



**COMPAGNIA
IMMOBILIARE
AZIONARIA
S.p.A.**

Indice

Gruppo CIA

□	Composizione degli organi sociali	2
□	Relazione sulla gestione del Gruppo al 31 dicembre 2021.....	3
□	Dati essenziali bilanci società controllate e collegate	16
□	Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2021	17
□	Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato esercizi 2020 e 2021	21
□	Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2021	22
□	Situazione consolidata al 31 dicembre 2021 ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006	23
□	Note al Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2021	26
□	Operazioni con parti correlate al 31 dicembre 2021	57
□	Prospetto delle Partecipazioni Rilevanti ex. Art. 120 del D. Lgs n. 58/1998	63
□	Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999	65
□	Relazione della Società di Revisione al Bilancio Consolidato	67

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

□	Relazione sulla gestione della capogruppo al 31 dicembre 2021	76
□	Bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2021	86
□	Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto esercizi 2020 e 2021	91
□	Prospetto dei flussi di cassa della capogruppo al 31 dicembre 2021	92
□	Note al bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2021	93
□	Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999	124
□	Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio separato della Capogruppo	126
□	Relazione della Società di Revisione al Bilancio separato della Capogruppo	142

Composizione degli Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Angelo Riccardi
Vice Presidente	Paolo Andrea Panerai
Consiglieri	Luca Nicolò Panerai Sebastiano Di Betta Paolo Angius Gaia Dal Pozzo Nicoletta Costa Novaro Maria Grazia Vassallo Alessandra Salerno Beatrice Panerai Vincenzo Manes Maurizio Pierpaolo Brigatti

Collegio Sindacale

Presidente	Pasqua Loredana D'Onofrio
Sindaci effettivi	Mario Medici Barbara Premoli
Sindaci supplenti	Francesco Alabiso Flavio Creanza

Società di Revisione

AUDIREVI Spa

I mandati triennali del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nominati dall'Assemblea degli Azionisti del 30 giugno 2021, scadono in concomitanza dell'Assemblea degli Azionisti che approverà il bilancio dell'esercizio 2023.

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

*Relazione sulla Gestione
del Gruppo al 31 dicembre 2021*

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

**RELAZIONE SULLA GESTIONE
DEL GRUPPO
AL 31 DICEMBRE 2021**

La relazione consolidata di Compagnia Immobiliare Azionaria e della capogruppo CIA S.p.A. al 31 dicembre 2021, ambedue sottoposte a revisione contabile, sono state elaborate nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IAS/IFRS adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, omologati, unitamente alle relative interpretazioni, con regolamento (CE) n. 1126/2008 che, a partire dal 2 dicembre 2008, abroga e sostituisce il regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche.

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

Scenario macroeconomico

Il progressivo allentamento delle misure restrittive introdotte per il contenimento della pandemia nei vari Paesi, grazie alle massive campagne di vaccinazione e alla conseguente diminuzione dei contagi, ha permesso la riapertura di molte attività precedentemente bloccate, contribuendo all'avvio della ripresa economica. Anche in Italia il 2021 ha evidenziato una decisa e sostenuta crescita del PIL nell'intorno del 6,5% rispetto all'andamento economico dello scorso anno pesantemente influenzato dagli effetti della pandemia da Covid-19 (*base dati ISTAT*).

CIA ha un portafoglio di partecipazioni e di investimenti nel complesso diversificato. Le ripercussioni derivanti dalla pandemia hanno avuto particolare impatto per le aziende operative nel settore vitivinicolo e ricettivo del Gruppo DCC e per la società collegata LC International LLC, attiva nel settore dell'alta ristorazione. Minori riflessi hanno registrato le attività relative al facility management e alla consulenza, tipiche della capogruppo, mentre per quanto riguarda gli investimenti nelle altre società partecipate, che hanno in fase di avvio progetti di sviluppo immobiliari con un elevato valore atteso, gli effetti sono stati sostanzialmente contenuti, salvo subire un rallentamento nei tempi inizialmente previsti per la realizzazione degli stessi.

ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO

Premessa

CIA in data 30 dicembre 2020 ha concluso l'operazione di conferimento delle partecipazioni detenute per una quota pari al 99% del capitale sociale rispettivamente di Feudi del Pisciotto S.r.l., Az. Agr. Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. (di seguito "aziende del Pisciotto"), in Domini Castellare di Castellina S.r.l - in sigla DCC, società commerciale che già distribuiva i prodotti di Feudi del Pisciotto, e holding che controlla altre due importanti realtà vitivinicole in Toscana, con brand riconosciuti sui principali mercati di riferimento nazionali e internazionali. A fronte del conferimento, CIA ha esteso il suo ruolo di holding di partecipazioni, ricevendo in concambio 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, oltre che un significativo miglioramento della posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo.

I principali dati economici e patrimoniali si possono così sintetizzare:

Valori in Euro/000	31/12/2020	31/12/2021	Variaz. (%)
Dati conto economico:			
Ricavi dalle vendite	1.827	285	(84,4)
Altri ricavi e variazione di rimanenze	116	51	(56,0)
Ricavi	1.943	336	(82,7)
Margine operativo lordo (EBITDA)	(510)	(278)	(46,6)
Risultato operativo (EBIT)	(1.822)	(1.378)	(24,4)
Risultato complessivo del Gruppo	(2.148)	(1.534)	(28,6)
Risultato netto da attività in funzionamento	(1.440)	(1.534)	6,5

Valori in Euro/000	31/12/2020	31/12/2021	Variaz. %
Dati patrimoniali e finanziari:			
Immobilizzazioni	1.784	1.168	(34,5)
Patrimonio netto di gruppo	18.136	16.603	(8,5)
Posizione finanziaria netta	(4.654)	(4.808)	(3,3)

* Nota: i risultati economici consolidati di Gruppo 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 sopra descritta. Per contro, così come previsto dai principi contabili, già lo stato patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2020 non rifletteva i valori patrimoniali delle società oggetto del conferimento in quanto l'operazione è avvenuta prima della fine dell'esercizio.

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

Conto economico consolidato gestionale a perimetro omogeneo

Valori in Euro/000	31/12/2020	31/12/2021	Variaz. (%)
Ricavi per facility management	140	120	(14,3)
Ricavi per consulenze amministrative e finanziarie	-	165	100,0
Altri ricavi	-	51	100,0
Totale ricavi	140	336	n.s.
Costi per servizi	(332)	(323)	(2,7)
Costo del lavoro	(192)	(143)	(25,5)
Altri costi operativi	(127)	(122)	(3,9)
Effetto valutazione PN società collegate	(10)	(26)	n.s.
Costi Operativi	(661)	(614)	7,1
Margine Lordo (EBITDA)	(521)	(278)	46,6

RISULTATI ECONOMICI DELL'ESERCIZIO

Conto economico complessivo consolidato

<i>Valori in Euro/000</i>	31/12/2020	31/12/2021	Variaz. (%)	
Ricavi	1.827	285	(84,4)	
Var. Rimanenze e Altri ricavi	116	51	(56,0)	
Totale Ricavi	1.943	336	(82,7)	
Acquisti	(614)	-	(100,0)	
Servizi	(768)	(323)	(57,9)	
Lavoro	(835)	(143)	(82,9)	
Altri costi	(236)	(148)	(37,3)	
Totale Costi Operativi	(2.453)	(614)	(75,0)	
Margine operativo lordo – Ebitda	(510)	(278)	45,5	
Proventi/(Oneri) non ordinari	(65)	36	n.s.	
Ammortamenti e svalutazioni	(1.247)	(1.136)	(8,9)	
Risultato operativo – Ebit	(1.822)	(1.378)	24,4	
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(252)	(161)	36,1	
Risultato ante imposte	(2.074)	(1.539)	25,8	
Imposte	(74)	5	n.s.	
Risultato netto	(2.148)	(1.534)	28,6	
<i>Risultato netto da attività cessate</i>	<i>(708)</i>	<i>-</i>	<i>(100,0)</i>	
<i>Risultato netto da attività in funzionamento</i>	<i>(1.440)</i>	<i>(1.534)</i>	<i>6,5</i>	
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	7	-	(100,0)	
Altre componenti di conto economico	(7)	1	n.s.	
Totale conto economico complessivo	(2.148)	(1.533)	28,6	

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

Stato patrimoniale riclassificato

<i>Valori in Euro/000</i>	31/12/2020	31/12/2021	Variaz.	(%)
Capitale immobilizzato	23.926	21.405	(2.521)	(10,5)
Capitale circolante netto	(2.899)	(1.480)	1.419	48,9
TFR e fondi rischi	(86)	(363)	(277)	n.s.
Capitale investito netto	20.941	19.562	(1.379)	(6,6)
Totale Patrimonio Netto	18.136	16.603	(1.533)	(8,5)
Indebitamento finanziario	2.805	2.959	154	5,5
Patrimonio netto e indebitamento finanziario	20.941	19.562	(1.379)	(6,6)

Dettaglio delle principali voci dello stato patrimoniale

- Immobilizzazioni Materiali

<i>Valori in Euro/000</i>	31/12/2020	31/12/2021
Terreni e fabbricati	1.743	1.137
Altri beni	41	31
Totale Immobilizzazioni Materiali	1.784	1.168

La variazione rispetto al 31 dicembre 2020 è attribuibile alla riclassificazione del valore attribuito alle porzioni dei terreni e dei fabbricati oggetto del progetto *Real Estate* in corso da parte della controllata Agricola Florio S.r.l. come meglio descritto di seguito.

- Partecipazioni

i. Partecipazioni in società collegate

<i>Valori in Euro/000</i>	Saldo al 31/12/2020	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Valutaz. Patr. Netto	Saldo al 31/12/2021
LC International LLC	1.633	(1.633)			-
Isola Longa S.r.l.	4.765			(26)	4.739
Totale	6.398	(1.633)	-	(26)	4.739

- La partecipazione in **LC International LLC** è stata riclassificata tra le attività non correnti disponibili per la vendita a seguito della decisione del management di perseguire la strategia di cessione dei marchi detenuti da LC International e di conseguenza della partecipazione.
- Isola Longa Srl:** nel corso del 2019 era stata perfezionata l'operazione di fusione della originaria società, che ha consentito l'ingresso di un nuovo socio professionale nel capitale della neo costituita, Isola Longa S.r.l. La fusione ha determinato una ripartizione delle quote del capitale sociale nella misura paritetica del 33,3% tra i tre soci della nuova società. Il piano di sviluppo immobiliare individuato per l'intera area (circa 5.500 mq, di cui 3.300 mq con destinazione ad uso residenziale, ubicati su una superficie complessiva di proprietà di 260 ettari e della salina) prevede la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites ed extra-suites con l'obiettivo finale di realizzare un trophy resort nel Mediterraneo. Una volta realizzato lo sviluppo immobiliare, il valore atteso dell'asset avrà una significativa ulteriore rivalutazione.

Nel corso del 2021 è proseguita l'attività relativa all'iter di approvazione del progetto di *real estate* e contemporaneamente la società ha istruito e completato in data 7 gennaio 2022 la domanda di accesso ai contributi statali a sostegno delle iniziative turistiche di portata rilevante e normata dal Contratto di Sviluppo di Invitalia, per circa 9 milioni di euro a fronte di investimenti prospettici di circa 16 milioni di euro. Inoltre, si segnala che a partire dal mese di luglio è stata avviata l'attività di accoglienza che prevede la visita dell'isola con una guida professionale e parallelamente un'ampia offerta di attività complementari come: passeggiata a cavallo, e-bike, kayak, lezioni di kite surf, percorsi botanici specializzati, etc...

In merito al ramo d'azienda dedicato al *business del sale*, il 2021 è stato un anno di transizione: con la conclusione del contratto di locazione, la società ha avviato la gestione diretta della salina attraverso l'assunzione di personale specializzato per la conduzione, la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria e l'avvio di un programma di investimenti in macchinari e attrezzature. Tali investimenti godono dei benefici di credito di imposta per investimenti nel mezzogiorno e per la transizione 4.0. Sempre nel corso dell'anno, è stato sottoscritto un contratto con il precedente conduttore, uno dei primari operatori nazionali del settore, un contratto di fornitura della produzione di sale per il periodo 2022-2023, oltre che opzione per successivi altri due anni.

Nel corso del secondo trimestre del 2021 è stato pubblicato un avviso di vendita dell'area denominata "saline di San Teodoro" da parte della relativa curatela fallimentare; la proprietà situata sulla costa siciliana prospiciente la punta nord-est dell'Isola Longa, è composta da circa 250 mq di edifici esistenti e da circa 65 ettari di saline inattive. La società in un'ottica sviluppo e cogliendo le favorevoli condizioni economiche ha presentato formale offerta che è stata ritenuta congrua, aggiudicandosi così le proprietà di San Teodoro il cui trasferimento è avvenuto in data 10 novembre 2021. Il management ha già avviato le pratiche autorizzative per la ristrutturazione degli immobili e la rimessa in produzione della salina.

ii. Altre partecipazioni *

<i>Valori in Euro/000</i>	Saldo al 31/12/2020	Svalutazioni	Alienazioni	Saldo al 31/12/2021
Marina di Punta Ala S.p.A.	155	-	(155)	-
Comtes de Dampierre Sas (<i>già Audoïn De Dampierre</i>)	132	(99)	-	33
Diana Bis S.r.l.	139	(130)	-	9
M39 S.r.l.	2	-	-	2
Domini Castellare di Castellina S.r.l.	14.000	-	-	14.000
Totale	14.428	(229)	(155)	14.044

* Nota: le partecipazioni non qualificate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, sono valorizzate al costo di acquisto, al netto di eventuali rivalutazioni/svalutazioni..

- In data 14 gennaio 2021 CIA ha ceduto le azioni di **Marina di Punta Ala S.p.A.** che rappresentavano la proprietà di un posto barca e posto auto presso il porto turistico di Punta Ala (concessione trentennale da parte del demanio), cogliendo l'opportunità di un'offerta del valore di 140 mila euro che sostanzialmente pareggiava i valori di carico e ritenendo tale asset non più redditizio. A conferma della valutazione si evidenzia che il mercato delle locazioni dei posti barca nei porti turistici a privati in Italia è crollato di oltre il 30% nell'ultimo triennio.
- **Domini Castellare di Castellina S.r.l.:** il mercato vitivinicolo torna a crescere e superare i livelli pre-Covid 19, grazie soprattutto alle performance realizzate dall'export. Secondo l'analisi realizzata da Nomisma - Wine Monitor, l'export italiano ha evidenziato una crescita superiore al 10% rispetto al 2019, attestandosi a circa 7,1 miliardi di euro. Tutti i principali mercati hanno registrato crescita significative e in particolare USA, Germania, Russia, Svizzera, Corea del sud, Cina e Germania con incrementi superiori alla media. Anche il mercato interno ha registrato presso il canale off-trade una crescita di oltre il 5%, dove si è assistito ad un ulteriore rafforzamento della *premiumisation* dei consumi di vino DOP attraverso il canale GDO ed e-commerce, a scapito di quelli generico. I risultati 2021 della partecipata DCC S.r.l. sono in linea con il *trend* positivo del mercato; i ricavi da vendite di vino di Gruppo registrano una crescita pari al 25% rispetto all'anno

precedente e un incremento del 5% rispetto alle vendite dell'esercizio 2019, principale parametro di confronto. Oltre alla conferma dell'export nei principali Paesi importatori, si segnala la performance realizzata sul mercato italiano con una crescita significativa sia per il canale off-trade che per il canale Ho.re.ca. Infine, si segnalano i positivi risultati registrati dall'attività ricettiva sia in termini di fatturato che di marginalità, grazie a un numero di presenze superiori al 2019.

▪ **Altre partecipazioni:**

- **Diana Bis S.r.l.:** società attiva nel mercato immobiliare, è proprietaria del complesso residenziale sito nel centro di Milano in via Borgazzi 1,3,5. CIA detiene una quota pari all'1% del capitale sociale.
- **Comptes de Dampierre S.a.s:** società di diritto francese operativa sul mercato vitivinicolo attraverso la commercializzazione di champagne. CIA detiene una quota pari circa il 3% del capitale sociale.

Gli amministratori di CIA seppur consapevoli della possibilità del pieno recupero del valore degli assets, hanno prudenzialmente effettuato una svalutazione delle partecipazioni di cui sopra adeguando i valori contabili alle quote di patrimonio netto di competenza.

iii. **Partecipazioni in società controllate**

- **Azienda Florio S.a r.l.** società controllata al 100% da CIA, è proprietaria di circa 100 ettari di terreni e 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 corso prevede come primo step la vendita di 3 unità residenziali (villette/porzioni di villette) da ristrutturare che si sviluppano su complessivi circa 230 mq di superficie coperta, oltre a terrazze e ampie aree verdi di pertinenza, nel pieno rispetto delle volumetrie e sagome esistenti così come previsto dal regolamento urbanistico vigente. Il secondo step riguarda la ristrutturazione e recupero architettonico di un fabbricato di circa 350 mq di superficie coperta, a cui si aggiungono circa 240 mq di terrazze private e circa 500 mq di area verde, che sarà suddiviso in 3 distinte residenze che al termine dei lavori saranno classificabili nella categoria “*premium luxury*”. La società ha già completato integralmente l'iter di presentazione e deposito dei relativi progetti di ristrutturazione ottenendo tutte le autorizzazioni necessarie dai vari enti preposti e presentato la richiesta di permesso di costruire/avvio dei lavori al Comune di Favignana.

iv. **Partecipazioni rientranti tra le attività non correnti disponibili per la vendita**

Valori in Euro/000

	Saldo al 31/12/2020	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Valutaz. Patr. Netto	Saldo al 31/12/2021
LC International LLC	-	1.633	(619)		1.014
Totale	-	1.633	(619)	-	1.014

- **LC International LLC**, holding di diritto americano e operativa nel settore dell'alta ristorazione, è proprietaria dei marchi Le Cirque (considerato uno dei più famosi ristoranti al mondo la cui prima apertura ad opera del ristoratore italiano e fondatore Sirio Maccioni è avvenuta a New York nel 1974), Osteria Il Circo e Sirio e delle licenze di ristoranti in America e in vari Paesi del mondo (India - New Delhi, Mumbai, e Bangalore - e Emirati Arabi - Abu Dhabi e Dubai) gestiti attraverso la formula del management fees. Tale formula prevede la concessione per l'utilizzo del marchio e una supervisione diretta nella gestione del ristorante: dalla location, alla cucina, al personale, etc.... A partire dal 2010 CIA è entrata nel capitale di LC International LLC e ad oggi detiene una

quota pari al 40% del capitale sociale della società.

Il settore della ristorazione, pesantemente condizionato dalle profonde ripercussioni negative dovute dalla pandemia da Covid-19, ha registrato nel corso dell'anno una graduale ripresa seppur con tempi e modalità diverse nei vari Paesi del mondo. I risultati economici contabilizzati nel 2021 dalla società sono stati sostanzialmente positivi, grazie alle riaperture nella seconda parte dell'anno dei ristoranti in licensing in India e a Las Vegas. In un contesto macro-economico che continua a essere caratterizzato da una notevole incertezza e volatilità, il Board of Directors di LC ha ritenuto di effettuare una revisione del business plan precedentemente approvato per il periodo 2022 – 2026, secondo un'impostazione strettamente prudenziale, al fine di limitare eventuali scostamenti dovuti da eventi al momento ancora imprevedibili (es.: nuove restrizioni per effetto del contenimento della diffusione delle varianti da Covid -19; limitazioni nei rapporti internazionali; etc...). Relativamente alla situazione patrimoniale-finanziaria si segnala che nel secondo trimestre dell'anno è stata effettuata una vendita all'asta di vari articoli in magazzino (nota: non valorizzati nei conti societari di LC), ricevuti dai ristoranti Le Cirque e Osteria Il Circo di New York, chiusi nel corso del 2017, quali ad esempio piatti, tazze, quadri, oggettistiche, etc....., che ha prodotto un incasso netto di circa \$ 222.000 USD. Il ricavato è stato impiegato a parziale riduzione del debito fiscale nei confronti dello Stato di New York contratto dai due ristoranti di cui sopra e che era stato successivamente accollato da LC International LLC.

In conformità a quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 36, CIA ha effettuato un impairment test per determinare la congruità del valore iscritto della partecipazione, utilizzando il metodo finanziario. Il risultato ottenuto, che è condizionato principalmente dall'effetto della variazione dei tassi prospettici di crescita e dai parametri/coefficienti utilizzati per la definizione del valore del costo medio ponderato del capitale che tengono conto dell'attuale situazione socio-politica mondiale, ha determinato ad una prudenziale svalutazione della partecipazione. Occorre segnalare che il metodo finanziario utilizzato prevede unicamente l'utilizzo delle proiezioni economiche e patrimoniali; sono pertanto escluse nella valutazione gli intangible assets, ovvero nel caso specifico, i marchi. A tal proposito si ricorda che, nel corso del 2020, è stato affidato a esperti indipendenti un incarico per la valutazione dei marchi e di conseguenza della società, il cui valore è risultato essere compreso in una forbice tra 6,5 e 8 milioni di dollari.

- **Patrimonio netto**

Il patrimonio netto di competenza passa da 18,14 milioni di euro a 16,60 milioni di euro al 31 dicembre 2021 per effetto del risultato dell'esercizio.

- **Posizione finanziaria netta corrente**

Di seguito viene fornita la posizione finanziaria netta nelle sue componenti principali, esposta secondo lo schema previsto dalla Comunicazione Esma del 4 marzo 2021 entrata in vigore dal 5 maggio 2021 con conseguente riclassificazione anche dei valori del precedente esercizio.

<i>Euro/000</i>	31/12/20	31/12/21
A. Disponibilità liquide	2	2
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	1	25
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-
D. Liquidità (A+B+C)	3	27
E. Debito finanziario corrente (esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente) *	(4.657)	(4.294)

F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-
G. Indebitamento Finanziario Corrente (E+F)	(4.657)	(4.294)
H. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (G-D)	(4.654)	(4.267)
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	-	(541)
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-
L Indebitamento Finanziario non Corrente (I+J+K)	-	(541)
M. Totale Indebitamento Finanziario (H+L)	(4.654)	(4.808)

** Include debiti verso Class Editori per un ammontare di 1.849 migliaia di euro relativi ad un deposito cauzionale ricevuto da Class Editori negli esercizi precedenti, esposti negli altri debiti correnti nel presente bilancio. È stato conseguentemente modificato anche il dato comparativo 2020 per includere tale passività.*

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 4,65 milioni di euro al 31 dicembre 2020 a un indebitamento netto di 4,81 milioni di euro al 31 dicembre 2021.

DATI DI BORSA

	2020	2021
Quotazione minima (euro)	0,0828	0,067
Quotazione massima (euro)	0,127	0,116
Quotazione media ponderata (euro)	0,100	0,092
Volumi trattati (complessivi)	29.176.482	38.506.682
Volumi trattati (complessivi) (euro)	2.908.000	3.539.000
Capitalizzazione minima (ml. euro)	8	6
Capitalizzazione massima (ml. euro)	12	11
Capitalizzazione media (ml. euro)	9,3	8,2
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

Dividendi pagati

Nel corso del periodo non sono stati corrisposti dividendi. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati negli esercizi 2009, 2015 e 2017 è al 31 dicembre 2021 pari a 2 mila euro.

INDICATORI FINANZIARI

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

		31/12/2020	31/12/2021
<u>Indici di finanziamento delle immobilizzazioni</u>			
Margine Primario di Struttura (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	€/000	(4.474)	(4.362)
Quoziente Primario di Struttura (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	0,80	0,79
Margine Secondario di Struttura (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	€/000	(2.256)	(1.326)
Quoziente Secondario di Struttura (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	0,90	0,94

Tali indici evidenziano le modalità di finanziamento degli impieghi a medio e lungo termine, nonché la composizione delle fonti di finanziamento.

Indici sulla struttura dei finanziamenti

Quoziente di indebitamento complessivo (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	%	0,53	0,61
Quoziente di indebitamento finanziario (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	0,15	0,18

Tali indici mirano a rappresentare la composizione delle fonti di finanziamento.

Indici di redditività

ROE Netto (Risultato Netto / Mezzi Propri)	%	(11,84)	(9,24)
ROE Lordo (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	(11,44)	(9,27)
ROI (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	(8,35)	(7,05)
ROS (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	(103,39)	(518,60)

Gli indici di redditività sono quelli più frequentemente usati nella prassi di economia aziendale per rapportare i risultati aziendali alle fonti strutturali di finanziamento dell'attività.

Indici di solvibilità

Margine di Disponibilità (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	€/000	(3.572)	(1.766)
---	-------	---------	---------

Quoziente di Disponibilità (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	0,51	0,75
Margine di Tesoreria (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	(3.572)	(2.376)
Quoziente di Tesoreria (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	0,51	0,67

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

Informazioni inerenti all'ambiente ed il personale

Non vi sono danni causati all'ambiente, né sanzioni o addebiti inerenti. Non vi sono stati incidenti sul lavoro che abbiano comportato lesioni di alcun genere al personale dipendente.

Rapporti con società collegate e parti correlate

In relazione ai rapporti di natura economica, patrimoniale e finanziaria con società collegate e parti correlate si rimanda all'apposita sezione della nota integrativa inclusa nel presente bilancio d'esercizio.

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE

Rischio di credito in relazione ai rapporti commerciali

L'esposizione del Gruppo al rischio di credito è costituita dalle perdite potenziali che potrebbero derivare dalla possibilità che si verifichino specifiche situazioni di insolvenza dalle controparti debtrici. La massima esposizione teorica al rischio di credito per il Gruppo è rappresentata dal valore contabile dei crediti commerciali iscritti in bilancio. Gli accantonamenti effettuati al fondo rischi sono determinati in ottica prudenziale in conseguenza del costante monitoraggio e valutazione delle singole posizioni.

Per i dettagli dei rapporti commerciali si rimanda a quanto esposto nella specifica sezione delle note illustrative.

Rischi finanziari e di cambio valuta

Il Gruppo utilizza risorse finanziarie di terzi principalmente a breve a sostegno del capitale circolante e non prevede investimenti speculativi in prodotti finanziari.

Rischi di liquidità

I flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità del Gruppo sono monitorati e gestiti centralmente sotto il controllo diretto della capogruppo. Al 31 dicembre 2021, le disponibilità finanziarie sono sostanzialmente in linea con il piano di cassa a breve-medio termine approvato.

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

In accordo con quanto previsto dallo IAS 1 si riportano di seguito le valutazioni formulate dagli Amministratori in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale ai fini della redazione della relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021.

Gli amministratori confermano i principali obiettivi del piano pluriennale approvato dal CDA in data 12 maggio 2021, evidenziando che lo stesso ha subito un rallentamento dei tempi previsti per la realizzazione delle operazioni attese nel breve termine in relazione al contesto esistente con conseguente dilazione temporale delle stesse. Le linee guida operative e i risultati previsionali del piano, così come la pianificazione finanziaria a breve-medio termine, sono stati elaborati in un'ottica prudenziale, al fine di ridurre le variabili caratterizzate da elementi di incertezza e limitare possibili scostamenti, soprattutto temporali, condizionati da eventi e/o circostanze non controllabili. Una volta conclusi i progetti di sviluppo descritti e poste in essere le azioni previste da piano, gli amministratori ritengono di poter conseguire i benefici economici ad essi correlati e di poter far fronte agli impegni di breve e di lungo periodo,

garantendo la capacità di continuare ad operare come entità in funzionamento per un orizzonte temporale di almeno 12 mesi dalla data di approvazione del presente bilancio

Occorre infine segnalare che nel piano non sono stati inclusi i significativi ricavi e rendimenti attesi dalla valorizzazione degli assets di Isola Longa S.r.l. (al completamento del progetto il valore complessivo stimato non sarà inferiore a 50 milioni di euro) e l'incasso atteso per il ristoro dei danni subiti da CIA relativi all'operazione immobiliare di Diana Bis S.r.l. (meglio descritta di seguito), richiesto nella causa in corso nei confronti del Comune di Milano.

Gli amministratori pertanto ritengono, così come previsto dal Principio Contabile IAS 1, di poter approvare la relazione annuale del Gruppo in un'ottica di continuità aziendale.

In merito alla sopra citata causa di risarcimento, si ricorda che in data 4 dicembre 2019, CIA con delega di incarico affidata allo studio legale Lombardi, oggi studio Bonelli Erede *with* Lombardi, ha depositato presso il Tribunale di Milano, atto di citazione contro il Comune di Milano, per la vicenda del compendio immobiliare realizzato attraverso il veicolo Diana Bis S.r.l., con tutte le regolari licenze di legge per i titoli edificatori nel centro di Milano, in via Borgazzi 1,2,5 e per la successiva revoca delle stesse dal Comune di Milano nel 2015 a seguito della sentenza del Consiglio di Stato. È stato richiesto un risarcimento di 15 milioni di euro (con riserva di ulteriore precisazione in prosieguo di giudizio) per tutti i danni di natura patrimoniale subiti e subendi da CIA dall'operazione immobiliare realizzata. Le azioni avviate dal Comune dopo aver sostenuto l'operazione davanti ai due gradi giudiziari, hanno così determinato l'impossibilità di proseguire con le vendite delle ulteriori unità residenziali così come era previsto nel piano finanziario dell'investimento e la necessaria successiva vendita da parte di CIA del 99% delle quote del capitale sociale di Diana Bis S.r.l., con la conseguente perdita di tutti i significativi finanziamenti fatti alla società operativa e degli investimenti effettuati. Alla prima udienza del 6 ottobre 2020, il Giudice ha rigettato la richiesta del Comune di Milano di sospensione del giudizio, fissando la successiva udienza per la discussione sull'ammissione dei mezzi di prova al 3 marzo 2021 e fissato l'udienza in data 12 ottobre 2021. In tale udienza il Giudice sentite le parti e tenuto conto del termine di 120 giorni allo stato pendente a seguito delle ultime comunicazioni inviate dal Comune di Milano, ha rinviato la causa al 6 aprile 2022. Il Giudice infine ha invitato le parti, come già precedentemente proposto, a valutare eventuali ipotesi conciliative.

Contenziosi in essere

Riguardo ai principali contenziosi in essere, oltre a quanto già detto precedentemente in merito alla causa promossa nei confronti del Comune di Milano, si rimanda a quanto esposto nella specifica sezione delle note illustrative al bilancio consolidato.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Non vi sono da segnalare altri fatti di rilievo, avvenuti successivamente al 31 dicembre 2021, che possano influenzare in maniera rilevante i dati e le valutazioni contenuti nel presente bilancio d'esercizio.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Le previsioni del Gruppo, che ha un portafoglio di partecipazioni e di investimenti nel complesso diversificato, sono in linea con le attese, grazie all'andamento positivo delle attività operative registrato nell'anno e all'avvio dei progetti di sviluppo immobiliare. Gli amministratori, coerentemente con il contesto attuale in cui opera CIA nella sua veste di holding e con il proprio core-business, rinnovano e 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 principalmente possono incidere sulla redditività e crescita del Gruppo.

**Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente**

Angelo Riccardi



PARTECIPAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI E DEI SINDACI

Cognome Nome	Società Partecipata	N° azioni possedute 31/12/2020	note	Acquisti	note	Riduzioni o vendite	N° azioni Possedute 31/12/2021	Note
Amministratori								
Panerai Paolo	Cia S.p.A.	12.448.521		-		3.192.760	9.255.761	
Costa Novaro Nicoletta	Cia S.p.A.	1.801.140		-		-	1.801.140	
Maria Grazia Vassallo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Riccardi Angelo	Cia S.p.A.	4.000		-		-	4.000	
Panerai Luca Nicolò	Cia S.p.A.	887.500		-		-	887.500	
Panerai Beatrice	Cia S.p.A.	880.000		-		-	880.000	
Manes Vincenzo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Paolo Angius	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Gaia Dal Pozzo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
<u>Amministratori cessati nell'esercizio</u>								
Marco Fanfani	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Umberto Vitiello	Cia S.p.A.	11.000		-		-	11.000	
Andrea Morante	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
<u>Amministratori nominati nell'esercizio</u>								
Sebastiano Di Betta	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Maurizio Pierpaolo Brigatti	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Alessandra Salerno	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Sindaci								
Pasqua Loredana D'Onofrio	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Mario Medici	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Barbara Premoli	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
<u>Sindaci cessati nell'esercizio</u>								
Laura Restelli	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Vincenzo Truppa	Cia S.p.A.	-		-		-	-	

PIANI DI STOCK OPTION

Non sono in essere piani di stock option.

DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE CONTROLLATE

STATO PATRIMONIALE (Valori in migliaia di Euro)	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
Agricola Florio S.r.l.	1.112	-	634	1.148	-	-	598

CONTO ECONOMICO (Valori in migliaia di Euro)	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) non ordinari	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto
Agricola Florio S.r.l.	10	(17)	-	-	-	(7)	(7)

DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE COLLEGATE

STATO PATRIMONIALE (Valori in migliaia di Euro)	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
Isola Longa S.r.l.	12.456	-	3.694	15.306	-	581	153
LC International LLC ⁽¹⁾	-	-	33	(188)	-	-	221

CONTO ECONOMICO (Valori in migliaia di Euro)	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto
Isola Longa S.r.l.	235	(280)	(46)	14	(77)	(77)
LC International LLC ⁽¹⁾	120	(80)	-	-	40	40

⁽¹⁾ Nota: i risultati del periodo si riferiscono a dati gestionali elaborati dal management della società. Occorre ricordare che la normativa dello Stato del Delaware (USA) dove LC International LLC ha sede, consente alle società e così come LLC - Limited Liability Company, di operare anche in presenza di un patrimonio netto negativo e come unico obbligo di legge la presentazione dei Tax Return annuali. Dati espressi in migliaia di dollari.

***Bilancio Consolidato
al 31 dicembre 2021***

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2021

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2021

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021
Attività immateriali a vita indefinita		-	-
Altre immobilizzazioni immateriali		-	-
Immobilizzazioni immateriali		-	-
Immobilizzazioni materiali	1	1.784	1.168
Partecipazioni in società collegate	2	6.398	4.739
Altre partecipazioni	3	14.428	14.044
Crediti per imposte anticipate	4	434	440
Crediti commerciali non correnti	5	882	-
ATTIVITA' NON CORRENTI		23.926	20.391
Rimanenze	6	-	610
Crediti commerciali	7	3.371	4.326
Crediti tributari	8	278	301
Altri crediti	9	84	82
Disponibilità liquide	10	3	27
ATTIVITA' CORRENTI		3.736	5.346
Attività non correnti disponibili per la vendita	11	-	1.014
TOTALE ATTIVO		27.662	26.751

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2021

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		185	185
Altre riserve		17.643	15.503
Utili (perdita) del periodo		(2.141)	(1.534)
Patrimonio netto di gruppo		18.136	16.603
Capitale e riserve di terzi		7	-
Utile (perdita) di terzi		(7)	-
Patrimonio netto di terzi		-	-
PATRIMONIO NETTO	12	18.136	16.603
Debiti finanziari non correnti	13	-	541
Fondi per rischi e oneri	14	-	270
TFR e altri fondi per il personale	15	86	93
PASSIVITA' NON CORRENTI		86	904
Debiti finanziari	16	2.808	2.445
Debiti commerciali	17	3.469	3.433
Debiti tributari	18	708	863
Altri debiti	19	2.455	2.503
PASSIVITA' CORRENTI		9.440	9.244
TOTALE PASSIVITA'		9.526	10.148
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		27.662	26.751

Conto Economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2021

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021
Ricavi		1.827	285
Altri ricavi e proventi		122	41
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		(6)	10
Totale Ricavi	20	1.943	336
Costi per acquisti	21	(614)	-
Costi per servizi	21	(768)	(323)
Costi per il personale	21	(835)	(143)
Altri costi operativi	21	(226)	(122)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	21	(10)	(26)
Totale Costi Operativi		(2.453)	(614)
Margine operativo lordo – Ebitda		(510)	(278)
Proventi/(Oneri) non ordinari	22	(65)	36
Ammortamenti e svalutazioni	23	(1.247)	(1.136)
Risultato operativo – Ebit		(1.822)	(1.378)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	24	(252)	(161)
Risultato ante imposte		(2.074)	(1.539)
Imposte	25	(74)	5
Risultato netto		(2.148)	(1.534)
<i>di cui Risultato netto da attività in funzionamento</i>		<i>(1.440)</i>	<i>(1.534)</i>
<i>di cui Risultato netto da attività cessate</i>		<i>(708)</i>	<i>-</i>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		<i>7</i>	<i>-</i>
Risultato attribuibile al Gruppo		(2.141)	(1.534)
Altre componenti di conto economico complessivo			
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)		(7)	1
Rivalutazione di partecipazioni in società collegate		-	-
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. Complessivo		-	-
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali	26	(7)	1
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO		(2.148)	(1.533)
<i>Utile per azione, base</i>		<i>(0,02)</i>	<i>(0,02)</i>
<i>Utile per azione diluito</i>		<i>-</i>	<i>-</i>

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

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

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2020 – 31/12/2021

<i>(migliaia di Euro)</i>	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
SALDI AL 31/12/2020	923	1.526	185	-	17.643	-	(2.141)	18.136	-	18.136
<u>Movimenti 2021:</u>										
Destinazione Risultato					(2.141)		2.141	-		-
Distribuzione dividendi										
Movimenti Riserve					-			-	-	-
Variazione IAS 19 su TFR										
<u>Risultato del periodo:</u>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.					1			1		1
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.					1			1		1
Risultato Netto del periodo							(1.534)	(1.534)	-	(1.534)
Risultato Complessivo del periodo	-	-	-	-	1	-	(1.534)	(1.533)	-	(1.533)
SALDI AL 31/12/2021	923	1.526	185	-	15.503	-	(1.534)	16.603	-	16.603

Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2021

(migliaia di euro)	Note	2020	2021
ATTIVITA' D'ESERCIZIO			
Utile/(perdita) netto del periodo		(2.148)	(1.534)
Risultato netto da attività cessate		(708)	-
Risultato netto da attività in funzionamento		(1.440)	(1.534)
Rettifiche:			
- Ammortamenti		226	13
Autofinanziamento		(1.214)	(1.521)
Variatione rimanenze		3.433	(610)
Variatione crediti commerciali		2.461	(73)
Variatione crediti/debiti tributari		(938)	126
Variatione altri crediti		677	2
Variatione debiti commerciali		(994)	(36)
Variatione altri debiti		(1.576)	48
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)		1.849	(2.064)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Immobilizzazioni materiali		7.682	603
Immobilizzazioni immateriali		14	-
Investimenti in partecipazioni		(13.678)	1.029
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)		(5.982)	1.632
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variatione debiti vs. banche ed enti finanziatori		(3.058)	178
Variatione Fondi Rischi		(324)	270
Variatione Trattamento di Fine Rapporto		6	7
Distribuzione Utili		-	-
Variatione riserve e poste di patrimonio netto		3.006	1
Variatione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		-	-
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)		(370)	456
Flusso netto generato/(assorbito) da attività operative cessate (D)		4.429	-
Variatione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C) + (D)		(74)	24
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		77	3
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		3	27

Redatto con metodo indiretto

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2021
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2020	Di cui parti correlate	31 dicembre 2021	Di cui parti correlate
Attività immateriali a vita indefinita		-		-	
Altre immobilizzazioni immateriali		-		-	
Immobilizzazioni immateriali		-		-	
Immobilizzazioni materiali	1	1.784	-	1.168	-
Partecipazioni in società collegate	2	6.398		4.739	
Altre partecipazioni	3	14.428		14.044	
Crediti per imposte anticipate	4	434		440	
Crediti commerciali non correnti	5	882		-	
ATTIVITA' NON CORRENTI		23.926	-	20.391	-
Rimanenze	6	-		610	
Crediti commerciali	7	3.371	2.815	4.326	2.969
Crediti tributari	8	278		301	
Altri crediti	9	84	20	82	30
Disponibilità liquide	10	3		27	
ATTIVITA' CORRENTI		3.736		5.346	
Attività non correnti disponibili per la vendita	11	-		1.014	
TOTALE ATTIVO		27.662		26.751	

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2021
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2020	Di cui parti correlate	31 dicembre 2021	Di cui parti correlate
Capitale sociale		923		923	
Riserva da sovrapprezzo		1.526		1.526	
Riserva legale		185		185	
Altre riserve		17.643		15.503	
Utili (perdita) del periodo		(2.141)	809	(1.534)	178
Patrimonio netto di gruppo		18.136		16.603	
Capitale e riserve di terzi		7		-	
Utile (perdita) di terzi		(7)		-	
Patrimonio netto di terzi		-		-	
PATRIMONIO NETTO	12	18.136		16.603	
Debiti finanziari non correnti	13	-		541	
Fondo per rischi e oneri	14	-		270	
TFR e altri fondi per il personale	15	86		93	
PASSIVITA' NON CORRENTI		86		904	
Debiti finanziari	16	2.808	-	2.445	9
Debiti commerciali	17	3.469	2.630	3.433	2.644
Debiti tributari	18	708		863	
Altri debiti	19	2.455	2.077	2.503	2.151
PASSIVITA' CORRENTI		9.440		9.244	
TOTALE PASSIVITA'		9.526		10.148	
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		27.662		26.751	

Conto Economico consolidato al 31 dicembre 2021
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2020	Di cui parti correlate	31 dicembre 2021	Di cui parti correlate
Ricavi		1.827	1.258	285	285
Altri ricavi e proventi		122	7	41	
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		(6)		10	
Totale Ricavi	20	1.943		336	
Costi per acquisti	21	(614)	(318)	-	
Costi per servizi	21	(768)	(138)	(323)	(107)
Costi per il personale	21	(835)		(143)	
Altri costi operativi	21	(226)		(122)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	21	(10)		(26)	
Margine operativo lordo – Ebitda		(510)		(278)	
Proventi/(Oneri) non ordinari	22	(65)		36	
Ammortamenti e svalutazioni	23	(1.247)		(1.136)	
Risultato operativo – Ebit		(1.822)		(1.378)	
Proventi/(Oneri) finanziari netti	24	(252)		(161)	
Risultato ante imposte		(2.074)		(1.539)	
Imposte	25	(74)		5	
Risultato netto		(2.148)		(1.534)	
<i>di cui Risultato netto da attività in funzionamento</i>		<i>(1.440)</i>	<i>15</i>	<i>(1.534)</i>	<i>178</i>
<i>di cui Risultato netto da attività cessate</i>		<i>(708)</i>	<i>794</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		<i>7</i>		<i>-</i>	
Risultato attribuibile al gruppo		(2.141)		(1.534)	
Altre componenti di conto ec. complessivo					
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec (Ias 19)		(7)		1	
Rivalutazione partecipazioni in società collegate		-	-	-	-
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo	26	-		-	
Totale componenti di Conto Economico Complessivo del periodo		(7)	-	1	-
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO		(2.148)		(1.533)	
<i>Utile per azione, base</i>		<i>(0,02)</i>		<i>(0,02)</i>	
<i>Utile per azione, diluito</i>		<i>-</i>		<i>-</i>	

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Angelo Riccardi



*Note al Bilancio Consolidato
al 31 dicembre 2021*

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

NOTE ILLUSTRATIVE

La situazione economico patrimoniale al 31 dicembre 2021 di Compagnia Immobiliare Azionaria comprende il bilancio di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa e i bilanci delle società partecipate direttamente o indirettamente, nelle quali CIA Spa detiene una quota di capitale superiore al 50% o esercita il controllo operativo.

Tutti gli importi esposti nel seguito delle presenti note illustrative sono espressi in migliaia di euro. Laddove tale convenzione non viene usata è espressamente indicato.

Contenuto e forma della situazione economico patrimoniale consolidata

La relazione consolidata di Compagnia Immobiliare Azionaria e della capogruppo CIA S.p.A. al 31 dicembre 2021, ambedue sottoposte a revisione contabile, sono state elaborate nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IAS/IFRS adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, omologati, unitamente alle relative interpretazioni, con regolamento (CE) n. 1126/2008 che, a partire dal 2 dicembre 2008, abroga e sostituisce il regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche.

Le suddette relazioni tengono conto delle raccomandazioni contenute nella delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e delle comunicazioni Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 e n. 0003907 del 19 gennaio 2015.

I dati del periodo di confronto sono stati anch'essi espressi secondo gli IAS/IFRS.

In accordo con quanto previsto dallo IAS 1 e tenuto conto altresì del documento congiunto Banca d'Italia, Consob, ISVAP n° 2 del 6 febbraio 2009, sono state fornite nelle relative sezioni della Relazione sulla Gestione, le informazioni riguardanti il contesto macroeconomico, il programma di sviluppo e il rafforzamento patrimoniale. Pertanto, gli Amministratori, tenuto conto del quadro di riferimento esposto e delle iniziative poste in atto, ritengono ragionevole l'aspettativa che il gruppo Cia possa disporre di adeguate risorse per continuare la propria attività in un prevedibile futuro e conseguentemente hanno adottato il presupposto della continuità aziendale per la redazione del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2021.

Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali

Il bilancio 2021 è redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS) emanati dall'International Accounting Standard Boards (IASB) e delle relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Committee (IFRC) omologati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 in vigore dalla data di riferimento del bilancio.

L'applicazione degli IAS/IFRS è stata effettuata facendo anche riferimento al "quadro sistematico per la preparazione e presentazione del bilancio", con particolare riguardo al principio fondamentale che riguarda la prevalenza della sostanza sulla forma, nonché al concetto della rilevanza della significatività dell'informazione.

Si è inoltre tenuto conto, sul piano interpretativo, dei documenti sull'applicazione degli IFRS in Italia predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Principi e metodi contabili

I criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 sono omogenei ai principi contabili adottati per la redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020 ad eccezione di quanto descritto nel successivo paragrafo “Principi contabili, emendamenti e interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2020”.

In coerenza con quanto richiesto dai documenti n. 2 del 6 febbraio 2009 e n. 4 del 3 marzo 2010 emessi congiuntamente da Banca d’Italia, Consob, ISVAP, si precisa che il bilancio consolidato del Gruppo CIA è redatto in base al presupposto della continuità aziendale.

Con riferimento alla nota Consob n. DEM/11070007 del 5 agosto 2011, si ricorda inoltre che il Gruppo non detiene in portafoglio titoli obbligazionari emessi da governi centrali e locali e da enti governativi e non è pertanto esposto ai rischi derivanti dalle oscillazioni di mercato.

Sono stati evidenziati, sia nel bilancio consolidato, sia in schemi di bilancio separati, i rapporti significativi con le parti correlate e le partite non ricorrenti, come richiesto dalla delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006.

L’autorizzazione alla pubblicazione del presente bilancio consolidato è stata data dagli amministratori in data 23 marzo 2022.

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

In accordo con quanto previsto dallo IAS 1 si riportano di seguito le valutazioni formulate dagli Amministratori in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale ai fini della redazione della relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021.

Gli amministratori confermano i principali obiettivi del piano pluriennale approvato dal CDA in data 12 maggio 2021, evidenziando che lo stesso ha subito un rallentamento dei tempi previsti per la realizzazione delle operazioni attese nel breve termine in relazione al contesto esistente con conseguente dilazione temporale delle stesse. Le linee guida operative e i risultati previsionali del piano, così come la pianificazione finanziaria a breve-medio termine, sono stati elaborati in un’ottica prudentiale, al fine di ridurre le variabili caratterizzate da elementi di incertezza e limitare possibili scostamenti, soprattutto temporali, condizionati da eventi e/o circostanze non controllabili. Una volta conclusi i progetti di sviluppo descritti e poste in essere le azioni previste da piano, gli amministratori ritengono di poter conseguire i benefici economici ad essi correlati e di poter far fronte agli impegni di breve e di lungo periodo, garantendo la capacità di continuare ad operare come entità in funzionamento per un orizzonte temporale di almeno 12 mesi dalla data di approvazione del presente bilancio

Gli amministratori pertanto ritengono, così come previsto dal Principio Contabile IAS 1, di poter approvare la relazione annuale del Gruppo in un’ottica di continuità aziendale.

In merito alla sopra citata causa di risarcimento, si ricorda che in data 4 dicembre 2019, CIA con delega di incarico affidata allo studio legale Lombardi, oggi studio Bonelli Erede *with* Lombardi, ha depositato presso il Tribunale di Milano, atto di citazione contro il Comune di Milano, per la vicenda del compendio immobiliare realizzato attraverso il veicolo Diana Bis S.r.l., con tutte le regolari licenze di legge per i titoli edificatori nel centro di Milano, in via Borgazzi 1,2,5 e per la successiva revoca delle stesse dal Comune di Milano nel 2015 a seguito della sentenza del Consiglio di Stato. È stato richiesto un risarcimento di 15 milioni di euro (con riserva di ulteriore precisazione in prosieguo di giudizio) per tutti i danni di natura patrimoniale subiti e subendi da CIA dall’operazione immobiliare realizzata. Le azioni avviate dal Comune dopo aver sostenuto l’operazione davanti ai due gradi giudiziari, hanno così determinato l’impossibilità di proseguire con le vendite delle ulteriori unità residenziali così come era previsto nel piano finanziario dell’investimento e la necessaria successiva vendita da parte di CIA del 99% delle quote del capitale sociale di Diana Bis S.r.l., con la conseguente perdita di tutti i significativi finanziamenti fatti alla società operativa e degli investimenti effettuati. Alla prima udienza del 6 ottobre 2020, il Giudice ha rigettato la richiesta del Comune di Milano di sospensione del giudizio, fissando la successiva udienza per la discussione sull’ammissione dei mezzi di prova al 3 marzo 2021 e fissato l’udienza in data 12 ottobre 2021. In tale udienza il Giudice sentite le parti e tenuto conto del termine di 120 giorni allo stato pendente a seguito delle ultime comunicazioni inviate dal Comune di Milano, ha

rinvio la causa al 6 aprile 2022. Il Giudice infine ha invitato le parti, come già precedentemente proposto, a valutare eventuali ipotesi conciliative.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1 gennaio 2021

I principi contabili adottati sono gli stessi utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 cui, per maggiori dettagli, si fa rinvio, fatta eccezione per le seguenti modifiche che si applicano a partire dal 1° gennaio 2021 ma che non hanno impatto sul Gruppo.

In particolare, si tratta delle modifiche all'IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 (Riforma del tasso di interesse di riferimento - *IBOR reform* – fase 2) che riguardano le modalità operative con cui dovranno essere gestiti gli impatti derivanti dalla sostituzione degli attuali tassi di interesse di riferimento ("*benchmark*") con tassi di interesse alternativi. Tali modifiche prevedono un trattamento contabile specifico per ripartire nel tempo le variazioni di valore degli strumenti finanziari o dei contratti di leasing dovute alla sostituzione dell'indice di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse, evitando così ripercussioni immediate sull'utile (perdita) d'esercizio e inutili cessazioni delle relazioni di copertura a seguito della sostituzione dell'indice di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse.

Queste modifiche non hanno impatto sul Bilancio consolidato del Gruppo.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 31 dicembre 2021

In data 14 maggio 2020 lo IASB ha emesso il documento "Annual Improvements to IFRS Standards 2018-2020 Cycle" e pubblicato gli emendamenti allo IAS 16 "Property, plant and equipment", allo IAS 37 "Provisions, contingent liabilities and contingent asset", all'IFRS 3 "Business combinations". Le modifiche ai principi sono efficaci a partire dal 1° gennaio 2022 o da data successiva.

In data 31 marzo 2021 lo IASB ha emesso il documento di Amendment to IFRS 16 "Covid-19- Related Rent Concessions beyond 30 June 2021" con intento di estendere l'applicabilità del *practical expedient* con il quale è consentito ai locatari di rilevare le *rent concession*, derivanti dalla pandemia di COVID-19, come canoni variabili negativi senza dover rimisurare le attività e le passività per il leasing, al rispetto dei seguenti requisiti: (i) le concessioni si riferiscono a riduzioni dei soli pagamenti dovuti entro il 30 giugno 2022; (ii) il totale dei pagamenti contrattuali, dopo le *rent concession*, è uguale o inferiore ai pagamenti previsti originariamente nei contratti; e (iii) non sono state concordate con il locatore altre modifiche sostanziali. Le modifiche al principio sono efficaci a partire dal 1° aprile 2021 o da data successiva.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea

Alla data di riferimento del presente bilancio, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- In data 25 giugno 2020 lo IASB ha emesso le modifiche all'IFRS 17 "Insurance Contracts" che definiscono il trattamento contabile dei contratti assicurativi emessi e dei contratti di riassicurazione posseduti. Le disposizioni dell'IFRS 17, che superano quelle attualmente previste dall'IFRS 4 "Contratti assicurativi", hanno lo scopo di aiutare le imprese ad attuare lo standard e:
 - ridurre i costi semplificando i requisiti previsti dalla norma;
 - rendere più facile le esposizioni delle *disclosure* nei bilanci;
 - facilitare la transizione al nuovo standard, rinviando la sua entrata in vigore. Le modifiche sono efficaci a partire dagli esercizi aventi inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2023.
- In data 15 luglio 2020 lo IASB ha emesso il documento Amendment to IAS 1 "Classification of Liabilities as Current or Non-current – Deferral of Effective Date" con il quale, per via della pandemia di COVID-19, è stata posticipata l'entrata in vigore delle modifiche a decorrere dal 1° gennaio 2023.
- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha emesso i documenti di Amendment to IAS 1 "Disclosure of Accounting policies" e Amendment to IAS 8 "Definition of Accounting Estimates". Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche sono efficaci a partire dagli esercizi aventi inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2023.

- In data 7 maggio 2021 lo IASB ha emesso il documento di Amendment to IAS 12 “Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction”. Le modifiche richiedono alle società di riconoscere le imposte differite sulle alcune operazioni che, all'atto della rilevazione iniziale, danno luogo a differenze temporanee tassabili e deducibili di pari importo. Le modifiche sono efficaci a partire dagli esercizi aventi inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2023.

Le valutazioni in merito a potenziali impatti sono tutt'ora in corso ma gli Amministratori si attendono che l'applicazione di tali principi, emendamenti e interpretazioni non comporterà un impatto significativo sugli importi iscritti a bilancio e sulla relativa informativa.

Criteri di consolidamento

Il consolidamento viene effettuato con il metodo dell'integrazione globale per tutte le società partecipate nelle quali Compagnia Immobiliare Azionaria Spa detiene il controllo. Il controllo è presunto quando è detenuta, direttamente o indirettamente, più della metà dei diritti di voto effettivi o potenziali esercitabili in assemblea alla data di bilancio.

Sono società collegate quelle nelle quali il Gruppo esercita una influenza significativa, che si presume quando è detenuto più del 20% dei diritti di voto effettivi o potenziali esercitabili in assemblea alla data di bilancio.

Le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il Gruppo ne acquisisce il controllo e deconsolidate dal momento in cui tale controllo viene meno.

Le società controllate sono incluse nell'area di consolidamento attraverso il metodo dell'integrazione globale.

I criteri adottati per l'applicazione di tale metodo prevedono, fra l'altro, quanto segue:

- a) il valore contabile netto delle partecipazioni nelle società consolidate è eliminato contro il patrimonio netto delle società partecipate e la concomitante assunzione di tutte le attività e passività delle partecipate. Da tale eliminazione non è emerso un valore attribuibile ad avviamento;
- b) le partite di debito e di credito di tutte le operazioni intercorse tra le società consolidate, come pure gli utili e le perdite derivanti da operazioni commerciali o finanziarie tra le società del gruppo vengono eliminati;
- c) la quota di patrimonio netto e di utile di competenza dei soci terzi delle società consolidate vengono espone separatamente in apposite voci dello stato patrimoniale, mentre la quota del risultato netto dell'esercizio dei soci terzi di tali società viene evidenziata separatamente nel conto economico consolidato.

Le partecipazioni in società collegate sono rilevate con il metodo del patrimonio netto, ossia rilevando la quota di pertinenza del Gruppo nel risultato e nel patrimonio netto della partecipata. Gli utili e le perdite relativi ad operazioni infragruppo sono elisi per la quota di interessenza.

Qualora la quota di pertinenza del Gruppo nelle perdite di una società collegata ecceda il valore della partecipazione, il Gruppo non riconosce ulteriori perdite a meno che non abbia assunto obbligo di farvi fronte.

Tutte le situazioni contabili delle società del gruppo sono predisposte alla medesima data e sono riferiti ad esercizi di uguale durata.

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

La riconciliazione tra il patrimonio netto al 31 dicembre 2021 e l'utile del periodo chiuso a tale data, riflessi nel bilancio consolidato e quelli di CIA Spa è la seguente:

<i>€uro/000</i>	<u>Patrimonio netto</u>	<u>Risultato economico</u>
Come da bilancio di CIA Spa	15.555	(1.504)
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche Positive/(negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	1.048	(30)
b) assets emersi in sede di consolidamento	-	-
Come da situazione consolidata	16.603	(1.534)

Criteri di valutazione

Di seguito si riportano i principali criteri di valutazione applicati alla predisposizione delle situazioni comprese nell'area di consolidamento.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali, in base a quanto disposto dallo IAS 38, sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e sono ammortizzate sistematicamente a quote costanti in funzione della residua possibilità di utilizzazione del bene che è in relazione alla sua vita utile.

In particolare, sono stati utilizzati i seguenti periodi di ammortamento:

- Software 5 anni

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Immobili, impianti e macchinari

Sono contabilizzate con il modello del costo, comprensivo degli oneri accessori e dei costi diretti o con il modello della rideterminazione del valore per classe, così come indicato dallo IAS 16. I costi di manutenzione aventi efficacia conservativa sono imputati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti. I costi di manutenzione che soddisfano i requisiti di capitalizzabilità previsti dallo IAS 16 sono iscritti tra le attività materiali.

Il costo delle immobilizzazioni è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio a quote costanti sulla base delle aliquote massime fiscalmente consentite che sono ritenute adeguate a ripartirne il costo sulla stimata residua vita utile. Le aliquote applicate sono le seguenti:

Attrezzature	25%
Mobili e Macchine ordinarie	12%
Macchine elettroniche	20%
Automezzi	25%
Impianti generici	10%
Spese adattamento locali	20%
Migliorie locali di terzi	quote costanti rapportate alla durata del contratto
Costi e spese relativi a beni in locazione	quote costanti rapportate alla durata del contratto o alla minor vita utile del bene

Beni in locazione finanziaria

I contratti di leasing sottoscritti dal gruppo prevedono il trasferimento di tutti i rischi e benefici connessi derivanti dalla proprietà, e conseguentemente sono classificabili come finanziari.

I beni in locazione sono iscritti nel bilancio consolidato al valore corrente del bene risultante dal contratto o, se minore, al valore attuale dei canoni contrattuali, con contestuale rilevazione fra le passività del corrispondente debito finanziario verso le società locatrici.

Le attività sono ammortizzate in modo coerente con le altre attività materiali.

L'onere finanziario è imputato a conto economico lungo la durata del contratto.

Investimenti immobiliari

Gli immobili sono iscritti al costo di acquisto o di produzione al netto degli ammortamenti e delle perdite per riduzione di valore accumulati.

Sono inclusi i costi direttamente attribuibili sostenuti per portare il bene nelle condizioni necessarie al funzionamento sulla base delle esigenze aziendali.

I costi inerenti la manutenzione ordinaria sono imputati direttamente a conto economico.

I costi sostenuti successivamente all'acquisto vengono capitalizzati solo se possono essere attendibilmente determinati e se incrementano i benefici economici futuri dei beni a cui si riferiscono; gli altri costi sono rilevati a conto economico.

L'ammortamento, con metodo a quote costanti, viene effettuato nel corso della vita utile stimata dell'immobile, compresa tra i 30 e i 50 anni.

I terreni, avendo vita utile illimitata, non sono ammortizzati; a tal fine terreno e immobile vengono contabilizzati separatamente anche quando acquistati congiuntamente.

Come previsto dallo IAS 36, almeno annualmente si procede alla verifica di eventuali perdite durevoli di valore delle attività rilevando come perdita l'eccedenza del valore contabile rispetto al valore recuperabile.

RIMANENZE DI MAGAZZINO

Materie prime, ausiliari e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato, applicando il metodo del costo medio ponderato.

Il costo è rappresentato dal fair value del prezzo pagato o di ogni altro corrispettivo ricevuto.

Le attività immobiliari classificate nelle rimanenze di magazzino sono iscritte al minore tra il costo d'acquisto e di produzione e il presumibile valore di realizzo. Tale minor valore è contabilizzato per mezzo di un apposito fondo svalutazione magazzino.

CREDITI E ALTRE ATTIVITÀ

I crediti sono attività non derivate con pagamenti fissi o determinabili e non quotate in un mercato attivo.

Non sono classificate come tali le attività possedute per negoziazione, designate al fair value rilevato a conto economico o designate come disponibili per la vendita.

I crediti sono valutati al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

Se sussistono evidenze obiettive che è stata sostenuta una perdita per riduzione durevole di valore, si procede alla riduzione del valore contabile dell'attività rilevando la perdita subita direttamente a conto economico.

Tutte le attività finanziarie sono inizialmente rilevate al fair value inclusi, i costi di transazione direttamente attribuibili all'acquisizione.

Per i finanziamenti non fruttiferi e per quelli a condizioni fuori mercato, il fair value viene stimato al valore attuale di tutti gli incassi attualizzati, utilizzando il tasso di mercato prevalente per uno strumento simile.

Il Gruppo verifica, almeno ad ogni data di riferimento del bilancio, se esistono obiettive evidenze che le attività finanziarie abbiano subito una perdita di valore.

L'eventuale perdita, calcolata come differenza tra il valore contabile dell'attività e valore attuale dei futuri flussi finanziari stimati scontato al tasso di interesse effettivo originale, viene rilevata a conto economico. Se in esercizi successivi l'ammontare della perdita diminuisce, si procede allo storno a conto economico della perdita per riduzione di valore precedentemente rilevata. Il nuovo valore contabile comunque non supera il costo ammortizzato che si sarebbe avuto nel caso in cui la perdita per riduzione di valore non fosse mai stata rilevata.

PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni non qualificate sono iscritte al costo d'acquisto. Gli investimenti in partecipazioni che non hanno un prezzo quotato in un mercato attivo e il cui *fair value* non può essere valutato attendibilmente, sono valutati al costo rettificato per eventuali perdite durevoli di valore.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti comprendono depositi bancari, depositi postali, denaro e valori in cassa. Gli scoperti di conto corrente sono classificati tra i debiti finanziari nelle passività correnti. Gli elementi inclusi nelle disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono valutati al *fair value* e le relative variazioni sono rilevate a Conto Economico

ATTIVITÀ NON CORRENTI CLASSIFICATE COME POSSEDUTE PER LA VENDITA E ATTIVITÀ OPERATIVE CESSATE

Tutte le attività non correnti e i gruppi in dismissione classificati come posseduti per la vendita sono classificati separatamente dalle altre attività della Situazione patrimoniale-finanziaria. Le passività di un gruppo in dismissione classificato come posseduto per la vendita sono presentate separatamente dalle altre passività della Situazione patrimoniale finanziaria. Il valore contabile delle attività non correnti e dei gruppi in dismissione classificati come posseduti per la vendita sarà recuperato principalmente con un'operazione di vendita anziché attraverso l'uso continuativo. Si considera che il valore contabile venga recuperato principalmente attraverso un'operazione di vendita quando la Direzione si è impegnata in un programma per la dismissione dell'attività. Le attività non correnti classificate come possedute per la vendita sono valutate al minore tra il valore contabile e il *fair value* al netto dei costi di vendita. Tali attività non sono ammortizzate. Le attività non correnti classificate come possedute per la vendita che rappresentano un ramo autonomo o area geografica di attività o che costituiscono partecipazioni in società controllate acquisite esclusivamente per essere vendute, sono definite attività operative cessate.

Nel Prospetto dell'utile (perdita) dell'esercizio è presentata una sezione identificata come relativa alle attività operative cessate. Gli utili o le perdite derivanti dalle attività operative cessate e le plusvalenze e le minusvalenze, rilevate a seguito della valutazione al *fair value*, al netto dei costi di vendita, delle attività operative cessate, sono esposte come importo unico e separato in tale sezione del Prospetto dell'utile (perdita) dell'esercizio. Tutte le plusvalenze e minusvalenze derivanti dalle attività non correnti classificate come possedute per la vendita, diverse dalle attività operative cessate, sono incluse nel risultato delle attività operative in esercizio. I risultati delle discontinued operations, nonché l'eventuale plusvalenza/minusvalenza realizzata a seguito della dismissione, sono indicati distintamente nel conto economico in un'apposita voce, al netto dei relativi effetti fiscali.

Con riferimento al Rendiconto finanziario, tutti i flussi di cassa relativi alle Attività cessate sono stati rappresentati in apposite voci relative alle operazioni dell'esercizio, alle attività di investimento e alle attività di finanziamento del Rendiconto finanziario consolidato.

DEBITI, PASSIVITÀ FINANZIARIE E ALTRE PASSIVITÀ

Le passività finanziarie e le altre obbligazioni a pagare sono inizialmente iscritte al *fair value*, al netto dei costi accessori di diretta imputazione, e successivamente sono valutate al costo ammortizzato, applicando il criterio del tasso effettivo di interesse. Se vi è un cambiamento dei flussi di cassa attesi ed esiste la possibilità di stimarli attendibilmente, il valore delle passività è ricalcolato per riflettere tale cambiamento sulla base del valore attuale dei nuovi flussi di cassa attesi e del tasso interno di rendimento inizialmente determinato.

Le passività finanziarie sono classificate fra le passività correnti, salvo che il Gruppo abbia un diritto incondizionato a differire il loro pagamento per almeno 12 mesi dopo la data di riferimento.

FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi rischi ed oneri sono relativi a obbligazioni, legale o implicita, nei confronti di terzi per le quali è probabile che si renderà necessario l'impiego di risorse del Gruppo e per le quali può essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione stessa.

Le variazioni di stima sono rilevate nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

BENEFICI A DIPENDENTI

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

Secondo gli IAS/IFRS il Trattamento di Fine Rapporto rappresenta un “piano a benefici definiti” soggetto a valutazioni di natura attuariale collegate a stime (quali ad esempio la mortalità e le variazioni retributive prevedibili) al fine di esprimere il valore attuale del beneficio, da erogarsi al termine del rapporto di lavoro, che i dipendenti hanno maturato alla data di chiusura dell’esercizio.

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

CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE

I contributi in conto capitale, secondo le disposizioni dello IAS 20, sono contabilizzati solo se esiste una ragionevole certezza che:

- l’impresa rispetterà le condizioni previste;
- i contributi saranno ricevuti.

La rappresentazione in bilancio dei contributi in conto capitale avviene secondo il metodo del risconto, con imputazione a conto economico dei ricavi con criterio sistematico, secondo la vita utile del bene cui si riferiscono.

ISCRIZIONE DEI RICAVI, PROVENTI, COSTI E ONERI

I ricavi sono iscritti al *fair value* del corrispettivo ricevuto, al netto dei resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti.

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati in base alla percentuale di completamento del servizio.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I costi sono rilevati in base al riconoscimento dei relativi ricavi.

IMPOSTE

Le imposte sul reddito correnti sono iscritte, per ciascuna Società, in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle aliquote e alle disposizioni vigenti, o sostanzialmente approvate alla data di chiusura del periodo, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d’imposta spettanti.

Le imposte anticipate e differite sono calcolate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito ad attività e passività in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, sulla base delle aliquote in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno. Quando i risultati sono rilevati direttamente a patrimonio netto, le imposte correnti, le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono anch’esse imputate al patrimonio netto.

Le attività e le passività fiscali differite sono compensate quando vi è un diritto legale a compensare le imposte correnti attive e passive e quando si riferiscono ad imposte dovute alla medesima Autorità fiscale e il Gruppo intende liquidare le attività e le passività correnti su base netta.

DIVIDENDI

I dividendi vengono contabilizzati nel periodo contabile in cui viene deliberata la distribuzione.

Cambiamenti di principi contabili, errori e cambiamenti di stima

Il cambiamento delle stime contabili è definito dallo IAS 8 come un aggiustamento del valore contabile di un’attività o di una passività, o dell’importo rappresentativo del consumo periodico di un’attività, che derivi dalla valutazione della situazione attuale e dei benefici e delle obbligazioni attesi futuri delle attività e passività. I cambiamenti delle stime contabili emergono quindi da nuove informazioni e da nuovi sviluppi e non invece dalla correzione di errori.

La correzione degli errori di esercizi precedenti sono omissioni ed errate rappresentazioni dei bilanci di uno o più degli esercizi precedenti derivanti dal mancato od erroneo utilizzo di informazioni attendibili che:

- a) erano disponibili quando i bilanci di quegli esercizi sono stati approvati;
- b) dovevano ragionevolmente essere ottenute ed utilizzate nella preparazione e pubblicazione dei relativi bilanci.

L’effetto del mutamento delle stime contabili, ai sensi dello IAS 8, viene imputato prospetticamente a conto economico a partire dall’esercizio in cui sono adottate.

Area di consolidamento

Metodo dell'integrazione globale

Le Società controllate da Compagnia Immobiliare Azionaria Spa che sono state consolidate, oltre a Compagnia Immobiliare Azionaria Spa, con il metodo dell'integrazione globale, sono le seguenti:

	<u>Percentuale di Proprietà</u>
- Agricola Florio Srl Società Agricola	100,00 %

Metodo del patrimonio netto

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

	<u>Percentuale di Proprietà</u>
- Isola Longa Srl	33,33 %

Non si registrano variazioni nelle partecipazioni detenute in società collegate rispetto al precedente esercizio.

PROSPETTI DI DETTAGLIO E NOTE ILLUSTRATIVE

ATTIVO

ATTIVITA' NON CORRENTI

1) Immobilizzazioni materiali

Il valore al 31 dicembre 2021 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>€uro/000</i>	31/12/20	31/12/21
Terreni e fabbricati	1.743	1.137
Altri beni	41	31
Totale	1.784	1.168

Il valore dei terreni e fabbricati è pressoché interamente riferito alle proprietà della controllata Agricola Florio Srl.
Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

<i>€uro/000</i>	Importi
Saldo al 31/12/2020	1.784
Variazione area di consolidamento	-
Riclassifica in rimanenze	(600)
Incrementi dell'esercizio	-
Rettifiche anni precedenti	(3)
Ammortamento dell'esercizio	(13)
Saldo al 31/12/2021	1.168

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

<i>€uro/000</i>	<u>Terreni</u>	<u>Immobili</u>	<u>Impianti e macchin.</u>	<u>Attrezz. Ind. e comm.li</u>	<u>Immob. In corso</u>	<u>Altri beni</u>	Totale
Costo storico	1.320	478	176	5	-	178	2.157
Rivalutazioni precedenti							-
Svalutazioni precedenti							
Ammortamenti precedenti	-	(55)	(176)	(5)	-	(137)	(373)
Saldo iniziale	1.320	423	-	-	-	41	1.784
Acquisizioni dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-
Rettifiche anni precedenti	-	(3)	-	-	-	-	(3)
Riclassifiche (-)	(262)	(338)	-	-	-	-	(600)
Riclassifiche (+)	-	-	-	-	-	-	-
Alienazioni dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti dell'esercizio	-	(2)	-	-	-	(11)	(13)
Totale	1.058	80	-	-	-	30	1.168
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
Tot. Immobilizz. Materiali	1.058	80	-	-	-	30	1.168

2) Partecipazioni in imprese collegate

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **4.739 mila euro**, contro un valore di 6.398 mila euro al 31 dicembre 2020.

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

Valori in Euro/000

	Saldo al 31/12/20	Increment.	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Valutaz. Patr. Netto	Saldo al 31/12/21
LC International LLC	1.633	-	(1.633)	-	-	-
Isola Longa Srl	4.765	-	-	-	(26)	4.739
Totale	6.398	-	(1.633)	-	(26)	4.739

In merito alle partecipazioni in società collegate si precisa che:

- La partecipazione in **LC International LLC** è stata riclassificata tra le attività non correnti disponibili per la vendita a seguito della decisione del management di perseguire la strategia di cessione dei marchi detenuti da LC International e di conseguenza della partecipazione.
- **Isola Longa Srl**: nel corso del 2019 era stata perfezionata l'operazione di fusione della originaria società, che ha consentito l'ingresso di un nuovo socio professionale nel capitale della neo costituita, Isola Longa S.r.l. La fusione ha determinato una ripartizione delle quote del capitale sociale nella misura paritetica del 33,3% tra i tre soci della nuova società. Il piano di sviluppo immobiliare individuato per l'intera area (circa 5.500 mq, di cui 3.300 mq con destinazione ad uso residenziale, ubicati su una superficie complessiva di proprietà di 260 ettari e della salina) prevede la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites ed extra-suites con l'obiettivo finale di realizzare un trophy resort nel Mediterraneo. Una volta realizzato lo sviluppo immobiliare, il valore atteso dell'asset avrà una significativa ulteriore rivalutazione.

Nel corso del 2021 è proseguita l'attività relativa all'iter di approvazione del progetto di real estate e contemporaneamente la società ha istruito e completato in data 7 gennaio 2022 la domanda di accesso ai contributi statali a sostegno delle iniziative turistiche di portata rilevante e normata dal Contratto di Sviluppo di Invitalia, per circa 9 milioni di euro a fronte di investimenti prospettici di circa 16 milioni di euro. Inoltre, si segnala che a partire dal mese di luglio è stata avviata l'attività di accoglienza che prevede la visita dell'isola con una guida professionale e parallelamente un'ampia offerta di attività complementari come: passeggiata a cavallo, e-bike, kayak, lezioni di kite surf, percorsi botanici specializzati, etc...

In merito al ramo d'azienda dedicato al business del sale, il 2021 è stato un anno di transizione: con la conclusione del contratto di locazione, la società ha avviato la gestione diretta della salina attraverso l'assunzione di personale specializzato per la conduzione, la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria e l'avvio di un programma di investimenti in macchinari e attrezzature. Tali investimenti godono dei benefici di credito di imposta per investimenti nel mezzogiorno e per la transizione 4.0. Sempre nel corso dell'anno, è stato sottoscritto un contratto con il precedente conduttore, uno dei primari operatori nazionali del settore, un contratto di fornitura della produzione di sale per il periodo 2022-2023, oltre che opzione per successivi altri due anni.

Nel corso del secondo trimestre del 2021 è stato pubblicato un avviso di vendita dell'area denominata "saline di San Teodoro" da parte della relativa curatela fallimentare; la proprietà situata sulla costa siciliana prospiciente la punta nord-est dell'Isola Longa, è composta da circa 250 mq di edifici esistenti e da circa 65 ettari di saline inattive. La società in un'ottica sviluppo e cogliendo le favorevoli condizioni economiche ha presentato formale offerta che è stata ritenuta congrua, aggiudicandosi così le proprietà di San Teodoro il cui trasferimento è avvenuto in data 10 novembre 2021. Il management ha già avviato le pratiche autorizzative per la ristrutturazione degli immobili e la rimessa in produzione della salina.

3) Altre Partecipazioni

€uro/000	Saldo al 31/12/20	Acquisizioni	Alienazioni/ Riclassif.	Svalutazioni	Saldo al 31/12/21
Marina di Punta Ala	155	-	(155)	-	-
Sas Comtes de Dampierre (già Audoin De Dampierre)	132	-	-	(99)	33
Diana Bis Srl	139	-	-	(130)	9
M39 Srl	2	-	-	-	2
Domini Castellare di Castellina	14.000	-	-	-	14.000
Totale	14.428	-	(155)	(229)	14.044

*Nota: le partecipazioni non qualificate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, sono valorizzate al costo di acquisto, al netto di eventuali rivalutazioni/svalutazioni.

- In data 14 gennaio 2021 CIA ha ceduto le azioni di **Marina di Punta Ala S.p.A.** che rappresentavano la proprietà di un posto barca e posto auto presso il porto turistico di Punta Ala (concessione trentennale da parte del demanio), cogliendo l'opportunità di un'offerta del valore di 140 mila euro che sostanzialmente pareggiava i valori di carico e ritenendo tale asset non più redditizio. A conferma della valutazione si evidenzia che il mercato delle locazioni dei posti barca nei porti turistici a privati in Italia è crollato di oltre il 30% nell'ultimo triennio.
- **Domini Castellare di Castellina S.r.l.:** il mercato vitivinicolo torna a crescere e superare i livelli pre-Covid 19, grazie soprattutto alle performance realizzate dall'export. Secondo l'analisi realizzata da Nomisma - Wine Monitor, l'export italiano ha evidenziato una crescita superiore al 10% rispetto al 2019, attestandosi a circa 7,1 miliardi di euro. Tutti i principali mercati hanno registrato crescita significative e in particolare USA, Germania, Russia, Svizzera, Corea del sud, Cina e Germania con incrementi superiori alla media. Anche il mercato interno ha registrato presso il canale off-trade una crescita di oltre il 5%, dove si è assistito ad un ulteriore rafforzamento della *premiumisation* dei consumi di vino DOP attraverso il canale GDO ed e-commerce, a scapito di quelli generico. I risultati 2021 della partecipata DCC S.r.l. sono in linea con il *trend* positivo del mercato; i ricavi da vendite di vino di Gruppo registrano una crescita pari al 25% rispetto all'anno precedente e un incremento del 5% rispetto alle vendite dell'esercizio 2019, principale parametro di confronto. Oltre alla conferma dell'export nei principali Paesi importatori, si segnala la performance realizzata sul mercato italiano con una crescita significativa sia per il canale off-trade che per il canale Ho.re.ca. Infine, si segnalano i positivi i risultati registrati dall'attività ricettiva sia in termini di fatturato che di marginalità, grazie a un numero di presenze superiori al 2019.
- **Diana Bis S.r.l.:** società attiva nel mercato immobiliare, è proprietaria del complesso residenziale sito nel centro di Milano in via Borgazzi 1,3,5. CIA detiene una quota pari all'1% del capitale sociale.
- **Comptes de Dampierre S.a.s:** società di diritto francese operativa sul mercato vitivinicolo attraverso la commercializzazione di champagne. CIA detiene una quota pari circa il 3% del capitale sociale.

Gli amministratori di CIA seppur consapevoli della possibilità del pieno recupero del valore degli assets, hanno prudenzialmente effettuato una svalutazione delle partecipazioni di cui sopra adeguando i valori contabili alle quote di patrimonio netto di competenza.

4) Crediti per imposte anticipate

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2021 a **440 mila euro**, contro un valore al 31 dicembre 2020 pari a 434 mila euro.

Il dettaglio analitico della composizione della posta è fornito nella tabella di dettaglio inserita al punto 25) imposte delle presenti note al bilancio.

5) Crediti commerciali non correnti

Erano pari a 882 mila euro al 31 dicembre 2020 ed erano relativi al residuo credito attualizzato generato dalla cessione della partecipazione in Diana Bis Srl il cui incasso è previsto entro la fine dell'esercizio 2022 con conseguente riclassifica nei crediti commerciali correnti al 31 dicembre 2021.

ATTIVITA' CORRENTI

6) Rimanenze

Le rimanenze finali sono pari a 610 mila euro e sono rappresentate dalla riclassifica di terreni e fabbricati da parte della controllata Agricola Florio relativamente agli immobili oggetto dell'operazione di real estate descritta in relazione..

7) Crediti commerciali

€/000	31/12/20	31/12/21
Clienti ordinari	204	1.058
Fatture da emettere	3.193	3.300
Fondo Svalutazione Crediti	(26)	(32)
Totale crediti commerciali	3.371	4.326

L'incremento dei crediti commerciali rispetto al precedente esercizio è principalmente dovuto a quanto esposto al precedente punto 5).

Con riferimento alla voce fatture da emettere si precisa che le stesse sono principalmente riferite ai rapporti commerciali con Class Editori Spa e all'allora collegata di Class Editori, Italia Oggi Editori Erinne S.r.l con le quali erano stati contrattualizzati, sin dalla costituzione di CIA, accordi, aventi per oggetto la locazione delle proprietà immobiliari situate nel centro di Milano e le correlate attività di service e facility management con i due conduttori sopra citati.

Nel dettaglio si segnalano:

- crediti commerciali per fatture da emettere in essere al 31 dicembre 2021 verso Class Editori, per complessivi 2,76 milioni di euro, relativi ai contratti di locazione degli immobili ad uso uffici e i servizi di facility forniti da CIA. In particolare, in data 27/12/2002 era stato sottoscritto con Class il contratto d'affitto relativo all'immobile sito nel centro di Milano in via Marco Burigozzo n. 5, con una durata di 6 anni e rinnovo tacito per ulteriore pari periodo, nonché il correlato contratto per le attività di service e di facility management dedicate all'immobile stesso con una durata biennale e la previsione di un rinnovo automatico salvo disdetta. I corrispettivi annui iniziali venivano stabiliti rispettivamente in 850.500 euro per il contratto di locazione e in 360.000 euro per il contratto di service e facility secondo le modalità operative e le prestazioni sopra indicate. Successivamente in data 21 aprile 2005 era stato sottoscritto un ulteriore contratto di locazione tra CIA e Class, avente ad oggetto una porzione dell'immobile a uso uffici sito in via Gian Galeazzo n. 29, immobile adiacente e in comunicazione con quello di via Marco Burigozzo n.5, garantendo così una piena fruibilità e funzionalità allo sviluppo della Casa editrice. Il corrispettivo annuale del contratto in oggetto era stato definito in 500.000 euro con una durata di 6 anni e rinnovo tacito di ulteriori 6 anni. I corrispettivi dei contratti sopra citati sono rimasti sostanzialmente invariati negli anni ed assoggettati a rivalutazione monetaria secondo gli accordi contrattuali (base ISTAT). Nel corso dell'esercizio 2013 sono stati depositati due nuovi contratti d'affitto relativamente agli uffici di via Burigozzo n. 5 e via Gian Galeazzo n. 29, in sostituzione dei precedenti, che erano prossimi alle scadenze. I nuovi contratti hanno previsto una durata di 16 anni, a partire dall'esercizio 2013, con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni relativamente agli uffici di Via Marco Burigozzo n. 5 e di 9 anni con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni nel caso degli uffici di Via Gian Galeazzo n. 29. In entrambi i casi i canoni d'affitto sono rimasti invariati rispetto ai corrispettivi dovuti nell'anno precedente al rinnovo. Tutti i suddetti contratti hanno cessato di produrre i propri effetti a fine esercizio 2017, quando CIA ha ceduto l'intero compendio immobiliare sito nel centro di Milano.

Al 31 dicembre 2021, CIA vantava verso Class crediti per fatture da emettere relativamente a:

- canoni per affitto immobile in via Marco Burigozzo, n. 5 per 1.091 mila euro, riferiti al residuo da incassare delle

annualità 2016 e 2017;

- canoni per affitto immobile di via Gian Galeazzo n.29 per euro 847 mila euro, riferiti al residuo da incassare delle annualità 2016 e 2017;
- contratto di service e facility per l'immobile di via Marco Burigozzo n. 5 per euro 301 mila euro, riferiti al residuo da incassare dell'annualità 2017.

Inoltre, CIA vantava un credito per fatture da emettere di 38 mila euro relativo al riaddebito previsto contrattualmente del 50% delle imposte di registro sui rinnovi annuali dei relativi contratti d'affitto sopra citati.

Il residuo credito commerciale per fatture da emettere verso Class di 480 mila euro è relativo ai corrispettivi per le annualità 2018, 2019, 2020 e 2021 riferiti al contratto per la fornitura di servizi e di facility management per gli immobili occupati dalla Casa editrice. Il contratto stipulato in data 20 dicembre 2017 prevede un corrispettivo annuo di 120.000 euro, con durata di 4 anni (2018-2021), e rinnovo automatico per ulteriori 4 anni salvo disdetta.

- crediti commerciali per fatture da emettere in essere verso Italia Oggi Erinne S.r.l., per complessivi 276 mila euro, relativi al contratto di affitto degli immobili ad uso uffici di via Gian Galeazzo n. 29 e via G. Borgazzi n. 2, ed al correlato contratto di service e facility management. Entrambi i contratti sono stati sottoscritti in data 27 dicembre 2002 in sede di costituzione di CIA; il contratto d'affitto era definito con un corrispettivo annuo di 217.500 euro e una durata di 6 anni con rinnovo tacito di ulteriori 6 anni mentre il contratto di service e facility era stato definito per un corrispettivo annuo di 90.000 euro, con una durata biennale e rinnovo automatico salvo preventiva disdetta. I corrispettivi dei suddetti contratti sono rimasti sostanzialmente invariati negli anni ed assoggettati a rivalutazione monetaria secondo gli accordi contrattuali. Gli stessi hanno cessato di produrre i propri effetti a fine esercizio 2017, quando CIA ha ceduto il compendio immobiliare ad un nuovo proprietario.

Al 31 dicembre 2021 CIA vantava verso Italia Oggi crediti per fatture da emettere relativamente a:

- canoni di affitto di via G. Galeazzo n. 2 e via G. Borgazzi n.2 per euro 276 mila euro, riferiti al residuo da incassare delle annualità 2016 e 2017.
- Infine, sono espressi nei conti societari crediti commerciali per fatture da emettere per un ammontare di 77 mila euro per attività di ristrutturazione e adeguamento effettuata nel corso del 2019 a beneficio del cliente VB Media su immobili di terzi, 70 mila euro verso Diana Bis S.r.l. per attività di consulenza immobiliare e 120 mila verso DCC per attività di consulenza nell'ambito amministrativo e finanziario.

In merito alla tempistica della chiusura delle sopra descritte posizioni aperte si segnala che nel corso del 2022 sono state emesse e realizzate tutte le fatture da emettere verso Italia Oggi Erinne Srl. Per quanto riguarda le fatture da emettere verso Class Editori sono state emesse fatture per un imponibile di 771 mila euro. Contestualmente sono stati compensati, e quindi ridotti, debiti verso Class Editori per complessivi 1.215 mila euro. A seguito di tali fatturazioni, l'ammontare delle fatture da emettere alla data della presente relazione è paria a 1,99 milioni di euro.

Si segnala, infine, che CIA presenta debiti commerciali verso Class Editori per complessivi 2,36 milioni di euro.

8) Crediti Tributari

<i>€uro/000</i>	31/12/20	31/12/21
Erario IRES/IRAP	21	21
Crediti IRES da consolidato fiscale	51	59
Erario c/IVA	45	61
Altri crediti vs. Erario	161	160
Totale Crediti Tributari	278	301

9) Altri Crediti

<i>€uro/000</i>	31/12/20	31/12/21
Note di credito da ricevere/anticipi a fornitori	17	17
Ratei e risconti attivi	1	1
Altri crediti	66	64
Totale Altri Crediti	84	82

10) Disponibilità liquide

<i>€uro/000</i>	31/12/20	31/12/21
Depositi bancari	1	25
Denaro e valori in cassa	2	2
Totale Disponibilità Liquide	3	27

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

Posizione finanziaria netta consolidata totale

Di seguito viene fornita la posizione finanziaria netta totale nelle sue componenti principali, esposta secondo lo schema previsto dalla Comunicazione Esma del 4 marzo 2021 entrata in vigore dal 5 maggio 2021 con conseguente riclassificazione anche dei valori del precedente esercizio.

<i>€uro/000</i>	31/12/20	31/12/21
A. Disponibilità liquide	2	2
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	1	25
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-
D. Liquidità (A+B+C)	3	27
E. Debito finanziario corrente (esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente) *	(4.657)	(4.294)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-
G. Indebitamento Finanziario Corrente (E+F)	(4.657)	(4.294)
H. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (G-D)	(4.654)	(4.267)
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	-	(541)
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-
L Indebitamento Finanziario non Corrente (I+J+K)	-	(541)
M. Totale Indebitamento Finanziario (H+L)	(4.654)	(4.808)

Posizione finanziaria netta totale *Adjusted*

€uro/000	31/12/20	31/12/21
Totale Indebitamento Finanziario	(4.654)	(4.808)
Debiti tributari scaduti verso stati esteri	555	663
Debiti tributari e previdenziali scaduti	242	355
Totale Indebitamento Finanziario Adjusted	(5.451)	(5.826)

* Include debiti verso Class Editori per un ammontare di 1.849 migliaia di euro relativi a un deposito cauzionale ricevuto da Class Editori negli esercizi precedenti, esposti negli altri debiti correnti nel presente bilancio (voce 19). È stato conseguentemente modificato anche il dato comparativo 2020 per includere tale passività.

11) Attività non correnti disponibili per la vendita

La voce si riferisce al valore della partecipazione detenuta in LC International LLC che secondo le previsioni del piano industriale approvato dal management di CIA è destinata ad essere dismessa nel corso dell'esercizio 2022.

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

Valori in Euro/000	Saldo al 31/12/20	Incres.	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Valutaz. Patr. Netto	Saldo al 31/12/21
LC International LLC	-	-	1.633	(619)	-	1.014
Totale	-	-	1.633	(619)	-	1.014

In merito alla partecipazione detenuta in LC International si precisa che:

- **LC International LLC**, holding di diritto americano e operativa nel settore dell'alta ristorazione, è proprietaria dei marchi Le Cirque (considerato uno dei più famosi ristoranti al mondo la cui prima apertura ad opera del ristoratore italiano e fondatore Sirio Maccioni è avvenuta a New York nel 1974), Osteria Il Circo e Sirio e delle licenze di ristoranti in America e in vari Paesi del mondo (India - New Delhi, Mumbai, e Bangalore - e Emirati Arabi - Abu Dhabi e Dubai) gestiti attraverso la formula del management fees. Tale formula prevede la concessione per l'utilizzo del marchio e una supervisione diretta nella gestione del ristorante: dalla location, alla cucina, al personale, etc.... A partire dal 2010 CIA è entrata nel capitale di LC International LLC e ad oggi detiene una quota pari al 40% del capitale sociale della società.

Il settore della ristorazione, pesantemente condizionato dalle profonde ripercussioni negative dovute dalla pandemia da Covid-19, ha registrato nel corso dell'anno una graduale ripresa seppur con tempi e modalità diverse nei vari Paesi del mondo. I risultati economici contabilizzati nel 2021 dalla società sono stati sostanzialmente positivi, grazie alle riaperture nella seconda parte dell'anno dei ristoranti in licensing in India e a Las Vegas. In un contesto macro-economico che continua a essere caratterizzato da una notevole incertezza e volatilità, il Board of Directors di LC ha ritenuto di effettuare una revisione del business plan precedentemente approvato per il periodo 2022 - 2026, secondo un'impostazione strettamente prudenziale, al fine di limitare eventuali scostamenti dovuti da eventi al momento ancora imprevedibili (es.: nuove restrizioni per effetto del contenimento della diffusione delle varianti da Covid -19; limitazioni nei rapporti internazionali; etc...). Relativamente alla situazione patrimoniale-finanziaria si segnala che nel secondo trimestre dell'anno è stata effettuata una vendita all'asta di vari articoli in magazzino (nota: non valorizzati nei conti societari di LC), ricevuti dai ristoranti Le Cirque e Osteria Il Circo di New York, chiusi nel corso del 2017, quali ad esempio piatti, tazze, quadri, oggettistiche, etc....., che ha prodotto un incasso netto di circa \$ 222.000 USD. Il ricavato

è stato impiegato a parziale riduzione del debito fiscale nei confronti dello Stato di New York contratto dai due ristoranti di cui sopra e che era stato successivamente accollato da LC International LLC.

In conformità a quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 36, CIA ha effettuato un impairment test per determinare la congruità del valore iscritto della partecipazione, utilizzando il metodo finanziario. Il risultato ottenuto, che è condizionato principalmente dall'effetto della variazione dei tassi prospettici di crescita e dai parametri/coefficienti utilizzati per la definizione del valore del costo medio ponderato del capitale che tengono conto dell'attuale situazione socio-politica mondiale, ha determinato ad una prudente svalutazione della partecipazione. Occorre segnalare che il metodo finanziario utilizzato prevede unicamente l'utilizzo delle proiezioni economiche e patrimoniali; sono pertanto escluse nella valutazione gli intangible assets, ovvero nel caso specifico, i marchi. A tal proposito si ricorda che, nel corso del 2020, è stato affidato a esperti indipendenti un incarico per la valutazione dei marchi e di conseguenza della società, il cui valore è risultato essere compreso in una forbice tra 6,5 e 8 milioni di dollari.

Alla base dell'impairment test eseguito utilizzando il metodo finanziario, sono le proiezioni economiche e patrimoniali del piano 2022-2026, approvato dal Board of Directors di LC International LLC e revisionato rispetto alle previsioni elaborate l'anno precedente secondo un approccio prudente come sopra descritto. La determinazione del "costo medio ponderato del capitale durante il periodo di previsione esplicita" ("WACC 22-26") e del "tasso di crescita a regime dei flussi finanziari - g", è stata effettuata in base ai parametri aggiornati, reperiti presso i principali database pubblici e operatori specializzati, coerentemente con le medesime fonti informative utilizzate per il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020.

Costo del capitale proprio		<i>Fonti – Note - settore "Restaurants & Dining"</i>
Risk-free	1,4%	<i>Rendimenti Titoli di stato americani (Treasury bonds) a 10 anni, ERPs Stati Uniti, media Damodaran, /Duff & Phelps Media beta unlevered campione soc. comparabili USA, India e Global Duff & Phelps, valuation Handbook</i>
ERP US	4,9%	
Beta levered	0,98	
Additional Size risk	3,6%	
Costo del capitale proprio (ke)	9,8%	
Costo del capitale di terzi		
Costo medio del debito	3,6%	<i>Media costo del debito campione di società comparabili, fonte: Damodaran, wacc stati uniti, settore "Restaurants & Dining", Gennaio 2022 USA corporate: tax rate vigente</i>
Aliquota fiscale	21,0%	
Costo del capitale di terzi (kd)	2,8%	
Weighted Average Cost of Capital		
Costo del capitale proprio	9,8%	<i>Media rapporto di leverage di mercato tratto da campione di società comparabili per Stati Uniti, India e Global, fonte: Damodaran, settore "Restaurants & Dining", Gennaio 2022</i>
Costo del capitale di terzi	2,8%	
D/(D+E)	18,0%	
WACC	8,7%	

Beta	Incidenza per Paese		
	Global	23%	76%
	Us	49%	91%
	India	28%	90%
Media Unlevered			87,1%
D/E	Global	23%	24%
	Us	49%	21%
	India	28%	7%
Media D/E			18,0%
Beta LEVERED			0,98
G	Global	29%	3,1%
	Us	46%	1,7%
	India	25%	6,2%

Fonti – Note - settore "Restaurants & Dining"

Il valore del *terminal value* al 31 dicembre 2021, calcolato secondo la metodologia e l'utilizzo dei parametri sopra indicati tramite la formula di Gordon, è risultato essere pari a 2,87 milioni dollari.

Infine, occorre ricordare che gli amministratori di CIA, ritengono che seguendo la strategia di vendere i marchi, senza trascurare la concessione di altre licenze, sia possibile realizzare un valore ben superiore a quello del costo sostenuto per l'acquisto, così come anche ha confermato la valutazione effettuata dagli esperti indipendenti incaricati nel corso dell'esercizio precedente.

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

12) Movimentazione del Patrimonio Netto

€uro/000	<u>Saldo al</u> <u>31/12/20</u>	<u>Giroconto</u> <u>risultato</u>	<u>Dividendi</u> <u>distribuiti</u>	<u>Variaz. IAS</u> <u>19 su TFR</u>	<u>Altri</u> <u>movimenti</u>	<u>Risultato</u> <u>del periodo</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/21</u>
<i>Patrimonio netto:</i>							
<i><u>Del gruppo:</u></i>							
Capitale	923						923
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526						1.526
Riserva legale	185						185
Riserve statutarie	-						-
Riserva di consolidamento	1.863	(721)					1.142
Altre	15.780	(1.420)		1			14.361
Utile (perdita) d'esercizio	(2.141)	2.141				(1.534)	(1.534)
Patrimonio netto di Gruppo	18.136	-	-	1	-	(1.534)	16.603
<i><u>Di terzi:</u></i>							
Capitale e riserve di terzi	7	(7)					-
Utile (perdita) di terzi	(7)	7					-
Patrimonio netto di terzi	-	-	-	-	-	-	-
Tot. Patrimonio Netto	18.136	-	-	1	-	(1.534)	16.603

Dividendi pagati

Nel corso del periodo non sono stati corrisposti dividendi Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati negli esercizi 2009, 2015 e 2017 è al 31 dicembre 2021 pari a 2 mila euro.

PASSIVITA' NON CORRENTI

13) Debiti finanziari non correnti

Sono pari a **541 mila euro** e sono riferiti al debito originariamente in essere verso Banca Bper da quest'ultima ceduto ad operatore istituzionale vigilato e successivamente di diritto ad altro creditore terzo.

14) Fondo per rischi e oneri

Nel corso dell'esercizio è stato costituito un fondo rischi per un ammontare di **270 mila euro** a fronte del possibile rischio di mancato realizzo di alcune partite iscritte nell'attivo e per far fronte a potenziali passività relative ad una contestazione promossa dalle autorità di vigilanza.

15) Trattamento di fine rapporto

<i>Euro/000</i>	<u>Fondo al</u>	<u>Variazione</u>	<u>Trasferimenti</u>	<u>Oneri</u>	<u>Oneri</u>	<u>Accant.</u>	<u>Saldo al</u>
	<u>31/12/20</u>	<u>area di</u>	<u>/Utilizzi</u>	<u>finanziari</u>	<u>attuariali</u>		<u>31/12/21</u>
		<u>consolid.</u>					
Categoria:							
Dirigenti	70	-	-	-	(1)	5	74
Impiegati	16	-	-	-	-	3	19
Tot. Fondo TFR	86	-	-	-	(1)	8	93

Si fornisce nel seguito il dettaglio delle ipotesi attuariali utilizzate per la valutazione del Fondo TFR in accordo con i principi IFRS al 31 dicembre 2021:

Ipotesi Attuariali Utilizzate

Assunzioni finanziarie ed economiche:

Tasso di Attualizzazione	Curva Eur Composite AA al 31.12.2021	
	Scadenze (anni)	Tassi
	1	-0,430%
	2	-0,221%
	3	-0,054%
	4	0,062%
	5	0,160%
	7	0,346%
	8	0,453%
	9	0,568%
	10	0,675%
	15	0,957%

Tasso di Inflazione	Curva europea Zero-Coupon Inflation-Indexed Swap al 31.12.2021	
	Scadenze (anni)	Tassi
	1	3,473%
	2	2,635%
	3	2,364%
	4	2,236%
	5	2,160%
	6	2,117%
	7	2,097%
	8	2,083%
	9	2,068%
	10	2,065%
	12	2,089%
	15	2,130%
	20	2,175%
	25	2,218%
	30	2,234%

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

Assunzioni demografiche:

Requisiti minimi per il collocamento a riposo	<i>Secondo le ultime disposizioni legislative</i>
Tavole di Mortalità	<i>SI 2019</i>
Percentuale Media Annuale di Uscita del Personale*	6,49%
Probabilità annua di richiesta di anticipo	3,50%

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

<i>Analisi di sensitività</i>	<i>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO Nuovo DBO</i>	
	<i>Sensitivity</i>	
<i>Tasso di Attualizzazione</i>	+0,50%	86.831
	-0,50%	99.170

<i>Informazioni Aggiuntive</i>	<i>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO</i>
Duration (in anni)	16,91

<i>Pagamenti previsti</i>	<i>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO</i>
Pagamenti previsti al 31.12.2022	5.484
Pagamenti previsti al 31.12.2023	6.018
Pagamenti previsti al 31.12.2024	6.201
Pagamenti previsti al 31.12.2025	6.258
Pagamenti previsti al 31.12.2026	6.256
Pagamenti previsti dall'1.01.2027 al 31.12.2031	29.799

PASSIVITA' CORRENTI

16) Debiti finanziari correnti

<i>€uro/000</i>	31/12/20	31/12/21
Debiti correnti verso banche	2.808	2.436
Debiti verso altri	-	9
Totale Debiti Finanziari	2.808	2.445

17) Debiti commerciali

<i>€uro/000</i>	31/12/20	31/12/21
Debiti verso fornitori e collaboratori	2.913	3.109
Fatture da ricevere e noto credito da emettere	556	324
Totale Debiti Commerciali	3.469	3.433

18) Debiti tributari

<i>€uro/000</i>	31/12/20	31/12/21
Debiti vs. Erario per ritenute	153	200
Altri debiti vs. erario	555	663
Totale Debiti tributari	708	863

Gli altri debiti verso l'erario comprendo i residui debiti verso il fisco americano per i redditi maturati con la vendita dell'immobile in New York avvenuta al termine dell'esercizio 2016.

19) Altri debiti

<i>€uro/000</i>	31/12/20	31/12/21
Debiti verso Istituti di Previdenza	89	155
Debiti vs. dipendenti	9	8
Debiti vs. azionisti per dividendi	2	2
Cauzioni ricevute	2.131	2.131
Altri debiti	6	75
Ratei e risconti passivi	218	132
Totale Altri Debiti	2.455	2.503

CONTO ECONOMICO

Premessa

Al fine di fornire una rappresentazione più efficace e coerente dei risultati economici del Gruppo, in conseguenza dell'operazione di conferimento perfezionata al termine del precedente esercizio, è stato predisposto uno schema di confronto dei principali dati economici gestionali a perimetro omogeneo, ovvero escludendo i dati delle aziende del Pisciotto oggetto di cessione a fine 2020.

Conto economico consolidato gestionale a perimetro omogeneo

Valori in Euro/000	31/12/2020	31/12/2021	Variaz. (%)
Ricavi per facility management	140	120	(14,3)
Ricavi per consulenze amministrative e finanziarie	-	165	100,0
Altri ricavi	-	51	100,0
Totale ricavi	140	336	140,0
Costi per servizi	(332)	(323)	(2,7)
Costo del lavoro	(192)	(143)	(25,5)
Altri costi operativi	(127)	(122)	(3,9)
Effetto valutazione PN società collegate	(10)	(26)	n.s.
Costi Operativi	(661)	(614)	7,1
Margine Lordo (EBITDA)	(521)	(278)	46,6

20) Ricavi

I Ricavi sono così suddivisi:

Valori in Euro/000	31/12/20	31/12/21	Variaz. (%)
Ricavi da attività di facility management	140	120	(14,3)
Ricavi per consulenze amministrative e finanziarie	-	165	100,0
Ricavi vendita vino	1.301	-	(100,0)
Variaz. rimanenze prod. finiti e semilav.	(6)	10	266,7
Ricavi Wine Relais e Ristorante Il Palmento	216	-	(100,0)
Altri ricavi attività agricola/vitivinicola	271	-	(100,0)
Altri Ricavi operativi	21	41	95,2
Totale Ricavi operativi	1.943	336	(82,7)

- Sostanzialmente in linea, rispetto al precedente esercizio, i ricavi dell'attività da *facility management*, in forza dei contratti pluriennali sottoscritti che non hanno subito variazioni nel corso del periodo.

- I ricavi per consulenze amministrative e finanziarie fanno riferimento ai rapporti di consulenza posti in essere nell'esercizio a beneficio della partecipata DCC;
- In aumento rispetto al precedente esercizio, la voce Altri ricavi che comprende, nell'esercizio in corso, i contributi a fondo perduto erogati per l'emergenza Covid per un ammontare di 29 mila euro.

21) Costi della produzione

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

<i>Valori in Euro/000</i>	31/12/20	31/12/21	Variaz. (%)
Acquisti	614	-	(100,0)
	<i>di cui:</i>		
<i>Costi per acquisti</i>	639	-	(100,0)
<i>Variazione delle rimanenze per anticipazioni colturali</i>	(25)	-	(100,0)
Servizi	768	323	(57,9)
Costo del personale	835	143	(82,9)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	10	26	160,0
Altri costi operativi	226	122	(46,0)
Totale costi operativi	2.453	614	(75,0)

Di seguito si fornisce il dettaglio dei costi per servizi:

<i>Valori in Euro/000</i>	31/12/20	31/12/21	Variaz. (%)
Costi locazioni	63	65	3,2
Costi gestione ordinaria	28	-	(100,0)
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	193	193	-
Costi per attività agricola-vitivinicola	436	-	(100,0)
Altri costi	48	65	35,4
Totale Servizi	768	323	(62,4)

22) Proventi e oneri non ordinari

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	31/12/20	31/12/21	Variatz. (%)
Sopravvenienze attive	157	177	12,7
Plusvalenze	118	-	(100,0)
Totale proventi non ordinari	275	177	(35,6)
Sopravvenienze passive	(334)	(126)	(62,3)
Minusvalenze	-	(15)	100,0
Refusione danni	(6)	-	(100,0)
Totale oneri non ordinari	(340)	(141)	(58,5)
Risultato delle partite non ordinarie	(65)	36	155,4

23) Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	31/12/20	31/12/21	Variatz. (%)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	5	-	(100,0)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	451	13	(97,1)
Accantonamenti a fondo rischi diversi e svalutazione crediti	6	276	100,0
Svalutazione di partecipazioni	785	1.089	38,7
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.247	1.378	10,5

La riduzione degli ammortamenti rispetto al precedente esercizio è dovuta alla variazione del perimetro di consolidamento con l'uscita delle società del gruppo Pisciotto.

La voce svalutazioni e accantonamenti comprende l'accantonamento al fondo rischi diversi per 270 mila euro.

Per il dettaglio delle svalutazioni delle partecipazioni si rimanda alle voci di dettaglio di stato patrimoniale.

24) Oneri/Proventi Finanziari netti

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

<i>Euro/000</i>	31/12/20	31/12/21
Altri proventi finanziari	42	9
Totale Proventi finanziari	42	9
Spese bancarie e di finanziamento	(32)	(2)
Interessi passivi bancari	(182)	(142)
Interessi passivi su finanziamenti	(53)	-
Altri oneri finanziari	(27)	(26)
Totale Oneri finanziari	(294)	(170)
Proventi/(Oneri) finanziari Netti	(252)	(161)

25) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

<i>Euro/000</i>	31/12/20	31/12/21
Imposte dell'esercizio	(1)	-
Imposte differite nette	(73)	5
Totale Imposte a Conto Economico	(74)	5

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

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

La tabella che segue risponde a tale esigenza:

	Valori al 31/12/2020			Valori al 31/12/2021		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota applicata (IRES)	24,00%			24,00%		
Aliq. applicata (IRES+IRAP)	27,90%			27,90%		
Imposte anticipate/(differite):						
Beneficio fiscale su perdite IRES	(189)	25	--	-	-	--
Cessione IRES per consolidato fiscale	199	-	-	-	-	-
Imposte su compensi amministratori	(396)	94	11	(282)	67	(27)
Eccedenza Oneri finanziari	(44)	24	-	-	-	-
Acc.to fondo svalutazione crediti	(63)	15	-	(6)	1	-
Eccedenza ROL	(1.369)	327	(34)	(1.251)	300	(32)
Rettifica ROL	522	(18)	-	-	-	-
Storno altre immobilizzazioni	(6)	6	-	(19)	5	-
Ace	(3)	-	-	-	-	-
Accantonamento Fondo rischi	-	-	(50)	(270)	65	65
Attualizzazione TFR	(3)	1	-	(3)	1	-
Imposte differite (anticipate) nette		474	(73)		439	6
Effetto Netto:						
Sul risultato d'esercizio		(73)			6	
Rettifica su saldo iniziale		-			-	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		574			434	
Variazione area di consolidamento		(67)			-	
Sul Patrimonio Netto Finale		434			440	

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

La modifica del principio IAS 19 relativo, tra l'altro, alla modalità di contabilizzazione del fondo TFR, con l'abolizione della possibilità di utilizzazione del metodo del corridoio ai fini della registrazione degli oneri e delle perdite attuariali, ha generato un effetto positivo per mille euro nel periodo sulle poste di patrimonio netto (-7 mila nel bilancio consolidato 2020).

Tale posta, recepita a livello di conto economico complessivo, non genera effetti fiscali.

27) Garanzie, impegni e rischi

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

FAIR VALUE DELLE ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

Come previsto dallo IAS 32, viene presentato il confronto tra il valore iscritto nella situazione consolidata al 31 dicembre 2021 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€(migliaia)	Valore contabile	Fair Value
Attività finanziarie		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	27	27
Crediti commerciali	4.366	4.326
Partecipazioni e titoli	21.751	19.797
Altri crediti	823	823
Passività finanziarie		
Debiti commerciali	3.433	3.433
Altri debiti	3.366	3.366
Debiti verso banche e altri finanziatori	2.986	2.986

Controversie e passività potenziali

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione (PVC), l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativi alla presunta non inerenza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6 aprile 2010 è stato notificato alla società l'avviso d'accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Constatazione. Tramite lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010. L'udienza si è tenuta il 14 dicembre 2011 ed ha visto la Commissione Tributaria Provinciale di Milano respingere i ricorsi della società che ha proceduto a ricorrere in appello, per richiedere l'annullamento della sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale, dopo aver pagato, nel mese di marzo 2011, una cartella esattoriale per l'importo di 155 mila euro. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza pronunciata il 30 novembre 2012 e depositata il 15 gennaio 2013, ha confermato l'esito della sentenza di primo grado, con motivazioni ritenute dai legali inconsistenti. La società, per il tramite dello Studio Gallo, ha pertanto provveduto a notificare ricorso, in data 15 luglio 2013, presso la Suprema Corte di Cassazione. In data 9 agosto 2013 Equitalia ha nel frattempo notificato, sulla base della sentenza della Commissione Tributaria Regionale, cartella di pagamento per i residui importi dovuti sulla base dell'originario avviso d'accertamento, per la quale è stata in ogni caso ottenuta la sospensione.

Secondo la difesa ed illustri esponenti della materia che seguono il ricorso in Cassazione, si sta sempre più consolidando in giurisprudenza e, di recente, si spera, anche presso l'Agenzia, il fatto che eventuali omissioni di ordine formale non possano inficiare la spettanza di diritti sostanziali, come è quello rivendicato dalla Società. Sulla base di queste considerazioni, e confortati dalla valutazione del legale, si è ritenuto allo stato non necessaria l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.

Dopo un'attesa durata ben sette anni, con l'ordinanza n. 27987/2020 depositata il 7 dicembre 2020 la Corte di Cassazione ha accolto il motivo del ricorso con cui la società aveva chiesto l'annullamento del capo della sentenza della CTR della Lombardia che aveva confermato il rilievo relativo al disconoscimento della deducibilità delle deduzioni extracontabili (quadro EC) agli effetti IRES ed IRAP, per l'importo di 597 mila euro. Sono inoltre stati accolti ulteriori motivi di ricorso relativamente ad altre riprese fiscali per complessivi 250 mila euro.

La Corte di Cassazione ha pienamente accolto la tesi della società secondo cui, contrariamente a quanto statuito dalla CTR della Lombardia nella sentenza impugnata, la “presentazione della dichiarazione integrativa” anche se “intervenuta successivamente all’emissione di un PVC” è idonea “a sanare l’omessa annotazione nel quadro EC dei componenti negativi extracontabili”, richiamando a fondamento di tale assunto il principio di diritto espresso dalla Cassazione a Sezioni Unite con la sentenza del 7 giugno 2016, n. 13378, secondo cui “indipendentemente dalle modalità e termini di cui alla dichiarazione integrativa e dell’istanza di rimborso, il contribuente, in sede contenziosa, può sempre opporsi alla maggiore pretesa tributaria dell’amministrazione finanziaria, allegando errori, di fatto o di diritto, commessi nella redazione della dichiarazione, incidenti sull’obbligazione tributaria”.

La Corte di Cassazione ha quindi annullato la sentenza impugnata, con rinvio del giudizio alla CTR della Lombardia che, in diversa composizione, “riesaminerà la vicenda tributaria alla luce dei principi di diritto sopra enunciati”, deciderà sulle spese del giudizio di legittimità e valuterà “l’applicazione dello ius superveniens introdotto dal d.lgs. 24 settembre 2015, n. 158 in punto di regime sanzionatorio, come richiesto in via subordinata dalla Società” per i soli rilievi che dovessero essere confermati. Pertanto, a seguito di tale ordinanza, CIA., ha provveduto a presentare il ricorso in riassunzione per ottenere una nuova valutazione di merito dei rilievi formulati a suo carico dall’Ufficio sulla base dei principi di diritto espressi dalla Corte di Cassazione.

Informazioni in materia di privacy

Il gruppo CIA nel corso del 2021 ha proseguito le azioni necessarie per l’allineamento alle evoluzioni della normativa vigente, ivi inclusi gli adeguamenti alle ordinanze emanate in relazione all’emergenza sanitaria per il Covid 19 per quanto concerne i profili privacy e la previsione di misure idonee per l’applicazione delle disposizioni in esse contenute, sotto la supervisione del DPO.

Eventi ed operazioni significative non ricorrenti

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che non vi sono state operazioni significative non ricorrenti poste in essere dalla Società nel corso dell’esercizio 2021.

Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che nel corso dell’esercizio la Società non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

Adesione al regime di opt-out circa gli obblighi di pubblicazione di documenti informativi in occasione di operazioni straordinarie

Compagnia Immobiliare Azionaria, con comunicato diffuso in data 1 febbraio 2013, ha dichiarato che a decorrere da tale data, aderisce al regime di opt-out di cui agli artt. 70, comma 8 e 71, comma 1-bis, del Regolamento Emittenti, così come modificato dalla Delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, avvalendosi della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi prescritti in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumento di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

Richiamo di attenzione Consob degli impatti della guerra in ordine alle informazioni privilegiate e rendicontazione finanziaria ai sensi del Public Statement del 14 marzo 2022 dell’ESMA

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio della società e del gruppo a seguito degli avvenimenti bellici che hanno colpito l’Europa orientale.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DELL’ESERCIZIO

Non vi sono da segnalare altri fatti di rilievo, avvenuti successivamente al 31 dicembre 2021, che possano influenzare in maniera rilevante i dati e le valutazioni contenuti nel presente bilancio d’esercizio.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Le previsioni del Gruppo, che ha un portafoglio di partecipazioni e di investimenti nel complesso diversificato, sono in linea con le attese, grazie all’andamento positivo delle attività operative registrato nell’anno e all’avvio dei progetti di sviluppo immobiliare. Gli amministratori, coerentemente con il contesto attuale in cui opera CIA nella sua veste di

holding e con il proprio core-business, rinnovano e 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 principalmente possono incidere sulla redditività e crescita del Gruppo.

**Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente**

Angelo Riccardi



*Operazioni con Parti Correlate
al 31 dicembre 2021*

Le operazioni poste in essere dal Gruppo con le parti correlate (di seguito anche “operazioni con parti correlate”) e dalla Capogruppo con le società controllate (di seguito anche “operazioni infragruppo”), individuate sulla base dei criteri definiti dallo IAS 24 – Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate, sono principalmente di natura commerciale e finanziaria. Sebbene le operazioni con parti correlate siano effettuate a normali condizioni di mercato, non vi è garanzia che, ove le stesse fossero state concluse fra o con terze parti, queste ultime avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e con le stesse modalità adottate dal Gruppo.

Si segnala che in data 19 luglio 2021 il Consiglio di Amministrazione del Gruppo ha deliberato l’adozione della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate (di seguito la “Procedura Parti Correlate”) al fine di tenere conto delle previsioni del Regolamento CONSOB adottato con Delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato.

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

Nei successivi paragrafi si riportano:

- i valori economici per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020, nonché i valori patrimoniali al 31 dicembre 2021 e 2020 delle operazioni con parti correlate;
- i valori economici per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, nonché i valori patrimoniali al 31 dicembre 2021 ed al 31 dicembre 2020 delle operazioni infragruppo.

Operazioni con parti correlate del Gruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020

Il Gruppo intrattiene rapporti con le seguenti parti correlate:

- Società soggette al controllo: rientrano nella fattispecie tutte le società controllate direttamente o indirettamente dall’Emittente e non rientranti nel perimetro di consolidamento;
- Società collegate: rientrano nella fattispecie tutte le società sulle quali è esercitata un’influenza notevole;
- Altre parti correlate: rientrano nella fattispecie altri soggetti, società o persone fisiche, identificate come parti correlate ai sensi dello IAS 24.

Nel periodo oggetto di analisi sono state poste in essere operazioni patrimoniali con parti correlate di natura ordinaria, ascrivibili principalmente alle seguenti categorie:

- Crediti e debiti di natura commerciale;
- Altre passività correnti;

Contestualmente sono state poste in essere operazioni economiche con parti correlate di natura ordinaria, ascrivibili principalmente alle seguenti categorie:

- Ricavi operativi;
- Costi per servizi;
- Altri costi operativi.

La seguente tabella riepiloga i rapporti patrimoniali del Gruppo verso parti correlate per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020:

<i>in migliaia di Euro</i>	Società soggette al controllo	Società collegate	Altre parti correlate	Totale	Totale voce di bilancio	Incidenza sulla voce di bilancio
Crediti commerciali						
Al 31 dicembre 2021	-	-	2.969	2.969	4.326	69%
Al 31 dicembre 2020	-	-	2.815	2.815	3.371	84%
Attività correnti						
Al 31 dicembre 2021	-	-	30	30	82	37%
Al 31 dicembre 2020	-	-	20	20	84	24%
Debiti commerciali						
Al 31 dicembre 2021	-	-	2.644	2.644	3.433	77%
Al 31 dicembre 2020	-	-	2.630	2.630	3.469	76%
Passività finanziarie correnti						
Al 31 dicembre 2021	-	-	9	9	2.445	0%
Al 31 dicembre 2020	-	-	0	0	2.808	0%
Altre passività correnti						
Al 31 dicembre 2021	-	-	2.151	2.151	2.503	86%
Al 31 dicembre 2020	-	-	2.077	2.077	2.455	85%

La seguente tabella riepiloga i rapporti economici del Gruppo verso parti correlate per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020:

<i>in migliaia di Euro</i>	Società soggette al controllo	Società collegate	Altre parti correlate	Totale	Totale voce di bilancio	Incidenza sulla voce di bilancio
Ricavi						
Al 31 dicembre 2021	-	-	285	285	336	85%
Al 31 dicembre 2020	-	-	1.265	1.265	1.943	65%
Costi per acquisti						
Al 31 dicembre 2021	-	-	-	-	-	0%
Al 31 dicembre 2020	-	-	318	318	614	52%
Costi per servizi						
Al 31 dicembre 2021	-	-	107	107	323	33%
Al 31 dicembre 2020	-	-	138	138	768	18%

Dettaglio delle principali operazioni patrimoniali con parti correlate del Gruppo, in essere al 31 dicembre 2021

I **crediti commerciali** verso altre parti correlate al 31 dicembre 2021 pari ad Euro 2.969 migliaia, comprendono principalmente:

- i. Crediti commerciali per fatture da emettere verso la parte correlata Class Editori, pari ad Euro 2.756 migliaia, di cui:
 - Euro 1.072 migliaia relativi ai canoni di affitto di via Marco Burigozzo, n. 5 quale residuo da fatturare ed incassare per le annualità 2016 e 2017.
 - Euro 847 migliaia relativi ai canoni di affitto di via Gian Galeazzo n. 29 quale residuo da fatturare ed incassare per le annualità 2016 e 2017.

In data 27.12.2002 è stato sottoscritto con Class il contratto d'affitto relativo all'immobile ad uso uffici sito nel centro di Milano in via Marco Burigozzo n. 5, con una durata di 6 anni e rinnovo tacito per ulteriori 6 anni,

nonché il correlato contratto per le attività di service e di facility management sull'immobile stesso con una durata biennale e la previsione di un rinnovo automatico salvo disdetta. I corrispettivi annui iniziali venivano stabiliti rispettivamente in 850.500 euro per il contratto di locazione e in 360.000 euro per il contratto di service e facility. Successivamente in data 21 aprile 2005 è stato sottoscritto un ulteriore contratto di locazione tra CIA e Class, avente ad oggetto una porzione dell'immobile ad uso uffici sito in via Gian Galeazzo n. 29, immobile adiacente e in comunicazione con quello di via Marco Burigozzo n.5. Il corrispettivo annuale del contratto in oggetto era stato definito in 500.000 euro con una durata di 6 anni e rinnovo tacito di ulteriori 6 anni.

Nel corso dell'esercizio 2013 sono stati stipulati due nuovi contratti d'affitto relativamente agli uffici di via Burigozzo n. 5 e via Gian Galeazzo n. 29, in sostituzione dei precedenti. I nuovi contratti hanno previsto una durata di 16 anni, a partire dall'esercizio 2013, con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni relativamente agli uffici di Via Marco Burigozzo n. 5 e di 9 anni con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni nel caso degli uffici di Via Gian Galeazzo n. 29.

In entrambi i casi i canoni d'affitto sono rimasti invariati rispetto ai corrispettivi dovuti nell'anno precedente al rinnovo. Tutti i suddetti contratti hanno cessato di produrre i propri effetti a fine esercizio 2017, quando CIA ha ceduto l'intero compendio immobiliare sito nel centro di Milano.

- Euro 301 migliaia in relazione al contratto di service e facility per l'immobile di via Marco Burigozzo n. 5 quale residuo da incassare dell'annualità 2017.
- Euro 38 migliaia quale stanziamento relativo al riaddebito previsto contrattualmente del 50% delle imposte di registro sui rinnovi annuali dei relativi contratti d'affitto sopra citati.
- Euro 240 migliaia quale stanziamento relativo ai corrispettivi per le annualità 2018 e 2019 riferiti al contratto per la fornitura di servizi e di facility management per gli immobili occupati dalla Casa editrice. Il contratto stipulato in data 20 dicembre 2017 prevede un corrispettivo annuo di Euro 120 migliaia, con durata di 4 anni (2018-2021), e rinnovo automatico per ulteriori 4 anni salvo disdetta.
- Euro 120 migliaia quale stanziamento per servizi logistici e di gestione immobili per l'annualità 2020.
- Euro 120 migliaia quale stanziamento per servizi logistici e di gestione immobili per l'annualità 2021.

Si evidenzia che, in data 22 marzo 2022, CIA S.p.A. ha emesso fatture verso Class Editori per Euro 770 migliaia a chiusura di parte degli stanziamenti di fatture da emettere presenti in bilancio al 31 dicembre 2021. Nello specifico:

- fattura per 179 mila euro, a parziale chiusura degli stanziamenti su annualità 2016 e 2017 canoni di affitto Via Burigozzo 5;
- fattura per 448 mila euro, a parziale chiusura degli stanziamenti su annualità 2016 e 2017 canoni di affitto Via Gian Galeazzo n. 29;
- fattura per 105 mila euro a parziale chiusura degli stanziamenti su annualità 2017 contratto di service e facility management Via Burigozzo 5;
- fattura per 38 mila euro a parziale chiusura degli stanziamenti su riaddebito del 50% delle imposte di registro sui rinnovi dei contratti di affitto.

Pertanto, alla data del presente bilancio, il credito verso la parte correlate Class Editori per fatture da emettere ammonta a 1.986 migliaia di euro.

- ii. Crediti commerciali per fatture da emettere verso la parte correlata DCC S.r.l., pari ad 120 migliaia di euro, sorti in relazione al contratto stipulato nel mese di gennaio 2021, mediante scrittura privata, avente ad oggetto l'attività di consulenza a favore del Gruppo Domini Castellare di Castellina per l'implementazione di una nuova struttura organizzativa, in particolare per l'area amministrazione-finanza e controllo nonché per la consulenza finalizzata alla valutazione, progettazione e realizzazione di interventi di riqualificazione dei fabbricati di proprietà del Gruppo. Il compenso pattuito da scrittura privata è stabilito in misura non inferiore ad Euro 120 migliaia per l'anno 2021.
- iii. Crediti commerciali verso Principe Amedeo S.r.l. per 88 migliaia. Tale credito è la risultante di un'operazione di cessione di crediti tra il Dott. Panerai e Principe Amedeo S.r.l e contestuali compensazioni, notificate a CIA in data 2 ottobre 2020 ed il cui credito residuo ammonta ad Euro 88 migliaia.

Le **attività correnti** verso altre parti correlate, al 31 dicembre 2021, pari ad Euro 30 migliaia sono riferite a crediti verso il socio di maggioranza Compagnie Foncier du Vin S.p.A..

I **debiti commerciali** verso altre parti correlate per Euro 2.644 migliaia, al 31 dicembre 2021, comprendono principalmente i Debiti commerciali verso Class Editori per 2.367 migliaia riferiti a posizioni per fatture ricevute per prestazioni di servizi.

I debiti commerciali verso il gruppo Class pari a 2.367 migliaia di euro di al 31 dicembre 2021 (di cui Euro 11 migliaia verso Classpi) sono riferiti al contratto di fornitura di servizi in essere con Class Editori; nel dettaglio, le attività previste includono la tenuta della contabilità e dei registri contabili obbligatori, la redazione del bilancio, l'assolvimento degli obblighi in materia fiscale e del lavoro, l'attività di tesoreria, consulenza in materia finanziaria sulle forme più efficienti di impiego e di raccolta, l'attività di supporto alla contrattualistica di ogni genere, appalti, rapporti con i fornitori, attività di assistenza dei sistemi informatici con la messa a disposizione di computer, stampanti, fax, sistemi di posta elettronica e quanto altro necessario di volta in volta per la gestione operativa della società oltre alla relativa manutenzione". Trattasi di un accordo inizialmente sottoscritto in data 2 gennaio 2005 per un corrispettivo annuo iniziale di 200.000 euro e una durata biennale con rinnovo tacito salvo disdetta. Il suddetto corrispettivo è stato assoggettato a rivalutazione monetaria secondo gli accordi contrattuali sulla base della variazione dell'indice Istat. Il corrispettivo ha subito negli anni alcune variazioni contrattuali legate al volume di attività richiesto dalle operazioni immobiliari e societarie realizzate da CIA. A partire dall'esercizio 2013 il corrispettivo annuo è stato ridotto a 150 mila euro e ulteriormente ridotto a 50 mila euro a partire dal 2018 a seguito della significativa contrazione dell'operatività della società, conseguente alla cessione del compendio immobiliare di CIA.

Le **altre passività correnti** verso altre parti correlate per Euro 2.151 migliaia al 31 dicembre 2021, comprendono principalmente:

- debiti verso Class Editori per Euro 1.849 migliaia riferiti ad un'anticipazione di originari 3 milioni di euro effettuata da Class Editori nel 2008 al fine di supportare CIA nella realizzazione del compendio immobiliare, di proprietà della allora controllata Diana Bis S.r.l., sito nel centro di Milano in via Borgazzi 1 e Corso Italia 64 e destinato ad ospitare per un'ampia parte, gli uffici del gruppo Class allora in fase di espansione. Tale somma è stata in parte rimborsata, ma le difficoltà del mercato immobiliare, la crisi economica manifestatasi negli anni successivi, nonché la vertenza legale insorta che ha di fatto impedito di completare la vendita dei box e degli appartamenti realizzati, bloccando il progetto imprenditoriale avviato, non hanno consentito a CIA di rimborsare completamente il debito.
- Debiti per cauzioni verso Class Editori S.p.A. per Euro 228 migliaia, relativi a depositi cauzionali per locazione degli immobili di cui CIA era proprietaria fino al 2017
- Debiti diversi verso Resort del Pisciotto per Euro 50 migliaia;
- Debiti diversi verso Tenuta del Pisciotto per Euro 24 migliaia.

Dettaglio delle principali operazioni economiche con parti correlate del Gruppo, poste in essere nell'esercizio 2021

I **Ricavi** verso altre parti correlate per 285 migliaia di euro, comprendono:

- ricavi verso Class Editori S.p.A. per Euro 120 migliaia quale corrispettivo per servizi logistici e di gestione immobili;
- ricavi verso la parte correlata DCC S.r.l., pari ad Euro 120 migliaia, sorti in relazione al contratto stipulato nel mese di gennaio 2021, mediante scrittura privata, avente ad oggetto l'attività di consulenza a favore del Gruppo Domini Castellare di Castellina per l'implementazione di una nuova struttura organizzativa, in particolare per l'area amministrazione-finanza e controllo nonché per la consulenza finalizzata alla valutazione, progettazione e realizzazione di interventi di riqualificazione dei fabbricati di proprietà del Gruppo. Il compenso pattuito da scrittura privata è stabilito in misura non inferiore ad Euro 120 migliaia per l'anno 2021;
- ricavi verso la parte correlata DCC S.r.l. per Euro 45 migliaia derivanti dal contratto di consulenza tra CIA e DCC avente ad oggetto la fornitura di consulenza e assistenza in materia di gestione finanziaria e amministrativa avente durata biennale con decorrenza: 1 gennaio 2021 - 31 dicembre 2022; è altresì previsto un rinnovo tacito per un pari periodo alla scadenza, salvo preventiva disdetta da effettuarsi secondo le modalità previste contrattualmente. Il compenso pattuito è pari a 45 mila euro annui (oltre IVA e oneri di legge).

I **Costi per servizi** verso altre parti correlate per Euro 50 migliaia, sono riferiti servizi erogati a CIA da Class Editori

S.p.A. per Euro 50 migliaia, quale corrispettivo per servizi di assistenza amministrativa, legale e informatica di cui al contratto stipulato tra le parti in data 10 gennaio 2018 e avente durata di due (2) anni e rinnovo automatico per un uguale periodo, salvo disdetta da inviare a mezzo di raccomandata a.r. all'altra Parte, almeno tre (3) mesi prima la scadenza del Contratto.

Sono inoltre presenti costi per Euro 57 migliaia, riferiti al contratto di locazione stipulato nel 2016 tra Global Finance Media Inc., società del gruppo Class, e CIA.

Altri rapporti infragruppo

Consolidato fiscale ai fini IRES

A seguito del rinnovo dell'opzione per il consolidato fiscale da parte della controllante, CIA Spa e le sue principali controllate provvedono ad effettuare la determinazione dell'IRES nell'ambito del contratto di consolidato IRES in essere. Appositi accordi regolano i rapporti tra i partecipanti al consolidato.

Compensi società di revisione

In conformità all'art. 149-duodices del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2021 distinti per tipologia di servizio:

<i>Euro</i>	Esercizio 2021
Revisione del bilancio annuale e consolidato al 31 dicembre 2021	8.500
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2021	5.000
Regolare tenuta della contabilità	2.500
Totale revisione contabile capogruppo	16.000
Altri servizi di attestazione capogruppo	-
Totale costi capogruppo	16.000
Limited review bilancio annuale al 31 dicembre 2021 società partecipate	5.000
Totale costi per revisione società partecipate	5.000
Totale costi Società di revisione	21.000

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

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

<i>Denominazione</i>	<i>Città o Stato</i>	<i>Capitale sociale</i>	<i>Quota % consolidato di gruppo</i>	<i>Modalità detenzion e quota</i>	<i>Socio</i>	<i>% di partecip. sul capitale</i>
Agricola Florio Srl Società Agricola	Palermo	10.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Isola Longa Srl	Palermo	14.340.000	33,33	diretta	CIA Spa	33,33
LC International LLC	New York	5.907.241\$	40,00	diretta	CIA Spa	40,0
Domini Castellare Castellina Srl	Castellina in Chianti	7.077.213	17,55	diretta	CIA Spa	17,55

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

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

1. I sottoscritti Angelo Riccardi in qualità di Presidente del Consiglio d'amministrazione e Walter Villa in qualità di Dirigente Preposto di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - 1.1. l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - 1.2. l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2021.

2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 si è basata su un modello interno sviluppato in coerenza con il framework elaborato dal CoSO – Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission, che rappresenta lo standard di riferimento per il sistema di controllo interno generalmente accettato a livello internazionale.
 1. Si attesta, inoltre, che:
 - 1.1 il bilancio consolidato:
 - a. è redatto in conformità ai principi contabili internazionali emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art.6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, ed in particolare dello IAS 34 – Bilanci intermedi, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005;
 - b. corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c. è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economico e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
 - 1.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 23 marzo 2022

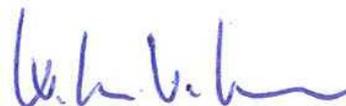
Presidente del Consiglio d'amministrazione

Angelo Riccardi



Dirigente Preposto

Walter Villa



***Relazione della Società di Revisione
al bilancio consolidato***

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

**Bilancio consolidato al 31 dicembre 2021
Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27
gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014**

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio con rilievi

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria (Il Gruppo) costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2021, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della presente relazione, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio con rilievi

(i) Valutazione attività non correnti destinate alla vendita

Al 31 dicembre 2021 la Capogruppo detiene una quota di partecipazione pari al 40% nella società di diritto statunitense "LC International LLC" proprietaria dei marchi e delle licenze di Le Cirque, Osteria il Circo e Sirio per un ammontare pari ad Euro 1.014 migliaia.

Gli Amministratori, come evidenziato nelle note al bilancio al paragrafo "Partecipazioni in Imprese Collegate", hanno riclassificato nel bilancio al 31 dicembre 2021 tale posta alla voce "Attività non correnti disponibili per la vendita" a seguito della decisione del management di perseguire la strategia di cessione della partecipazione stessa.

Gli Amministratori della Capogruppo hanno predisposto un Impairment test, utilizzando le proiezioni economiche -patrimoniali approvate dal management di LC International LLC per il periodo 2022-2026. Le conclusioni cui sono pervenuti gli Amministratori della Società evidenziano un Equity Value di pertinenza di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. pari ad Euro 1.014 migliaia e, pertanto, la Capogruppo ha allineato il valore di carico della partecipazione al valore risultante dall'Impairment test.

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

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

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

(ii) Mancato ottenimento di risposte alle lettere di conferma esterna

Non abbiamo ricevuto risposta alla procedura di conferma esterna da parte di n. 2 istituti di credito su 5 circolarizzati, con i quali la Capogruppo ha intrattenuto rapporti nel corso dell'esercizio 2021. Tale circostanza rappresenta una limitazione alle procedure di revisione.

Non abbiamo ricevuto risposta alla procedura di conferma esterna da parte di n. 1 legale su 3 circolarizzati, con i quali la Capogruppo ha intrattenuto rapporti nel corso dell'esercizio 2021. Tale circostanza rappresenta una limitazione alle procedure di revisione.

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

Richiamo di informativa

Pur non esprimendo un giudizio con rilievi relativamente a tale aspetto, richiamiamo l'attenzione su quanto indicato dagli Amministratori al paragrafo *“Principali rischi e incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale”* della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2021 al bilancio consolidato in cui gli stessi evidenziano che *“Gli amministratori confermano i principali obiettivi del piano pluriennale approvato dal CDA in data 12 maggio 2021, evidenziando che lo stesso ha subito un rallentamento dei tempi previsti per la realizzazione delle operazioni attese nel breve termine in relazione al contesto esistente con conseguente dilazione temporale delle stesse.*

Le linee guida operative e i risultati previsionali del piano, così come la pianificazione finanziaria a breve-medio termine, sono stati elaborati in un'ottica prudentiale, al fine di ridurre le variabili caratterizzate da elementi di incertezza e limitare possibili scostamenti, soprattutto temporali, condizionati da eventi e/o circostanze non controllabili. Una volta conclusi i progetti di sviluppo descritti e poste in essere le azioni previste da piano, gli amministratori ritengono di poter conseguire i benefici economici ad essi correlati e di poter far fronte agli impegni di breve e di lungo periodo, garantendo la capacità di continuare ad operare come entità in funzionamento per un orizzonte temporale di almeno 12 mesi dalla data di approvazione del presente bilancio”.

Aspetti chiave della revisione contabile

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

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

Valutazione del presupposto della continuità aziendale	
<u>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</u>	<u>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</u>
<p>Valutazione del presupposto della continuità aziendale Gli amministratori al paragrafo "principali incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale" hanno evidenziato le azioni intraprese e quelle che verranno poste in essere al fine di garantire la continuità aziendale.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave relativo all'utilizzo del presupposto della continuità aziendale da parte degli Amministratori per la redazione del bilancio hanno riguardato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indagini presso la Direzione in merito all'esistenza di ulteriori eventi o informazioni di data più recente, con particolare riferimento all'analisi dei dati previsionali e delle previsioni dei flussi di cassa; - ottenimento del piano economico finanziario - predisposto dagli Amministratori della Società - relativo agli esercizi futuri; - analisi delle previsioni economico-finanziarie e delle principali assumptions alla base di tali previsioni; - ottenimento del piano di cassa per i 18 mesi successivi alla data di riferimento del bilancio. <p>- verifica dell'assenza di iniziative del ceto bancario in relazione ai debiti presenti in bilancio;</p> <p>- verifica del grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative al bilancio con riferimento all'esistenza del presupposto della continuità aziendale.</p>

Operazioni con Parti Correlate	
<u>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</u>	<u>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</u>
<p>Operazioni con parti correlate Nelle note illustrative al bilancio consolidato, al paragrafo <i>Operazioni con Parti Correlate al 31 dicembre 2021</i>, gli amministratori evidenziano le principali operazioni concluse con parti correlate nel corso dell'esercizio. Gli amministratori riferiscono che le operazioni con parti correlate avvenute nel corso del 2021 sono regolate a condizioni di mercato.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la verifica in merito all'applicazione della procedura interna sulle Operazioni con parti correlate adottata dalla Società e lettura dei verbali del Comitato per le operazioni con parti correlate; - la verifica della recuperabilità dei crediti verso parti correlate iscritti a bilancio al 31 dicembre 2021; - lo svolgimento di procedure di validità con riferimento alle operazioni di acquisto e vendita registrate nell'esercizio; - lo svolgimento di procedure di conferma esterna per la verifica dei saldi iscritti a bilancio; - l'analisi dei contratti stipulati con Parti correlate e verifica delle condizioni contrattuali. - limitate procedure di verifica sulla situazione economico-patrimoniale pre-consuntiva della DCC S.r.l. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021. <p>Abbiamo inoltre verificato il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note al bilancio con riferimento alle operazioni con parti correlate</p>

Valutazione delle partecipazioni	
<i>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</i>	<i>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</i>
Valutazione delle partecipazioni Nelle note illustrative al bilancio consolidato, al paragrafo 2) Partecipazioni in imprese collegate e 3) Altre Partecipazioni, gli amministratori illustrano il dettaglio delle partecipazioni al 31 dicembre 2021.	Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato: <ul style="list-style-type: none"> - Colloqui con la direzione; - Verifica della presenza di indicatori di impairment; - Analisi della procedura adottata dalla Società ai fini dell'identificazione di eventuali perdite di valore ed alla valutazione delle partecipazioni; - Ottenimento del test di impairment predisposto internamente dal Management; - Ottenimento delle perizie di valutazione degli Assets immobiliari della partecipata Domini Castellare di Castellina S.r.l.; - Valutazione delle previsioni rispetto ai dati consuntivati; - Analisi e Reperforming dell'impairment test con l'ausilio di un nostro team esperto in tematiche di valutazione, chiamato a svolgere una verifica indipendente. Abbiamo verificato inoltre il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative al bilancio con riferimento alle partecipazioni.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Come descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi*, gli Amministratori della Capogruppo hanno predisposto un Impairment test, utilizzando le proiezioni economiche -patrimoniali approvate dal management di LC International LLC per il periodo 2022-2026. Le conclusioni cui sono pervenuti gli Amministratori della Società evidenziano un Equity Value di pertinenza di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. pari ad Euro 1.014 migliaia e, pertanto, la Capogruppo ha allineato il valore di carico della partecipazione al valore risultante dall'Impairment test.

Il piano di LC International LLC è basato su assunzioni che, allo stato attuale, non è stato possibile verificare. Non è stato possibile ottenere elementi probativi, sufficienti ed appropriati, al fine di verificare la ragionevolezza delle assunzioni utilizzate dagli Amministratori di LC International LLC per la determinazione dei flussi del piano e delle variabili valutative, in quanto basate su eventi e circostanze aleatorie non verificabili poiché caratterizzate da elementi di incertezza e dipendenti da azioni ad oggi non manifeste. A causa della rilevanza degli aspetti sopra evidenziati, non siamo pertanto stati in grado di acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati a determinare la necessità di ulteriori rettifiche e, conseguentemente, confermare il valore residuo di iscrizione della partecipazione destinata alla vendita.

Inoltre, non abbiamo ricevuto risposta alla procedura di conferma esterna da parte di n. 2 istituti di credito su 5 circolarizzati, con i quali la Capogruppo ha intrattenuto rapporti nel corso dell'esercizio 2021. Tale circostanza rappresenta una limitazione alle procedure di revisione. Non abbiamo altresì ricevuto risposta alla procedura di conferma esterna da parte di n. 1 legali su 3 circolarizzati, con i quali la Capogruppo ha intrattenuto rapporti nel corso dell'esercizio 2021. Tale circostanza rappresenta una limitazione alle procedure di revisione.

Non siamo pertanto stati in grado di stabilire se fosse necessario apportare rettifiche al bilancio consolidato e, conseguentemente, alla relativa marcatura.

A nostro giudizio, ad eccezione dei possibili effetti di quanto sopra indicato, il bilancio consolidato è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

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

Gli amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

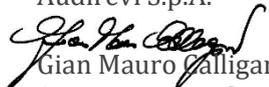
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art.123-bis, co.4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali

errori significativi.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della relazione sul bilancio consolidato, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio consolidato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge. Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare oltre a quanto già sopra evidenziato.

Milano, 8 aprile 2022

Audirevi S.p.A.



Gian Mauro Galligari
Socio- Revisore legale

*Relazione sulla gestione
della capogruppo
al 31 dicembre 2021*

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

CIA S.p.A.

Sede in Milano, Via G. Borgazzi, 2

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELLA CAPOGRUPPO AI 31 DICEMBRE 2021

Premessa

La relazione di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2021, sottoposta a revisione contabile, è stata elaborata applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli **IFRS**, omologati con regolamento (CE) n. 1126/2008 della Commissione Europea, tenendo conto delle raccomandazioni contenute nella delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006.

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

SCENARIO MACROECONOMICO

Il progressivo allentamento delle misure restrittive introdotte per il contenimento della pandemia nei vari Paesi, grazie alle massive campagne di vaccinazione avviate sin dall'inizio dell'anno e alla conseguente diminuzione dei contagi, ha permesso la ripresa di molte attività precedentemente bloccate e avviato la ripresa economica. In Italia il 2021 ha evidenziato una decisa e sostenuta crescita del PIL nell'intorno del 6,5% rispetto all'andamento economico dello scorso anno pesantemente influenzato dagli effetti della pandemia (base dati ISTAT) e con l'obiettivo di conseguire nel 2022 una crescita pari o superiore al 4%.

CIA ha un portafoglio di partecipazioni e di investimenti nel complesso diversificato. Le ripercussioni derivanti dalla pandemia da Covid-19 hanno avuto particolare impatto per le aziende operative nel settore vitivinicolo e ricettivo del Gruppo DCC e per la società collegata LC International LLC che è attiva nel settore dell'alta ristorazione. Minori impatti hanno registrato il facility management e la consulenza attività tipiche della società, mentre per quanto riguarda gli investimenti nelle altre società partecipate, che hanno in fase di avvio progetti di sviluppo immobiliari con un elevato valore atteso di realizzo e rendimento, gli effetti sono stati sostanzialmente contenuti, salvo un rallentamento nei tempi previsti per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni dai vari enti preposti.

INDICATORI SINTETICI DEI RISULTATI D'ESERCIZIO

I principali dati economici e patrimoniali si possono così sintetizzare:

<i>Valori in Euro/000</i>	31/12/2020	31/12/2021	<i>Variaz. %</i>
Dati economici:			
Ricavi	140	326	132,9
Margine operativo lordo (EBITDA)	(501)	(245)	51,1
Risultato operativo (EBIT)	(1.228)	(1.349)	(9,8)
Risultato netto	(1.420)	(1.504)	(5,9)
Risultato complessivo netto	(1.426)	(1.503)	(5,4)

<i>Valori in Euro/000</i>	31/12/2020	31/12/2021	Variaz. %
Dati patrimoniali:			
Immobilizzazioni	20.974	19.954	(4,9)
Patrimonio netto	17.059	15.556	(8,8)

I ricavi operativi al 31 dicembre 2021 sono pari a 326 mila di euro, contro i 140 mila euro dell'esercizio precedente.

Il margine operativo lordo è negativo e pari a 0,25 milioni di euro (-0,50 milioni al 31 dicembre 2020).

Il risultato di esercizio evidenzia una perdita pari a 1,50 milioni di euro (contro una perdita di 1,42 milioni di euro al 31 dicembre 2020). Il risultato complessivo netto è negativo per 1,50 milioni di euro contro una perdita di 1,43 milioni di euro del precedente esercizio.

Il patrimonio netto è pari a 15,56 milioni di euro contro i 17,06 milioni di euro del 31 dicembre 2020.

Principali dati economici dell'esercizio

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

- i ricavi complessivi 31 dicembre 2021 sono pari a 0,28 milioni di euro, contro i 0,14 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente, e comprendono ricavi per prestazioni di service e facility nonché prestazioni di consulenza verso la società DCC contrattualizzati nell'esercizio 2021;
- i costi operativi sono pari a 0,57 milioni di euro in diminuzione rispetto ai, 0,64 milioni di euro del 2020;
- il saldo dei proventi e oneri non ordinari è positivo per 38 mila euro contro un saldo netto positivo di 59 mila euro al 31 dicembre 2020;
- gli ammortamenti e le svalutazioni sono pari a 1,14 milioni di euro contro gli 0,79 milioni di euro del precedente esercizio che comprendeva la svalutazione operata sulla partecipazione nella collegata americana LC International LLC per 0,76 milioni di euro. Nel corso del 2021 sono state registrate ulteriori svalutazioni di partecipazioni per complessivi 0,85 milioni di euro. La società ha inoltre prudenzialmente accantonato un fondo rischi per l'ammontare di 0,27 milioni di euro per tenere conto del rischio connesso al mancato realizzo di partite dell'attivo;
- il Risultato Operativo Lordo al 31 dicembre 2021 è stato pari a -1,35 milioni di euro rispetto ai -1,23 milioni di euro dell'esercizio 2020;
- gli oneri finanziari netti sono stati pari a 0,16 milioni di euro (0,12 milioni di euro nell'esercizio precedente).
- il risultato netto complessivo della società è negativo per 1,50 milioni di euro contro una perdita di 1,43 milioni di euro del precedente esercizio.

Posizione finanziaria netta

La posizione finanziaria netta è evidenziata nella tabella che segue, esposta secondo lo schema previsto dalla Comunicazione Esma del 4 marzo 2021 entrata in vigore dal 5 maggio 2021 con conseguente riclassificazione anche dei valori del precedente esercizio.

<i>€uro/000</i>	31/12/20	31/12/21
A. Disponibilità liquide	2	2
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	1	24
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-

D. Liquidità (A+B+C)	3	26
E. Debito finanziario corrente (esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente) *	(4.657)	(4.284)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-
G. Indebitamento Finanziario Corrente (E+F)	(4.657)	(4.284)
H. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (G-D)	(4.654)	(4.258)
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	-	(541)
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-
L Indebitamento Finanziario non Corrente (I+J+K)	-	(541)
M. Totale Indebitamento Finanziario (H+L)	(4.654)	(4.799)

* Include debiti verso Class Editori per un ammontare di 1.849 migliaia di euro relativi a un deposito cauzionale ricevuto da Class Editori negli esercizi precedenti, esposti negli altri debiti correnti nel presente bilancio. È stato conseguentemente modificato anche il dato comparativo 2020 per includere tale passività.

La situazione finanziaria netta passa da indebitamento di 4,65 milioni di euro al 31 dicembre 2020 a un indebitamento netto di 4,80 milioni di euro al 31 dicembre 2021.

Patrimonio Netto

Il totale del Patrimonio Netto al 31 dicembre 2021 è pari a **15,6** milioni di euro, in diminuzione rispetto ai 17,1 milioni di euro del precedente esercizio per effetto del risultato del periodo.

Dati di Borsa

	2020	2021
Quotazione minima (euro)	0,0828	0,067
Quotazione massima (euro)	0,127	0,116
Volumi trattati (complessivi)	29.176.482	38.506.682
Volumi trattati (complessivi) (euro)	2.908.000	3.539.000
Capitalizzazione minima (ml. euro)	8	6
Capitalizzazione massima (ml. euro)	12	11
Capitalizzazione media (ml. euro)	9,3	8,2
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

In attuazione della recente direttiva 2003/51/CE (“direttiva di modernizzazione contabile”) recepita nel D. Lgs. 32/2007 e delle conseguenti modifiche dell’articolo 2428 del Codice Civile, si riportano di seguito i principali elementi informativi:

- gli indicatori di risultato finanziari;
- l’analisi dei rischi e delle incertezze cui la società è esposta;
- informazioni inerenti l’ambiente ed il personale;

- analisi dei settori in cui la società ha operato (aree di attività).

Gli indicatori di risultato finanziario

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>Variazione</u> <u>%</u>
Ricavi delle vendite	140	285	103,6
Produzione interna	-	-	-
Valore della produzione operativa	140	285	103,6
Costi esterni operativi	(322)	(306)	(5,0)
Valore Aggiunto	(182)	(21)	88,5
Costi del personale	(192)	(143)	(25,5)
Margine Operativo Lordo (MOL)	(374)	(164)	56,1
Ammortamenti e accantonamenti	(786)	(1.141)	(45,2)
Risultato Operativo	(1.160)	(1.305)	(12,5)
Risultato dell'area accessoria	(127)	(81)	(36,2)
Risultato netto dell'area finanziaria	-	-	-
EBIT Normalizzato	(1.287)	(1.386)	(7,7)
Risultato dell'area straordinaria	58	38	(34,5)
EBIT Integrale	(1.229)	(1.348)	(9,7)
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(118)	(161)	36,4
Risultato Lordo	(1.347)	(1.509)	(12,0)
Imposte sul reddito	(73)	5	(106,8)
Risultato netto	(1.420)	(1.504)	(5,9)

* negli indicatori finanziari riclassificati nel risultato operativo

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

<i>Euro/000</i>	2017	2018	2019	2020	2021
Fatturato totale	13.977	228	217	140	326
Utile (Perdita) Netto	2.902	(767)	(2.313)	(1.420)	(1.504)

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

31/12/20 **31/12/21**

Indici di finanziamento delle immobilizzazioni

Margine Primario di Struttura (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	€/000	(3.916)	(4.399)
Quoziente Primario di Struttura (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	0,81	0,78
Margine Secondario di Struttura (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	€/000	(1.699)	(1.364)
Quoziente Secondario di Struttura (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	0,92	0,93

Tali indici evidenziano le modalità di finanziamento degli impieghi a medio e lungo termine, nonché la composizione delle fonti di finanziamento.

Indici sulla struttura dei finanziamenti

Quoziente di indebitamento complessivo (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	%	0,55	0,68
Quoziente di indebitamento finanziario (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	0,16	0,19

Tali indici mirano a rappresentare la composizione delle fonti di finanziamento.

Indici di redditività

ROE Netto (Risultato Netto / Mezzi Propri)	%	(8,32)	(9,67)
ROE Lordo (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	(7,90)	(9,70)
ROI (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	(6,09)	(7,35)
ROS (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	n.s.	n.s.

Gli indici di redditività sono quelli più frequentemente usati nella prassi di economia aziendale per rapportare i risultati aziendali alle fonti strutturali di finanziamento dell'attività.

Indici di solvibilità

Margine di Disponibilità (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	€/000	(3.015)	(2.346)
Quoziente di Disponibilità (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	0,58	0,69

Margine di Tesoreria (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	(3.015)	(2.346)
Quoziente di Tesoreria (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	0,58	0,69

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

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA

Rischi connessi al settore in cui la Società opera

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE

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

Rischi connessi ai mercati di riferimento

Il contesto macro-economico continua ad essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, ulteriormente aggravato dal perdurare della crisi innescata dalla diffusione su scala globale dell'emergenza sanitaria COVID-19 ("Coronavirus") e dalle recenti vicende belliche dell'est Europa di cui, alla data di predisposizione della presente relazione finanziaria, non è possibile prevederne né la durata, né la portata e conseguentemente valutarne in modo attendibile i reali impatti sulla performance economiche, sulla situazione finanziaria e patrimoniale della società.

In riferimento ai mercati in cui opera la società, le maggiori ripercussioni si riflettono nel settore immobiliare. Per quanto riguarda le altre partecipazioni detenute da CIA ed in particolare Isola Longa Srl e Agricola Florio Srl, le prospettive di reddito si ritengono allo stato positive, non essendo esse di portafoglio liquido ma inerenti a progetti di investimento di medio-lungo periodo.

Rischio di credito in relazione ai rapporti commerciali con i clienti

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

Rischi finanziari e di cambio valuta

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

Il rischio di cambio non è significativo in quanto il Gruppo opera nella quasi totalità delle operazioni effettuate con valuta in Euro.

Rischi di liquidità

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

Principali incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale

In accordo con quanto previsto dallo IAS 1 si riportano di seguito le valutazioni formulate dagli Amministratori in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale ai fini della redazione della relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021.

Gli amministratori confermano i principali obiettivi del piano pluriennale approvato dal CDA in data 12 maggio 2021, evidenziando che lo stesso ha subito un rallentamento dei tempi previsti per la realizzazione delle operazioni attese nel breve termine in relazione al contesto esistente con conseguente dilazione temporale delle stesse. Le linee guida operative e i risultati previsionali del piano, così come la pianificazione finanziaria a breve-medio termine, sono stati elaborati in un'ottica prudentiale, al fine di ridurre le variabili caratterizzate da elementi di incertezza e limitare possibili scostamenti, soprattutto temporali, condizionati da eventi e/o circostanze non controllabili. Una volta conclusi i progetti di sviluppo descritti e poste in essere le azioni previste da piano, gli amministratori ritengono di poter conseguire i benefici economici ad essi correlati e di poter far fronte agli impegni di breve e di lungo periodo, garantendo la capacità di continuare ad operare come entità in funzionamento per un orizzonte temporale di almeno 12 mesi dalla data di approvazione del presente bilancio

Gli amministratori pertanto ritengono, così come previsto dal Principio Contabile IAS 1, di poter approvare la relazione annuale del Gruppo in un'ottica di continuità aziendale.

In merito alla citata causa di risarcimento, si ricorda che in data 4 dicembre 2019, CIA con delega di incarico affidata allo studio legale Lombardi, oggi studio Bonelli Erede with Lombardi, ha depositato presso il Tribunale di Milano, atto di citazione contro il Comune di Milano, per la vicenda del compendio immobiliare realizzato attraverso il veicolo Diana Bis S.r.l., con tutte le regolari licenze di legge per i titoli edificatori nel centro di Milano, in via Borgazzi 1,2,5 e per la successiva revoca delle stesse dal Comune di Milano nel 2015 a seguito della sentenza del Consiglio di Stato. È stato richiesto un risarcimento di 15 milioni di euro (con riserva di ulteriore precisazione in prosieguo di giudizio) per tutti i danni di natura patrimoniale subiti e subendi da CIA dall'operazione immobiliare realizzata. Le azioni avviate dal Comune dopo aver sostenuto l'operazione davanti ai due gradi giudiziari, hanno così determinato l'impossibilità di proseguire con le vendite delle ulteriori unità residenziali così come era previsto nel piano finanziario dell'investimento e la necessaria successiva vendita da parte di CIA del 99% delle quote del capitale sociale di Diana Bis S.r.l., con la conseguente perdita di tutti i significativi finanziamenti fatti alla società operativa e degli investimenti effettuati. Alla prima udienza del 6 ottobre 2020, il Giudice ha rigettato la richiesta del Comune di Milano di sospensione del giudizio, fissando la successiva udienza per la discussione sull'ammissione dei mezzi di prova al 3 marzo 2021 e fissato l'udienza in data 12 ottobre 2021. In tale udienza il Giudice sentite le parti e tenuto conto del termine di 120 giorni allo stato pendente a seguito delle ultime comunicazioni inviate dal Comune di Milano, ha rinviato la causa al 6 aprile 2022. Il Giudice infine ha invitato le parti, come già precedentemente proposto, a valutare eventuali ipotesi conciliative.

Relazione sulla corporate governance

La relazione, sottoposta all'approvazione del consiglio di amministrazione del 23 marzo 2022, costituisce un documento separato alla presente relazione, ed è disponibile sul sito Internet della società (www.c-i-a.it), nella sezione *Documenti*.

Informazioni inerenti l'ambiente ed il personale

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

Attività di ricerca e Sviluppo

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

Andamento e rapporti con le controllate

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

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

Tutte le partecipazioni sono state iscritte al costo di acquisto e gli aspetti quantitativi di tali valutazioni sono stati illustrati in dettaglio nelle Note illustrative al 31 dicembre 2021.

Rapporti con parti correlate e collegate

Nel corso dell'esercizio 2021 sono state effettuate prestazioni a beneficio del gruppo Class Editori per attività di service e facility relativi agli immobili presso cui il gruppo Class svolge la propria attività. Dalla stessa Class Editori sono state ricevute prestazioni per service amministrativi, finanziarie, tenuta della contabilità e delle paghe. Per un dettaglio circa l'entità di tali rapporti si rimanda alla relativa sezione sulle parti correlate.

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

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

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

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

Azioni proprie

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

PRINCIPALI EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Non vi sono da segnalare altri fatti di rilievo, avvenuti successivamente al 31 dicembre 2021, che possano influenzare in maniera rilevante i dati e le valutazioni contenuti nel presente bilancio d'esercizio.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Le previsioni della società, che ha un portafoglio di partecipazioni e di investimenti nel complesso diversificato, sono in linea con le attese, grazie all'andamento positivo delle attività operative registrato nell'anno e all'avvio dei progetti di sviluppo immobiliare. Gli amministratori, coerentemente con il contesto attuale in cui opera CIA nella sua veste di holding e con il proprio core-business, rinnovano e 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 principalmente possono incidere sulla redditività e crescita del Gruppo.

Proposte del Consiglio

Signori Azionisti,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2021 che si chiude con una perdita d'esercizio, pari a euro 1.503.979 deliberando la copertura della stessa con l'utilizzo per pari importo della riserva straordinaria.

p. il Consiglio di Amministrazione

Angelo Riccardi



*Bilancio separato
della capogruppo
al 31 dicembre 2021*

Sede in Milano via G. Borgazzi, 2
Cap. Soc. €922.952,60 iv
Cod. Fisc. E P.IVA n. 03765170968
Iscritta al REA della CCIAA di Milano al n. 1700623
Bilancio chiuso al 31/12/2021

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – ATTIVO

ATTIVITA'	Note	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Attività immateriali a vita indefinita		-	-
Altre immobilizzazioni immateriali		-	-
Totale immobilizzazioni immateriali		-	-
Immobilizzazioni materiali	1	41.482	30.982
Investimenti immobiliari	1	27.628	25.143
Partecipazioni	2	20.904.976	18.883.142
Crediti commerciali non correnti	3	882.266	-
Crediti per imposte anticipate	4	433.595	440.556
Altri crediti		-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI		22.289.947	19.379.823
ATTIVITA' CORRENTI			
Crediti commerciali	5	3.371.157	4.325.671
Crediti tributari	6	263.358	283.711
Altri crediti	7	597.430	608.173
Disponibilità liquide	8	2.762	26.207
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI		4.234.707	5.243.762
Attività non correnti disponibili per la vendita	9	-	1.014.371
TOTALE ATTIVO		26.524.654	25.637.956

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

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – PASSIVO

PASSIVITA'	Note	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021
Capitale sociale		922.953	922.953
Riserve		17.555.747	16.136.766
Utili (perdita) del periodo		(1.419.592)	(1.503.979)
PATRIMONIO NETTO	10	17.059.108	15.555.740
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti finanziari non correnti	11	-	541.484
Fondi per rischi e oneri	12	-	270.000
TFR e altri fondi per il personale	13	85.564	92.684
PASSIVITA' NON CORRENTI		85.564	904.168
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti finanziari	14	2.807.957	2.435.020
Debiti commerciali	15	3.409.075	3.371.518
Debiti tributari	16	708.252	862.532
Altri debiti	17	2.454.698	2.508.978
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI		9.379.982	9.178.048
TOTALE PASSIVITA'		9.465.546	10.082.216
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		26.524.654	25.637.956

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

CONTO ECONOMICO SEPARATO

	Note	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021
Ricavi		140.000	285.000
Altri ricavi e proventi		290	41.302
Totale Ricavi Operativi	19	140.290	326.302
Costi per acquisti	-	-	-
Costi per servizi	20	(322.302)	(306.314)
Costi per il personale	21	(191.794)	(143.312)
Altri costi operativi	22	(127.048)	(121.862)
Totale Costi Operativi		(641.144)	(571.488)
Margine operativo lordo – Ebitda		(500.854)	(245.186)
Proventi/(Oneri) non ordinari	23	58.646	37.707
Ammortamenti e svalutazioni	24	(786.293)	(1.141.207)
Risultato operativo – Ebit		(1.228.501)	(1.348.686)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	25	(118.334)	(160.844)
Risultato ante imposte		(1.346.835)	(1.509.530)
Imposte	26	(72.757)	5.551
RISULTATO NETTO		(1.419.592)	(1.503.979)

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

I saldi di bilancio corrispondono a quelli contabili.

Conto Economico complessivo al 31 dicembre 2021

(Euro)	Note	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021
Risultato Netto		(1.419.592)	(1.503.979)
Altre componenti del Conto Economico Complessivo			
Proventi/(oneri) attuariali non transitati da conto ec. (IAS 19)	27	(6.889)	611
Imposte sulle altre componenti del conto economico complessivo		-	-
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali		(6.889)	611
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(1.426.481)	(1.503.368)

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

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

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2020 – 31/12/2021

Euro	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Utili/(perd. a nuovo)	Risultato netto periodo	PN Totale
SALDI AL 31/12/2020	922.953	1.526.025	184.590	15.911.871	(66.725)	(14)	(1.419.592)	17.059.108
<u>Movimenti 2021:</u>								
Destinazione Risultato				(1.419.592)			1.419.592	-
Altri movimenti								
<u>Risultato del periodo:</u>								
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	-	-	-	611	-		-	611
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	-	-	-	611	-		-	611
Risultato Netto del periodo							(1.503.979)	(1.503.979)
Risultato Complessivo del periodo	-	-	-	611	-		(1.503.979)	(1.503.368)
SALDI AL 31/12/2021	922.953	1.526.025	184.590	14.492.890	(66.725)	(14)	(1.503.979)	15.555.740

PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA AL 31 DICEMBRE 2021

Euro	Note	2020	2021
Attività d'esercizio			
Utile d'esercizio		(1.419.592)	(1.503.979)
Ammortamenti		14.386	12.985
Autofinanziamento		(1.405.206)	(1.490.994)
Variazioni crediti commerciali		581.950	(72.248)
Variazione crediti/debiti tributari		(16.516)	126.966
Variazione altri crediti		7.262.749	(10.743)
Variazione debiti commerciali		19.036	(37.557)
Variazione altri debiti		(447.899)	54.280
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)		5.994.114	(1.430.296)
Attività d'investimento			
Immobilizzazioni materiali		-	-
immobilizzazioni finanziarie		(8.934.003)	1.007.463
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)		(8.934.003)	1.007.463
Attività di finanziamento			
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori		126.456	168.547
Variazione fondi rischi		(208.416)	270.000
Variazione trattamento di fine rapporto		14.896	7.120
Distribuzione dividendi		-	-
Variazione Riserve		3.006.310	611
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)		2.939.246	446.278
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)		(643)	23.445
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		3.405	2.762
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		2.762	26.207

Redatto con metodo indiretto

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Angelo Riccardi



*Note al bilancio separato
della capogruppo al 31 dicembre 2021*

CIA

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

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

Note al bilancio chiuso il 31/12/2021

Criteri di formazione

La Società ha predisposto il bilancio al 31 dicembre 2021 in conformità ai Principi Contabili Internazionali (“IFRS”) emessi dall’International Accounting Standards Board (“IASB”) e adottati dall’Unione Europea. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti (“IAS”), tutte le interpretazioni dell’International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee (“SIC”).

Il Regolamento Europeo (CE) n°1606/2002 del 19 luglio 2002 ha introdotto l’obbligo, a partire dall’esercizio 2005, di applicazione dei Principi sopramenzionati (“IFRS”) per la redazione dei bilanci consolidati delle società aventi titoli di capitale e/o debito quotati presso uno dei mercati regolamentati della Comunità Europea.

Il D. Lgs 28 febbraio 2005 n. 38 ha recepito nel nostro ordinamento quanto previsto dal Regolamento Europeo sopra citato e con tale Decreto Legislativo il legislatore nazionale ha altresì inteso estendere in via facoltativa l’adozione dei citati IFRS per la redazione del bilancio d’esercizio e/o consolidato anche alle società non quotate.

Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali

Il bilancio 2021 è redatto in conformità ai principi contabili internazionali International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS) ed è stato elaborato nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IAS/IFRS adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, omologati, unitamente alle relative interpretazioni, con regolamento (CE) n. 1126/2008 che, a partire dal 2 dicembre 2008, abroga e sostituisce il regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche. L’applicazione degli IAS/IFRS è stata effettuata facendo anche riferimento al “quadro sistematico per la preparazione e presentazione del bilancio”, con particolare riguardo al principio fondamentale che riguarda la prevalenza della sostanza sulla forma, nonché al concetto della rilevanza e della significatività dell’informazione.

Si è, inoltre, tenuto conto, sul piano interpretativo, dei documenti sull’applicazione degli IFRS in Italia predisposti dall’Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Forma e contenuto del bilancio

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

Principi contabili adottati

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 sono gli stessi rispetto a quelli adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 ad eccezione di quanto eventualmente specificato nei paragrafi successivi.

Principi, emendamenti ed interpretazioni entrati in vigore dal 1° gennaio 2021

I principi contabili adottati sono gli stessi utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 cui, per maggiori dettagli, si fa rinvio, fatta eccezione per le seguenti modifiche che si applicano a partire dal 1° gennaio 2021 ma che non hanno impatto sul Gruppo.

In particolare, si tratta delle modifiche all'IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 (Riforma del tasso di interesse di riferimento - IBOR reform – fase 2) che riguardano le modalità operative con cui dovranno essere gestiti gli impatti derivanti dalla sostituzione degli attuali tassi di interesse di riferimento (“benchmark”) con tassi di interesse alternativi. Tali modifiche prevedono un trattamento contabile specifico per ripartire nel tempo le variazioni di valore degli strumenti finanziari o dei contratti di leasing dovute alla sostituzione dell'indice di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse, evitando così ripercussioni immediate sull'utile (perdita) d'esercizio e inutili cessazioni delle relazioni di copertura a seguito della sostituzione dell'indice di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse.

Queste modifiche non hanno impatto sul Bilancio della società.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 31 dicembre 2021

In data 14 maggio 2020 lo IASB ha emesso il documento “Annual Improvements to IFRS Standards 2018-2020 Cycle” e pubblicato gli emendamenti allo IAS 16 “Property, plant and equipment”, allo IAS 37 “Provisions, contingent liabilities and contingent asset”, all'IFRS 3 “Business combinations”. Le modifiche ai principi sono efficaci a partire dal 1° gennaio 2022 o da data successiva.

In data 31 marzo 2021 lo IASB ha emesso il documento di Amendment to IFRS 16 “Covid-19- Related Rent Concessions beyond 30 June 2021” con intento di estendere l'applicabilità del practical expedient con il quale è consentito ai locatari di rilevare le rent concession, derivanti dalla pandemia di COVID-19, come canoni variabili negativi senza dover rimisurare le attività e le passività per il leasing, al rispetto dei seguenti requisiti: (i) le concessioni si riferiscono a riduzioni dei soli pagamenti dovuti entro il 30 giugno 2022; (ii) il totale dei pagamenti contrattuali, dopo le rent concession, è uguale o inferiore ai pagamenti previsti originariamente nei contratti; e (iii) non sono state concordate con il locatore altre modifiche sostanziali. Le modifiche al principio sono efficaci a partire dal 1° aprile 2021 o da data successiva.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea

Alla data di riferimento del presente bilancio, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- In data 25 giugno 2020 lo IASB ha emesso le modifiche all'IFRS 17 “Insurance Contracts” che definiscono il trattamento contabile dei contratti assicurativi emessi e dei contratti di riassicurazione posseduti. Le disposizioni dell'IFRS 17, che superano quelle attualmente previste dall'IFRS 4 “Contratti assicurativi”, hanno lo scopo di aiutare le imprese ad attuare lo standard e:
 - ridurre i costi semplificando i requisiti previsti dalla norma;
 - rendere più facile le esposizioni delle *disclosure* nei bilanci;

- facilitare la transizione al nuovo standard, rinviando la sua entrata in vigore. Le modifiche sono efficaci a partire dagli esercizi aventi inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2023.
- In data 15 luglio 2020 lo IASB ha emesso il documento Amendment to IAS 1 “Classification of Liabilities as Current or Non-current – Deferral of Effective Date” con il quale, per via della pandemia di COVID-19, è stata posticipata l’entrata in vigore delle modifiche a decorrere dal 1° gennaio 2023.
- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha emesso i documenti di Amendment to IAS 1 “Disclosure of Accounting policies” e Amendment to IAS 8 “Definition of Accounting Estimates”. Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche sono efficaci a partire dagli esercizi aventi inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2023.
- In data 7 maggio 2021 lo IASB ha emesso il documento di Amendment to IAS 12 “Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction”. Le modifiche richiedono alle società di riconoscere le imposte differite sul alcune operazioni che, all'atto della rilevazione iniziale, danno luogo a differenze temporanee tassabili e deducibili di pari importo. Le modifiche sono efficaci a partire dagli esercizi aventi inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2023.

Le valutazioni in merito a potenziali impatti sono tutt’ora in corso ma gli Amministratori si attendono che l’applicazione di tali principi, emendamenti e interpretazioni non comporterà un impatto significativo sugli importi iscritti a bilancio e sulla relativa informativa.

Criteri di valutazione

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

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Le attività immateriali acquisite separatamente sono capitalizzate al costo e ammortizzate sulla base della presunta utilità economica residua. La vita utile viene riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove possibili, sono apportati con applicazioni prospettiche.

Le attività immateriali prodotte internamente, a eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell’esercizio in cui sono sostenute.

Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a una analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore: tale analisi può essere condotta a livello di singolo bene immateriale o a livello di unità generatrice di flussi finanziari.

Immobilizzazioni

Investimenti immobiliari e Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali e gli investimenti immobiliari sono rilevati al costo di acquisizione. Il costo di acquisizione è rappresentato dal *fair value* del prezzo pagato per acquisire l’attività e ogni costo diretto sostenuto per predisporre l’attività al suo utilizzo.

La capitalizzazione dei costi inerenti l’ampliamento, ammodernamento o miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi, è effettuata esclusivamente nei limiti in cui gli stessi rispondono ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di una attività.

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

- attrezzature: 4 anni

- Mobili e macchine ordinarie: 8 anni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Imposte

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base del presumibile onere da assolvere in applicazione della normativa fiscale vigente.

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

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

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

Impegni, garanzie, rischi

Gli impegni e le garanzie sono indicati al loro valore contrattuale.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono iscritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

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

Dati sull'occupazione

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

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

ATTIVITÀ NON CORRENTI

1) *Immobilizzazioni materiali e Investimenti immobiliari*

Saldo al 31/12/2020	€	69.110
Saldo al 31/12/2021	€	56.125
	€	<u>(12.985)</u>

Voce	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Differenza
Impianti e Macchinari	-	-	-
Altri beni	41.482	30.982	(10.500)
Totale Immobilizzazioni materiali	41.482	30.982	(10.500)
Investimenti immobiliari	27.628	25.143	(2.485)
Totale Immobilizzazioni Materiali	69.110	56.125	(12.985)

Non si ravvisano variazioni significative rispetto al precedente esercizio.

	Terreni	Immobili	Immobili leasing	Impianti e macchin.	Immobilizz. in corso	Altri beni	Totale
COSTO STORICO	-	82.864	-	176.445	-	131.952	391.261
Rivalutazioni prec.							-
Oneri finanziari							-
Svalutaz. Precedenti							-
Ammortamenti preceden.		(55.236)	-	(176.445)	-	(90.470)	(322.151)
SALDO 31/12/2020	-	27.628	-	-	-	41.482	69.110
Acquisiz. dell'esercizio							
Riclassifiche (-)							
Riclassifiche (+)							
Storno fondo per alienazioni							
Alienazioni dell'esercizio							
Ammortam. dell'esercizio		(2.485)	-	-	-	(10.500)	(12.985)
SALDO	-	25.143	-	-	-	30.982	56.125
Ammort. Antic. Fiscali							-
Movim. Ex art 2426, nr.3							-
SALDO 31/12/2021	-	25.143	-	-	-	30.982	56.125

Investimenti immobiliari

	COSTO STORICO	Amm.to precedente	SALDO AL 31/12/2020	Incrementi/ (decrementi)	Amm.to Esercizio	SALDO AL 31/12/2021
Malindi KENIA	14.202	(9.586)	4.616		(426)	4.190
Porto Rotondo	22.134	(14.941)	7.193		(664)	6.529
Venezia	46.528	(30.709)	15.819		(1.395)	15.424
Tot. Altri immobili	86.864	(55.236)	27.628	-	(2.485)	25.143

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

2) Partecipazioni

Saldo al 31/12/2020	€	20.904.976
Saldo al 31/12/2021	€	18.883.142
	€	(2.021.834)

Voce	Valore al 31/12/2020		Cessioni		Valore al 31/12/2021
		Riclassifiche	Svalutaz.	Conferimenti	
Partecipazione in controllate	59.575	-	-	-	59.575
Partecipazione in collegate	6.418.371	(1.638.371)	-	-	4.780.000
Partecipazione in altre imprese	14.427.030		(383.463)		14.043.567
Totale	20.904.976	(1.638.371)	(383.463)	-	18.883.142

Partecipazioni in imprese controllate

Voce	Valore al 31/12/2020		Incrementi	Cessioni	Conferimenti	Valore al 31/12/2021
Agricola Florio	59.575	-	-	-	-	59.575
Totale	59.575	-	-	-	-	59.575

Partecipazioni in imprese collegate

Voce	Valore al 31/12/2020		Incrementi	Riclassifiche	Rivalutazioni/ Svalutazioni	Valore al 31/12/2021
LC international	1.638.371	-	-	(1.638.371)	-	-
Isola Longa Srl	4.780.000	-	-	-	-	4.780.000
Totale	6.418.371	-	-	(1.638.371)	-	4.780.000

- La partecipazione in **LC International LLC** è stata riclassificata tra le attività non correnti disponibili per la vendita a seguito della decisione del management di perseguire la strategia di cessione dei marchi detenuti da LC International e di conseguenza della partecipazione.
- Isola Longa Srl**: nel corso del 2019 era stata perfezionata l'operazione di fusione della originaria società, che ha consentito l'ingresso di un nuovo socio professionale nel capitale della neo costituita, Isola Longa S.r.l. La fusione ha determinato una ripartizione delle quote del capitale sociale nella misura paritetica del 33,3% tra i tre soci della nuova società. Il piano di sviluppo immobiliare individuato per l'intera area (circa 5.500 mq, di cui 3.300 mq con destinazione ad uso residenziale, ubicati su una superficie complessiva di proprietà di 260 ettari e della salina) prevede la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites ed extra-suites con l'obiettivo finale di realizzare un trophy resort nel Mediterraneo. Una volta realizzato lo sviluppo immobiliare, il valore atteso dell'asset avrà una significativa ulteriore rivalutazione.

Nel corso del 2021 è proseguita l'attività relativa all'iter di approvazione del progetto di real estate e contemporaneamente la società ha istruito e completato in data 7 gennaio 2022 la domanda di accesso ai contributi statali a sostegno delle iniziative turistiche di portata rilevante e normata dal Contratto di Sviluppo di Invitalia, per circa 9 milioni di euro a fronte di investimenti prospettici di circa 16 milioni di euro. Inoltre, si segnala che a partire dal mese di luglio è stata avviata l'attività di accoglienza che prevede la visita dell'isola con una guida professionale e parallelamente un'ampia offerta di attività complementari come: passeggiata a cavallo, e-bike, kayak, lezioni di kite surf, percorsi botanici specializzati, etc...

In merito al ramo d'azienda dedicato al business del sale, il 2021 è stato un anno di transizione: con la conclusione del contratto di locazione, la società ha avviato la gestione diretta della salina attraverso l'assunzione di personale specializzato per la conduzione, la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria e l'avvio di un programma di investimenti in macchinari e attrezzature. Tali investimenti godono dei benefici di credito di imposta per investimenti nel mezzogiorno e per la transizione 4.0. Sempre nel corso dell'anno, è stato sottoscritto un contratto con il precedente conduttore, uno dei primari operatori nazionali del settore, un contratto di fornitura della produzione di sale per il periodo 2022-2023, oltre che opzione per successivi altri due anni.

Nel corso del secondo trimestre del 2021 è stato pubblicato un avviso di vendita dell'area denominata "saline di San Teodoro" da parte della relativa curatela fallimentare; la proprietà situata sulla costa siciliana prospiciente la punta nord-est dell'Isola Longa, è composta da circa 250 mq di edifici esistenti e da circa 65 ettari di saline inattive. La società in un'ottica sviluppo e cogliendo le favorevoli condizioni economiche ha presentato formale offerta che è stata ritenuta congrua, aggiudicandosi così le proprietà di San Teodoro il cui trasferimento è avvenuto in data 10 novembre 2021. Il management ha già avviato le pratiche autorizzative per la ristrutturazione degli immobili e la rimessa in produzione della salina.

Partecipazioni in altre imprese

Voce	Valore al 31/12/2020	Incrementi	Cessione	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2021
V/so Marina di Punta Ala	154.937	-	(154.937)	-	-
V/so Diana Bis	139.338	-	-	(129.338)	10.000
V/so Sas Comtes de Dampierre (già Audoin de Dampierre)	130.955	-	-	(99.188)	31.767
V/so M39	1.800	-	-	-	1.800
V/so Donnafugata Resort	-	-	-	-	-
V/so DCC Domini Castellare di Castellina	14.000.000	-	-	-	14.000.000
Totale	14.427.030	-	(154.937)	(228.526)	14.043.567

- In data 14 gennaio 2021 CIA ha ceduto le azioni di **Marina di Punta Ala S.p.A.** che rappresentavano la proprietà di un posto barca e posto auto presso il porto turistico di Punta Ala (concessione trentennale da parte del demanio), cogliendo l'opportunità di un'offerta del valore di 140 mila euro che sostanzialmente pareggiava i valori di carico e ritenendo tale asset non più redditizio. A conferma della valutazione si evidenzia che il mercato delle locazioni dei posti barca nei porti turistici a privati in Italia è crollato di oltre il 30% nell'ultimo triennio.
- **Domini Castellare di Castellina S.r.l.:** il mercato vitivinicolo torna a crescere e superare i livelli pre-Covid 19, grazie soprattutto alle performance realizzate dall'export. Secondo l'analisi realizzata da Nomisma - Wine Monitor, l'export italiano ha evidenziato una crescita superiore al 10% rispetto al 2019, attestandosi a circa 7,1 miliardi di euro. Tutti i principali mercati hanno registrato crescite significative e in particolare USA, Germania, Russia, Svizzera, Corea del sud, Cina e Germania con incrementi superiori alla media. Anche il mercato interno ha registrato presso il canale off-trade una crescita di oltre il 5%, dove si è assistito ad un ulteriore rafforzamento della premiumisation dei consumi di vino DOP attraverso il canale GDO ed e-commerce, a scapito di quelli generico. I risultati 2021 della partecipata DCC S.r.l. sono in linea con il trend positivo del mercato; i ricavi da vendite di vino di Gruppo registrano una crescita pari al 25% rispetto all'anno precedente e un incremento del 5% rispetto alle vendite dell'esercizio 2019, principale parametro di confronto. Oltre alla conferma dell'export nei principali Paesi importatori, si segnala la performance realizzata sul mercato italiano con una crescita significativa sia per il canale off-trade che per il canale Ho.re.ca. Infine, si segnalano i positivi i risultati registrati dall'attività ricettiva sia in termini di fatturato che di marginalità, grazie a un numero di presenze superiori al 2019.
- **Diana Bis S.r.l.:** società attiva nel mercato immobiliare, è proprietaria del complesso residenziale sito nel centro di Milano in via Borgazzi 1,3,5. CIA detiene una quota pari all'1% del capitale sociale.
- **Comptes de Dampierre S.a.s:** società di diritto francese operativa sul mercato vitivinicolo attraverso la commercializzazione di champagne. CIA detiene una quota pari circa il 3% del capitale sociale.

Gli amministratori di CIA seppur consapevoli della possibilità del pieno recupero del valore degli assets, hanno prudenzialmente effettuato una svalutazione delle partecipazioni di cui sopra adeguando i valori contabili alle quote di patrimonio netto di competenza.

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

	Partecipazioni imp. Controllate	Partecipazioni imp. Collegate	Partecipazioni in altre imprese	TOTALE
COSTO STORICO	125.336	4.462.181	14.774.626	19.362.143
rivalutazioni prec.		3.702.275		3.702.275
svalutazioni prec.	(65.761)	(1.746.085)	(347.596)	(2.159.442)
SALDO INIZIALE	59.575	6.418.371	14.427.030	20.904.976
Incrementi dell'esercizio	-	-	-	-
decrementi dell'esercizio	-	-	-	-
alienazioni dell'esercizio	-	-	(154.937)	(154.937)
Riclassifiche dell'esercizio	-	(1.638.371)	-	(1.638.371)
Rivalutazioni dell'esercizio				-
svalutazioni dell'esercizio	-	-	(228.526)	(228.526)
SALDO	59.575	4.780.000	14.043.567	18.883.142
movimentazione ex art. 2426, nr.3				-
SALDO FINALE	59.575	4.780.000	14.043.567	18.883.142

Si forniscono inoltre le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente per le imprese controllate, collegate e altre.

Denominazione	Città o Stato	Capitale sociale	Quota % proprietà	Utile (Perdita)	Valore bilancio	Netto patrimoniale
Agricola Florio (già Isola Longa Turismo Rurale)	Palermo	10.000	100,0	(6.977)	59.575	1.148.355
Comtes de Dampierre * (già Audion De Dampierre SA)	Francia	126.510	3,1	(272.987)	31.766	31.766
LC International LLC #	Stati Uniti	5.215.646	40,0	35.380	1.014.371	-166.024
Isola lunga S.r.l.	Palermo	14.340.000	33,3	(76.740)	4.780.000	5.101.330
Diana Bis S.r.l. **	Milano	10.000	1,0	(2.709.395)	10.000	-
DCC Domini Castellare di Castellina S.r.l. ***	Castellina in Chianti (SI)	7.077.213	17,6	2.503	14.000.000	6.604.505
M39 S.r.l.	Milano	30.000	6,0	3.279	1.800	1.997

** Dati riferiti al bilancio 2020.

*** Dati gestionali non ancora approvati dal CDA.

Dati gestionali forniti dal management della società convertiti in euro.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate e in altre imprese sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore ad eccezione di quelle evidenziate nelle precedenti tabelle.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante.

3) *Crediti commerciali non correnti*

Erano pari a 882.266 euro al 31 dicembre 2020 ed erano relativi al residuo credito attualizzato generato dalla cessione della partecipazione in Diana Bis Srl il cui incasso è previsto entro la fine dell'esercizio 2022 con conseguente riclassifica nei crediti commerciali correnti al 31 dicembre 2021.

4) *Crediti per imposte anticipate*

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2021 a 440.556 euro.

Il dettaglio analitico della composizione della posta, con la relativa movimentazione rispetto al precedente esercizio è fornito nella tabella di dettaglio inserita al punto 26) Imposte delle presenti note al bilancio.

ATTIVITÀ CORRENTI

5) *Crediti commerciali*

Saldo al 31/12/2020	€	3.371.157
Saldo al 31/12/2021	€	4.325.671
	€	<u>954.514</u>

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

Crediti Commerciali

Di seguito il dettaglio delle voci relative ai crediti commerciali.

Voce	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazioni
Clienti ordinari	134.217	1.057.696	923.479
Fatture da emettere/N.Cr. Da Ricevere	3.192.897	3.109.627	(83.270)
Crediti v/Domini di Castellare	-	120.000	120.000
Crediti v/Diana bis	70.018	70.018	-
Fondo sval. Crediti art. 106 Tuir	(25.975)	(31.670)	(5.695)
	3.371.157	4.325.671	954.514

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

Descrizione	Totale
Saldo al 31/12/2020	25.975
Utilizzo nell'esercizio	-
Acc.to fondo Sval. Crediti	5.695
Saldo al 31/12/2021	31.670

L'incremento dei crediti commerciali rispetto al precedente esercizio è principalmente dovuto a quanto esposto al precedente punto 3).

Con riferimento alla voce fatture da emettere si precisa che le stesse sono principalmente riferite ai rapporti commerciali con Class Editori Spa e all'allora collegata di Class Editori, Italia Oggi Editori Erinne S.r.l con le quali erano stati contrattualizzati, sin dalla costituzione di CIA, accordi, aventi per oggetto la locazione delle proprietà immobiliari situate nel centro di Milano e le correlate attività di service e facility management con i due conduttori sopra citati.

Nel dettaglio si segnalano:

- crediti commerciali per fatture da emettere in essere al 31 dicembre 2021 verso Class Editori, per complessivi 2,76 milioni di euro, relativi ai contratti di locazione degli immobili ad uso uffici e i servizi di facility forniti da CIA. In particolare, in data 27/12/2002 era stato sottoscritto con Class il contratto d'affitto relativo all'immobile sito nel

centro di Milano in via Marco Burigozzo n. 5, con una durata di 6 anni e rinnovo tacito per ulteriore pari periodo, nonché il correlato contratto per le attività di service e di facility management dedicate all'immobile stesso con una durata biennale e la previsione di un rinnovo automatico salvo disdetta. I corrispettivi annui iniziali venivano stabiliti rispettivamente in 850.500 euro per il contratto di locazione e in 360.000 euro per il contratto di service e facility secondo le modalità operative e le prestazioni sopra indicate. Successivamente in data 21 aprile 2005 era stato sottoscritto un ulteriore contratto di locazione tra CIA e Class, avente ad oggetto una porzione dell'immobile a uso uffici sito in via Gian Galeazzo n. 29, immobile adiacente e in comunicazione con quello di via Marco Burigozzo n.5, garantendo così una piena fruibilità e funzionalità allo sviluppo della Casa editrice. Il corrispettivo annuale del contratto in oggetto era stato definito in 500.000 euro con una durata di 6 anni e rinnovo tacito di ulteriori 6 anni. I corrispettivi dei contratti sopra citati sono rimasti sostanzialmente invariati negli anni ed assoggettati a rivalutazione monetaria secondo gli accordi contrattuali (base ISTAT). Nel corso dell'esercizio 2013 sono stati depositati due nuovi contratti d'affitto relativamente agli uffici di via Burigozzo n. 5 e via Gian Galeazzo n. 29, in sostituzione dei precedenti, che erano prossimi alle scadenze. I nuovi contratti hanno previsto una durata di 16 anni, a partire dall'esercizio 2013, con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni relativamente agli uffici di Via Marco Burigozzo n. 5 e di 9 anni con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni nel caso degli uffici di Via Gian Galeazzo n. 29. In entrambi i casi i canoni d'affitto sono rimasti invariati rispetto ai corrispettivi dovuti nell'anno precedente al rinnovo. Tutti i suddetti contratti hanno cessato di produrre i propri effetti a fine esercizio 2017, quando CIA ha ceduto l'intero compendio immobiliare sito nel centro di Milano.

Al 31 dicembre 2021, CIA vantava verso Class crediti per fatture da emettere relativamente a:

- canoni per affitto immobile in via Marco Burigozzo, n. 5 per 1.091 mila euro, riferiti al residuo da incassare delle annualità 2016 e 2017;
- canoni per affitto immobile di via Gian Galeazzo n.29 per euro 847 mila euro, riferiti al residuo da incassare delle annualità 2016 e 2017;
- contratto di service e facility per l'immobile di via Marco Burigozzo n. 5 per euro 301 mila euro, riferiti al residuo da incassare dell'annualità 2017.

Inoltre, CIA vantava un credito per fatture da emettere di 38 mila euro relativo al riaddebito previsto contrattualmente del 50% delle imposte di registro sui rinnovi annuali dei relativi contratti d'affitto sopra citati.

Il residuo credito commerciale per fatture da emettere verso Class di 480 mila euro è relativo ai corrispettivi per le annualità 2018, 2019, 2020 e 2021 riferiti al contratto per la fornitura di servizi e di facility management per gli immobili occupati dalla Casa editrice. Il contratto stipulato in data 20 dicembre 2017 prevede un corrispettivo annuo di 120.000 euro, con durata di 4 anni (2018-2021), e rinnovo automatico per ulteriori 4 anni salvo disdetta.

- crediti commerciali per fatture da emettere in essere verso Italia Oggi Erinne S.r.l., per complessivi 276 mila euro, relativi al contratto di affitto degli immobili ad uso uffici di via Gian Galeazzo n. 29 e via G. Borgazzi n. 2, ed al correlato contratto di service e facility management. Entrambi i contratti sono stati sottoscritti in data 27 dicembre 2002 in sede di costituzione di CIA; il contratto d'affitto era definito con un corrispettivo annuo di 217.500 euro e una durata di 6 anni con rinnovo tacito di ulteriori 6 anni mentre il contratto di service e facility era stato definito per un corrispettivo annuo di 90.000 euro, con una durata biennale e rinnovo automatico salvo preventiva disdetta. I corrispettivi dei suddetti contratti sono rimasti sostanzialmente invariati negli anni ed assoggettati a rivalutazione monetaria secondo gli accordi contrattuali. Gli stessi hanno cessato di produrre i propri effetti a fine esercizio 2017, quando CIA ha ceduto il compendio immobiliare ad un nuovo proprietario.

Al 31 dicembre 2021 CIA vantava verso Italia Oggi crediti per fatture da emettere relativamente a:

- canoni di affitto di via G. Galeazzo n. 2 e via G. Borgazzi n.2 per euro 276 mila euro, riferiti al residuo da incassare delle annualità 2016 e 2017.
- Infine, sono espressi nei conti societari crediti commerciali per fatture da emettere per un ammontare di 77 mila euro per attività di ristrutturazione e adeguamento effettuata nel corso del 2019 a beneficio del cliente VB Media su immobili di terzi, 70 mila euro verso Diana Bis S.r.l. per attività di consulenza immobiliare e 120 mila verso DCC per attività di consulenza nell'ambito amministrativo e finanziario.

In merito alla tempistica della chiusura delle sopra descritte posizioni aperte si segnala che nel corso del 2022 sono state emesse e realizzate tutte le fatture da emettere verso Italia Oggi Erinne Srl. Per quanto riguarda le fatture da emettere verso Class Editori sono state emesse fatture per un imponibile di 771 mila euro. Contestualmente sono stati compensati, e quindi ridotti, debiti verso Class Editori per complessivi 1.215 mila euro. A seguito di tali fatturazioni, l'ammontare delle fatture da emettere alla data della presente relazione è paria a 1,99 milioni di euro.

Si segnala, infine, che CIA presenta debiti commerciali verso Class Editori per complessivi 2,36 milioni di euro.

6) *Crediti tributari*

Saldo al 31/12/2020	€	263.358
Saldo al 31/12/2021	€	283.711
	€	<u>20.353</u>

Voce	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazioni
Erario c/iva	8.326	1.518	(6.808)
Acconto IRAP	21.020	21.020	-
Acconto Ires	153	153	-
Crediti IRES da Consolidato Nazionale	50.894	58.828	7.934
Trans. Pro forma Iva	22.112	41.554	19.442
Altri credit vso Erario	160.853	160.638	(215)
TOTALE	263.358	283.711	20.353

7) *Altri crediti*

Saldo al 31/12/2020	€	597.430
Saldo al 31/12/2021	€	608.173
	€	<u>10.743</u>

Voce	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazioni
Fornitori per Note Cred. da Ricevere	17.479	17.479	-
Crediti v/so Agricola Florio (già Isola Longa Turiscmo rurale)	518.406	528.406	10.000
Crediti v/so Compagnie Fonciere	20.000	30.000	10.000
Altri crediti	40.695	31.195	(9.500)
Risconti attivi diversi	850	1.093	243
TOTALE	597.430	608.173	10.743

8) *Disponibilità liquide*

Saldo al 31/12/2020	€	2.762
Saldo al 31/12/2021	€	26.207
	€	<u>23.445</u>

Depositi bancari

Voce	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazioni
Banca Sella	-	20.200	20.200
Cassa Risparmio Parma e Piacenza	-	3.245	3.245
Transitorio per pignoramenti	1.176	1.176	-
Cassa	1.586	1.586	-
TOTALE	2.762	26.207	23.445

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. I saldi contabili sono stati tutti riconciliati alla data del 31 dicembre 2021 con quelli esposti sugli estratti conto bancari.

Di seguito viene fornita la posizione finanziaria netta totale nelle sue componenti principali, esposta secondo lo schema previsto dalla Comunicazione Esma del 4 marzo 2021 entrata in vigore dal 5 maggio 2021 con conseguente riclassificazione anche dei valori del precedente esercizio.

Posizione finanziaria netta totale

<i>€uro/000</i>	31/12/20	31/12/21
A. Disponibilità liquide	2	2
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	1	24
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-
D. Liquidità (A+B+C)	3	26
E. Debito finanziario corrente (esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente) *	(4.657)	(4.284)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-
G. Indebitamento Finanziario Corrente (E+F)	(4.657)	(4.284)
H. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (G-D)	(4.654)	(4.258)
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	-	(541)
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-
L Indebitamento Finanziario non Corrente (I+J+K)	-	(541)
M. Totale Indebitamento Finanziario (H+L)	(4.654)	(4.799)

Posizione finanziaria netta totale *Adjusted*

<i>€uro/000</i>	31/12/20	31/12/21
Posizione finanziaria netta Totale	(4.654)	(4.799)
Debiti tributari scaduti verso stati esteri	555	663
Debiti tributari e previdenziali scaduti	242	355
Posizione finanziaria netta Totale <i>Adjusted</i>	(5.451)	(5.817)

* Include debiti verso Class Editori per un ammontare di 1.849 migliaia di euro relativi a un deposito cauzionale ricevuto da Class Editori negli esercizi precedenti, esposti negli altri debiti correnti nel presente bilancio (voce 17). È stato conseguentemente modificato anche il dato comparativo 2020 per includere tale passività.

9) Attività non correnti disponibili per la vendita

La voce si riferisce al valore della partecipazione detenuta in LC International LLC che secondo le previsioni del piano industriale approvato dal management di CIA è destinata ad essere dismessa nel corso dell'esercizio 2022.

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

Voce	Valore al 31/12/2020	Incrementi	Riclassifiche	Rivalutazioni/ Svalutazioni	Valore al 31/12/2021
LC international	-	-	1.638.371	(624.000)	1.014.371
Totale	-	-	1.638.371	(624.000)	1.014.371

- **LC International LLC**, holding di diritto americano e operativa nel settore dell'alta ristorazione, è proprietaria dei marchi Le Cirque (considerato uno dei più famosi ristoranti al mondo la cui prima apertura ad opera del ristoratore italiano e fondatore Sirio Maccioni è avvenuta a New York nel 1974), Osteria Il Circo e Sirio e delle licenze di ristoranti in America e in vari Paesi del mondo (India - New Delhi, Mumbai, e Bangalore - e Emirati Arabi - Abu Dhabi e Dubai) gestiti attraverso la formula del management fees. Tale formula prevede la concessione per l'utilizzo del marchio e una supervisione diretta nella gestione del ristorante: dalla location, alla cucina, al personale, etc.... A partire dal 2010 CIA è entrata nel capitale di LC International LLC e ad oggi detiene una quota pari al 40% del capitale sociale della società.

Il settore della ristorazione, pesantemente condizionato dalle profonde ripercussioni negative dovute dalla pandemia da Covid-19, ha registrato nel corso dell'anno una graduale ripresa seppur con tempi e modalità diverse nei vari Paesi del mondo. I risultati economici contabilizzati nel 2021 dalla società sono stati sostanzialmente positivi, grazie alle riaperture nella seconda parte dell'anno dei ristoranti in licensing in India e a Las Vegas. In un contesto macroeconomico che continua a essere caratterizzato da una notevole incertezza e volatilità, il Board of Directors di LC ha ritenuto di effettuare una revisione del business plan precedentemente approvato per il periodo 2022 – 2026, secondo un'impostazione strettamente prudenziale, al fine di limitare eventuali scostamenti dovuti da eventi al momento ancora imprevedibili (es.: nuove restrizioni per effetto del contenimento della diffusione delle varianti da Covid -19; limitazioni nei rapporti internazionali; etc...). Relativamente alla situazione patrimoniale-finanziaria si segnala che nel secondo trimestre dell'anno è stata effettuata una vendita all'asta di vari articoli in magazzino (nota: non valorizzati nei conti societari di LC), ricevuti dai ristoranti Le Cirque e Osteria Il Circo di New York, chiusi nel corso del 2017, quali ad esempio piatti, tazze, quadri, oggettistiche, etc....., che ha prodotto un incasso netto di circa \$ 222.000 USD. Il ricavato è stato impiegato a parziale riduzione del debito fiscale nei confronti dello Stato di New York contratto dai due ristoranti di cui sopra e che era stato successivamente accollato da LC International LLC.

In conformità a quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 36, CIA ha effettuato un impairment test per determinare la congruità del valore iscritto della partecipazione, utilizzando il metodo finanziario. Il risultato ottenuto, che è condizionato principalmente dall'effetto della variazione dei tassi prospettici di crescita e dai parametri/coefficienti utilizzati per la definizione del valore del costo medio ponderato del capitale che tengono conto dell'attuale situazione socio-politica mondiale, ha determinato ad una prudenziale svalutazione della partecipazione. Occorre segnalare che il metodo finanziario utilizzato prevede unicamente l'utilizzo delle proiezioni economiche e patrimoniali; sono pertanto escluse nella valutazione gli intangible assets, ovvero nel caso specifico, i marchi. A tal proposito si ricorda che, nel corso del 2020, è stato affidato a esperti indipendenti un incarico per la valutazione dei marchi e di conseguenza della società, il cui valore è risultato essere compreso in una forbice tra 6,5 e 8 milioni di dollari.

Alla base dell'impairment test eseguito utilizzando il metodo finanziario, sono le proiezioni economiche e patrimoniali del piano 2022-2026, approvato dal Board of Directors di LC International LLC e revisionato rispetto alle previsioni elaborate l'anno precedente secondo un approccio prudenziale come sopra descritto. La determinazione del "costo medio ponderato del capitale durante il periodo di previsione esplicita" ("WACC 22-26") e del "tasso di crescita a regime dei flussi finanziari - g", è stata effettuata in base ai parametri aggiornati, reperiti presso i principali database pubblici e operatori specializzati, coerentemente con le medesime fonti informative utilizzate per il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020.

Costo del capitale proprio		<i>Fonti – Note - settore "Restaurants & Dining"</i>
Risk-free	1,4%	<i>Rendimenti Titoli di stato americani (Treasury bonds) a 10 anni,</i>
ERP US	4,9%	<i>ERPs Stati Uniti, media Damodaran, /Duff & Phelps</i>
Beta levered	0,98	<i>Media beta unlevered campione soc. comparabili USA, India e Global</i>
Additional Size risk	3,6%	<i>Duff & Phelps, valuation Handbook</i>
Costo del capitale proprio (ke)	9,8%	
Costo del capitale di terzi		
Costo medio del debito	3,6%	<i>Media costo del debito campione di società comparabili,</i>
Aliquota fiscale	21,0%	<i>fonte: Damodaran, wacc stati uniti, settore "Restaurants & Dining",</i>
Costo del capitale di terzi (kd)	2,8%	<i>Gennaio 2022</i>
		<i>USA corporate: tax rate vigente</i>

Weighted Average Cost of Capital

Costo del capitale proprio	9,8%
Costo del capitale di terzi	2,8%
D/(D+E)	18,0%
WACC	8,7%

Media rapporto di leverage di mercato tratto da campione di società comparabili per Stati Uniti, India e Global, fonte: Damodaran, settore "Restaurants & Dining", Gennaio 2022

Fonti – Note - settore "Restaurants & Dining"

	Incidenza per Paese		
Beta			
	Global	23%	76%
	Us	49%	91%
	India	28%	90%
Media Unlevered			87,1%
D/E			
	Global	23%	24%
	Us	49%	21%
	India	28%	7%
Media D/E			18,0%
Beta LEVERED			0,98
G			
	Global	29%	3,1%
	Us	46%	1,7%
	India	25%	6,2%
Media G			3,2%

Fonte: PWC, Global economy watch report, Real GDP Growth 2024/2027, gennaio 2022

Il valore del *terminal value* al 31 dicembre 2021, calcolato secondo la metodologia e l'utilizzo dei parametri sopra indicati tramite la formula di Gordon, è risultato essere pari a 2,87 milioni dollari.

Infine, occorre ricordare che gli amministratori di CIA, ritengono che seguendo la strategia di vendere i marchi, senza trascurare la concessione di altre licenze, sia possibile realizzare un valore ben superiore a quello del costo sostenuto per l'acquisto, così come anche ha confermato la valutazione effettuata dagli esperti indipendenti incaricati nel corso dell'esercizio precedente.

PASSIVO

10) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2020	€	17.059.108
Saldo al 31/12/2021	€	<u>15.555.740</u>
	€	(1.503.368)

Voce	Valore al 31/12/2020	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2021
Capitale Sociale	922.953	-	-	922.953
Riserva Legale	184.591	-	-	184.591
Riserva Straordinaria	12.248.413	-	(1.419.592)	10.828.821
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	-	-	1.526.025
Movimentazione patrimoniale IAS	3.596.732	611	-	3.597.343
Utili (Perdite) a nuovo	(14)	-	-	(14)
TOTALE	18.478.700	611	(1.419.592)	17.059.719
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.419.592)	1.419.592	(1.503.979)	(1.503.979)
PATRIMONIO NETTO	17.059.108	1.420.203	(2.923.571)	15.555.740

I movimenti di patrimonio netto del periodo riguardano la copertura della perdita dell'esercizio 2020 con utilizzo della riserva straordinaria e la contabilizzazione del risultato dell'esercizio.

È inoltre da segnalare che a seguito della variazione del principio IAS/IFRS 19, relativo al fondo TFR, che esclude la possibilità di contabilizzare gli utili e perdite attuariali con il metodo del corridoio, consentito fino a tutto il 2012, in data 02 gennaio 2013 è stata contabilizzata una riserva OIC negativa (inclusa nella voce riserva transizione IAS), per 4.218 euro, per lo storno dei risconti attivi contabilizzati al 31 dicembre 2012 pari a 4.232 euro, nonché perdite a nuovo per 14 euro per annullare gli effetti positivi dell'attualizzazione sul conto economico dell'esercizio 2012. La contabilizzazione della componente attuariali sul TFR al 31 dicembre 2021 ha inoltre comportato un ulteriore incremento della riserva OIC per 611 euro.

Il capitale sociale è così composto:

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

Al 31 dicembre 2021 i titoli azionari in circolazione sono in totale n. 92.295.260.

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

Riserva legale	184.591
Riserva da sovrapprezzo azioni	1.526.025
Riserva straordinaria	10.828.821
Riserva di transizione agli IAS/IFRS	3.597.343
Perdita dell'esercizio	(1.503.979)
Utile/(Perdita) a nuovo	(14)

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

Descrizione	Valore al 31/12/2020	Incrementi	Decrementi	Valore a 31/12/2021
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	-	-	1.526.025

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

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

	Capitale Sociale	Riserva sovrapprez. Azioni	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserve da rettifiche IAS	Perdite a nuovo	Risultato esercizio	Totale
Valori al 31/12/2019	922.953	1.526.025	184.591	11.548.232	3.603.621	(14)	(2.313.018)	15.472.390
Destinazione del risultato				(2.313.018)			2.313.018	-
Distribuzione dividendi							-	-
Altre variazioni:				3.013.199				3.013.199
<i>Risultato netto del periodo</i>							(1.419.592)	(1.419.592)
<i>Proventi oneri imputati direttamente a Patrimonio</i>					(6.889)			(6.889)
Risultato complessivo del periodo					(6.889)		(1.419.592)	(1.426.481)
Valori al 31/12/2020	922.953	1.526.025	184.591	12.248.413	3.596.732	(14)	(1.419.592)	17.059.108
Destinazione del risultato				(1.419.592)			1.419.592	-
Distribuzione dividendi							-	-
Altre variazioni:								-
<i>Risultato netto del periodo</i>							(1.503.979)	(1.503.979)
<i>Proventi oneri imputati direttamente a Patrimonio</i>					611			611
Risultato complessivo del periodo					611		(1.502.419)	(1.503.368)
Valori al 31/12/2021	922.953	1.526.025	184.591	10.828.821	3.597.343	(14)	(1.502.419)	15.555.740

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

Natura/Descrizione	Importo	Possibilità di Utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	922.953		
Riserve di Capitale:			
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	A, B, C	1.526.025
Riserve di Utili:			
Riserva Legale	184.591	B	-
Altre riserve di utili	9.324.842	A, B, C	9.324.842
Perdite a nuovo	(14)		
Riserva Transizione IFRS*	3.597.343	-	3.597.343
Totale			14.448.210

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

PASSIVITÀ NON CORRENTI

11) *Debiti finanziari non correnti*

Sono pari a 541.484 euro e sono riferiti al debito originariamente in essere verso Banca Bper da quest'ultima ceduto ad operatore istituzionale vigilato e successivamente di diritto ad altro creditore terzo.

12) *Fondo per rischi e oneri*

Nel corso dell'esercizio è stato costituito un fondo rischi per un ammontare di 270 mila euro a fronte del possibile rischio di mancato realizzo di alcune partite iscritte nell'attivo e per far fronte a potenziali passività relative ad una contestazione promossa dalle autorità di vigilanza.

13) *Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato*

Saldo al 31/12/2020	€	85.564
Saldo al 31/12/2021	€	92.684
	€	<u>7.120</u>

La variazione è così costituita:

Voce	Fondo al 31/12/2020	Utilizzi	Accantonamento	Oneri Finanziari	(Utili)/Perdite attualizzazione	Fondo al 31/12/2021
Dirigenti	70.015	-	5.491	(297)	(503)	74.706
Impiegati	15.549	-	2.609	(72)	(108)	17.978
	85.564	-	8.100	(369)	(611)	92.684

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

Si segnala che il valore della passività per TFR quantificata in ossequio alla legislazione sul lavoro e ai Principi Contabili Italiani, ammonta al 31 dicembre 2021 a euro 74.106.

Si fornisce nel seguito il dettaglio delle ipotesi attuariali utilizzate per la valutazione del Fondo TFR in accordo con lo IAS 19, al 31 dicembre 2021:

Assunzioni Finanziarie:

Tasso di Attualizzazione		Curva Eur Composite AA al 31.12.2021
	Scadenze (anni)	Tassi
	1	-0,430%
	2	-0,221%
	3	-0,054%
	4	0,062%
	5	0,160%
	7	0,346%
	8	0,453%
	9	0,568%
	10	0,675%
	15	0,957%
Tasso di Inflazione		Curva europea Zero-Coupon Inflation-Indexed Swap al 31.12.2021
	Scadenze (anni)	Tassi
	1	3,473%
	2	2,635%
	3	2,364%
	4	2,236%
	5	2,160%
	6	2,117%
	7	2,097%
	8	2,083%
	9	2,068%
	10	2,065%
	12	2,089%
	15	2,130%
	20	2,175%
	25	2,218%
	30	2,234%
Tasso atteso di incremento retributivo (inflazione inclusa)		0,31%
Percentuale di TFR richiesta in anticipo		70,00%

Assunzioni demografiche:

Età Massima di Collocamento a Riposo	Secondo le ultime disposizioni legislative
Tavole di Mortalità	SI 2019
Percentuale Media Annuale di Uscita del Personale*	6,49%
Probabilità annua di richiesta di anticipo	3,50%

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

Analisi di sensitività	Sensitivity	Nuovo DBO
Tasso di Attualizzazione	+0,50%	86.831
	-0,50%	99.170

Informazioni Aggiuntive

Duration (in anni)	16,91
--------------------	-------

Pagamenti previsti

Pagamenti previsti al 31.12.2022	5.484
Pagamenti previsti al 31.12.2023	6.018
Pagamenti previsti al 31.12.2024	6.201
Pagamenti previsti al 31.12.2025	6.258
Pagamenti previsti al 31.12.2026	6.256
Pagamenti previsti dall'1.01.2027 al 31.12.2031	29.799

PASSIVITÀ CORRENTI

14) Debiti finanziari

Saldo al 31/12/2020	€	2.807.957
Saldo al 31/12/2021	€	<u>2.435.020</u>
	€	<u>(372.937)</u>

Voce	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazioni
Banca Popolare di Sondrio	1.020.755	1.061.628	40.873
Carige	82	-	(82)
AMCO	1.257.616	1.372.937	115.321
BPER	529.340	-	(529.340)
C/c Finanziario Milano Finanza	100	100	-
C/c Finanziario MF service	-	291	291
C/c Finanziario Classpi	64	64	-
TOTALE	2.807.957	2.435.020	(372.937)

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

15) Debiti commerciali

Saldo al 31/12/2020	€	3.409.075
Saldo al 31/12/2021	€	<u>3.371.518</u>
	€	<u>(37.557)</u>

Voce	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazioni
Fornitori e collaboratori	336.683	579.166	242.483
Fatture e note da ricevere	551.512	425.880	(125.632)
Class Editori	2.510.065	2.355.547	(154.518)
Classpi	10.815	10.925	110
TOTALE	3.409.075	3.371.518	(37.557)

16) Debiti tributari

Saldo al 31/12/2020	€	708.252
Saldo al 31/12/2021	€	<u>862.532</u>
	€	<u>154.280</u>

Voce	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazioni
IRPEF per ritenute dipendenti	93.251	133.877	40.626
IRPEF per ritenute autonomi/Co.Co.Co	60.086	65.701	5.615
Altri debiti verso Erario	554.915	662.954	108.039
Erario Ires-Irap	-	-	-
TOTALE	708.252	862.532	154.280

Gli altri debiti verso l'erario comprendo i residui debiti verso il fisco americano per i redditi maturati con la vendita dell'immobile in New York avvenuta al termine dell'esercizio 2016.

17) Altri debiti

Saldo al 31/12/2020	€	2.454.698
Saldo al 31/12/2021	€	2.508.978
	€	<u>54.280</u>

Voce	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazioni
V/so enti previdenziali	88.939	155.283	66.344
Cauzioni	282.000	282.000	-
Debiti vs azionisti per dividendi	2.236	2.236	-
Altri debiti V/so Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	-	23.953	23.953
Altri Debiti V/so Resort del Pisciotto	-	49.582	49.582
Deb. Tributari V/so Agricola Florio	5.488	5.488	-
Dipendenti C/to Stipendi	8.583	8.656	73
Altri Debiti v/Class	1.849.496	1.849.496	-
Rateo 13.ma 14.ma redazionale	5.392	4.109	(1.283)
Rateo ferie maturate	54.129	13.193	(40.936)
Ratei passivi diversi	158.435	114.982	(43.453)
TOTALE	2.454.698	2.508.978	54.280

18) Garanzie e impegni assunti dall'impresa

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

CONTO ECONOMICO

RICAVI OPERATIVI

19) Ricavi e altri proventi

Saldo al 31/12/2020	€	140.290
Saldo al 31/12/2021	€	326.302
	€	<u>186.012</u>

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Voce	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazioni
Ricavi affitti e facility Class	120.000	120.000	-
Prestazioni di service a Diana Bis	20.000	-	(20.000)
Prestazione servizi Domini di Castellare	-	165.000	165.000
TOTALE	140.000	285.000	145.000

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

Nel corso del periodo sono stati sottoscritti accordi per attività di consulenza nei confronti della partecipata DCC.

Altri proventi

Voce	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazioni
Contributi e sovvenzioni	-	29.465	29.465
Recupero costi	290	11.837	11.547
TOTALE	290	41.302	41.012

Nel corso dell'esercizio la società ha ottenuto un contributo a fondo perduto pari a 29.465 nell'ambito degli interventi di sostegno previsti per fronteggiare la crisi pandemica da Covid-19.

COSTI OPERATIVI

Saldo al 31/12/2020	€	641.144
Saldo al 31/12/2021	€	571.488
	€	(69.656)

20) Costi per servizi

Voce	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazioni
Spese di rappresentanza	3.116	7.264	4.148
Assicurazioni	8.064	4.706	(3.358)
Manutenzioni	28.000	-	(28.000)
Spese generali	39.503	43.238	3.735
Consulenze fiscali e spese legali	137.626	140.149	2.523
Prestazione di servizi Class Editori	50.000	50.000	-
Altri servizi	1.063	1.365	302
Godimento beni di terzi	54.930	59.592	4.662
TOTALE	322.302	306.314	(15.988)

21) Costi per il personale

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

Voce	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazioni
Costi retribuzioni	129.029	90.903	(38.126)
Costi contributi	54.464	44.101	(10.363)
Adeguamento attualizzazione TFR las	8.301	8.218	(83)
Spese varie personale	-	90	90
TOTALE	191.794	143.312	(48.482)

22) Altri costi operativi

Voce	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazioni
Emolimenti organi societari	73.276	73.059	(217)
Imposte e tasse	28.297	22.435	(5.862)
Altre spese	-	13	13
Spese da recuperare	290	290	-
Corrispettivi per contributi ente di vigilanza mercati	25.185	26.065	880
TOTALE	127.048	121.862	(5.186)

23) Proventi/(Oneri) non ordinari

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

Voce	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazioni
Sopravvenienze attive	1.385	159.613	158.228
Sopravvenienze attive gestione ordinaria	2.800	2.125	(675)
Sopravvenienze attive fiscali	995	9.344	8.349
Soprapravvenienze attivi saldo e stralcio	-	5.500	5.500
Plusvalenze	118.138	-	(118.138)
Totale Proventi Non ordinari	123.318	176.582	53.264
Sopravvenienze passive	(39.087)	(120.818)	(81.731)
Sopravvenienze passive gestione ordinaria	(9.207)	(3.120)	6.087
Sopravvenienze passive fiscali	(10.378)	-	10.378
Minusvalenze	-	(14.937)	(14.937)
Refusione danni e transazioni varie	(6.000)	-	6.000
Totale Oneri Non ordinari	(64.672)	(138.875)	(74.203)
Totale Proventi e Oneri non ordinari netti	58.646	37.707	(20.939)

Le minusvalenze del periodo sono relative alla vendita della partecipazione detenuta in Marina di Punta Ala.

24) Ammortamenti e svalutazioni

Saldo al 31/12/2020	€	786.293
Saldo al 31/12/2021	€	<u>1.141.207</u>
	€	<u>354.914</u>

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

Voce	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni materiali	14.386	12.985	(1.401)
Svalutazione partecipazioni	766.000	852.527	86.527
Accantonamento fondo svalutazione crediti	5.907	5.695	(212)
Accantonamento fondo rischi diversi	-	270.000	270.000
TOTALE	786.293	1.141.207	354.914

25) Proventi e oneri finanziari netti

Saldo al 31/12/2020	€	(118.334)
Saldo al 31/12/2021	€	<u>(160.844)</u>
	€	<u>(42.510)</u>

Voce	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazioni
Altri proventi finanziari	12.806	8.823	(3.983)
Proventi finanziari TFR Ias	186	369	183
Utili su Cambi	29.050	-	(29.050)
Totale proventi finanziari	42.042	9.192	(32.850)
Interessi passivi bancari	(154.459)	(141.522)	12.937
Spese e commissioni bancarie	(2.991)	(2.257)	734
Perdite su Cambi	(2.843)	(26.257)	(23.414)
Altri oneri finanziari	(83)	-	83
Totale oneri finanziari	(160.376)	(170.036)	(9.660)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(118.334)	(160.844)	(42.510)

26) *Imposte sul reddito d'esercizio*

Saldo al 31/12/2020	€	(72.757)
Saldo al 31/12/2021	€	<u>5.551</u>
	€	<u>78.308</u>

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

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

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

La tabella che segue risponde a tale esigenza:

	Valori al 31/12/2020			Valori al 31/12/2021		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale Rettificato	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota IRES applicata fino al 2015	27,50%			27,50%		
Aliquota IRES + IRAP applicata fino al 2015	31,40%			31,40%		
Aliquota IRES applicata dal 2015	24,00%			24,00%		
Aliquota IRES + IRAP applicata dal 2015	27,90%			27,90%		
Imposte anticipate/differite:						
Imposte su compensi amministratori	(396.323)	95.118	11.280	(282.151)	67.716	(27.401)
Storno altre immobilizzazioni	(18.992)	5.298	-	(18.992)	5.298	-
Eccedenze ROL riportabili	(1.383.727)	332.094	(34.017)	(1.251.028)	300.247	(31.848)
Fondo svalutazione crediti				(5.877)	1.410	-
Attualizzazione TFR	(4.521)	1.085	-	(4.521)	1.085	-
Accantonamento fondo rischi	-	-	(50.020)	(270.000)	64.800	64.800
Imposte anticipate/(differite) nette		433.595	(72.757)		440.556	5.551
Effetto Netto:						
Sul risultato d'esercizio		(72.757)			5.551	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		506.352			433.595	
Rettifica su saldo iniziale		-			1.410	
Sul Patrimonio Netto Finale		433.595			440.556	

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

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

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

28) *Fair value delle attività e passività finanziarie*

Come previsto dallo IAS 32, viene presentato il confronto tra il valore iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2021 ed il relativo *fair value* delle attività e passività finanziarie:

€uro	Valore Contabile	Fair value
Attività finanziarie		
<i>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti</i>	26.207	26.207
<i>Crediti commerciali</i>	4.366.293	4.325.671
<i>Altri crediti</i>	1.332.440	1.332.440
Passività finanziarie		
<i>Debiti commerciali</i>	3.371.518	3.371.518
<i>Altri debiti</i>	3.371.510	3.371.510
<i>Debiti verso banche e altri</i>	2.976.504	2.976.504

29) *Controversie e passività potenziali*

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione (PVC), l’Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l’esercizio 2005, rilievi relativi alla presunta non inerenza di costi d’esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6 aprile 2010 è stato notificato alla società l’avviso d’accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Constatazione. Tramite lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010. L’udienza si è tenuta il 14 dicembre 2011 ed ha visto la Commissione Tributaria Provinciale di Milano respingere i ricorsi della società che ha proceduto a ricorrere in appello, per richiedere l’annullamento della sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale, dopo aver pagato, nel mese di marzo 2011, una cartella esattoriale per l’importo di 155 mila euro. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza pronunciata il 30 novembre 2012 e depositata il 15 gennaio 2013, ha confermato l’esito della sentenza di primo grado, con motivazioni ritenute dai legali inconsistenti. La società, per il tramite dello Studio Gallo, ha pertanto provveduto a notificare ricorso, in data 15 luglio 2013, presso la Suprema Corte di Cassazione. In data 9 agosto 2013 Equitalia ha nel frattempo notificato, sulla base della sentenza della Commissione Tributaria Regionale, cartella di pagamento per i residui importi dovuti sulla base dell’originario avviso d’accertamento, per la quale è stata in ogni caso ottenuta la sospensione.

Secondo la difesa ed illustri esponenti della materia che seguono il ricorso in Cassazione, si sta sempre più consolidando in giurisprudenza e, di recente, si spera, anche presso l’Agenzia, il fatto che eventuali omissioni di ordine formale non possano inficiare la spettanza di diritti sostanziali, come è quello rivendicato dalla Società. Sulla base di queste considerazioni, e confortati dalla valutazione del legale, si è ritenuto allo stato non necessaria l’iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.

Dopo un’attesa durata ben sette anni, con l’ordinanza n. 27987/2020 depositata il 7 dicembre 2020 la Corte di Cassazione ha accolto il motivo del ricorso con cui la società aveva chiesto l’annullamento del capo della sentenza della CTR della Lombardia che aveva confermato il rilievo relativo al disconoscimento della deducibilità delle deduzioni extracontabili (quadro EC) agli effetti IRES ed IRAP, per l’importo di 597 mila euro. Sono inoltre stati accolti ulteriori motivi di ricorso relativamente ad altre riprese fiscali per complessivi 250 mila euro.

La Corte di Cassazione ha pienamente accolto la tesi della società secondo cui, contrariamente a quanto statuito dalla CTR della Lombardia nella sentenza impugnata, la “presentazione della dichiarazione integrativa” anche se “intervenuta successivamente all’emissione di un PVC” è idonea “a sanare l’omessa annotazione nel quadro EC dei componenti negativi extracontabili”, richiamando a fondamento di tale assunto il principio di diritto espresso dalla

Cassazione a Sezioni Unite con la sentenza del 7 giugno 2016, n. 13378, secondo cui “indipendentemente dalle modalità e termini di cui alla dichiarazione integrativa e dell’istanza di rimborso, il contribuente, in sede contenziosa, può sempre opporsi alla maggiore pretesa tributaria dell’amministrazione finanziaria, allegando errori, di fatto o di diritto, commessi nella redazione della dichiarazione, incidenti sull’obbligazione tributaria”.

La Corte di Cassazione ha quindi annullato la sentenza impugnata, con rinvio del giudizio alla CTR della Lombardia che, in diversa composizione, “riesaminerà la vicenda tributaria alla luce dei principi di diritto sopra enunciati”, deciderà sulle spese del giudizio di legittimità e valuterà “l’applicazione dello ius superveniens introdotto dal d.lgs. 24 settembre 2015, n. 158 in punto di regime sanzionatorio, come richiesto in via subordinata dalla Società” per i soli rilievi che dovessero essere confermati. Pertanto, a seguito di tale ordinanza, CIA., ha provveduto a presentare il ricorso in riassunzione per ottenere una nuova valutazione di merito dei rilievi formulati a suo carico dall’Ufficio sulla base dei principi di diritto espressi dalla Corte di Cassazione.

In merito alla sopra citata causa di risarcimento, si ricorda che in data 4 dicembre 2019, CIA con delega di incarico affidata allo studio legale Lombardi, oggi studio Bonelli Erede with Lombardi, ha depositato presso il Tribunale di Milano, atto di citazione contro il Comune di Milano, per la vicenda del compendio immobiliare realizzato attraverso il veicolo Diana Bis S.r.l., con tutte le regolari licenze di legge per i titoli edificatori nel centro di Milano, in via Borgazzi 1,2,5 e per la successiva revoca delle stesse dal Comune di Milano nel 2015 a seguito della sentenza del Consiglio di Stato. È stato richiesto un risarcimento di 15 milioni di euro (con riserva di ulteriore precisazione in prosieguo di giudizio) per tutti i danni di natura patrimoniale subiti e subendi da CIA dall’operazione immobiliare realizzata. Le azioni avviate dal Comune dopo aver sostenuto l’operazione davanti ai due gradi giudiziari, hanno così determinato l’impossibilità di proseguire con le vendite delle ulteriori unità residenziali così come era previsto nel piano finanziario dell’investimento e la necessaria successiva vendita da parte di CIA del 99% delle quote del capitale sociale di Diana Bis S.r.l., con la conseguente perdita di tutti i significativi finanziamenti fatti alla società operativa e degli investimenti effettuati. Alla prima udienza del 6 ottobre 2020, il Giudice ha rigettato la richiesta del Comune di Milano di sospensione del giudizio, fissando la successiva udienza per la discussione sull’ammissione dei mezzi di prova al 3 marzo 2021 e fissato l’udienza in data 12 ottobre 2021. In tale udienza il Giudice sentite le parti e tenuto conto del termine di 120 giorni allo stato pendente a seguito delle ultime comunicazioni inviate dal Comune di Milano, ha rinviato la causa al 6 aprile 2022. Il Giudice infine ha invitato le parti, come già precedentemente proposto, a valutare eventuali ipotesi conciliative.

30) *Rapporti con parti correlate*

Le operazioni poste in essere dalla società con le parti correlate (di seguito anche “operazioni con parti correlate”) e con le società controllate (di seguito anche “operazioni infragruppo”), individuate sulla base dei criteri definiti dallo IAS 24 – Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate, sono principalmente di natura commerciale e finanziaria. Sebbene le operazioni con parti correlate siano effettuate a normali condizioni di mercato, non vi è garanzia che, ove le stesse fossero state concluse fra o con terze parti, queste ultime avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e con le stesse modalità adottate dalla società.

Si segnala che in data 19 luglio 2021 il Consiglio di Amministrazione del Gruppo ha deliberato l’adozione della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate (di seguito la “Procedura Parti Correlate”) al fine di tenere conto delle previsioni del Regolamento CONSOB adottato con Delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato.

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

CIA intrattiene rapporti con le seguenti parti correlate:

- Società soggette al controllo: rientrano nella fattispecie tutte le società controllate direttamente o indirettamente dall’Emittente e non rientranti nel perimetro di consolidamento;
- Società collegate: rientrano nella fattispecie tutte le società sulle quali è esercitata un’influenza notevole;
- Altre parti correlate: rientrano nella fattispecie altri soggetti, società o persone fisiche, identificate come parti

correlate ai sensi dello IAS 24.

La seguente tabella riepiloga i rapporti patrimoniali di CIA verso parti correlate ed infragruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020:

<i>in migliaia di Euro</i>	Società soggette al controllo	Società collegate	Altre parti correlate	Totale	Totale voce di bilancio	Incidenza sulla voce di bilancio
Crediti commerciali						
Al 31 dicembre 2021	-	-	2.969	2.969	4.326	69%
Al 31 dicembre 2020	-	-	2.815	2.815	3.371	84%
Attività correnti						
Al 31 dicembre 2021	528	-	30	558	608	92%
Al 31 dicembre 2020	518	-	20	538	597	90%
Debiti commerciali						
Al 31 dicembre 2021	-	-	2.644	2.644	3.372	78%
Al 31 dicembre 2020	-	-	2.630	2.630	3.409	77%
Altre passività correnti						
Al 31 dicembre 2021	0	-	2.151	2.151	2.509	86%
Al 31 dicembre 2020	0	-	2.077	2.077	2.455	85%

La seguente tabella riepiloga i rapporti economici di CIA verso parti correlate per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020:

<i>in migliaia di Euro</i>	Società soggette al controllo	Società collegate	Altre parti correlate	Totale	Totale voce di bilancio	Incidenza sulla voce di bilancio
Ricavi						
Al 31 dicembre 2021	-	-	285	285	285	100,00%
Al 31 dicembre 2020	-	-	120	120	140	85,71%
Costi per servizi						
Al 31 dicembre 2021	-	-	107	107	306	34,97%
Al 31 dicembre 2020	-	-	105	105	322	32,61%

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

Si rimanda per il dettaglio delle operazioni a quanto riportato sopra in sede di trattazione dei rapporti con Parti correlate nell'ambito del bilancio consolidato di Gruppo. Si evidenzia che, l'unica variazione, rispetto a quanto sopra, attiene il credito vantato da CIA nei confronti della controllata Agricola Florio S.r.l. per Euro 528 migliaia.

31) *Altri rapporti infragruppo*

Consolidato fiscale ai fini IRES

A seguito del rinnovo dell'opzione per il consolidato fiscale da parte della controllante, CIA Spa e le sue principali controllate provvedono ad effettuare la determinazione dell'IRES nell'ambito del contratto di consolidato IRES in essere. Appositi accordi regolano i rapporti tra i partecipanti al consolidato

32) *Operazioni di locazione finanziaria (leasing)*

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

33) *Accordi fuori bilancio*

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

34) Informazioni in materia di privacy

La società nel corso del 2021 ha proseguito le azioni necessarie per l'allineamento alle evoluzioni della normativa vigente, ivi inclusi gli adeguamenti alle ordinanze emanate in relazione all'emergenza sanitaria per il Covid 19 per quanto concerne i profili privacy e la previsione di misure idonee per l'applicazione delle disposizioni in esse contenute, sotto la supervisione del DPO.

35) Eventi ed operazioni significative non ricorrenti

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che non vi sono state operazioni significative non ricorrenti poste in essere dalla Società nel corso dell'esercizio 2021.

36) Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che nel corso dell'esercizio la Società non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

37) Richiamo di attenzione Consob degli impatti della guerra in ordine alle informazioni privilegiate e rendicontazione finanziaria ai sensi del Public Statement del 14 marzo 2022 dell'ESMA

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio della società e del gruppo a seguito degli avvenimenti bellici che hanno colpito l'Europa orientale.

38) Eventi successivi

Non vi sono da segnalare altri fatti di rilievo, avvenuti successivamente al 31 dicembre 2021, che possano influenzare in maniera rilevante i dati e le valutazioni contenuti nel presente bilancio d'esercizio.

39) Evoluzione prevedibile delle gestione

Il progressivo allentamento delle misure restrittive introdotte per il contenimento della pandemia nei vari Paesi, grazie alle massive campagne di vaccinazione, ha permesso la ripresa di molte attività precedentemente bloccate e avviato la ripresa economica. Le previsioni della società, che ha un portafoglio di partecipazioni e di investimenti nel complesso diversificato, sono in linea con le attese, grazie all'andamento positivo delle attività operative registrato nell'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, rinnovano e 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 principalmente possono incidere sulla redditività e crescita della società.

Altre informazioni

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

<i>Qualifica</i>	<i>Compenso</i>
Amministratori	50.000
Collegio sindacale	22.880

In conformità all'art. 149-duodices del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2021 distinti per tipologia di servizio:

<i>€uro</i>	Esercizio 2021
Revisione del bilancio annuale e consolidato al 31 dicembre 2021	8.500
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2021	5.000
Regolare tenuta della contabilità	2.500
Totale revisione contabile capogruppo	16.000
Altri servizi di attestazione capogruppo	-
Totale costi capogruppo	16.000
Limited review bilancio annuale al 31 dicembre 2021 società partecipate	5.000
Totale costi per revisione società partecipate	5.000
Totale costi Società di revisione	21.000

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Angelo Riccardi



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

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

1. I sottoscritti Angelo Riccardi in qualità di Presidente del Consiglio d'amministrazione e Walter Villa in qualità di Dirigente Preposto di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - 2.1. l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - 2.2. l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio, nel corso dell'esercizio 2021.
2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 si è basata su un modello interno sviluppato in coerenza con il framework elaborato dal CoSO – Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission, che rappresenta lo standard di riferimento per il sistema di controllo interno generalmente accettato a livello internazionale.
3. Si attesta, inoltre, che
 - 3.1 il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art.6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, ed in particolare dello IAS 34 – Bilanci intermedi, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economico e finanziaria dell'emittente.
 - 3.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione dell'emittente unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 23 marzo 2022

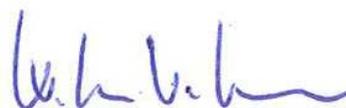
Presidente del Consiglio d'amministrazione

Angelo Riccardi



Dirigente Preposto

Walter Villa



***Relazione del Collegio
Sindacale al bilancio separato
della capogruppo***

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

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

Capitale sociale Euro 922.952,60.-

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

REA di Milano 1700623

**Relazione del Collegio sindacale all'Assemblea degli Azionisti
ai sensi dell'articolo 153, del D.Lgs. n. 58, del 24 febbraio 1998, e dell'articolo 2429,
del Codice civile, relativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021**

All'assemblea degli azionisti di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., di seguito
anche la Società o CIA,

sede legale in Milano, via G. Borgazzi, n. 2

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 il Collegio sindacale ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge, secondo i Principi di comportamento del Collegio sindacale per le società quotate raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, di cui riferiamo con la presente relazione, redatta ai sensi dell'articolo 153, del D.Lgs n. 58, del 24 febbraio 1998, tenuto anche conto delle raccomandazioni fornite dalla Consob con comunicazione n. 1025564, del 6 aprile 2001 e successivi aggiornamenti.

Il Collegio sindacale ha ricevuto il Bilancio consolidato di gruppo ed il Bilancio d'esercizio relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, unitamente alle Relazioni sulla gestione, redatti dal Consiglio di amministrazione.

Il bilancio dell'esercizio che viene sottoposto all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea, unitamente alla Relazione sulla gestione, evidenzia una perdita netta di esercizio pari ad Euro 1.503.979. Il patrimonio netto, che al 31 dicembre 2020, era di Euro 17.059.108, è di ammontare pari ad Euro 15.555.740. Ciò, principalmente, per effetto della predetta perdita.

Dato atto che nella Relazione sulla gestione, oltre che nelle Note al bilancio, gli Amministratori riferiscono sulle operazioni di maggior rilievo riguardanti l'esercizio 2021, il Collegio sindacale, per quanto di competenza ed a seguito delle proprie verifiche, ritiene opportuno evidenziare quanto segue con riferimento ai principali eventi che ne hanno caratterizzato lo svolgimento.

Il Collegio sindacale, composto nelle persone della rag. Pasqua Loredana D'Onofrio, dott. Mario Medici e dott.ssa Barbara Premoli sono stati nominati in data 30 giugno 2021.

Monitoraggio sul processo di informativa finanziaria

La Società di revisione Audirevi S.p.A., cui è affidata la revisione legale dei conti, dopo diversi scambi di informazioni, gli ultimi effettuati in data odierna, ha rilasciato, nella serata dell'8 aprile 2022, trasmettendone copia anche al Collegio sindacale, la relazione sul bilancio d'esercizio e quella sul bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 di CIA S.p.A., entrambe redatte ai sensi dell'articolo 14, del D.Lgs. n. 39, del 2010, nelle quali, tra l'altro, è annotato:

- “A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della presente relazione, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.”;
- la descrizione di due rilievi;
- un richiamo di informativa.

Nella stessa serata, la società di revisione ha trasmesso al Collegio sindacale anche la “Relazione aggiuntiva per il Comitato per il Controllo interno e la revisione contabile ai sensi dell'art. 11 del Regolamento UE 537/14”.

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

- (i) “Valutazione attività non correnti destinate alla vendita

Al 31 dicembre 2021 la Società detiene una quota di partecipazione pari al 40% nella società di diritto statunitense “LC International LLC” proprietaria dei marchi e delle licenze di Le Cirque, Osteria il Circo e Sirio per un ammontare pari ad Euro 1.014 migliaia.

Gli Amministratori, come evidenziato nelle note al bilancio al paragrafo “Partecipazioni in Imprese Collegate”, hanno riclassificato nel bilancio al 31 dicembre 2021 tale posta alla voce “Attività non correnti disponibili per la vendita” a seguito della decisione del management di perseguire la strategia di cessione della partecipazione stessa.

Gli Amministratori della Società hanno predisposto un *Impairment test*, utilizzando le proiezioni economiche -patrimoniali approvate dal management di LC International LLC per il periodo 2022-2026. Le conclusioni cui sono pervenuti gli Amministratori della Società evidenziano un Equity Value di pertinenza di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. pari ad Euro 1.014 migliaia e, pertanto, la Società ha allineato il valore di carico della partecipazione al valore risultante dall’*Impairment test*.

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

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

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



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

Rischi associati alla pandemia derivante da Coronavirus

Le ripercussioni derivanti dalla pandemia da Covid-19 hanno avuto impatto sulle società partecipate, ed in particolare per la società collegata LC International LLC, che è

attiva nel settore dell'alta ristorazione, e per le aziende operative nel settore vitivinicolo e ricettivo del Gruppo DCC. Per quanto riguarda gli investimenti nelle altre società partecipate, che effettuano investimenti in progetti di sviluppo immobiliari, gli effetti sono stati sostanzialmente contenuti, salvo un rallentamento nei tempi previsti per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni dai vari enti preposti. Minori impatti hanno registrato le attività tipiche della Società.

Riclassificazione partecipazione LC International tra le attività non correnti destinate alla vendita

Relativamente alla allocazione contabile della partecipazione in LC International tra le attività non correnti destinate alla vendita, si segnala che il Consiglio di Amministrazione ha approvato nel corso dell'anno 2021 un piano pluriennale che prevede la cessione di tale partecipazione e che successivamente ha avviato le attività per cercare di individuare degli acquirenti. Al riguardo, l'IFRS 5 (par.8) individua tra le condizioni affinché una vendita sia considerata altamente probabile "a) la dismissione deve essere decisa dalla direzione aziendale (al livello adeguato), vi deve essere opportuno programma di dismissione e devono essere state avviate le attività per individuare l'acquirente e completare il programma". Alla luce di quanto sopra esposto l'organo amministrativo ha riclassificato tale partecipazione.

Partecipazione in Domini Castellare di Castellina S.r.l. (di seguito anche DCC)

La Società ha incaricato, al fine di verificare i valori degli asset immobiliari delle società attualmente parte del gruppo DCC, partecipato dalla Società, il geometra Mutti (esperto indipendente e perito del tribunale di Milano, già incaricato per le perizie dei beni detenute dalle varie società che hanno posto in essere le operazioni di conferimento nell'ultima parte del 2020). Lo stesso geometra ha rilasciato, a seguito di tale incarico, apposita dichiarazione di indipendenza.

Dalla suddetta attività non è emerso alcuna diminuzione dei valori rispetto a quelli risultanti dalle perizie dallo stesso redatte nell'ambito delle operazioni di conferimento delle partecipazioni nella DCC sopra annotate.

Crediti verso parti correlate

Il Collegio ha registrato che sono state emesse fatture nei confronti di Italia Oggi Erinne S.r.l. per Euro 116.358, nel corso del secondo semestre del 2021, e per Euro 275.979,

nei primi mesi del 2022; con l'emissione di tali fatture, alla data odierna, non vi sono più importi da fatturare alla predetta società.

Abbiamo anche registrato che nei primi mesi del 2022 sono state emesse fatture nei confronti della società Class Editori S.p.A. per Euro 770.760.

Per ulteriori informazioni e dati riguardo a tali posizioni si rinvia all'apposita sezione del fascicolo di bilancio.

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

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

In particolare, il Collegio sindacale dà atto di avere:

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



- sull'affidabilità di quest'ultimo nella rappresentazione e monitoraggio dei fatti di gestione, mediante indagini dirette, raccolta di dati e di informazioni dai Responsabili delle principali funzioni interessate, nonché dalla Società di revisione;
- accertato la funzionalità del sistema dei controlli e l'adeguatezza delle disposizioni impartite alle Società controllate, anche ai sensi dell'articolo 114, comma 2, del D.Lgs n. 58, del 1998;
 - verificato l'osservanza delle norme di legge e regolamentari inerenti la formazione, l'impostazione e gli schemi del progetto di bilancio di esercizio, nonché dei relativi documenti a corredo. Il Collegio sindacale ha, inoltre, verificato la conformità della Relazioni sulla gestione per l'esercizio 2021, relativa al bilancio d'esercizio della Società, alle leggi ed ai regolamenti vigenti e la loro coerenza con le deliberazioni adottate dal Consiglio di amministrazione;
 - vigilato sull'attuazione delle disposizioni della legge n. 120, del 12 luglio 2011, recante disposizioni concernenti l'equilibrio tra i generi nella composizione degli organi di amministrazione e di controllo delle società quotate in mercati regolamentanti;
 - verificato che il "comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ai sensi dell'articolo 19, del D.Lgs. n. 39, del 2010 ha: i) informato l'organo di amministrazione della Società dell'esito della revisione legale e trasmesso a tale organo la relazione aggiuntiva di cui all'articolo 11 del Regolamento europeo; ii) monitorato il processo di informativa finanziaria; iii) controllato l'efficacia dei sistemi di controllo interno della qualità e di gestione del rischio dell'impresa; iv) monitorato la revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato; v) verificato e monitorato l'indipendenza delle società di revisione legale a norma degli articoli 10, 10-bis, 10-ter, 10-quater e 17 del D.Lgs. n. 39 del 2010 e dell'articolo 6 del Regolamento europeo, in particolare per quanto concerne la prestazione di servizi diversi dalla revisione alla Società, conformemente all'articolo 5 di tale Regolamento;
 - recepito nelle proprie riunioni i risultati delle verifiche periodiche svolte dalla società incaricata della revisione legale dei conti e ricevuto informazioni in merito al piano di revisione;
 - ricevuto dalla società di revisione, a mezzo email, nella serata dell'8 aprile 2022, nella qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, la "Relazione aggiuntiva per il comitato per il controllo interno e la revisione contabile", di seguito anche la Relazione, emessa ai sensi dell'articolo 11 del Regolamento UE n. 537/2014 del Parlamento Europeo sui requisiti specifici relativi

- alla revisione legale dei conti di enti di interesse pubblico; l'illustrazione dei suoi contenuti è stata precedentemente effettuata nel corso di un'audio/video conferenza;
- ricevuto dalla società di revisione legale, la conferma dell'indipendenza della medesima nonché la comunicazione, riportata all'interno della predetta Relazione aggiuntiva, della “Conferma annuale dell'indipendenza ai sensi dell'art. 6 paragrafo 2) letta. A) del Regolamento europeo 537/2014”;
 - discusso con le società di revisione legale, i rischi relativi all'indipendenza delle medesime nonché le misure adottate dalle stesse società di revisione legale per limitare tali rischi;
 - ricevuto regolare informativa dall'Organismo di Vigilanza previsto dal Modello di Organizzazione Gestione e Controllo adottato dalla Società ai sensi del D.Lgs. n. 231, del 2001;
 - monitorato le concrete modalità di attuazione delle regole del governo societario previste dal Codice di Autodisciplina delle società quotate promosso da Borsa Italiana S.p.A., come adottate dalla Società;
 - vigilato ai sensi dell'articolo 4, comma 6, del Regolamento approvato da Consob con delibera n. 17221, del 12 marzo 2010 e successive modifiche (il “Regolamento Consob n. 17221/2010”), sul rispetto della procedura in materia di operazioni con parti correlate (la “Procedura per le operazioni con parti correlate”) sia nella versione approvata dal Consiglio di amministrazione della Società in data 28 agosto 2014 (entrata in vigore il 1° settembre 2014) sia nella nuova versione approvata dallo stesso consiglio in data 19 luglio 2021 (entrata in vigore in pari data);
 - preso atto, sulla base delle dichiarazioni rilasciate dagli Amministratori e delle valutazioni espresse dal Consiglio di amministrazione, che i criteri e le procedure di accertamento adottati dal Consiglio di amministrazione medesimo per valutare l'indipendenza dei propri membri sono stati correttamente applicati;
 - preso atto dell'avvenuta predisposizione della “Relazione sulla Remunerazione” ex articolo 123ter del D.Lgs. n. 58, del 1998, ed ex articolo 84quater, del Regolamento Consob 11971/1999 (“Regolamento Emittenti”), senza osservazioni particolare da segnalare;
 - effettuato interventi di controllo sulla gestione societaria e, fra gli altri, i seguenti: (i) sulla modalità di costituzione di fondi rischi per vertenze legali, previdenziali e fiscali; (ii) sulle metodologie di valutazione delle partecipazioni.

Nel corso dell'esercizio dell'attività di vigilanza del Collegio Sindacale, svolta secondo le modalità sopra descritte, inclusa quella sull'osservanza della legge e dello Statuto

sociale, non sono emersi fatti significativi, tali da richiederne la segnalazione agli Organi di Controllo.

Le proposte da formulare in ordine al bilancio, alla sua approvazione ed alle materie di competenza del Collegio sindacale stesso, sono più avanti riportate.

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

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

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

2. Indicazione dell'eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

Sulla base delle informazioni a disposizione del Collegio sindacale non è emersa l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali effettuate con terzi o con parti correlate, ivi comprese con le Società appartenenti al Gruppo.

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

interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela degli azionisti di minoranza.

Con riguardo alle operazioni con parti correlate si ricorda che il Consiglio di amministrazione, nella riunione del 30 novembre 2010, ha adottato apposite linee guida per le operazioni con parti correlate in conformità alla delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche, nonché tenuto conto delle indicazioni contenute nella Comunicazione Consob n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010. In attuazione del già menzionato Regolamento, la Società ha approvato la procedura per le operazioni con parti correlate operativa dal 1° gennaio 2011. Una versione aggiornata della “Procedura per le operazioni con parti correlate” è stata approvata dal Consiglio di amministrazione, nel corso della riunione tenutasi il 28 agosto 2014. Versione entrata in vigore il 1° settembre 2014. Quest’ultima è stata a sua volta sostituita da quella approvata dal Consiglio di amministrazione nel corso della riunione tenutasi il 19 luglio 2021 (entrata in vigore in pari data).

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

http://static.classeditori.it/content_upload/doc/2021/07/202107200849131867/CIA_Procedura-Operazioni-Parti-Correlate_19-07-2021-con-allegati.pdf

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

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

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

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

La Società di revisione Audirevi S.p.A., cui è affidata la revisione legale dei conti, ha rilasciato, in data 8 aprile 2022, la relazione sul bilancio d'esercizio e quella sul bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 di CIA S.p.A., entrambe redatte ai sensi dell'articolo 14, del D.Lgs. n. 39, del 2010, nelle quali è annotato che la stessa ha espresso un giudizio con due rilievi e un richiamo di informativa, di cui si è riferito sopra.

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

Nel corso dell'esercizio 2021 non è pervenuta alcuna denuncia ex articolo 2408, del Codice civile.

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

Nel corso dell'esercizio 2021 non sono pervenuti esposti o segnalazioni al Collegio sindacale.

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

Nel corso dell'esercizio 2021 alla società di revisione Audirevi a S.p.A. sono stati conferiti, dalla Società e dalle società controllate, di seguito elencate, i seguenti ulteriori incarichi.

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

- Limited review bilancio annuale al 31 dicembre 2021 società partecipate: Euro 5.000

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

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

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

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

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

Nel corso dell'esercizio 2021, il Collegio sindacale ha rilasciato 1 (uno) parere, favorevole, previsto dall'articolo 2386 del Codice civile (in merito alla sostituzione degli amministratori che sono venuti a mancare), in quanto nel corso dello stesso esercizio al Consiglio di amministrazione è stato sottoposto l'esame di 1 (una) delibera, avente ad oggetto la sostituzione di un amministratore. In dettaglio, il Collegio sindacale ha rilasciato 1 (uno) parere favorevole con riguardo alla nomina per cooptazione, effettuata dal Consiglio di amministrazione nel corso della seduta del 19 luglio 2021, del consigliere avv. Alessandra Salerno (in sostituzione del dimissionario Marco Fanfani).

Nel corso dell'esercizio 2021, il Collegio sindacale non ha rilasciato alcun parere previsto dall'articolo 2389, comma 3, dello stesso codice (in merito alle remunerazioni degli amministratori investiti di particolari cariche) in quanto nessuna delibera è stata sottoposta all'esame del Consiglio di amministrazione.

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

Nel corso dell'esercizio 2021, si sono tenute n. 9 riunioni del Consiglio di amministrazione, n. 1 riunione del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi e n. 1 riunione del Comitato per la Remunerazione, riunioni alle quali il Collegio sindacale o alcuni dei suoi membri hanno partecipato.

Nel corso del medesimo esercizio, il Collegio sindacale si è riunito n. 10 volte, di cui n. 6 volte nel primo semestre e n. 4 volte nel secondo semestre, nella composizione così come deliberata al 30.06.2021.

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

11. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

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

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

12. Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa

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

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

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

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

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

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

Il Consiglio di amministrazione, nel corso della riunione del 15 aprile 2020, facendo seguito a quanto dallo stesso deliberato il 14 novembre 2019, ha deliberato di approvare la nuova versione del "Modello di Organizzazione, gestione e

controllo”, adottato ai sensi del D.Lgs. n. 231, del 2001, recependo le proposte dell’Organismo di Vigilanza, ed è in corso il processo di aggiornameneto.

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

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

Il Collegio sindacale, che ha valutato e vigilato sull’adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l’ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, l’esame di documenti aziendali e l’analisi dei risultati del lavoro svolto dalle società di revisione, BDO Italia S.p.A., prima, e Audirevi S.p.A., dopo, non ha osservazioni da svolgere sull’adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Con riferimento all’informativa contabile contenuta nei bilanci d’esercizio e consolidato al 31 dicembre 2021 è stata resa l’attestazione del Presidente del consiglio di amministrazione e del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell’articolo 81ter, del Regolamento Consob n. 11971, del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

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

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

Nel corso dei periodici scambi di dati e informazioni tra il Collegio sindacale e le società incaricate della revisione legale dei conti, ai sensi anche dell’articolo 150,

comma 3, del D.Lgs. n. 58, del 1998, non sono emersi aspetti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

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

Nella relazione degli Amministratori sulla gestione e nella "Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari", relativa all'esercizio 2021, redatta anche ai sensi dell'articolo 123-bis, del D.Lgs. n. 58, del 1998, è descritta la *Corporate Governance* ed è altresì indicato a quali disposizioni del Codice di Autodisciplina delle società quotate, emanato da Borsa Italiana S.p.A., CIA S.p.A. risulta aver aderito.

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

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

Si osserva anche che, nel corso del 2021:

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

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

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

L'attività di vigilanza e controllo del Collegio sindacale si è svolta nel corso dell'esercizio 2021 con carattere di normalità e da essa non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità da segnalare.

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

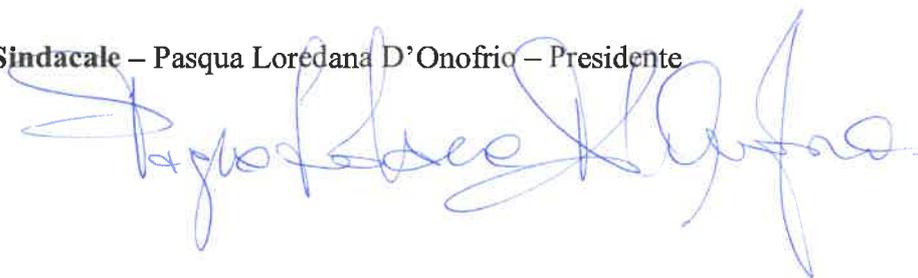
19. Indicazione di eventuali proposte del Collegio sindacale all'Assemblea ai sensi dell'articolo 153, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998

A compendio dell'attività di vigilanza svolta nell'esercizio, ed anche con riferimento all'articolo 153, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998, il Collegio sindacale esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e alla proposta formulata dagli Amministratori in merito alla copertura della perdita d'esercizio.

Il Collegio sindacale approva la presente relazione all'unanimità.

Milano, 8 aprile 2022

Per il Collegio Sindacale – Pasqua Loredana D'Onofrio – Presidente



***Relazione della società
di revisione al bilancio separato
della capogruppo***

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021
Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento
(UE) n. 537/2014**

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio con rilievi

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (la Società) costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note illustrative al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della presente relazione, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio con rilievi

(i) *Valutazione attività non correnti destinate alla vendita*

Al 31 dicembre 2021 la Società detiene una quota di partecipazione pari al 40% nella società di diritto statunitense "LC International LLC" proprietaria dei marchi e delle licenze di Le Cirque, Osteria il Circo e Sirio per un ammontare pari ad Euro 1.014 migliaia.

Gli Amministratori, come evidenziato nelle note al bilancio al paragrafo "Partecipazioni in Imprese Collegate", hanno riclassificato nel bilancio al 31 dicembre 2021 tale posta alla voce "Attività non correnti disponibili per la vendita" a seguito della decisione del management di perseguire la strategia di cessione della partecipazione stessa.

Gli Amministratori della Società hanno predisposto un *Impairment test*, utilizzando le proiezioni economiche -patrimoniali approvate dal management di LC International LLC per il periodo 2022-2026. Le conclusioni cui sono pervenuti gli Amministratori della Società evidenziano un Equity Value di pertinenza di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. pari ad Euro 1.014 migliaia e, pertanto, la Società ha allineato il valore di carico della partecipazione al valore risultante dall'*Impairment test*.

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

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

non manifeste.

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

(ii) Mancato ottenimento di risposte alle lettere di conferma esterna

Non abbiamo ricevuto risposta alla procedura di conferma esterna da parte di n. 2 istituti di credito su 5 circolarizzati, con i quali la società ha intrattenuto rapporti nel corso dell'esercizio 2021. Tale circostanza rappresenta una limitazione alle procedure di revisione.

Non abbiamo ricevuto risposta alla procedura di conferma esterna da parte di n. 1 legali su 3 circolarizzati, con i quali la società ha intrattenuto rapporti nel corso dell'esercizio 2021. Tale circostanza rappresenta una limitazione alle procedure di revisione.

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

Richiamo di informativa

Pur non esprimendo un giudizio con rilievi relativamente a tale aspetto, richiamiamo l'attenzione su quanto indicato dagli Amministratori al paragrafo *"Principali rischi e incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale"* della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2021 di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. in cui gli stessi evidenziano che *"Gli amministratori confermano i principali obiettivi del piano pluriennale approvato dal CDA in data 12 maggio 2021, evidenziando che lo stesso ha subito un rallentamento dei tempi previsti per la realizzazione delle operazioni attese nel breve termine in relazione al contesto esistente con conseguente dilazione temporale delle stesse."*

Le linee guida operative e i risultati previsionali del piano, così come la pianificazione finanziaria a breve-medio termine, sono stati elaborati in un'ottica prudentiale, al fine di ridurre le variabili caratterizzate da elementi di incertezza e limitare possibili scostamenti, soprattutto temporali, condizionati da eventi e/o circostanze non controllabili. Una volta conclusi i progetti di sviluppo descritti e poste in essere le azioni previste da piano, gli amministratori ritengono di poter conseguire i benefici economici ad essi correlati e di poter far fronte agli impegni di breve e di lungo periodo, garantendo la capacità di continuare ad operare come entità in funzionamento per un orizzonte temporale di almeno 12 mesi dalla data di approvazione del presente bilancio".

Aspetti chiave della revisione contabile

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

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

Valutazione del presupposto della continuità aziendale	
<u>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</u>	<u>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</u>
<p>Valutazione del presupposto della continuità aziendale Gli amministratori al paragrafo "principali incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale" hanno evidenziato le azioni intraprese e quelle che verranno poste in essere al fine di garantire la continuità aziendale.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave relativo all'utilizzo del presupposto della continuità aziendale da parte degli Amministratori per la redazione del bilancio hanno riguardato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indagini presso la Direzione in merito all'esistenza di ulteriori eventi o informazioni di data più recente, con particolare riferimento all'analisi dei dati previsionali e delle previsioni dei flussi di cassa; - ottenimento del piano economico finanziario - predisposto dagli Amministratori della Società - relativo agli esercizi futuri; - analisi delle previsioni economico-finanziarie e delle principali assumptions alla base di tali previsioni; - ottenimento del piano di cassa per i 18 mesi successivi alla data di riferimento del bilancio. <p>- verifica dell'assenza di iniziative del ceto bancario in relazione ai debiti presenti in bilancio;</p> <p>- verifica del grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative al bilancio con riferimento all'esistenza del presupposto della continuità aziendale.</p>
Operazioni con parti correlate	
<u>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</u>	<u>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</u>
<p>Operazioni con parti correlate Nelle note illustrative al bilancio di esercizio, al paragrafo 30) <i>Rapporti con parti correlate</i>, gli amministratori evidenziano le principali operazioni concluse con parti correlate nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021. Gli amministratori riferiscono che le operazioni con parti correlate avvenute nel corso del 2021 sono regolate a condizioni di mercato.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la verifica in merito all'applicazione della procedura interna sulle Operazioni con parti correlate adottata dalla Società e lettura dei verbali del Comitato per le operazioni con parti correlate; - la verifica della recuperabilità dei crediti verso parti correlate iscritti a bilancio al 31 dicembre 2021; - lo svolgimento di procedure di validità con riferimento alle operazioni di acquisto e vendita registrate nell'esercizio; - lo svolgimento di procedure di conferma esterna per la verifica dei saldi iscritti a bilancio; - l'analisi dei contratti stipulati con Parti correlate e verifica delle condizioni contrattuali. - limitate procedure di verifica sulla situazione economico-patrimoniale pre-consuntiva della DCC S.r.l. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021. <p>Abbiamo inoltre verificato il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note al bilancio con riferimento alle operazioni con parti correlate</p>

Valutazione delle partecipazioni	
<u>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</u>	<u>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</u>
Valutazione delle partecipazioni Nelle note illustrative al bilancio consolidato, al paragrafo 2) Partecipazioni in imprese collegate e 3) Altre Partecipazioni, gli amministratori illustrano il dettaglio delle partecipazioni al 31 dicembre 2021.	Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato: <ul style="list-style-type: none"> - Colloqui con la direzione; - Verifica della presenza di indicatori di impairment; - Analisi della procedura adottata dalla Società ai fini dell'identificazione di eventuali perdite di valore ed alla valutazione delle partecipazioni; - Ottenimento del test di impairment predisposto internamente dal Management; - Ottenimento delle perizie di valutazione degli Assets immobiliari della partecipata Domini Castellare di Castellina S.r.l.; - Valutazione delle previsioni rispetto ai dati consuntivati; - Analisi e Reperforming dell'impairment test con l'ausilio di un nostro team esperto in tematiche di valutazione, chiamato a svolgere una verifica indipendente. Abbiamo verificato inoltre il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative al bilancio con riferimento alle partecipazioni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito “Regolamento Delegato”) al bilancio d’esercizio, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio di esercizio alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio di esercizio è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

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

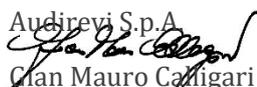
Gli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d’esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell’art.123-bis, co.4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d’esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della relazione sul bilancio d’esercizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio d’esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

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

Milano, 8 aprile 2022

Audirevi S.p.A.

Gian Mauro Calligaris
Socio – Revisore legale