	Variaz. (%)
<i>Ricavi per facility management</i>	105	105	-
<i>Ricavi per consulenze amministrative e finanziarie</i>	--	124	100,0
<i>Altri ricavi</i>	--	51	100,0
Totale ricavi	105	280	n.s.
<i>Costi per servizi</i>	(197)	(247)	25,4
<i>Costo del lavoro</i>	(142)	(109)	(23,2)
<i>Altri costi operativi</i>	(96)	(97)	1,0
<i>Effetto valutazione PN società collegate</i>	(1)	(22)	n.s.
Costi Operativi	(436)	(475)	8,9
Margine Lordo (EBITDA)	(331)	(195)	41,1

I risultati economici a perimetro omogeneo dei primi nove mesi dell'anno evidenziano un incremento dei ricavi operativi e un miglioramento dell'Ebitda, in linea con le previsioni.

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 2,80 milioni di euro al 31 dicembre 2020 a un indebitamento netto di 2,78 milioni di euro al 30 settembre 2021.

Evoluzione delle attività delle aziende partecipate del Gruppo nei segmenti di riferimento

a) Andamento delle attività nel settore vitivinicolo e della ristorazione:

- Nei primi sette mesi del 2021 le esportazioni di vino italiano sono aumentate del 14,5% rispetto allo stesso periodo del 2020, e anche rispetto al periodo pre-Covid (+10,7% sul 2019), a oltre 4 miliardi di euro (fonte: Sace). Il trend è evidenziato anche dai risultati della partecipata **DCC S.r.l.** che registra, a livello consolidato, una crescita a doppia cifra (+25,6%), rispetto all'anno precedente, e del 9% rispetto al 2019. Segno positivo anche per l'attività ricettiva con un numero di presenze e di ricavi superiori al 2019;
- il settore della ristorazione, pesantemente condizionato dalla pandemia, sta registrando una graduale ripresa seppur con tempi e modalità diverse nei vari Paesi. Per la partecipata **LC International LLC** le proiezioni economiche sono in linea con attese, grazie alla conferma delle riaperture nell'ultimo trimestre dei ristoranti in licensing in India e a Las Vegas.

b) Progetti nel real estate:

- la controllata **Agricola Florio S.r.l.** è prossima ad ottenere le autorizzazioni necessarie per l'avvio dei lavori e, quindi, a procedere nel piano di sviluppo che prevede, come primo step, la vendita di 3 unità residenziali da ristrutturare (complessivi 230 mq di superficie commerciale), come secondo ristrutturazione e recupero di un fabbricato di circa 350 mq di superficie coperta, oltre a circa 240 mq di terrazze private e circa 500 mq di area verde.

Al termine sarà suddiviso in 3 residenze di categoria “*premium luxury*”;

- la partecipata **Isola Longa S.r.l.**, ricevute le autorizzazioni per avviare i lavori, procederà nella realizzazione di un Luxury Hotel (45/50 suites ed extra-suites) con l’obiettivo di realizzare un trophy resort. Da luglio è stata avviata l’accoglienza con visita dell’isola (riserva dello Stagnone – Trapani) e attività complementari. Dall’anno in corso ha preso il via l’attività diretta della salina.

Il 12 ottobre 2021 si è svolta l’udienza relativa alla causa promossa da CIA nei confronti del Comune di Milano, con la richiesta di un risarcimento di 15 milioni di euro per i danni di natura patrimoniale subiti e subendi in conseguenza dell’operazione immobiliare realizzata attraverso Diana Bis S.r.l., al tempo controllata al 100%. Il Giudice, sentite le parti e tenuto conto del termine di 120 giorni allo stato pendente a seguito delle ultime comunicazioni inviate dal Comune, ha rinviato la causa al 6 aprile 2022 e invitato le parti, come già precedentemente proposto, a valutare eventuali ipotesi conciliative.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il progressivo allentamento delle misure restrittive introdotte per il contenimento della pandemia, grazie alle campagne di vaccinazione, ha permesso alle attività bloccate di riprendere e ha avviato la ripresa. Le previsioni del Gruppo, che ha un portafoglio di partecipazioni e di investimenti diversificato, sono in linea con le attese, grazie all’andamento positivo delle attività operative registrato nei primi nove mesi dell’anno e all’avvio dei progetti di sviluppo immobiliare con un elevato valore atteso di realizzo.

Gli amministratori, coerentemente con il contesto attuale in cui opera CIA nella sua veste di holding e con il proprio core-business, confermano l’impegno per il raggiungimento degli obiettivi pluriennali previsti, attraverso le strategie di sviluppo pianificate, l’evoluzione e il monitoraggio costante dei principali key value driver che possono incidere su redditività e crescita del Gruppo.

Le Informazioni periodiche aggiuntive al 30 settembre 2021 saranno disponibili per il pubblico sul sito Internet di Cia, www.c-i-a.it entro i termini di legge

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

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

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2021

<i>Valori in Euro/000</i>	30/09/2020	30/09/2021	<i>Variaz.</i>	<i>%</i>
Ricavi - <i>from current operations</i>	105	229	124	118,1
Altri Ricavi - <i>from current operations</i>	0	51	51	100,0
Ricavi - <i>from not current operations</i>	1.246	--	(1.246)	(100,0)
Variazione delle rimanenze - <i>from not current operations</i>	(491)	--	491	100,0
Totale Ricavi	860	280	(580)	(67,4)
Costi Operativi - <i>from current operations</i>	436	475	39	8,9
Costi Operativi - <i>from not current operations</i>	713	--	(713)	(100,0)
Margine operativo lordo – Ebitda	(289)	(195)	94	32,5
Proventi/(Oneri) non ordinari	23	9	(14)	n.s.
Ammortamenti e svalutazioni - <i>from current operations</i>	17	384	367	n.s.
Ammortamenti e svalutazioni - <i>from not current operations</i>	352	--	(352)	(100,0)
Risultato operativo – Ebit	(635)	(570)	65	10,2
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(144)	(123)	21	14,6
Risultato Netto di periodo	(779)	(693)	86	11,0
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	4	--	(4)	n.s.
RISULTATO NETTO ATTRIBUBILE AL GRUPPO	(775)	(693)	82	10,6

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO III° TRIMESTRE 2021

<i>Valori in Euro/000</i>	III Trim. 2020	III Trim. 2021	Variaz.	%
Ricavi - <i>from current operations</i>	35	76	41	117,1
Altri Ricavi - <i>from current operations</i>	0	2	2	100,0
Ricavi - <i>from not current operations</i>	754	--	(754)	(100,0)
Variazione delle rimanenze - <i>from not current operations</i>	(235)	--	235	100,0
Totale Ricavi	554	78	(476)	(85,9)
Costi Operativi - <i>from current operations</i>	132	162	30	22,7
Costi Operativi - <i>from not current operations</i>	331	--	(331)	(100,0)
Margine operativo lordo – Ebitda	91	(84)	(175)	(192,3)
Proventi/(Oneri) non ordinari	(9)	(30)	(21)	n.s.
Ammortamenti e svalutazioni - <i>from current operations</i>	6	4	(2)	n.s.
Ammortamenti e svalutazioni - <i>from not current operations</i>	114	--	(114)	(100,0)
Risultato operativo – Ebit	(38)	(118)	(80)	(210,5)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(28)	(27)	1	3,6
Risultato Netto di periodo	(66)	(145)	(79)	(119,7)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	--	--	--	n.s.
RISULTATO NETTO ATTRIBUIBILE AL GRUPPO	(66)	(145)	(79)	(119,7)

Posizione finanziaria netta al 30 settembre 2021

<i>Valori in Euro/000</i>	31/12/2020	30/09/2021	Variaz.	(%)
Liquidità	3	53	50	n.s.
Indebitamento finanziario corrente	(2.808)	(2.834)	(26)	(0,9)
Indebitamento finanziario corrente netto	(2.805)	(2.781)	24	0,9
Debiti finanziari non correnti	--	--	--	--
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	--	--	--	--
Indebitamento finanziario non corrente	--	--	--	--
Totale Indebitamento Finanziario Consolidato	(2.805)	(2.781)	24	0,9