

***Informazioni Periodiche  
Aggiuntive al 31 marzo 2023***

*Approvate dal Consiglio di Amministrazione in data 15 maggio 2023*

**Compagnia Immobiliare Azionaria SpA  
Via G. Borgazzi, 2 – 20122 Milano  
Tel. 0039 02 5821-9347 – Fax 0039 02 5831-7376  
Cap. Sociale 922.952,60 Euro – REA n. 1700623 – Cod. Fiscale e P.IVA 03765170968**

---

## Composizione degli Organi Sociali

- *L'Assemblea degli azionisti di CIA tenutasi il 30 giugno 2021, ha nominato e conferito i mandati triennali ai membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e pertanto fino alla data di approvazione del bilancio d'esercizio 2023.*
- *L'Assemblea riunitasi in data 2 maggio 2023 ha nominato consigliere Nicolò Mascheroni Stianti, in sostituzione del compianto Luca Nicolò Panerai.*

### Consiglio di Amministrazione

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

### Collegio Sindacale

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

### Società di Revisione

AUDIREVI S.p.A.

- *In data 8 marzo 2021, l'Assemblea degli azionisti ha conferito alla società Audirevi S.p.A. l'incarico di revisione a far data dall'approvazione del bilancio d'esercizio 2020 e fino alla data dell'approvazione del bilancio d'esercizio 2028.*

---

# **Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.**

*Sede in Milano, Via G. Borgazzi, 2*

## **Informazioni Periodiche Aggiuntive Consolidate al 31 marzo 2023**

*Premessa:*

le seguenti Informazioni Periodiche Aggiuntive consolidate al 31 marzo 2023 del Gruppo CIA S.p.A., non sottoposte a revisione contabile, sono state redatte applicando i medesimi principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato dell'esercizio precedente chiuso al 31 dicembre 2022. Si precisa inoltre che, a seguito delle modifiche al Testo Unico della Finanza (TUF), la pubblicazione dei dati e delle informazioni consolidate di periodo, in forma sintetica, è stata effettuata su base volontaria, in continuità con quanto predisposto nei precedenti esercizi.

## Sintesi dei principali risultati economici e finanziari consolidati del periodo

### a) Conto Economico consolidato riclassificato

Valori in Euro/000	31/03/2022	31/03/2023	Variaz. %
Totale Ricavi	63	71	12,7
Costi operativi	(147)	(168)	14,3
<b>Margine lordo (EBITDA)</b>	<b>(84)</b>	<b>(97)</b>	<b>(15,5)</b>
Risultato operativo (EBIT)	(110)	(97)	11,8
<b>Risultato netto di competenza del Gruppo</b>	<b>(150)</b>	<b>(104)</b>	<b>30,7</b>

### b) Posizione finanziaria consolidata

Valori in Euro/000	31/12/2022	31/03/2023	Variaz. %
Debiti finanziari verso Istituti di Credito	(3.070)	(3.057)	0,4
<b>Totale posizione finanziaria netta</b>	<b>(5.205)</b>	<b>(5.266)</b>	<b>(1,2)</b>

## Andamento della capogruppo e delle principali società partecipate nel corso del periodo.

- **CIA S.p.A.**, holding del Gruppo, ha registrato per le proprie attività dirette principalmente rivolte alla fornitura di servizi di consulenza, un andamento sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo dell'esercizio precedente.
- **Agricola Florio S.a r.l.**, società controllata per una quota pari al 100% del capitale sociale, è proprietaria di circa 100 ettari di terreni e 700 mq di fabbricati (da ristrutturare), sull'isola di Levanzo, arcipelago delle Egadi – Sicilia. La società ha in corso un progetto di *Real Estate* che prevede nella prima fase, la ristrutturazione e recupero architettonico di un fabbricato (oltre 330 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 tre distinte unità residenziali, classificabili nella categoria “*premium luxury*”. Il termine dei lavori, avviati nel corso del mese di settembre 2022, è previsto entro la fine del primo semestre dell'anno in corso. Successivamente sarà avviato il secondo step che riguarda il recupero e la completa ristrutturazione di ulteriori tre unità residenziali (villette/porzioni di villette) che si sviluppano su complessivi 230 mq circa 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 nell'isola che non consente costruzioni ex novo ma solo recuperi di edifici esistenti. Infine si segnala che è stato conferito un incarico di intermediazione in esclusiva per le vendite delle varie unità residenziali alla società internazionale Engel&Volkers, che ha già avuto i primi positivi risconti da vari potenziali acquirenti.

- **Isola Longa S.r.l.**, società collegata della quale CIA possiede una quota pari al 33,3% del capitale sociale, è proprietaria di oltre 260 ettari e delle saline site sull'Isola Longa, all'interno della riserva denominata "Stagione", e di circa 65 ettari di saline (attualmente inattive) site dell'area denominata "saline di San Teodoro" (acquistate nel corso del 2021), nella provincia di Trapani - Sicilia. Le proprietà includono oltre 5.800 mq di fabbricati, di cui 3.300 mq con destinazione a uso residenziale sull'Isola Longa per i quali il piano di sviluppo individuato prevede la realizzazione di una "Oasi del sale – resort/case vacanze" attraverso la ristrutturazione e riqualificazione degli edifici esistenti. Nel corso del periodo sono proseguite le attività relative al completamento dell'iter per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie dai vari enti preposti per consentire l'avvio dei lavori. La società, inoltre, a partire dall'esercizio precedente ha avviato la gestione diretta della salina già attiva sull'Isola Longa (valutata tra le più qualitative dell'intera area del trapanese); il primo raccolto è stato superiore alle attese sia in termini di quantità che di qualità. Infine, si segnala che è in fase di finalizzazione l'iter autorizzativo relativo al progetto di ripristino delle saline site nell'area di San Teodoro che, oltre rappresentare un maggior valore patrimoniale dell'intero asset detenuto, potranno garantire una ulteriore fonte di reddito della gestione corrente.
- **LC International LLC**, società collegata, di diritto americano, della quale CIA possiede una quota pari al 40% del capitale sociale, è proprietaria dei marchi dell'alta ristorazione: *Le Cirque* (considerato uno dei più famosi ristoranti al mondo fondato da Sirio Maccioni a New York nel 1974), *Osteria Il Circo* e *Sirio*, oltre che delle licenze degli stessi marchi concesse a vari ristoranti nel mondo gestiti attraverso la formula del management fees: Las Vegas (USA), New Delhi, Mumbai, e Bangalore (India), Abu Dhabi e Dubai (Emirati Arabi).  
La graduale ripresa del settore, seppur con tempi e modalità diverse nei vari Paesi, ha consentito alla società di realizzare nel periodo risultati sostanzialmente positivi, in linea con i risultati dell'esercizio precedente e le previsioni contenute nel piano pluriennale revisionato e approvato dal Board of Directors della società, per effetto delle progressive riaperture dei ristoranti in licensing e ai minor costi di gestione sostenuti. Il miglioramento della redditività ha pertanto determinato una variazione positiva sia dell'attivo patrimoniale che del cash flow.
- **Domini Castellare di Castellina S.r.l.** (in sigla "DCC"), società della quale CIA possiede una quota pari al 17,55% del capitale sociale, è la commerciale e holding che controlla le aziende agricole attive nel settore vitivinicolo-ricettivo in Toscana, Nettuno S.r.l. e Rocca di Frassinello S.r.l. e in Sicilia, Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l., oltre che nella ristorazione come Resort del Pisciotto S.r.l.  
I ricavi consolidati del gruppo DCC, relativi alle sole vendite di vino, sono pari a 1,8 milioni di euro in linea con i risultati del trimestre precedente e con l'andamento generale del mercato di riferimento. Le attività relative al settore alberghiero e della ristorazione dopo le chiusure stagionali previste hanno riaperto all'inizio di aprile, registrando significativi incrementi rispetto al corrispondente periodo del 2022: il fatturato cresce del 50%, mentre l'indice IMO passa dal 46,9% al 59,6%.

\* Nota: DCC esercita controllo e direzione delle società controllate, ma non ha obbligo di redigere bilancio e relazioni intermedie consolidate non superando attualmente i requisiti minimi richiesti dalla normativa vigente.

### Posizione finanziaria netta corrente

La situazione finanziaria netta è sostanzialmente in linea in quanto passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 5,21 milioni di euro al 31 dicembre 2022 a un indebitamento netto di 5,27 milioni di euro al 31 marzo 2023, così dettagliato:

	Valori in Euro/000	31/12/2022	31/03/2023
A. Disponibilità liquide		2	2
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		557	498
C. Altre attività finanziarie correnti		-	-
<b>D. Liquidità (A+B+C)</b>		<b>559</b>	<b>500</b>
E. Debito finanziario corrente (esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)		(4.314)	(3.518)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		-	-
<b>G. Indebitamento Finanziario Corrente (E+F)</b>		<b>(4.314)</b>	<b>(3.518)</b>
<b>H. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (G-D)</b>		<b>(3.755)</b>	<b>(3.018)</b>
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)		(1.163)	(1.963)
J. Strumenti di debito		-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		(287)	(285)
<b>L. Indebitamento Finanziario non Corrente (I+J+K)</b>		<b>(1.450)</b>	<b>(2.248)</b>
<b>M. Totale Indebitamento Finanziario (H+L)</b>		<b>(5.205)</b>	<b>(5.266)</b>

### Principali eventi successivi

Si segnala che è stata conclusa positivamente la trattativa per la rimodulazione del debito nei confronti di Banca Popolare di Sondrio S.p.A. (formalizzazione avvenuta in data 20 aprile 2023) per complessivi 1,08 milioni di euro. Non ci sono da segnalare ulteriori fatti, avvenuti successivamente al 31 marzo 2023, che possano influenzare in maniera rilevante i dati e le valutazioni contenute nella presente relazione informativa.

### Evoluzione prevedibile della gestione

Le previsioni della gestione sono in linea con le attese e gli Amministratori rinnovano e confermano il costante impegno per il raggiungimento degli obiettivi previsti, attraverso le strategie di sviluppo in corso e il monitoraggio costante dei principali key value drivers economici e finanziari finalizzati alla crescita e al consolidamento patrimoniale della società.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

**Angelo Riccardi**

**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2023**

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<i>Variaz.</i>	<i>%</i>
Ricavi vendite e prestazioni	54	71	17	31,5
Altri Ricavi	9	0	9	100,0
<b>Totale Ricavi</b>	<b>63</b>	<b>71</b>	<b>8</b>	<b>12,7</b>
Costi Operativi	147	168	21	14,3
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>	<b>(84)</b>	<b>(97)</b>	<b>(13)</b>	<b>(15,5)</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	(22)	5	27	122,7
Ammortamenti e svalutazioni	4	5	1	25,0
<b>Risultato operativo – Ebit</b>	<b>(110)</b>	<b>(97)</b>	<b>13</b>	<b>11,8</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(40)	(7)	33	82,5
<b>Risultato Netto di periodo</b>	<b>(150)</b>	<b>(104)</b>	<b>46</b>	<b>30,7</b>
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	--	--	0	0,0
<b>RISULTATO NETTO ATTRIBUIBILE AL GRUPPO</b>	<b>(150)</b>	<b>(104)</b>	<b>46</b>	<b>30,7</b>

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

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

Milano, 15 maggio 2023

*Il Dirigente Preposto*

**Walter Villa**