C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

Informazioni Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2023

Approvate dal Consiglio di Amministrazione in data 14 novembre 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

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Angelo Riccardi
Vice Presidente	Paolo Andrea Panerai
Consiglieri	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.

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

e società controllate

Sede in Milano, Via G. Borgazzi, 2

Informazioni Periodiche Aggiuntive
Consolidate al 30 settembre 2023

Le presenti Informazioni Periodiche Aggiuntive consolidate al 30 settembre 2023, 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 che, a seguito delle modifiche al Testo Unico della Finanza (TUF), la pubblicazione dei dati e delle informazioni al 30 settembre 2023 è stata effettuata dalla Società su base volontaria in continuità con le modalità operative adottate in passato.

Andamento del periodo.

Sintesi dei principali risultati economici e finanziari consolidati del Gruppo al 30 settembre 2023:

a) ***Conto economico consolidato riclassificato di periodo:***

Valori in Euro/000	**30/09/2022**	**30/09/2023**	***Variaz. (%)***
Totale Ricavi	**258**	**214**	***(17,1)***
Margine oper. lordo (EBITDA)	**(201)**	**(264)**	***(31,3)***
Risultato operativo (EBIT)	**(317)**	**(771)**	***n.s.***
Risultato netto di Gruppo	**(489)**	**(789)**	***(61,3)***

b) ***Posizione finanziaria netta consolidata di periodo:***

Valori in Euro/000	**31/12/2022**	**30/09/2023**	***Variaz. (%)***
Totale Posizione finanziaria netta	**(5.205)**	**(4.360)**	***16,2***

Il **margine operativo lordo (EBITDA)** al 30 settembre 2023 è negativo per 264 mila euro (-201 mila euro nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente).

L'**EBIT** è pari a -771 mila euro contro -317 mila euro al 30 settembre 2022. La variazione è principalmente attribuibile alla contabilizzazione nel periodo di sanzioni e oneri fiscali (circa 520 mila euro), in conseguenza dell'adesione da parte di CIA all'istituto del ravvedimento operoso speciale (ex commi 174-178, art. 1, l. n. 194/2022) effettuata a seguito della contestazione notificata dall'Agenzia delle Entrate per la variazione in diminuzione ai fini IRAP della plusvalenza realizzata con la vendita del compendio immobiliare ad uso uffici sito nel centro di Milano, nel corso del 2017.

Il **risultato netto di Gruppo** del periodo è negativo per 789 mila euro, contro una perdita di 489 mila euro al 30 settembre 2022.

La **posizione finanziaria netta** passa da un indebitamento verso terzi di 5,2 milioni di euro al 31 dicembre 2022 a un indebitamento di 4,36 milioni di euro al 30 settembre 2023.

Evoluzione delle attività delle principali partecipate del Gruppo.

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

  La società, proprietaria di circa 100 ettari di terreni e 700 mq di fabbricati, sull'isola di Levanzo, arcipelago delle Egadi – Sicilia, 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, inizialmente previsto entro la fine del primo semestre dell'anno è stato prorogato sino al 31 dicembre 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. Successivamente sarà avviato il secondo step del progetto 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 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 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 "*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 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, consentendo così di realizzare un significativo ricavo. Infine, si segnala che 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.

- **Domini Castellare di Castellina S.r.l.**

  La collegata è la società commerciale e 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.

  I ricavi dalle vendite di vino del Gruppo DCC al 30 settembre 2023 sono pari a 6,4 milioni di euro, registrando un calo del 5% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente. I risultati conseguiti sono in linea con l'andamento del mercato di riferimento; secondo le analisi pubblicate dai maggiori operatori del settore anche nel terzo trimestre, il comparto vitivinicolo italiano fa registrare un calo tendenziale dei volumi di vendita, compensati solo in parte dalla crescita in valore/prezzi medi. Occorre ricordare che situazioni economiche e sociali mondali quali la guerra in corso tra Ucraina e Russia, la lenta ripresa del mercato cinese, la crescente inflazione, etc… sono tra le principali cause della contrazione registrata dall'inteso settore vitivinicolo italiano, con ripercussioni significative in particolare sul canale export.

Crescono i ricavi del ramo di attività relativo al *hotellerie*-Wine Relais e ristorazione (+30% rispetto al 30 settembre 2022), così come i ricavi rappresentati dalle visite guidate presso le cantine produttive e affitto location per eventi (+15% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente).

** 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.*

- **LC International LLC**

La società di diritto americano 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 anche nel terzo trimestre risultati economici-patrimoniali e finanziari positivi, confermando la crescita evidenziata già nel corso del primo semestre dell'anno.

Posizione finanziaria netta.

La situazione finanziaria presenta un indebitamento netto complessivo verso terzi di 4,36 milioni di euro contro 5,20 milioni di euro al 31 dicembre 2022. La riduzione è principalmente attribuibile alla definizione di partite a debito verso la correlata Class Editori Spa.

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.

Valori in Euro/000

	31/12/2022	**30/09/2023**	***Variaz.***	***%***
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	*2*	*-*	*(2)*	*(100,0)*
Mezzi Equivalenti a disponibilità liquide	*557*	*141*	*(416)*	*(74,7)*
Totale Liquidità	**559**	**141**	***(418)***	***(74,8)***
Debiti finanziari correnti	**(4.314)**	**(2.668)**	***1.646***	***38,2***
a. Indebitamento finanziario corrente netto	**(3.755)**	**(2.527)**	***1.228***	***32,7***
Debiti finanziari non correnti	*(1.163)*	*(1.506)*	*(343)*	*(29,5)*
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	*(287)*	*(327)*	*(40)*	*(13,9)*
b. Indebitamento finanziario non corrente	**(1.450)**	**(1.833)**	***(383)***	***(26,4)***
Totale indebitamento finanziario	**(5.205)**	**(4.360)**	***845***	***16,2***

In conformità a quanto previsto dagli "Orientamenti in materia di obblighi informativi ai sensi del regolamento sul prospetto" pubblicati da ESMA in data 4 marzo 2021 con il documento "ESMA32-382-1138" e ripreso da CONSOB nella comunicazione 5/21 del 29 aprile 2021, la posizione finanziaria netta include inoltre i debiti non remunerati, che presentano una significativa componente di finanziamento esplicito e/o implicito, eventuali altri prestiti infruttiferi ed esclude i crediti finanziari con scadenza oltre 90gg.

Principali eventi successivi.

In data 8 novembre 2023 si è svolta l'udienza per la precisazione delle conclusioni in merito alla causa promossa da CIA nei confronti del Comune di Milano, per la richiesta di un risarcimento di 15 milioni di euro (oltre rivalutazione monetaria e interessi) in conseguenza di tutti i danni di natura patrimoniale subiti dall'operazione realizzata attraverso il veicolo Diana Bis S.r.l., dopo che il Giudice aveva rigettato l'istanza di sospensione del giudizio presentata dalla stesso Comune nel corso dell'udienza del 26 settembre 2023. Occorre ricordare che l'investimento immobiliare nel centro di Milano 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 e della sentenza pronunciata dal Consiglio di Stato. A seguito dell'ultima udienza sopra citata, decorsi i termini di legge per il deposito delle memorie (60 gg) e delle eventuali repliche, il Giudice pronuncerà la sentenza definitiva.

Non vi sono da segnalare ulteriori fatti di rilievo avvenuti successivamente al 30 settembre 2023, che possano influenzare in maniera rilevante i dati contenuti nelle presenti informazioni periodiche di periodo.

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.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Angelo Riccardi

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2023

Valori in Euro/000	**30/09/2022**	**30/09/2023**	***Variaz.***	***%***
Ricavi vendite e prestazioni	214	214	*0*	*0,0*
Altri Ricavi	44	-	*(44)*	*(100,0)*
Totale Ricavi	**258**	**214**	***(44)***	***(17,1)***
Costi Operativi	459	478	*19*	*4,1*
Margine operativo lordo – Ebitda	**(201)**	**(264)**	***(63)***	***(31,3)***
Proventi/(Oneri) non ordinari	(103)	(472)	*(369)*	*n.s.*
Ammortamenti e svalutazioni	13	35	*22*	*n.s.*
Risultato operativo – Ebit	**(317)**	**(771)**	***(454)***	***n.s.***
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(172)	(18)	*154*	*89,5*
Risultato Netto di periodo	**(489)**	**(789)**	***(300)***	***(61,3)***
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	-	-	-	-
RISULTATO NETTO ATTRIBUIBILE AL GRUPPO	**(489)**	**(789)**	***(300)***	***(61,3)***

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL III TRIMESTRE 2023

Valori in Euro/000	**III Trim. 2022**	**III Trim. 2023**	***Variaz.***	***%***
Ricavi vendite e prestazioni	71	72	*1*	*1,4*
Altri Ricavi	18	-	*(18)*	*(100,0)*
Totale Ricavi	**89**	**72**	***(17)***	***(19,1)***
Costi Operativi	149	208	*59*	*39,6*
Margine operativo lordo – Ebitda	**(60)**	**(136)**	***(76)***	***n.s.***
Proventi/(Oneri) non ordinari	(43)	(32)	*11*	*(25,6)*
Ammortamenti e svalutazioni	4	(11)	*(15)*	*n.s.*
Risultato operativo – Ebit	**(107)**	**(179)**	***(72)***	***(67,3)***
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(67)	(7)	*60*	*89,6*
Risultato Netto di periodo	**(174)**	**(186)**	***(12)***	***(6,9)***
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	-	-	-	-
RISULTATO NETTO ATTRIBUIBILE AL GRUPPO	**(174)**	**(186)**	***(12)***	***(6,9)***

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, 14 novembre 2023

Il Dirigente Preposto

Walter Villa