

Il Consiglio di Amministrazione di Compagnia Immobiliare Azionaria ha approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2022

Milano, 30 settembre 2022 - Il Consiglio di Amministrazione di Compagnia Immobiliare Azionaria (CIA), riunitosi oggi, ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2022.

Andamento del primo semestre dell'esercizio 2022

La guerra in Ucraina, la recrudescenza della pandemia e il rialzo dell'inflazione hanno determinato un rallentamento della crescita a livello mondiale, diventato inferiore alle attese. Nel contesto attuale, per CIA che ha un portafoglio di partecipazioni e di investimenti diversificato, le ripercussioni hanno avuto particolare impatto per le partecipazioni nelle aziende del settore vitivinicolo (sia in termini di minori vendite che di maggiori costi) e nel *real estate* (incremento dei costi delle materie prime e di approvvigionamento, con conseguente allungamento dei tempi previsti per la realizzazione). Sono stati minori gli effetti sulle attività relative ai servizi, sostanzialmente contenuti nel caso del settore ricettivo e dell'alta ristorazione.

I **principali dati economici e patrimoniali** si possono così sintetizzare:

Valori in Euro/000	30/06/2021	30/06/2022	Variaz. (%)
Dati conto economico:			
<i>Ricavi dalle vendite</i>	153	156	2,0
<i>Altri ricavi e variazione di rimanenze</i>	49	13	(73,5)
Ricavi	202	169	(16,3)
Margine operativo lordo (EBITDA)	(111)	(141)	27,0
Risultato operativo (EBIT)	(452)	(210)	(53,5)
Risultato complessivo del Gruppo	(506)	(339)	(33,0)

Valori in Euro/000	31/12/2021	30/06/2022	Variaz. %
Dati patrimoniali e finanziari:			
Immobilizzazioni	1.168	1.160	(0,7)
Patrimonio netto di gruppo	16.603	16.286	(1,9)
Posizione finanziaria netta	(4.808)	(4.866)	(1,2)

I ricavi delle vendite per servizi (0,15 milioni di euro) e i costi operativi (0,31 milioni) sono sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo dell'anno precedente. L'ebitda passa da -111 mila euro a -141 mila euro al 30 giugno 2022; lo scostamento è principalmente attribuibile ai contributi Covid che erano stati ricevuti e contabilizzati nel primo semestre 2021.

Il risultato complessivo di Gruppo del periodo è negativo per 0,34 milioni di euro, in miglioramento rispetto alla perdita di 0,51 milioni registrata nel 2021 che comprendeva svalutazioni di poste attive relative a crediti commerciali e partecipazioni.

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 4,81 milioni di euro al 31 dicembre 2021 a un indebitamento netto di 4,87 milioni di euro al 30 giugno 2022.

Nel corso del mese di maggio la controllata Agricola Florio S.r.l. ha ottenuto un finanziamento a medio/lungo termine per complessivi 700 mila euro dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa.

Il patrimonio netto di competenza passa da 16,60 milioni di euro al 31 dicembre 2021 a 16,29 milioni di euro al 30 giugno 2022 per effetto del risultato del periodo.

Partecipazioni in società controllate e collegate

- **Agricola Florio S.a r.l.:** la società è proprietaria di circa 100 ettari di terreni e 700 mq di fabbricati (da ristrutturare) con annesso aree di pertinenza, sull'isola di Levanzo (arcipelago delle Egadi, Sicilia) dove ha avviato un progetto di real estate che prevede la ristrutturazione e il recupero architettonico di un fabbricato di oltre 350 mq di superficie coperta, a cui si aggiungono circa 240 mq di terrazze private e circa 500 mq di area verde. Sarà suddiviso in tre residenze classificabili nella categoria "premium luxury". Il progetto, inoltre, prevede il recupero e la ristrutturazione di tre unità residenziali (villette/porzioni di villette) sviluppate su 230 mq circa di superficie coperta, oltre a terrazze e ampie aree verdi di pertinenza.

Nel corso del mese di settembre sono stati avviati i lavori di ristrutturazione per le prime tre unità e presto inizieranno anche quelli per le villette.

- **Isola Longa S.r.l.:** la società è proprietaria di oltre 260 ettari e delle due saline, una sull'Isola Longa e l'altra contigua sulla terra ferma, nella riserva dello "Stagnone" (Trapani), proprietà che include anche 5.500 mq di fabbricati, di cui 3.300 mq con destinazione residenziale.

Il piano di sviluppo immobiliare, in fase di avvio, prevede la ristrutturazione e la riqualificazione degli edifici esistenti, con uso residenziale, per realizzare *Oasi del sale – resort/case vacanze*. Nel primo semestre sono proseguite le attività previste nell'iter di approvazione del progetto presentato alle autorità preposte, che è stato rallentato da pandemia e modifiche regolamentari. La società ha anche avviato l'iter autorizzativo per ristrutturare gli immobili e rimettere in produzione le saline, denominate "saline di San Teodoro", acquisite nell'esercizio precedente (circa 250 mq di edifici esistenti e circa 65 ettari di saline finora inattive). Ciò contribuirà ad una maggior valorizzazione dell'asset e delle saline, di cui la società ha avviato la gestione diretta.

- **Domini Castellare di Castellina S.r.l.:** holding e società commerciale che controlla le aziende agricole Castellare/Nettuno S. a r.l., Rocca di Frassinello S.a r.l. (in Toscana), Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agr. Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l (in Sicilia). Cia possiede una quota pari al 17,55% del capitale sociale di DCC.

I risultati del primo semestre del gruppo DCC sono in linea con il trend positivo del mercato di riferimento per i primi sei mesi del 2022: i ricavi da vendite di vino (circa 5 milioni di euro) registrano una crescita dell'8,5% rispetto al corrispondente periodo del 2021. In aumento l'export nei principali paesi importatori (Svizzera, Germania, Regno Unito, USA, Canada, Francia e Corea) il che compensa le mancate vendite del periodo in Russia e Cina (mercati che storicamente rappresentano oltre il 10% del fatturato complessivo). Sul mercato interno, il canale Ho.Re.Ca. cresce del 45%, è sostanzialmente stabile l'off-trade.

Positivo il risultato ottenuto con l'attività ricettiva del Wine Relais di Feudi del Pisciotto, in termini di fatturato e marginalità, con presenze in significativa continua crescita.

- **Diana Bis S.r.l.:** la società è proprietaria di una parte del complesso residenziale sito nel centro di Milano (via Borgazzi 1,3,5). CIA detiene una quota pari all'1% del capitale sociale. La società ha attualmente è in corso un contenzioso amministrativo a seguito dell'annullamento dei permessi di costruire relativi all'immobile realizzato, precedentemente rilasciati dal Comune di Milano. Mentre CIA ha promosso una causa per risarcimento danni contro il Comune di Milano per 15 milioni di euro, con riserva di ulteriore precisazione in giudizio per tutti i danni patrimoniali subiti e subendi.
- **Comptes de Dampierre S.a.s:** società di diritto francese operativa sul mercato vitivinicolo attraverso la commercializzazione di champagne. CIA detiene una quota minoritaria del capitale sociale, ma la stessa risulta decisiva per la determinazione della maggioranza in assemblea.
- **LC International LLC:** è la società di diritto americano proprietaria di tre marchi di rilievo internazionale dell'alta ristorazione, Le Cirque, Osteria Il Circo, Sirio, oltre che delle licenze concesse per ristoranti in America (Las Vegas) e in vari Paesi del mondo (India - New Delhi, Mumbai, Bangalore - ed Emirati Arabi - Abu Dhabi e Dubai). La graduale ripresa del settore ha consentito di realizzare risultati sostanzialmente positivi, grazie alle progressive riaperture dei ristoranti in licensing in India e a Las Vegas.

Gli amministratori di CIA hanno affidato a esperti professionisti indipendenti nel corso del 2021, un incarico per la valutazione dei marchi e di conseguenza della società. Il valore determinato dalla perizia è risultato essere compreso in una forbice tra 6,5 e 8 milioni di dollari. La società, nel corso del primo semestre dell'anno, ha avviato alcune preliminari attività e verifiche volte all'individuazione di potenziali acquirenti con l'obiettivo di valutare l'opportunità di vendita della partecipazione, da realizzare in tempi adeguati al valore dei marchi e della storia di Le Cirque di New York.

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 nei tempi previsti per la realizzazione delle operazioni attese nel breve e medio termine a causa del contesto esistente per il Covid e la guerra in Ucraina, con conseguente dilazione temporale delle stesse. La pianificazione finanziaria a breve-medio termine è costantemente monitorata e aggiornata utilizzando un principio prudenziale, al fine di ridurre le variabili caratterizzate da elementi di incertezza e limitare possibili scostamenti. L'avvio dei progetti di *real estate* della controllata Agricola Florio S.r.l. e la conferma delle attività correnti, rappresentano il presupposto per un sostanziale equilibrio finanziario, così come previsto dal cash plan a 18 mesi aggiornato al 30 giugno 2022.

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

Fatti di rilievo successivi al semestre

Il 12 luglio 2022 si è svolta l'udienza relativa alla causa promossa da CIA nei confronti del Comune di Milano, per la richiesta di un risarcimento 15 milioni di euro, con riserva di ulteriore precisazione in giudizio per tutti i danni patrimoniali subiti e subendi. Il Comune ha presentato una richiesta di ulteriore rinvio con la motivazione che il procedimento amministrativo in merito al già sopra citato contenzioso amministrativo in corso con Diana Bis S.r.l. non si è ancora concluso. Il Giudice, tenuto conto sia del fatto che CIA non è parte coinvolta nel contenzioso amministrativo, sia della durata della causa in discussione e le conseguenti difficoltà a concedere un ulteriore rinvio, ha invitato le parti a chiedere congiuntamente la sospensione del giudizio, proponendo un termine massimo di tre mesi. La richiesta è stata accolta dalle parti e il Giudice ha così fissato la prossima udienza per il 9 novembre 2022.

Il 15 settembre 2022, sono iniziati i lavori di ristrutturazione delle prime tre unità residenziali sull'isola di

Levano (Agricola Florio S.r.l.) con durata prevista in circa 6 mesi; ad agosto è stato conferito un incarico di intermediazione in esclusiva alla società internazionale Engel&Volkers.

Non ci sono da segnalare ulteriori fatti, avvenuti successivamente al 30 giugno 2022, che possano influenzare in maniera rilevante i dati e le valutazioni contenute nella presente relazione semestrale.

Evoluzione prevedibile della gestione

Le previsioni sono in linea con le attese, grazie all'andamento positivo delle attività operative correnti e all'avvio dei progetti di sviluppo immobiliare. Gli amministratori, coerentemente con il contesto attuale in cui opera CIA nella sua veste di holding, rinnovano e confermano l'impegno per il raggiungimento degli obiettivi previsti, attraverso le strategie di sviluppo e il monitoraggio costante dei principali key value driver economici e finanziari finalizzati alla crescita e al consolidamento patrimoniale.

La Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2022 sarà disponibile per il pubblico sul sito Internet di Cia, www.c-i-a.it entro i termini di legge.

DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 154-BIS COMMA 2 DEL DECRETO LEGISLATIVO 24 FEB BRAIO 1998, N. 58

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

Conto Economico complessivo consolidato al 30 giugno 2022

(migliaia di Euro)	30 giugno 2021	30 giugno 2022
Ricavi	153	156
Altri ricavi e proventi	41	--
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati	8	13
Totale Ricavi	202	169
Costi per acquisti	--	--
Costi per servizi	(154)	(170)
Costi per il personale	(72)	(78)
Altri costi operativi	(65)	(63)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(22)	1
Totale Costi Operativi	(313)	(310)
Margine operativo lordo – Ebitda	(111)	(141)
Proventi/(Oneri) non ordinari	39	(60)
Ammortamenti e svalutazioni	(380)	(9)
Risultato operativo – Ebit	(452)	(210)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(96)	(105)
Risultato ante imposte	(548)	(315)
Imposte	42	(24)
Risultato netto	(506)	(339)
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>	--	--
Risultato attribuibile al Gruppo	(506)	(339)
Altre componenti di conto economico complessivo		
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	6	22
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	6	22
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO	(500)	(317)
<i>Utile per azione, base</i>	<i>(0,01)</i>	<i>(0,00)</i>
<i>Utile per azione diluito</i>	<i>(0,01)</i>	<i>(0,00)</i>

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2022 - attivo

ATTIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2021	30 giugno 2022
Attività immateriali a vita indefinita	-	-
Altre immobilizzazioni immateriali	-	-
Immobilizzazioni immateriali	-	-
Immobilizzazioni materiali	1.168	1.160
Partecipazioni in società collegate	4.739	4.740
Altre partecipazioni	14.044	14.044
Crediti per imposte anticipate	440	417
ATTIVITA' NON CORRENTI	20.391	20.361
Rimanenze	610	624
Crediti commerciali	4.326	3.370
Crediti tributari	301	307
Altri crediti	82	55
Disponibilità liquide	27	710
ATTIVITA' CORRENTI	5.346	5.066
Attività non correnti disponibili per la vendita	1.014	1.014
TOTALE ATTIVO	26.751	26.441

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2022 - passivo

PASSIVO (migliaia di Euro)	31 dicembre 2021	30 giugno 2022
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	185	185
Altre riserve	15.503	13.991
Utili (perdita) del periodo	(1.534)	(339)
Patrimonio netto di gruppo	16.603	16.286
Capitale e riserve di terzi	-	-
Utile (perdita) di terzi	-	-
Patrimonio netto di terzi	-	-
PATRIMONIO NETTO	16.603	16.286
Debiti finanziari non correnti	541	1.241
Altri debiti non correnti	--	34
Fondi per rischi e oneri	270	220
TFR e altri fondi per il personale	93	74
PASSIVITA' NON CORRENTI	904	1.569
Debiti finanziari	2.445	2.452
Debiti commerciali	3.433	2.387
Debiti tributari	863	1.169
Altri debiti	2.503	2.578
PASSIVITA' CORRENTI	9.244	8.586
TOTALE PASSIVITA'	10.148	10.155
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	26.751	26.441

Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 30 giugno 2022

(migliaia di euro)	Semestrale 2021	Semestrale 2022
ATTIVITA' D'ESERCIZIO		
Utile/(perdita) netto del periodo	(506)	(339)
Rettifiche:		
- Ammortamenti	7	6
Autofinanziamento	(499)	(333)
Variazione rimanenze	(608)	(14)
Variazione crediti commerciali	(59)	956
Variazione crediti/debiti tributari	(2)	357
Variazione altri crediti	(9)	27
Variazione debiti commerciali	(75)	(1.046)
Variazione altri debiti	117	75
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	(1.135)	22
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali	600	2
Immobilizzazioni immateriali	--	--
Investimenti in partecipazioni	277	(1)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	877	1
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori	26	707
Variazione Fondi Rischi	270	(50)
Variazione Trattamento di Fine Rapporto	(3)	(19)
Distribuzione Utili	--	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto	6	22
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi	--	--
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	299	660
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)	41	683
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	3	27
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	44	710

Redatto con metodo indiretto

Posizione finanziaria netta corrente

<i>Valori in Euro/000</i>	31/12/2021	30/06/2022
A. Disponibilità liquide	2	1
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	25	709
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-
D. Liquidità (A+B+C)	27	710
E. Debito finanziario corrente (esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	(4.294)	(4.301)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-
G. Indebitamento Finanziario Corrente (E+F)	(4.294)	(4.301)
H. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (G-D)	(4.267)	(3.591)
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(541)	(1.241)
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	(34)
L. Indebitamento Finanziario non Corrente (I+J+K)	(541)	(1.275)
M. Totale Indebitamento Finanziario (H+L)	(4.808)	(4.866)

Nota: la posizione finanziaria netta sopra esposta, è stata redatta secondo lo schema previsto dalla Comunicazione Esma del 4 marzo 2021 ed entrata in vigore dal 5 maggio 2021. L'adeguamento ha richiesto una riclassificazione dei valori relativi al 31 dicembre 2021.