

## Il Consiglio di Amministrazione di Compagnia Immobiliare Azionaria ha approvato la relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2023

Milano, 28 settembre 2023 - Il Consiglio di Amministrazione di Compagnia Immobiliare Azionaria (CIA), riunitosi oggi, ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale del gruppo al 30 giugno 2023.

### Andamento del primo semestre dell'esercizio 2023

Lo scenario macroeconomico mondiale è ancora caratterizzato da forti incertezze e volatilità che condizionano le prospettive di crescita attese. Nel contesto attuale per il Gruppo CIA, le ripercussioni hanno avuto particolare impatto per le aziende operative nel settore vitivinicolo (sia in termini di minori vendite che di maggiori costi) e nelle attività di *real estate* a causa dell'incremento dei costi delle materie prime e di approvvigionamento. Minori riflessi hanno registrato le attività relative ai servizi, mentre per quanto riguarda il settore ricettivo e dell'alta ristorazione, gli effetti sono stati sostanzialmente contenuti.

I principali dati economici e patrimoniali si possono così sintetizzare:

Valori in Euro/000	30/06/2022	30/06/2023	Variaz. (%)
<i>Dati conto economico:</i>			
<i>Ricavi dalle vendite</i>	156	142	(9,0)
<i>Altri ricavi e variazione di rimanenze</i>	13	-	(100,0)
<b>Ricavi</b>	<b>169</b>	<b>142</b>	<b>(16,0)</b>
<b>Margine operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>(141)</b>	<b>(128)</b>	<b>9,2</b>
<b>Risultato operativo (EBIT)</b>	<b>(210)</b>	<b>(592)</b>	<b>n.s.</b>
<b>Risultato netto del Gruppo</b>	<b>(339)</b>	<b>(480)</b>	<b>(41,6)</b>

Valori in Euro/000	31/12/2022	30/06/2023	Variaz. %
<i>Dati patrimoniali e finanziari:</i>			
<b>Immobilizzazioni materiali</b>	<b>1.802</b>	<b>1.868</b>	<b>3,7</b>
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>18.751</b>	<b>19.518</b>	<b>4,1</b>
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>15.766</b>	<b>15.285</b>	<b>(3,1)</b>
<b>Posizione finanziaria netta consolidata</b>	<b>(5.205)</b>	<b>(5.376)</b>	<b>(3,3)</b>

Il margine operativo lordo (EBITDA) nel primo semestre 2023 è pari a -128 mila euro, in miglioramento rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente.

L'EBIT è negativo per 592 mila euro contro -210 mila euro al 30 giugno 2022. La variazione è principalmente attribuibile all'accantonamento a fondo rischi per 500 mila euro, contabilizzato nel periodo per potenziali passività tributarie in corso di contestazione riferite a precedenti annualità.

Il risultato netto di Gruppo del periodo è negativo per 480 mila euro, contro una perdita di 339 mila euro al 30 giugno 2022.

Il patrimonio netto di competenza passa da 15,8 milioni di euro al 31 dicembre 2022 a 15,3 milioni di euro al 30 giugno

2023, per effetto del risultato del periodo.

La posizione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 5,2 milioni di euro al 31 dicembre 2022 a un indebitamento netto di 5,4 milioni di euro al 30 giugno 2023. Si segnala che nel periodo è stata conclusa positivamente la trattativa per la rimodulazione del debito nei confronti di Banca Popolare di Sondrio S.p.A. per complessivi 1,08 milioni di euro.

### **Andamento del periodo delle principali società partecipate**

#### **- Agricola Florio S.a r.l.**

La società controllata 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 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, inizialmente previsto entro la fine del primo semestre dell'anno è stato prorogato sino al 30 novembre 2023, anche in considerazione del fermo imposto dalle autorità locali per tutte le attività di cantiere a partire dal mese di giugno sino alla fine del mese di settembre. Il progetto, inoltre, prevede il recupero e la 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 sull'area che non consente costruzioni ex-novo ma solo recuperi di edifici esistenti.

L'incarico di intermediazione in esclusiva per le vendite delle varie unità residenziali è stato conferito alla società internazionale *Engel&Volkers*, la quale ha già ricevuto preliminari riscontri positivi da vari potenziali acquirenti.

#### **- Isola Longa S.r.l.**

La società collegata è proprietaria di oltre 260 ettari e delle saline site sull'Isola Longa, all'interno della riserva denominata “Stagnone” e di circa 65 ettari di saline acquistate nel corso del 2021, site sulla terra ferma in prossimità dell'isola, nell'area denominata “saline di San Teodoro” (provincia di Trapani - Sicilia). Le proprietà includono oltre 5.800 mq di fabbricati, di cui 3.300 mq con destinazione a uso residenziale per una parte delle quali il piano di sviluppo prevede la realizzazione di una “Oasi del sale – Holiday Home” attraverso la ristrutturazione e riqualificazione degli edifici esistenti, nel rispetto delle prescrizioni e normative vigenti. Nel corso del semestre 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, consentendo così di realizzare un ricavo significativo. Infine, si segnala che nel periodo si è concluso positivamente l'iter autorizzativo relativo al progetto di ripristino delle saline (attualmente inattive) dell'area di San Teodoro. L'investimento è stimato in circa 0,5 milioni di euro, per il quale la società ha già ottenuto un finanziamento attraverso la Banca Irfis. L'inizio dei lavori è previsto entro la fine dell'anno in corso.

#### **- LC International LLC**

La società di diritto americano collegata è proprietaria di tre 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, Sirio, oltre che delle licenze dei marchi concesse a vari ristoranti in America (Las Vegas) e in altri Paesi del mondo (India - New Delhi, Mumbai, e Bangalore - ed Emirati Arabi - Abu Dhabi e Dubai) gestiti attraverso la formula del management fees. La graduale ripresa del settore, seppur con tempi e modalità

diverse nei vari Paesi, ha consentito alla società di realizzare nel periodo risultati positivi: il primo semestre 2023 si è chiuso con un utile ante imposte di 84 mila dollari contro 25 mila dollari del corrispondente periodo dell'anno precedente.

Si segnala che in sede di predisposizione della relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021, la partecipazione era stata riclassificata alla voce “*partecipazioni destinate alla vendita*”, a seguito della decisione di valutare una possibile cessione della partecipazione detenuta da CIA e coerentemente con le previsioni del piano industriale pluriennale approvato in data 12 maggio 2021. Alla data della presente relazione finanziaria semestrale le interlocuzioni e trattative avviate con vari potenziali acquirenti interessati si sono mostrate non soddisfacenti e pertanto non si sono concretizzate in accordi di cessione. Gli amministratori, prudenzialmente, anche in base ai principi contabili internazionali, hanno riclassificato la partecipazione tra le “*immobilizzazioni finanziarie*”, senza tuttavia modificare l'intenzione di valutare la possibile cessione qualora si presentino le adeguate condizioni per perfezionare l'operazione.

#### - **Domini Castellare di Castellina S.r.l. – in sigla DCC**

La società partecipata è la holding che controlla le aziende agricole Castellare/Nettuno S.r.l., Rocca di Frassinello S.a r.l., Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agr. Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l.

Nel primo semestre 2023, i ricavi consolidati da vendita di vino, *core business*, evidenziano una crescita del mercato interno, sia per il canale GDO/direzionale sia per il canale Ho.re.ca. (complessivamente +0,3 milioni di euro in valore assoluto rispetto al primo semestre dell'anno precedente), mentre è in calo l'export (-17,4%). L'andamento è sostanzialmente in linea con il trend registrato dal mercato vitivinicolo italiano secondo l'analisi pubblicata dall'Osservatorio UIV – ISMEA su dati Istat, che evidenzia per l'export e per la GDO un calo tendenziale dei volumi di vendita, parzialmente compensati dalla crescita in valore (prezzi medi). Crescono i ricavi del ramo di attività relativo al *hotellerie-Wine Relais* e ristorazione (+80 mila euro di euro verso il 30 giugno 2022), così come raddoppiano i ricavi rappresentati dalle *vendite dirette/visite guidate* presso le cantine.

DCC S.r.l., chiude il primo semestre 2023 con un risultato ante imposte positivo per 0,14 milioni die euro. Il risultato consolidato del gruppo DCC ante imposte è negativo per 0,3 milioni di euro contro un sostanziale pareggio al 30 giugno 2022.

#### **Valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale**

Gli amministratori, confermando i principali *key drives* del piano pluriennale approvato, evidenziano che lo stesso ha subito un rallentamento, con particolare riferimento alla finalizzazione di alcune delle operazioni straordinarie inizialmente previste nel breve termine. In particolare, i progetti di *real estate* in capo alla controllata Agricola Florio S.r.l. e la conferma delle attività correnti, rappresentano il presupposto per garantire un sostanziale equilibrio finanziario secondo un'impostazione prudentiale, al fine di ridurre le variabili caratterizzate dagli elementi di incertezza e limitare possibili scostamenti, escludendo così nelle assunzioni di base le operazioni e/o proventi straordinari attesi dalle azioni in corso. Si segnala inoltre che la pianificazione finanziaria a breve/medio termine con un orizzonte temporale di 18 mesi è costantemente monitorata e aggiornata dal management.

Gli amministratori pertanto ritengono, così come previsto dal principio contabile IAS 1, di poter approvare la relazione finanziaria al 30 giugno 2023 di CIA S.p.A. e conseguentemente del Gruppo, in un'ottica di continuità aziendale.

Infine si segnala un aggiornamento relativo alla causa promossa da CIA nei confronti del Comune di Milano, per una richiesta di un risarcimento di 15 milioni di euro (oltre rivalutazione monetaria e interessi) in conseguenza di tutti i danni di natura patrimoniale *subiti e subendi* dall'operazione realizzata attraverso il veicolo Diana Bis S.r.l. Occorre

preliminarmente ricordare che l'investimento immobiliare avviato a fine 2008, è stato realizzato con tutte le regolari licenze di legge e i relativi titoli edificatori rilasciati dai vari enti preposti del Comune di Milano e che successivamente sono stati parzialmente revocati dallo stesso Comune nel corso del 2015, in conseguenza di atto di autotutela promosso dal dirigente preposto a fronte di una denuncia presentata alla Procura della Repubblica, archiviata dopo pochi mesi, e della sentenza pronunciata dal Consiglio di Stato. All'udienza del 26 settembre 2023 per la precisazione delle conclusioni, il Comune di Milano ha presentato istanza di rinvio e il Giudice si è riservato.

#### **Fatti di rilievo successivi al semestre**

Non ci sono da segnalare ulteriori fatti, avvenuti successivamente al 30 giugno 2023, che possano influenzare in maniera rilevante i dati e le valutazioni contenute nella presente relazione semestrale.

#### **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 delle attività economiche e finanziarie finalizzate alla crescita e al consolidamento patrimoniale del Gruppo.

La Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2023 comprensiva della relazione della Società di revisione sarà disponibile per il pubblico sul sito Internet di Cia, [www.c-i-a.it](http://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 2023

	30 giugno 2022	30 giugno 2023
<i>(migliaia di Euro)</i>		
<i>Ricavi</i>	156	142
<i>Altri ricavi e proventi</i>	-	-
<i>Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati</i>	13	-
<b>Totale Ricavi</b>	<b>169</b>	<b>142</b>
<i>Costi per acquisti</i>	-	-
<i>Costi per servizi</i>	(170)	(145)
<i>Costi per il personale</i>	(78)	(91)
<i>Altri costi operativi</i>	(63)	(67)
<i>Valutazione partecipazioni a patrimonio netto</i>	1	33
<b>Totale Costi Operativi</b>	<b>(310)</b>	<b>(270)</b>
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>	<b>(141)</b>	<b>(128)</b>
<i>Proventi/(Oneri) non ordinari</i>	(60)	60
<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>	(9)	(524)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>	<b>(210)</b>	<b>(592)</b>
<i>Proventi/(Oneri) finanziari netti</i>	(105)	(11)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(315)</b>	<b>(603)</b>
Imposte	(24)	123
<b>Risultato netto del Gruppo</b>	<b>(339)</b>	<b>(480)</b>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>	-	-
<b>Risultato attribuibile al Gruppo</b>	<b>(339)</b>	<b>(480)</b>
<b>Altre componenti di conto economico complessivo</b>		
<i>Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)</i>	22	(1)
<i>Rivalutazione di partecipazioni in società collegate</i>	-	-
<i>Imposte sulle altre componenti del C. Ec. Complessivo</i>	-	-
<b>Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>	<b>22</b>	<b>(1)</b>
<b>Totale conto economico complessivo di Gruppo</b>	<b>(317)</b>	<b>(481)</b>
<i>Utile per azione, base</i>	(0,00)	(0,01)
<i>Utile per azione diluito</i>	(0,00)	(0,01)

## Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2023 - attivo

<b>ATTIVO</b>	<b>31 dicembre 2022</b>	<b>30 giugno 2023</b>
<i>(migliaia di Euro)</i>		
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	-	-
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	1.802	1.868
<i>Partecipazioni in società collegate</i>	4.733	5.500
<i>Altre partecipazioni</i>	14.018	14.018
<i>Crediti commerciali non correnti</i>	882	882
<i>Crediti per imposte anticipate</i>	441	564
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>21.876</b>	<b>22.832</b>
<i>Rimanenze</i>	-	-
<i>Crediti commerciali</i>	2.299	2.333
<i>Crediti tributari</i>	305	317
<i>Altri crediti</i>	46	68
<i>Disponibilità liquide</i>	559	235
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>3.209</b>	<b>2.953</b>
<i>Attività non correnti disponibili per la vendita</i>	734	-
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>25.819</b>	<b>25.785</b>

## Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2023 - passivo

<b>PASSIVO</b>	<b>31 dicembre 2022</b>	<b>30 giugno 2023</b>
<i>(migliaia di Euro)</i>		
<i>Capitale sociale</i>	923	923
<i>Riserva da sovrapprezzo</i>	1.526	1.526
<i>Riserva legale</i>	185	185
<i>Altre riserve</i>	13.981	13.131
<i>Utili (perdita) del periodo</i>	(849)	(480)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>	<b>15.766</b>	<b>15.285</b>
<i>Capitale e riserve di terzi</i>	-	-
<i>Utile (perdita) di terzi</i>	-	-
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>15.766</b>	<b>15.285</b>
<i>Debiti finanziari non correnti</i>	1.163	1.563
<i>Altri debiti non correnti</i>	287	303
<i>Fondi per rischi e oneri</i>	232	742
<i>TFR e altri fondi per il personale</i>	68	72
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>1.750</b>	<b>2.680</b>
<i>Debiti finanziari</i>	2.465	1.896
<i>Debiti commerciali</i>	2.452	2.464
<i>Debiti tributari</i>	985	990
<i>Altri debiti</i>	2.401	2.470
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>8.303</b>	<b>7.820</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>10.053</b>	<b>10.500</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>25.819</b>	<b>25.785</b>

## Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 30 giugno 2023

<i>(migliaia di Euro)</i>	<b>Semestrale 2022</b>	<b>Semestrale 2023</b>
<b>ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>		
<i>Utile/(perdita) netto del periodo</i>	(339)	(480)
<i>Rettifiche:</i>		
<i>- Ammortamenti</i>	6	5
<b>Autofinanziamento</b>	<b>(333)</b>	<b>(475)</b>
<i>Variazione rimanenze</i>	(14)	-
<i>Variazione crediti commerciali</i>	956	(34)
<i>Variazione crediti/debiti tributari</i>	357	(114)
<i>Variazione altri crediti</i>	27	(22)
<i>Variazione debiti commerciali</i>	(1.046)	12
<i>Variazione altri debiti</i>	75	69
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>	<b>22</b>	<b>(564)</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	2	(71)
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	-	-
<i>Investimenti in partecipazioni</i>	(1)	(33)
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>1</b>	<b>(104)</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>		
<i>Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori</i>	707	(169)
<i>Variazione Fondi Rischi</i>	(50)	510
<i>Variazione Trattamento di Fine Rapporto</i>	(19)	4
<i>Distribuzione Utili</i>	-	-
<i>Variazione riserve e poste di patrimonio netto</i>	22	(1)
<i>Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi</i>	-	-
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>	<b>660</b>	<b>344</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>	<b>683</b>	<b>(324)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>	<b>27</b>	<b>559</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>	<b>710</b>	<b>235</b>

*Redatto con metodo indiretto*

## Posizione finanziaria netta consolidata corrente

<i>(migliaia di Euro)</i>	<b>31 dicembre 2022</b>	<b>30 giugno 2023</b>
<i>A. Disponibilità liquide</i>	2	-
<i>B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide</i>	557	235
<i>C. Altre attività finanziarie correnti</i>	-	-
<b>D. Liquidità (A+B+C)</b>	<b>559</b>	<b>235</b>
<i>E. Debito finanziario corrente (esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)</i>	(4.314)	(3.745)
<i>F. Parte corrente del debito finanziario non corrente</i>	-	-
<b>G. Indebitamento Finanziario Corrente (E+F)</b>	<b>(4.314)</b>	<b>(3.745)</b>
<b>H. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (G-D)</b>	<b>(3.755)</b>	<b>(3.510)</b>
<i>I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)</i>	(1.163)	(1.563)
<i>J. Strumenti di debito</i>	-	-
<i>K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti</i>	(287)	(303)
<b>L. Indebitamento Finanziario non Corrente (I+J+K)</b>	<b>(1.450)</b>	<b>(1.866)</b>
<b>M. Totale Indebitamento Finanziario (H+L)</b>	<b>(5.205)</b>	<b>(5.376)</b>

*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.*