

**Il Consiglio di Amministrazione di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
ha approvato il progetto di bilancio e il consolidato relativo al 2023**

Milano 15 maggio 2024 - Si è riunito oggi il Consiglio di Amministrazione della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (Cia) che ha approvato il progetto di bilancio della capogruppo e il bilancio consolidato dell'esercizio 2023.

Andamento dell'esercizio

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. Il risultato complessivo consolidato peggiora rispetto al precedente esercizio principalmente per effetto di oneri non ordinari di natura fiscale contabilizzati nel periodo.

Sintesi dei principali risultati del periodo

Valori in Euro/000	31/12/2022	31/12/2023	Variaz. (%)
<i>Dati conto economico:</i>			
Ricavi dalle vendite	378	285	(24,6)
Altri ricavi e variazione di rimanenze	37	-	(100,0)
Ricavi	415	285	(31,3)
Margine operativo lordo (EBITDA)	(253)	(382)	(51,0)
Risultato operativo (EBIT)	(777)	(1.538)	(97,9)
Risultato complessivo del Gruppo	(837)	(1.682)	(101,0)
<i>Dati patrimoniali e finanziari:</i>			
Immobilizzazioni	1.802	1.888	4,8
Patrimonio netto di gruppo	15.766	14.084	(10,7)
Indebitamento finanziario netto	(5.205)	(5.232)	0,5

Andamento delle attività delle aziende partecipate del Gruppo

1. Partecipazioni in società controllate

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 e si prevede che vengano completati nel corso del 2024. 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.

2. *Altre principali partecipazioni*

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 e produttrice di sale *IGP*); 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. La conclusione dei lavori è prevista entro la fine dell'anno in corso.

Domini Castellare di Castellina S.r.l.: la partecipata 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 del Gruppo DCC sono complessivamente in calco di circa il 5% rispetto all'anno precedente. Le vendite di vino evidenziano una crescita del mercato interno, sia per il canale GDO/direzionale sia per il canale Ho.re.ca. (+0,1 milioni di euro complessivamente in valore assoluto rispetto all'anno precedente), mentre è in calo l'export (-14,3%). La variazione è principalmente attribuibile alla contrazione registrata in alcuni mercati di riferimento quali la CINA, Korea, Germania, Russia e UK, solo parzialmente compensata dalle performance delle vendite in USA e Canada. 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 (+71 mila euro di euro rispetto al 2022), così come segnano un incremento significativo i ricavi rappresentati dalle vendite dirette/visite guidate presso le cantine e dall'affitto delle location (+26%).

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 nell'esercizio 2023 risultati economici-patrimoniali e finanziari positivi, confermando la crescita evidenziata già nel corso della prima parte dell'anno.

Diana Bis S.r.l.: la società partecipata, proprietaria del complesso residenziale sito nel centro di Milano in via Borgazzi 1,3,5, della quale CIA, CIA detiene una quota pari all'1% del capitale sociale, ha in corso un contenzioso amministrativo a seguito dell'annullamento dei permessi di costruire dell'immobile realizzato, precedentemente rilasciati dal Comune di Milano.

Andamento della gestione – capogruppo

I ricavi operativi al 31 dicembre 2023 sono stati pari a 285 mila di euro, in linea con il precedente esercizio.

Il margine operativo lordo è negativo e pari a 0,38 milioni di euro (-0,27 milioni al 31 dicembre 2022).

Il risultato di esercizio evidenzia una perdita netta pari a 1,64 milioni di euro (contro una perdita di 0,84 milioni di euro al 31 dicembre 2022) che il consiglio propone di coprire con utilizzo per pari importo della riserva straordinaria.

Il risultato complessivo netto è negativo per 1,65 milioni di euro contro una perdita di 0,83 milioni di euro del precedente esercizio.

Il patrimonio netto è pari a 13,08 milioni di euro contro i 14,73 milioni di euro del 31 dicembre 2022

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 oltre a porre in atto tutte le attività necessarie a portare a conclusione il progetto di fusione in corso che presumibilmente dovrebbe completarsi entro la metà dell'esercizio in corso.

Convocazione dell'assemblea

L'Assemblea dei Soci è stata convocata in sede ordinaria il 28 giugno 2024 alle ore 10.00 in Milano, Via Marco Burigozzo 5, in prima convocazione, ed occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 15 luglio 2024, stesso luogo ed ora, per deliberare sul seguente

Ordine del Giorno

1. Presentazione del bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2023, delle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Delibere inerenti e conseguenti.
2. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'articolo 123-ter, commi 3 e 4, del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58:
 - a) deliberazione vincolante sulla prima sezione in tema di politica di remunerazione;
 - b) deliberazione non vincolante sulla seconda sezione sui compensi corrisposti per l'anno 2023.
3. Nomina del Consiglio di Amministrazione:
 - 3.1 determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;
 - 3.2 determinazione della durata dell'incarico del Consiglio di Amministrazione;
 - 3.3 nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione;
 - 3.4 nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione;
 - 3.5 determinazione del compenso complessivo spettante ai componenti del Consiglio di Amministrazione.
4. Nomina del Collegio Sindacale per il triennio 2024-2026:
 - 4.1 nomina di tre Sindaci effettivi e due Sindaci supplenti per gli esercizi 2024-2025-2026;
 - 4.2 nomina del Presidente del Collegio Sindacale;
 - 4.3 determinazione del compenso dei Sindaci effettivi.

Relazioni

Il Consiglio ha approvato la Relazione sulla remunerazione (ai sensi dell'art. 123-ter del D. lgs. N. 58/1998), la Relazione sul Governo Societario e gli assetti proprietari (ai sensi dell'art. 123 del TUF), la Relazione del Responsabile dell'Organo di Controllo (ai sensi della Legge 231/2001) e la Relazione del responsabile della funzione di internal audit. Inoltre, ha proceduto alla valutazione annuale dell'assetto organizzativo e dei requisiti di indipendenza dei Consiglieri.

La Relazione finanziaria annuale 2023 unitamente alle relazioni della società di revisione e del Collegio sindacale saranno disponibili 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 febbraio 1998, n.58

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

Conto Economico complessivo consolidato

<i>(migliaia di Euro)</i>	31 dicembre 2022	31 dicembre 2023
Ricavi	378	285
Altri ricavi e proventi	-	-
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati	37	-
Totale Ricavi	415	285
Costi per acquisti	-	-
Costi per servizi	(357)	(298)
Costi per il personale	(170)	(194)
Altri costi operativi	(135)	(195)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(6)	20
Totale Costi Operativi	(668)	(6687)
Margine operativo lordo – Ebitda	(253)	(382)
Proventi/(Oneri) non ordinari	(36)	(1.108)
Ammortamenti e svalutazioni	(488)	(48)
Risultato operativo – Ebit	(777)	(1.538)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(65)	(121)
Risultato ante imposte	(842)	(1.659)
Imposte	(7)	(18)
Risultato netto	(849)	(1.677)
<i>di cui Risultato netto da attività in funzionamento</i>	<i>(849)</i>	<i>(1.677)</i>
<i>di cui Risultato netto da attività cessate</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Risultato attribuibile al Gruppo	(849)	(1.677)
Altre componenti di conto economico complessivo		
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	12	(5)
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	12	(5)
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO	(837)	(1.682)
<i>Utile per azione, base</i>	<i>(0,01)</i>	<i>(0,02)</i>

Posizione finanziaria netta consolidata

<i>(migliaia di Euro)</i>	31 dicembre 2022	31 dicembre 2023	Variaz.	(%)
Liquidità	559	30	(529)	(94,6)
Indebitamento finanziario corrente	(4.314)	(3.137)	1.177	27,3
Indebitamento finanziario corrente netto	(3.755)	(3.107)	648	17,3
Debiti finanziari non correnti	(1.163)	(1.420)	(257)	(22,1)
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	(287)	(705)	(418)	(145,6)
Indebitamento finanziario non corrente	(1.450)	(2.125)	(675)	(46,6)
Totale Indebitamento Finanziario Consolidato	(5.205)	(5.232)	(27)	(0,5)

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

ATTIVO	31 dicembre 2022	31 dicembre 2023
<i>(migliaia di Euro)</i>		
Attività immateriali a vita indefinita	-	-
Altre immobilizzazioni immateriali	-	-
Immobilizzazioni immateriali	-	-
Immobilizzazioni materiali	1.802	1.888
Partecipazioni in società collegate	4.733	5.487
Altre partecipazioni	14.018	14.018
Crediti per imposte anticipate	441	891
Crediti commerciali non correnti	882	423
ATTIVITA' NON CORRENTI	21.876	22.707
Rimanenze	--	--
Crediti commerciali	2.299	1.444
Crediti tributari	305	302
Altri crediti	46	68
Disponibilità liquide	559	30
ATTIVITA' CORRENTI	3.209	1.844
Attività non correnti disponibili per la vendita	734	-
TOTALE ATTIVO	25.819	24.551

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

PASSIVO	31 dicembre 2022	31 dicembre 2023
<i>(migliaia di Euro)</i>		
Capitale sociale	923	923
Riserva da sovrapprezzo	1.526	1.526
Riserva legale	185	185
Altre riserve	13.981	13.127
Utili (perdita) del periodo	(849)	(1.677)
Patrimonio netto di gruppo	15.766	14.084
Capitale e riserve di terzi	-	-
Utile (perdita) di terzi	-	-
Patrimonio netto di terzi	-	-
PATRIMONIO NETTO	15.766	14.084
Altri debiti finanziari non correnti	1.163	1.420
Altri debiti non correnti	287	705
Fondi per rischi e oneri	232	258
TFR e altri fondi per il personale	68	81
PASSIVITA' NON CORRENTI	1.750	2.464
Debiti finanziari	2.465	2.322
Debiti commerciali	2.452	2.667
Debiti tributari	985	1.613
Altri debiti	2.401	1.401
PASSIVITA' CORRENTI	8.303	8.003
TOTALE PASSIVITA'	10.053	10.467
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	25.819	24.551

Prospetto dei flussi di cassa consolidati

<i>(migliaia di euro)</i>	31 dicembre 2022	31 dicembre 2023
ATTIVITA' D'ESERCIZIO		
Utile/(perdita) netto del periodo	(849)	(1.677)
Risultato netto da attività cessate	-	-
Risultato netto da attività in funzionamento	(849)	(1.677)
Rettifiche:		
- Ammortamenti	6	10
Autofinanziamento	(843)	(1.667)
Variazione rimanenze	610	-
Variazione crediti commerciali	1.145	846
Variazione crediti/debiti tributari	404	1.067
Variazione altri crediti	36	(22)
Variazione debiti commerciali	(981)	215
Variazione altri debiti	(102)	(1.000)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	269	(561)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali	(640)	(96)
Immobilizzazioni immateriali	-	-
Investimenti in partecipazioni	312	(20)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	(328)	(116)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori	642	114
Variazione Fondi Rischi	(38)	26
Variazione Trattamento di Fine Rapporto	(25)	13
Distribuzione Utili	-	-
Variazione riserve e poste di patrimonio netto	12	(5)
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi	-	-
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	591	148
Flusso netto generato/(assorbito) da attività operative cessate (D)	-	-
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C) + (D)	532	(529)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	27	559
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	559	30

Redatto con metodo indiretto

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A. - CIA

Conto economico separato della capogruppo

<i>(migliaia di euro)</i>	31 dicembre 2022	31 dicembre 2023
Ricavi	285	285
Altri ricavi e proventi	-	-
Totale Ricavi Operativi	285	285
Costi per acquisti	-	-
Costi per servizi	(260)	(296)
Costi per il personale	(170)	(194)
Altri costi operativi	(125)	(179)
Totale Costi Operativi	(555)	(669)
Margine operativo lordo – Ebitda	(270)	(384)
Proventi/(Oneri) non ordinari	(38)	(1.111)
Ammortamenti e svalutazioni	(488)	(48)
Risultato operativo – Ebit	(796)	(1.543)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(47)	(80)
Risultato ante imposte	(843)	(1.623)
Imposte	-	(18)
RISULTATO NETTO	(843)	(1.641)
Totale componenti di conto economico complessivo	12	(5)
RISULTATO NETTO	(831)	(1.646)

Prospetto della situazione patrimoniale finanziaria della capogruppo – attivo

ATTIVO	31 dicembre	31 dicembre
<i>(migliaia di Euro)</i>	2022	2023
ATTIVITA' NON CORRENTI		
Attività immateriali a vita indefinita	-	-
Altre immobilizzazioni immateriali	-	-
Totale immobilizzazioni immateriali	-	-
Immobilizzazioni materiali	23	15
Investimenti immobiliari	23	20
Partecipazioni	18.856	19.591
Crediti commerciali non correnti	882	891
Crediti per imposte anticipate	441	423
Altri crediti	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	20.225	20.940
ATTIVITA' CORRENTI		
Crediti commerciali	2.299	1.444
Crediti tributari	287	273
Altri crediti	503	60
Disponibilità liquide	31	25
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	3.120	1.802
Attività non correnti disponibili per la vendita	734	-
TOTALE ATTIVO	24.079	22.742

Prospetto della situazione patrimoniale finanziaria della capogruppo – passivo

PASSIVO	31 dicembre	31 dicembre
<i>(migliaia di Euro)</i>	2022	2023
Capitale sociale	923	923
Riserve	14.645	13.797
Utili (perdita) del periodo	(843)	(1.641)
PATRIMONIO NETTO	14.725	13.079
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Altri debiti finanziari non correnti	542	827
Altri debiti non correnti	287	705
Fondi per rischi e oneri	232	81
TFR e altri fondi per il personale	67	258
PASSIVITA' NON CORRENTI	1.128	1.871
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti finanziari	2.448	2.276
Debiti commerciali	2.396	2.613
Debiti tributari	981	1.603
Altri debiti	2.401	1.300
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	8.226	7.792
TOTALE PASSIVITA'	9.354	9.663
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	24.079	22.742

Prospetto dei flussi di cassa della capogruppo

<i>(migliaia di euro)</i>	2022	2023
Attività d'esercizio		
Utile d'esercizio	(843)	(1.641)
Ammortamenti	11	10
Autofinanziamento	(832)	(1.631)
Variazioni crediti commerciali	1.145	846
Variazione crediti/debiti tributari	401	1.073
Variazione altri crediti	105	443
Variazione debiti commerciali	(975)	217
Variazione altri debiti	(108)	(1.101)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	(264)	(153)
Attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali	-	-
immobilizzazioni finanziarie	307	-
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	307	-
Attività di finanziamento		
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori	13	113
Variazione fondi rischi	(37)	26
Variazione trattamento di fine rapporto	(26)	13
Distribuzione dividendi	-	-
Variazione Riserve	12	(5)
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	(38)	147
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)	5	(6)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	26	31
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	31	25

Redatto con metodo indiretto

Posizione finanziaria netta della capogruppo

<i>(migliaia di Euro)</i>	31 dicembre 2022	31 dicembre 2023	Variaz.	(%)
Liquidità	31	25	(6)	(19,4)
Indebitamento finanziario corrente	(4.297)	(3.091)	1.206	28,1
Indebitamento finanziario corrente netto	(4.266)	(3.066)	1.200	28,1
Debiti finanziari non correnti	(541)	(827)	(286)	(52,9)
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	(287)	(705)	(418)	(145,6)
Indebitamento finanziario non corrente	(828)	(1.532)	(704)	(85,0)
Totale Indebitamento Finanziario Consolidato	(5.094)	(4.598)	796	9,7