



COMPAGNIA IMMOBILIARE
AZIONARIA S.p.A.

Indice

Gruppo CIA

❑ Composizione degli organi sociali	2
❑ Relazione sulla gestione del Gruppo al 31 dicembre 2023.....	3
❑ Dati essenziali bilanci società controllate e collegate	20
❑ Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2023	21
❑ Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato esercizi 2022 e 2023	25
❑ Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2022	26
❑ Situazione consolidata al 31 dicembre 2023 ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006	27
❑ Note al Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2023	30
❑ Operazioni con parti correlate al 31 dicembre 2023	62
❑ Prospetto delle Partecipazioni Rilevanti ex. Art. 120 del D. Lgs n. 58/1998	68
❑ Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999	70
❑ Relazione della Società di revisione al bilancio consolidato	72

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

❑ Relazione sulla gestione della capogruppo al 31 dicembre 2023	80
❑ Bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2023	93
❑ Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto esercizi 2022 e 2023	98
❑ Prospetto dei flussi di cassa della capogruppo al 31 dicembre 2023	99
❑ Note al bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2023	100
❑ Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999	133
❑ Relazione della Società di Revisione al Bilancio separato della Capogruppo	135
❑ Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio separato della Capogruppo	142

Composizione degli Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

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

Collegio Sindacale

Presidente	Pasqua Loredana D'Onofrio
Sindaci effettivi	Mario Medici Barbara Premoli
Sindaci supplenti	Flavio Creanza Andrea Paolo Valentino

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. In data 21 dicembre 2023 il sindaco supplente, dott. Francesco Alabiso, ha comunicato la rinuncia all'incarico. L'assemblea ordinaria della società del 26 aprile 2024 ha nominato in sua vece il dott. Andrea Paolo Valentino.

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.

***Relazione sulla Gestione
del Gruppo al 31 dicembre 2023***

Compagnia Immobiliare Azionaria Spa
e società controllate
Sede in Milano - Via G. Borgazzi, 2

RELAZIONE SULLA GESTIONE
DEL GRUPPO
AL 31 DICEMBRE 2023

La relazione consolidata di Compagnia Immobiliare Azionaria e della capogruppo CIA S.p.A. al 31 dicembre 2023, ambedue sottoposte a revisione contabile, sono state elaborate nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IAS/IFRS adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, omologati, unitamente alle relative interpretazioni, con regolamento (CE) n. 1126/2008 che, a partire dal 2 dicembre 2008, abroga e sostituisce il regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche.

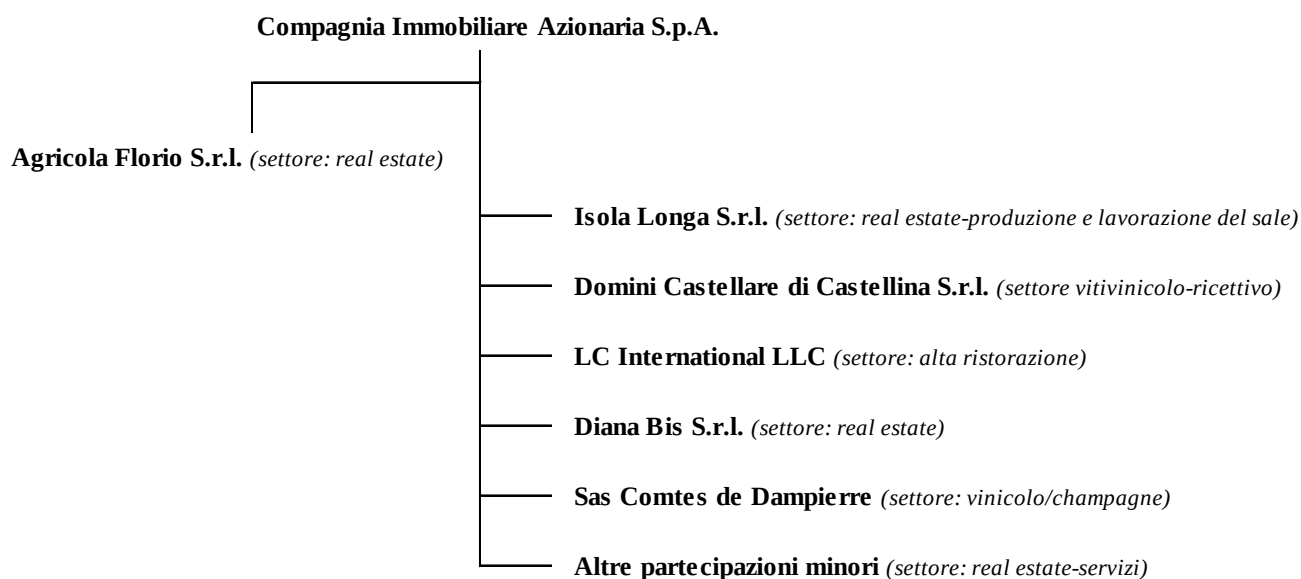
Le suddette relazioni tengono conto delle raccomandazioni contenute nella delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e delle comunicazioni Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 e n. 0003907 del 19 gennaio 2015.

I dati del periodo di confronto sono anch'essi espressi secondo gli IAS/IFRS.

Attività e struttura del Gruppo

Compagnia immobiliare Azionaria S.p.A. – in sigla CIA - è stata fondata nel 2002. CIA, coerentemente con il progetto di sviluppo industriale individuato, ha orientato inizialmente il proprio core-business verso l'attività immobiliare, attraverso una gestione diretta rivolta alla proposta di locazione e/o di compravendita di immobili prevalentemente nel settore retail-uffici direzionali, alla gestione di multiproprietà e all'offerta di servizi di facility management correlati. Progressivamente e così come previsto dal piano di sviluppo, CIA ha rivolto la propria principale attività verso investimenti mobiliari, come holding di partecipazioni in vari settori strategici e diversificati: immobiliare, agricolo-vitivinicolo, ricettivo-turistico, ristorazione e servizi.

La struttura del Gruppo e i principali settori di riferimento in cui operano le società partecipate, è la seguente:



COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA

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.

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

Valori in Euro/000	31/12/2022	31/12/2023	Variaz. (%)
Dati conto economico:			
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)

Valori in Euro/000	31/12/2022	31/12/2023	Variaz. %
Dati patrimoniali e finanziari:			
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

(*) il Margine Operativo Lordo (EBITDA), congiuntamente ad altri indicatori di redditività relativa, consente di illustrare i cambiamenti delle performance operative.

(**) Il Margine Operativo Netto (EBIT), è una grandezza intermedia che deriva dal risultato netto dal quale sono esclusi le imposte, i proventi e gli oneri finanziari ed il risultato da partecipazioni. L'EBIT viene utilizzato al fine di misurare l'abilità di generare risultati dalle attività, includendo gli impatti derivanti dalle attività di investimento.

- Il **Margine Operativo Lordo** dell'esercizio è negativo per 382 mila euro, in peggioramento rispetto alla perdita di 253 mila euro al 31 dicembre 2022 a causa principalmente dei minori ricavi operativi conseguiti dalla partecipata Agricola Florio.
- L'**Ebit** è negativo per 1.538 mila euro, in peggioramento rispetto al risultato negativo di 777 mila euro al 31 dicembre 2022 per effetto principalmente di oneri non ordinari di natura fiscale contabilizzati nel periodo.
- Il **risultato complessivo di Gruppo** dell'esercizio è negativo per 1.682 mila euro, rispetto alla perdita di 837 mila euro al 31 dicembre 2022.
- Il **patrimonio netto di competenza** passa da 15,77 milioni di euro al 31 dicembre 2022 a 14,08 milioni di euro al

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA

31 dicembre 2023 per effetto del risultato del periodo.

- L'**indebitamento finanziario netto** passa da 5,20 milioni di euro al 31 dicembre 2022 a 5,23 milioni di euro al 31 dicembre 2023.

RISULTATI ECONOMICI DELL'ESERCIZIO

Conto economico complessivo consolidato

Valori in Euro/000	31/12/2022	31/12/2023	Variaz. (%)
Ricavi	378	285	(24,6)
Altri ricavi	37	-	(100,0)
Totale Ricavi	415	285	(31,3)
Acquisti	-	-	-
Servizi	(357)	(298)	(16,5)
Lavoro	(170)	(194)	14,1
Altri costi	(141)	(175)	24,1
Totale Costi Operativi	(668)	(667)	(0,1)
Margine operativo lordo – Ebitda	(253)	(382)	(51,0)
Proventi/(Oneri) non ordinari	(36)	(1.108)	n.s.
Ammortamenti e svalutazioni	(488)	(48)	(90,2)
Risultato operativo – Ebit	(777)	(1.538)	(97,9)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(65)	(121)	(86,2)
Risultato ante imposte	(842)	(1.659)	(97,0)
Imposte	(7)	(18)	n.s.
Risultato netto	(849)	(1.677)	(97,5)
<i>Risultato netto da attività cessate</i>	-	-	-
<i>Risultato netto da attività in funzionamento</i>	<i>(849)</i>	<i>(1.677)</i>	<i>(97,5)</i>
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	-	-	-
Altre componenti di conto economico	12	(5)	n.s.
Totale conto economico complessivo	(837)	(1.682)	(101,0)

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

Stato patrimoniale riclassificato

Valori in Euro/000	31/12/2022	31/12/2023	Variaz.	(%)
Capitale immobilizzato	21.596	22.707	1.111	5,1
Capitale circolante netto	(325)	(3.052)	(2.727)	n.s.
TFR e fondi rischi	(300)	(339)	(39)	(13,0)
Capitale investito netto	20.971	19.316	(1.655)	(7,9)

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA

Totale Patrimonio Netto	15.766	14.084	(1.682)	(10,7)
Indebitamento finanziario netto	5.205	5.232	27	0,5
Patrimonio netto e indebitamento finanziario	20.971	19.316	(1.655)	(7,9)

Dettaglio delle principali voci dello stato patrimoniale

- **Immobilizzazioni Materiali**

Valori in Euro/000	31/12/2022	31/12/2023
Terreni e fabbricati	1.780	1.873
Altri beni	22	15
Totale Immobilizzazioni Materiali	1.802	1.888

Le immobilizzazioni materiali si riferiscono alla valorizzazione delle proprietà immobiliari detenute dalla controllata Agricola Floro S.r.l. site sull'isola di Levanzo, nell'arcipelago delle Egadi in Sicilia e dalle multiproprietà (Venezia, Sardegna e Kenya).

- **Partecipazioni**

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. Partecipazioni in società collegate

Valori in Euro/000	Saldo al 31/12/2022	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Valutaz. Patr. Netto	Saldo al 31/12/2023
Isola Longa S.r.l.	4.733	-	-	20	4.753

LC International LLC	-	734	-	-	734
Totale	4.733	734	-	20	5.487

- **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.

- **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.

3. Altre partecipazioni

Valori in Euro/000	Saldo al 31/12/2022	Svalutazioni	Alienazioni	Saldo al 31/12/2023
Comtes de Dampierre Sas	7	-	-	7
Diana Bis S.r.l.	9	-	-	9
M39 S.r.l.	2	-	-	2
Domini Castellare di Castellina S.r.l.	14.000	-	-	14.000
Totale	14.018	-	-	14.018

- a. **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 mondiali 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%).

I costi operativi sono pari a 10,3 milioni di euro contro 9,7 milioni di euro del 2022. L'incremento è principalmente attribuibile all'esternalizzazione ad una società specializzata dei lavori sulle vigne nonché ai costi sostenuti per le lavorazioni dei vigneti e terreni effettuate a favore della società San Fabiano Calcinaia – Cellole (pari a circa 250 mila euro), in ragione di un preliminare di compravendita sottoscritto con la controllata Nettuno S.r.l delle stesse proprietà fondiarie (circa 24 ettari di terreni, di cui 13 ettari vitati). L'atto notarile di trasferimento è stato perfezionato nel corso del mese di settembre. Tale operazione, oltre a rappresentare un maggior valore degli assets patrimoniali della società, consentirà un significativo incremento della produzione diretta di Chianti Classico DOCG.

** 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.*

b. 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.

c. Comptes de Dampierre S.a.s.

La società di diritto francese è operativa sul mercato vitivinicolo attraverso la commercializzazione di champagne. CIA detiene una quota minoritaria del capitale sociale, pari a circa lo 0,9%.

- Posizione finanziaria netta corrente

La situazione finanziaria netta al 31 dicembre 2023 è negativa 5,2 milioni di euro in linea con il valore al 31 dicembre 2022.

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	31/12/2023
A. Disponibilità liquide	2	-
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	557	30
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-
D. Liquidità (A+B+C)	559	30
E. Debito finanziario corrente (esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	(4.314)	(3.137)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-
G. Indebitamento Finanziario Corrente (E+F)	(4.314)	(3.137)
H. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (G-D)	(3.755)	(3.107)
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(1.163)	(1.420)
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	(287)	(705)
L. Indebitamento Finanziario non Corrente (I+J+K)	(1.450)	(2.125)
M. Totale Indebitamento Finanziario (H+L)	(5.205)	(5.232)

La posizione finanziaria netta include inoltre i debiti non remunerati, che presentano una significativa componente di finanziamento implicito o esplicito, ed eventuali altri prestiti infruttiferi, ed esclude i crediti finanziari con scadenza oltre 90gg (così come definito 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).

DATI DI BORSA

	2022	2023
Quotazione minima (euro)	0,060	0,040
Quotazione massima (euro)	0,077	0,066
Quotazione media ponderata (euro)	0,075	0,055
Volumi trattati (complessivi)	29.171.771	28.632.470
Volumi trattati (complessivi) (euro)	1.950.000	1.570.000
Capitalizzazione minima (ml. euro)	6,0	3,7
Capitalizzazione massima (ml. euro)	7,0	6,0
Capitalizzazione media (ml. euro)	6,2	4,9
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

Dividendi pagati

Nel corso del periodo non sono stati corrisposti dividendi. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati negli esercizi 2009, 2015 e 2017 è al 31 dicembre 2023 pari a 2 mila euro.

INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE

Allo scopo di facilitare la comprensione dell'andamento economico e finanziario del Gruppo CIA, gli amministratori hanno individuato alcuni Indicatori Alternativi di Performance ("IAP") che da alcuni anni vengono rappresentati nel bilancio consolidato. Tali indicatori rappresentano, inoltre, gli strumenti che facilitano gli amministratori stessi nell'individuare tendenze operative e nel prendere decisioni circa investimenti, allocazione di risorse ed altre decisioni operative. Per una corretta interpretazione di tali IAP si evidenzia quanto segue:

- tali indicatori sono costruiti esclusivamente a partire da dati storici del Gruppo e non sono indicativi dell'andamento futuro del Gruppo; Nello specifico, essi sono rappresentati, laddove applicabile, in accordo con quanto previsto dalle raccomandazioni contenute nel documento predisposto dall'ESMA, n. 1415 del 2015, (così come recepite dalla comunicazione Consob n. 0092543 del 3 dicembre 2015) e nei punti 100 e 101 delle Q&A ESMA 31-62-780 del 28 marzo 2018;
- gli IAP non sono previsti dai principi contabili internazionali ("IFRS") e, pur essendo derivati dai bilanci consolidati del Gruppo, non sono assoggettati a revisione contabile;
- gli IAP non devono essere considerati sostitutivi degli indicatori previsti dai Principi contabili di riferimento (IFRS);
- la lettura di detti IAP deve essere effettuata unitamente alle informazioni finanziarie del Gruppo tratte dai bilanci consolidati;
- le definizioni degli indicatori utilizzati dal Gruppo, in quanto non rivenienti dai principi contabili di riferimento, potrebbero non essere omogenee con quelle adottate da altri gruppi/società e quindi con esse comparabili;
- gli IAP utilizzati dal Gruppo risultano elaborati con continuità e omogeneità di definizione e rappresentazione per tutti i periodi per i quali sono incluse informazioni finanziarie nel presente bilancio.

Gli IAP sotto riportati sono stati selezionati e rappresentati nella Relazione sulla gestione in quanto il Gruppo ritiene che tali indicatori consentano una migliore valutazione del livello complessivo di indebitamento, della solidità patrimoniale e della capacità di rimborso del debito.

La Posizione finanziaria netta, corrisponde alla Posizione Finanziaria Netta del Gruppo come sopra definita e include inoltre i debiti non remunerati, che presentano una significativa componente di finanziamento implicito o esplicito, ed eventuali altri prestiti infruttiferi, ed esclude i crediti finanziari con scadenza oltre 90gg (così come definito 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)

Si fornisce di seguito la descrizione e la modalità di calcolo gli indicatori presentati nella Relazione sulla gestione consolidata al paragrafo "Indicatori Finanziari:

	2022	2023
Indici di Redditività		
EBITDA (in migliaia di Euro) (1)	(253)	(382)
EBIT (1) (in migliaia di Euro)	(777)	(1.538)
ROE (2)	-5,39%	-11,91%
ROE Lordo (2-bis)	-5,34%	-11,78%
ROI (3)	-3,78%	-7,19%
ROS (4)	-205,56%	-539,65%
Indici sulla struttura dei finanziamenti		
Quoziente di indebitamento complessivo (5)	(0,64)	(0,74)
Quoziente di indebitamento finanziario (6)	(0,19)	(0,26)
Indebitamento finanziario netto (7) (in migliaia di Euro)	(3.069)	(3.712)
Indici di solvibilità		
Margine di disponibilità (8)	(4.919)	(6.189)
Quoziente di disponibilità (9)	(0,41)	(0,23)
Margine di tesoreria (10)	(5.094)	(6.159)
Quoziente di tesoreria (11)	(0,39)	(0,23)
Indici di finanziamento delle immobilizzazioni		
Margine primario di struttura (12)	(4.787)	(7.309)
Quoziente primario di struttura (13)	0,77	0,66
Margine secondario di struttura (14)	(3.037)	(4.845)
Quoziente secondario di struttura (15)	0,85	0,77

(1)		
<i>in migliaia di Euro e rapporti</i>		
	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2022	2023
EBITDA	(253)	(382)
Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	(488)	(48)
Proventi/(oneri) non ordinari	(36)	(1.108)
EBIT	(777)	(1.538)
Totale Ricavi	415	285

(1) il Margine Operativo Lordo (EBITDA), congiuntamente ad altri indicatori di redditività relativa, consente di illustrare i cambiamenti delle performance operative. L'EBITDA è calcolato come la somma dell'utile dell'esercizio più le imposte correnti e differite, i proventi/oneri finanziari netti, gli ammortamenti, le svalutazioni e gli accantonamenti.

Il Margine Operativo Netto (EBIT), è una grandezza intermedia che deriva dal risultato netto dal quale sono esclusi le imposte, i proventi e gli oneri finanziari ed il risultato da partecipazioni. L'EBIT viene utilizzato al fine di misurare l'abilità di generare risultati dalle attività, includendo gli impatti derivanti dalle attività di investimento.

Indici di redditività:

(2)		
<i>in migliaia di Euro e rapporti</i>		
	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2022	2023
Risultato dell'esercizio (A)	(849)	(1.677)
Patrimonio netto (B)	15.766	14.084
ROE (A)/(B)	(5,39%)	(11,91%)

(2) il ROE (Return On Equity): è l'indicatore economico della redditività del capitale proprio. È calcolato come rapporto tra il Risultato

dell'esercizio ed il Patrimonio Netto;

(2) bis

in migliaia di Euro e rapporti

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2022	2023
Risultato ante imposte (A)	(842)	(1.659)
Patrimonio netto (B)	15.766	14.084
ROE lordo (A)/(B)	(5,34%)	(11,78%)

(2-bis) il ROE Lordo: è l'indicatore economico della redditività del capitale proprio. È calcolato come rapporto tra il Risultato dell'esercizio ed il Patrimonio Netto;

(3)

in migliaia di Euro e rapporti

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2022	2023
Risultato operativo (EBIT) (A)	(777)	(1.538)
Partecipazioni + Immobilizzazioni materiali (B)	20.553	21.393
ROI (A)/(B)	(3,78%)	(7,19%)

(3) Il ROI (Return On Investment): è un indicatore di performance, utile nella valutazione dell'efficienza degli investimenti effettuati dalla società nel corso dell'esercizio. È calcolato come rapporto tra il Risultato operativo ed il valore degli Assets materiali e finanziari immobilizzati iscritti in bilancio;

(4)

in migliaia di Euro e rapporti

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2022	2023
Risultato operativo (EBIT) (A)	(777)	(1.538)
Ricavi (B)	378	285
ROS (A)/(B)	(206%)	(540%)

(4) Il ROS (Return On Sales), è calcolato tramite il rapporto tra il risultato operativo normalizzato dell'esercizio e i ricavi netti ottenuti nel corso dello stesso.

Indici sulla struttura dei finanziamenti:

(5)

in migliaia di Euro e rapporti

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2022	2023
Passività non correnti (A)	(1.750)	(2.464)
Passività Correnti (B)	(8.303)	(8.003)
Patrimonio netto (C)	15.766	14.084
Quoziente di indebitamento complessivo (A+B)/C	(0,64)	(0,74)

(5) Il quoziente di indebitamento complessivo è stato determinato come rapporto tra la somma delle passività correnti e non correnti ed il Patrimonio netto.

(6)

in migliaia di Euro e rapporti

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2022	2023
Passività di finanziamento (A)	(3.628)	(3.742)
Liquidità (B)	559	30
Patrimonio netto (C)	15.766	14.084
Quoziente di indebitamento finanziario (A+B)/C	(0,19)	(0,26)

(6) Il Quoziente di indebitamento finanziario è stato determinato come rapporto tra la somma delle passività finanziarie (con una componente di finanziamento esplicita) e la liquidità immediata ed il Patrimonio netto.

(7)

in migliaia di Euro e rapporti

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2022	2023
Indebitamento finanziario netto		
Disponibilità liquide (A)	559	30
Debiti finanziari non correnti (B)	(1.163)	(1.420)
Debiti finanziari correnti (C)	(2.465)	(2.322)
Indebitamento finanziario netto (A+B+C)	(3.069)	(3.712)

Indici di solvibilità:

(8)

in migliaia di Euro

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2022	2023
Attivo Corrente (A)	3.384	1.814
Passivo Corrente (B)*	(8.303)	(8.003)
Margine di disponibilità (A)+(B)	(4.919)	(6.189)

(8) Il margine di disponibilità rappresenta la capacità dell'impresa a far fronte autonomamente alla passività di breve periodo facendo leva sulle liquidità e sulle disponibilità di magazzino. Il valore di tale margine si ottiene come differenza tra le attività correnti e le passività correnti.

(9)

in migliaia di Euro

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2022	2023
Attivo Corrente (A)	3.384	1.814
Passivo Corrente (B)	(8.303)	(8.003)
Quoziente di disponibilità (A)/(B)	(0,41)	(0,23)

(9) Il quoziente di disponibilità è utilizzato segnala la capacità dell'azienda di fronteggiare i propri impegni a breve termine. Esso è dato dal rapporto tra le attività correnti e le passività correnti.

(10)

in migliaia di Euro

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2022	2023
Liquidità differite (A)	2.650	1.814
Liquidità immediate (B)	559	30
Passivo Corrente (C)	(8.303)	(8.003)
Margine di tesoreria (A)+(B)+(C)	(5.094)	(6.159)

(10) Il margine di tesoreria misura la capacità dell'azienda di far fronte alle cosiddette passività correnti, ovvero i debiti a breve termine. È dato dalla differenza tra: le liquidità immediate e differite (liquidità e crediti a breve) e le passività correnti (debiti a breve).

(11)

in migliaia di Euro

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2022	2023
Liquidità differite (A)	2.650	1.814
Liquidità immediate (B)	559	30
Passivo Corrente (C)	(8.303)	(8.003)
Quoziente di tesoreria (A)+(B)/(C)	(0,39)	(0,23)

(11) Il quoziente di tesoreria è calcolato come rapporto tra le liquidità immediate e differite (liquidità + crediti a breve termine) ed il passivo corrente.

Indici di finanziamento delle immobilizzazioni:

✓(12)

in migliaia di Euro

	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2022	2023
Patrimonio Netto (A)	15.766	14.084
Attivo immobilizzato (B)	20.553	21.393
Margine primario di struttura (A)-(B)	(4.787)	(7.309)

(12) Il margine di struttura primario è una somma algebrica che confronta le immobilizzazioni con il patrimonio netto. Esso fornisce indicazioni su come il capitale proprio sia sufficiente a coprire gli impieghi durevoli dell'azienda.

✓(13)

in migliaia di Euro

	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2022	2023
Patrimonio Netto (A)	15.766	14.084
Attivo immobilizzato (B)	20.553	21.393
Quoziente primario di struttura (A)/(B)	0,77	0,66

(13) Il quoziente primario di struttura relaziona il Patrimonio netto e l'attivo immobilizzato. Al pari del margine di struttura primario fornisce indicazioni sul grado di copertura dell'attivo immobilizzato mediante il Patrimonio netto.

✓(14)

in migliaia di Euro

	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2022	2023
Patrimonio Netto (A)	15.766	14.084
Passività non correnti (B)	(1.750)	(2.464)
Attivo immobilizzato (C)	20.553	21.393
Margine secondario di struttura (A)+(B)-(C)	(3.037)	(4.845)

(14) Il margine secondario di struttura fornisce indicazioni sulle modalità di finanziamento delle immobilizzazioni. È calcolato come differenza tra il capitale proprio consolidato e l'attivo immobilizzato.

✓(15)

in migliaia di Euro

	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2022	2023
Patrimonio Netto (A)	15.766	14.084
Passività non correnti (B)	(1.750)	(2.464)
Attivo immobilizzato (C)	20.553	21.393
Quoziente secondario di struttura (A)+(B)/(C)	0,85	0,77

(15) Il quoziente secondario di struttura riprende i valori del margine secondario di struttura e li rapporta tra loro per misurare in termini percentuali la capacità dell'impresa di coprire gli investimenti fissi con tutte le fonti di capitale.

Informazioni inerenti all'ambiente ed il personale

Non vi sono danni causati all'ambiente, né sanzioni o addebiti inerenti. Non vi sono stati incidenti sul lavoro che abbiano comportato lesioni di alcun genere al personale dipendente.

Rapporti con società collegate e parti correlate

In relazione ai rapporti di natura economica, patrimoniale e finanziaria con società collegate e parti correlate si rimanda all'apposita sezione della nota integrativa inclusa nella presente relazione finanziaria semestrale consolidata.

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE

Rischio di credito in relazione ai rapporti commerciali

L'esposizione del Gruppo al rischio di credito è costituita dalle perdite potenziali che potrebbero derivare dalla possibilità che si verifichino specifiche situazioni di insolvenza dalle controparti debentrici. La massima esposizione teorica al rischio di credito per il Gruppo è rappresentata dal valore contabile dei crediti commerciali iscritti in bilancio. Gli accantonamenti effettuati al fondo rischi sono determinati in ottica prudenziale attraverso un costante monitoraggio e valutazione delle singole posizioni.

Per i dettagli dei rapporti commerciali si rimanda a quanto esposto nella specifica sezione delle note illustrative.

Rischi finanziari e di cambio valuta

Il Gruppo utilizza risorse finanziarie di terzi principalmente a breve a sostegno del capitale circolante e non prevede investimenti speculativi in prodotti finanziari.

Rischi di liquidità

I flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità del Gruppo sono monitorati e gestiti centralmente sotto il controllo diretto della capogruppo. Al 31 dicembre 2023, le disponibilità finanziarie sono sostanzialmente in linea con quanto previsto nel piano di cassa a breve/medio termine.

Principali rischi e incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale

In accordo con quanto previsto dallo IAS 1 si riportano di seguito le valutazioni formulate dagli Amministratori in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale ai fini della redazione del presente bilancio consolidato al 31 dicembre 2023.

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 prudenziale, 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 il bilancio al 31 dicembre 2023 di CIA S.p.A. e conseguentemente del Gruppo, in un'ottica di continuità aziendale.

Tuttavia, come meglio riportato al paragrafo dei fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio, in data 23 febbraio 2024 il consiglio di amministrazione di CIA, ha approvato il progetto di fusione per incorporazione di CIA nella controllante Compagnie Foncière du Vin Spa. Tale decisione è stata presa anche in considerazione della modesta liquidità dei relativi titoli negoziati sul mercato la quale non giustifica la permanenza in quotazione delle azioni della Società Emittente. L'assemblea degli azionisti di CIA del 26 aprile 2024, in sede straordinaria, ha a sua volta approvato il suddetto progetto di fusione.

Dopo una quotazione durata oltre 20 anni, si è valutato necessario procedere ad una riorganizzazione di CIA, finalizzata all'ulteriore rafforzamento della società, operazione più facilmente perseguibile nello status di società non quotata. Inoltre, il Delisting consentirà alla Società risultante dalla fusione di:

- a) ottenere una maggiore flessibilità gestionale e di governance con conseguente possibilità di assumere tempestivamente decisioni strategiche;
- b) eliminare i costi derivanti dalla quotazione, liberando risorse economiche e finanziarie da dedicare alla riorganizzazione societaria e di business che si ritenessero opportune e/o in linea con gli obiettivi di crescita e sviluppo delle Società Partecipanti alla Fusione.

La conclusione di questa operazione, prevista entro il primo semestre 2024 condizionerà tutti gli sviluppi successivi della nostra società e comporterà la riscrittura di un nuovo piano di sviluppo aziendale per gli anni a venire se pur in continuità

con il piano pluriennale vigente.

Infine si segnala un aggiornamento relativo alla causa promossa da CIA nei confronti del Comune di Milano: in data 8 novembre 2023 si è svolta l'udienza per la precisazione delle conclusioni, per la richiesta da parte di CIA 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. Si è ad oggi in attesa di conoscere le decisioni del Giudice.

Contenziosi in essere

Riguardo ai principali contenziosi in essere, oltre a quanto già detto precedentemente in merito alla causa attiva promossa nei confronti del Comune di Milano, si rimanda a quanto esposto nella specifica sezione delle note illustrative al bilancio consolidato.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE

Il consiglio di amministrazione di CIA Spa, nella seduta del 23 febbraio 2024, ha approvato il progetto di fusione per incorporazione di CIA nella controllante Compagnie Foncière du Vin Spa redatto ai sensi dell'art. 2501-ter del codice civile. Tale decisione è stata presa anche in considerazione della modesta liquidità dei relativi titoli negoziati sul mercato la quale non giustifica la permanenza in quotazione delle azioni della Società Emittente. L'assemblea degli azionisti di CIA del 26 aprile 2024, in sede straordinaria, ha a sua volta approvato il suddetto progetto di fusione.

La quotazione su Euronext Milan di CIA non ha permesso di valorizzare adeguatamente la Società Emittente. Pertanto, si è valutato necessario procedere ad una riorganizzazione di CIA, finalizzata all'ulteriore rafforzamento della stessa, operazione più facilmente perseguibile nello status di società non quotata. Inoltre, il Delisting consentirà alla Società risultante dalla fusione di:

- a) ottenere una maggiore flessibilità gestionale e di governance con conseguente possibilità di assumere tempestivamente decisioni strategiche;
- b) eliminare i costi derivanti dalla quotazione, liberando risorse economiche e finanziarie da dedicare alla riorganizzazione societaria e di business che si ritenessero opportune e/o in linea con gli obiettivi di crescita e sviluppo delle Società Partecipanti alla Fusione.

Il Rapporto di Cambio determinato dagli organi amministrativi delle Società Partecipanti alla Fusione è pari a n. 0,0036 azioni ordinarie di CFV per ogni azione ordinaria di CIA.

In data 26 marzo 2024, Rediva Audit S.r.l., società designata dal Tribunale di Milano, su istanza congiunta di CIA e CFV del data 26 febbraio 2024, in qualità di esperto indipendente ai sensi dell'art. 2501-sexies del codice civile, ha emesso la propria relazione attestante, tra l'altro, la congruità del Rapporto di Cambio.

In data 11 aprile CIA ha pubblicato un Documento Informativo ai sensi dell'art. 70, comma sesto, del Regolamento Emittenti al fine di fornire un quadro di dettaglio dell'operazione di Fusione per incorporazione di CIA in CFV. L'Operazione in oggetto costituisce infatti una fusione significativa in applicazione dei parametri di cui all'Allegato 3B, paragrafo B, punto B1, del Regolamento Emittenti, anche in ragione del fatto che viene ritenuta necessaria da Consob la redazione del documento informativo ex art. 70 Regolamento Emittenti nel caso di fusione di un emittente quotata in una società non avente azioni ammesse alle negoziazioni in un mercato regolamentato.

In data 26 aprile 2024, l'assemblea straordinaria degli azionisti di CIA, ha approvato il progetto di fusione per

incorporazione della società in Compagnie Foncière du Vin SpA. In data 30 aprile 2024 la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza e Lodi ha iscritto la relativa delibera. A partire da tale data, ed entro il 15 maggio 2024, gli azionisti di CIA hanno la facoltà di esercitare il diritto di recesso ai sensi dell'art. 2437, comma 1, lett. g) e 2437-quinquies del codice civile.

In data 22 marzo 2024 è stato sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate un atto di adesione al fine di chiudere definitivamente la verifica fiscale effettuata sull'anno d'imposta 2017. L'Agenzia delle Entrate aveva contestato il trattamento fiscale di due operazioni poste in essere dalla società nel 2017, relative in particolare alla cessione del compendio immobiliare ad uso uffici sito in Via Burigozzo, angolo Via Borgazzi, a Milano, nonché alla cessione del 99% della partecipazione detenuta nella società Diana Bis Srl. Pur convinta della correttezza del proprio operato, stante la significatività del valore dei rilievi in oggetto che avrebbero comportato una richiesta in termini di IRES per oltre 4 milioni di euro oltre a potenziali sanzioni e interessi, al solo fine di evitare un contenzioso che avrebbe determinato tra l'altro la necessità di versare in via anticipata e provvisoria una parte di quanto richiesto, la società ha ritenuto opportuna la definizione di un atto di adesione che ha determinato la rilevazione di una passività complessiva di circa 533 mila euro da pagarsi in 4 anni con rate trimestrali. La suddetta passività è stata iscritta già nel bilancio 2023.

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.

**Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente**

Angelo Riccardi

PARTECIPAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI E DEI SINDACI

Cognome Nome	Società Partecipata	N° azioni possedute 31/12/2022	note	Acquisti	note	Riduzioni o vendite	N° azioni Possedute 31/12/2023	Note
Amministratori								
Panerai Paolo	Cia S.p.A.	9.255.761		1.000		-	9.256.761	
Costa Novaro Nicoletta	Cia S.p.A.	1.801.140		-		-	1.801.140	
Maria Grazia Vassallo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Riccardi Angelo	Cia S.p.A.	4.000		-		-	4.000	
Panerai Beatrice	Cia S.p.A.	880.000		-		-	880.000	
Manes Vincenzo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Paolo Angius	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Gaia Dal Pozzo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Sebastiano Di Betta	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Maurizio Pierpaolo Brigatti	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Alessandra Salerno	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
<u>Amministratori cessati nell'esercizio</u>								
Eredi Panerai Luca Nicolò	Cia S.p.A.	887.500		-		-	887.500	
Sindaci								
Pasqua Loredana D'Onofrio	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Mario Medici	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Barbara Premoli	Cia S.p.A.	-		-		-	-	

PIANI DI STOCK OPTION

Non sono in essere piani di stock option.

DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE CONTROLLATE

STATO PATRIMONIALE (Valori in migliaia di Euro)	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
Agricola Florio S.r.l.	1.853	-	57	1.091	-	593	226

CONTO ECONOMICO (Valori in migliaia di Euro)	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) non ordinari	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto
Agricola Florio S.r.l.	-	(18)	-	2	(40)	(56)	-

DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE COLLEGATE

STATO PATRIMONIALE (Valori in migliaia di Euro)	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
Isola Longa S.r.l.	12.500	-	4.403	15.273	14	1.270	346
LC International LLC ⁽¹⁾	-	-	85	(19)	-	-	104

CONTO ECONOMICO (Valori in migliaia di Euro)	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto
Isola Longa S.r.l.	522	(298)	(91)	(72)	61	61
LC International LLC ⁽¹⁾	190	(97)	-	-	93	93

⁽¹⁾ Nota: i risultati del periodo si riferiscono a dati gestionali elaborati dal management della società. Occorre ricordare che la normativa dello Stato del Delaware (USA) dove LC International LLC ha sede, consente alle società e così come LLC - Limited Liability Company, di operare anche in presenza di un patrimonio netto negativo e come unico obbligo di legge la presentazione dei Tax Return annuali. Dati espressi in migliaia di dollari.

***Bilancio Consolidato
al 31 dicembre 2023***

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2023

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2022	31 dicembre 2023
Attività immateriali a vita indefinita		-	-
Altre immobilizzazioni immateriali		-	-
Immobilizzazioni immateriali		-	-
Immobilizzazioni materiali	1	1.802	1.888
Partecipazioni in società collegate	2	4.733	5.487
Altre partecipazioni	3	14.018	14.018
Crediti commerciali non correnti	4	882	891
Crediti per imposte anticipate	5	441	423
ATTIVITA' NON CORRENTI		21.876	22.707
Rimanenze	6	-	-
Crediti commerciali	7	2.299	1.444
Crediti tributari	8	305	302
Altri crediti	9	46	68
Disponibilità liquide	10	559	30
ATTIVITA' CORRENTI		3.209	1.844
Attività non correnti disponibili per la vendita	11	734	-
TOTALE ATTIVO		25.819	24.551

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2023

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2022	31 dicembre 2023
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	12	15.766	14.084
Debiti finanziari non correnti	13	1.163	1.420
Altri debiti non correnti	14	287	705
Fondi per rischi e oneri	15	232	258
TFR e altri fondi per il personale	16	68	81
PASSIVITA' NON CORRENTI		1.750	2.464
Debiti finanziari	17	2.465	2.322
Debiti commerciali	18	2.452	2.667
Debiti tributari	19	985	1.613
Altri debiti	20	2.401	1.401
PASSIVITA' CORRENTI		8.303	8.003
TOTALE PASSIVITA'		10.053	10.467
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		25.819	24.551

Conto Economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2023

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2022	31 dicembre 2023
Ricavi		378	285
Altri ricavi e proventi		-	-
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		37	-
Totale Ricavi	21	415	285
Costi per acquisti	22	-	-
Costi per servizi	22	(357)	(298)
Costi per il personale	22	(170)	(194)
Altri costi operativi	22	(135)	(195)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	22	(6)	20
Totale Costi Operativi		(668)	(667)
Margine operativo lordo – Ebitda		(253)	(382)
Proventi/(Oneri) non ordinari	23	(36)	(1.108)
Ammortamenti e svalutazioni	24	(488)	(48)
Risultato operativo – Ebit		(777)	(1.538)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	25	(65)	(121)
Risultato ante imposte		(842)	(1.659)
Imposte	26	(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>
<i>Utile per azione diluito</i>		<i>-</i>	<i>-</i>

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2021 – 31/12/2022

<i>(migliaia di Euro)</i>	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
SALDI AL 31/12/2021	923	1.526	185	-	15.503	-	(1.534)	16.603	-	16.603
<u>Movimenti 2022:</u>										
Destinazione Risultato					(1.534)		1.534	-		-
Distribuzione dividendi										
Movimenti Riserve					-			-	-	-
Variazione IAS 19 su TFR										
<u>Risultato del periodo:</u>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.					12			12		12
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.					12			12		12
Risultato Netto del periodo							(849)	(849)	-	(849)
Risultato Complessivo del periodo	-	-	-	-	12	-	(849)	(837)	-	(837)
SALDI AL 31/12/2022	923	1.526	185	-	13.981	-	(849)	15.766	-	15.766

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2022 – 31/12/2023

<i>(migliaia di Euro)</i>	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
SALDI AL 31/12/2022	923	1.526	185	-	13.981	-	(849)	15.766	-	15.766
<u>Movimenti 2023:</u>										
Destinazione Risultato					(849)		849	-		-
Distribuzione dividendi										
Movimenti Riserve					-			-	-	-
Variazione IAS 19 su TFR										
<u>Risultato del periodo:</u>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.					(5)			(5)		(5)
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.					(5)			(5)		(5)
Risultato Netto del periodo							(1.677)	(1.677)	-	(1.677)
Risultato Complessivo del periodo	-	-	-	-	(5)	-	(1.677)	(1.682)	-	(1.682)
SALDI AL 31/12/2023	923	1.526	185	-	13.127	-	(1.677)	14.084	-	14.084

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA

Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2023

	Note	2022	2023
(migliaia di euro)			
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

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2023
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2022	Di cui parti correlate	31 dicembre 2023	Di cui parti correlate
Attività immateriali a vita indefinita		-		-	
Altre immobilizzazioni immateriali		-		-	
Immobilizzazioni immateriali		-		-	
Immobilizzazioni materiali	1	1.802	-	1.888	-
Partecipazioni in società collegate	2	4.733		5.487	
Altre partecipazioni	3	14.018		14.018	
Crediti commerciali non correnti	4	882		891	
Crediti per imposte anticipate	5	441		423	
ATTIVITA' NON CORRENTI		21.876	-	22.707	-
Rimanenze	6	-		-	
Crediti commerciali	7	2.299	2.298	1.444	1.443
Crediti tributari	8	305		302	
Altri crediti	9	46	34	68	34
Disponibilità liquide	10	559		30	
ATTIVITA' CORRENTI		3.209	2.332	1.844	1.477
Attività non correnti disponibili per la vendita	11	734		-	
TOTALE ATTIVO		25.819	2.332	24.551	1.477

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2023
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2022	Di cui parti correlate	31 dicembre 2023	Di cui parti correlate
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)	204	(1.677)	235
Patrimonio netto di gruppo		15.766		14.084	
Capitale e riserve di terzi		-		-	
Utile (perdita) di terzi		-		-	
Patrimonio netto di terzi		-		-	
PATRIMONIO NETTO	12	15.766		14.084	
Debiti finanziari non correnti	13	1.163		1.420	
Altri debiti non correnti	14	287		705	
Fondo per rischi e oneri	15	232		258	
TFR e altri fondi per il personale	16	68		81	
PASSIVITA' NON CORRENTI		1.750		2.464	
Debiti finanziari	17	2.465	17	2.322	68
Debiti commerciali	18	2.452	1.644	2.667	1.772
Debiti tributari	19	985		1.613	
Altri debiti	20	2.401	2.151	1.401	1.131
PASSIVITA' CORRENTI		8.303		8.003	
TOTALE PASSIVITA'		10.053		10.467	
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		25.819		24.551	

Conto Economico consolidato al 31 dicembre 2023
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2022	Di cui parti correlate	31 dicembre 2023	Di cui parti correlate
Ricavi		378	285	285	285
Altri ricavi e proventi		-		-	
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		37		-	
Totale Ricavi	21	415		285	
Costi per acquisti	22	-		-	
Costi per servizi	22	(357)	(81)	(298)	(50)
Costi per il personale	22	(170)		(194)	
Altri costi operativi	22	(135)		(195)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	22	(6)		20	
Margine operativo lordo – Ebitda		(253)		(382)	
Proventi/(Oneri) non ordinari	23	(36)		(1.108)	
Ammortamenti e svalutazioni	24	(488)		(48)	
Risultato operativo – Ebit		(777)		(1.538)	
Proventi/(Oneri) finanziari netti	25	(65)		(121)	
Risultato ante imposte		(842)		(1.659)	
Imposte	26	(7)		(18)	
Risultato netto		(849)		(1.677)	
<i>di cui Risultato netto da attività in funzionamento</i>		<i>(849)</i>	<i>204</i>	<i>(1.677)</i>	<i>235</i>
<i>di cui Risultato netto da attività cessate</i>		<i>-</i>	<i>-</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 ec. complessivo					
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec (Ias 19)		12		(5)	
Rivalutazione partecipazioni in società collegate		-	-	-	-
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo	27	-		-	
Totale componenti di Conto Economico Complessivo del periodo		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>	
<i>Utile per azione, diluito</i>		<i>-</i>		<i>-</i>	

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Angelo Riccardi

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA

***Note al Bilancio Consolidato
al 31 dicembre 2023***

Compagnia Immobiliare Azionaria Spa
e società controllate
Sede in Milano - Via G. Borgazzi, 2

NOTE ILLUSTRATIVE

La situazione economico patrimoniale al 31 dicembre 2023 di Compagnia Immobiliare Azionaria comprende il bilancio di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa e i bilanci delle società partecipate direttamente o indirettamente, nelle quali CIA Spa detiene una quota di capitale superiore al 50% o esercita il controllo operativo.

Tutti gli importi esposti nel seguito delle presenti note illustrative sono espressi in migliaia di euro. Laddove tale convenzione non viene usata è espressamente indicato.

Contenuto e forma della situazione economico patrimoniale consolidata

La relazione consolidata di Compagnia Immobiliare Azionaria e della capogruppo CIA S.p.A. al 31 dicembre 2023, ambedue sottoposte a revisione contabile, sono state elaborate nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IAS/IFRS adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, omologati, unitamente alle relative interpretazioni, con regolamento (CE) n. 1126/2008 che, a partire dal 2 dicembre 2008, abroga e sostituisce il regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche.

Le suddette relazioni tengono conto delle raccomandazioni contenute nella delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e delle comunicazioni Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 e n. 0003907 del 19 gennaio 2015.

I dati del periodo di confronto sono stati anch'essi espressi secondo gli IAS/IFRS.

In accordo con quanto previsto dallo IAS 1 e tenuto conto altresì del documento congiunto Banca d'Italia, Consob, ISVAP n° 2 del 6 febbraio 2009, sono state fornite nelle relative sezioni della Relazione sulla Gestione, le informazioni riguardanti il contesto macroeconomico, il programma di sviluppo e il rafforzamento patrimoniale. Pertanto, gli Amministratori, tenuto conto del quadro di riferimento esposto e delle iniziative poste in atto, ritengono ragionevole l'aspettativa che il gruppo Cia possa disporre di adeguate risorse per continuare la propria attività in un prevedibile futuro e conseguentemente hanno adottato il presupposto della continuità aziendale per la redazione del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2023.

Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali

Il bilancio 2023 è redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS) emanati dall'International Accounting Standard Boards (IASB) e delle relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Committee (IFRC) omologati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 in vigore dalla data di riferimento del bilancio.

L'applicazione degli IAS/IFRS è stata effettuata facendo anche riferimento al "quadro sistematico per la preparazione e presentazione del bilancio", con particolare riguardo al principio fondamentale che riguarda la prevalenza della sostanza sulla forma, nonché al concetto della rilevanza della significatività dell'informazione.

Si è inoltre tenuto conto, sul piano interpretativo, dei documenti sull'applicazione degli IFRS in Italia predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Principi e metodi contabili

I criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 sono omogenei ai principi contabili adottati per la redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2022 ad eccezione di quanto descritto nel successivo paragrafo “Principi contabili, emendamenti e interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2023”.

In coerenza con quanto richiesto dai documenti n. 2 del 6 febbraio 2009 e n. 4 del 3 marzo 2010 emessi congiuntamente da Banca d’Italia, Consob, ISVAP, si precisa che il bilancio consolidato del Gruppo CIA è redatto in base al presupposto della continuità aziendale.

Con riferimento alla nota Consob n. DEM/11070007 del 5 agosto 2011, si ricorda inoltre che il Gruppo non detiene in portafoglio titoli obbligazionari emessi da governi centrali e locali e da enti governativi e non è pertanto esposto ai rischi derivanti dalle oscillazioni di mercato.

Sono stati evidenziati, sia nel bilancio consolidato, sia in schemi di bilancio separati, i rapporti significativi con le parti correlate e le partite non ricorrenti, come richiesto dalla delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006.

L’autorizzazione alla pubblicazione del presente bilancio consolidato è stata data dagli amministratori in data 15 maggio 2024.

Principali rischi e incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale

In accordo con quanto previsto dallo IAS 1 si riportano di seguito le valutazioni formulate dagli Amministratori in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale ai fini della redazione del presente bilancio consolidato al 31 dicembre 2023.

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 il bilancio al 31 dicembre 2023 di CIA S.p.A. e conseguentemente del Gruppo, in un’ottica di continuità aziendale.

Tuttavia, come meglio riportato al paragrafo dei fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell’esercizio, in data 23 febbraio 2024 il consiglio di amministrazione di CIA, ha approvato il progetto di fusione per incorporazione di CIA nella controllante Compagnie Foncière du Vin Spa. Tale decisione è stata presa anche in considerazione della modesta liquidità dei relativi titoli negoziati sul mercato la quale non giustifica la permanenza in quotazione delle azioni della Società Emittente. L’assemblea degli azionisti di CIA del 26 aprile 2024, in sede straordinaria, ha a sua volta approvato il suddetto progetto di fusione.

Dopo una quotazione durata oltre 20 anni, si è valutato necessario procedere ad una riorganizzazione di CIA, finalizzata all’ulteriore rafforzamento della società, operazione più facilmente perseguibile nello status di società non quotata. Inoltre, il Delisting consentirà alla Società risultante dalla fusione di:

- a) ottenere una maggiore flessibilità gestionale e di governance con conseguente possibilità di assumere tempestivamente decisioni strategiche;
- b) eliminare i costi derivanti dalla quotazione, liberando risorse economiche e finanziarie da dedicare alla riorganizzazione societaria e di business che si ritenessero opportune e/o in linea con gli obiettivi di crescita e sviluppo delle Società Partecipanti alla Fusione.

La conclusione di questa operazione, prevista entro il primo semestre 2024 condizionerà tutti gli sviluppi successivi della nostra società e comporterà la riscrittura di un nuovo piano di sviluppo aziendale per gli anni a venire se pur in continuità con il piano pluriennale vigente.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2023

I principi contabili adottati nella predisposizione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 sono coerenti con quelli seguiti nella predisposizione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2022, fatta salva l'adozione di nuovi principi in vigore dal 1° gennaio 2023. La loro adozione non ha avuto alcun impatto sulle informazioni o sugli importi riportanti nel presente bilancio. Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun principio, interpretazione o emendamento che è stato emesso, ma non è ancora in vigore.

I seguenti emendamenti e interpretazioni si applicano a partire dal 1° gennaio 2023. L'adozione di queste modifiche non ha avuto un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo.

- **IFRS 17 Contratti assicurativi** - L'IFRS 17 introduce un modello di valutazione uniforme per i contratti assicurativi. Prima dell'IFRS 17 esistevano molte difformità a livello globale relative alla contabilizzazione dei (e all'informativa sui) contratti assicurativi, con l'IFRS 4 che consentiva di applicare molte politiche contabili precedenti (non IFRS). L'IFRS 17 comporterà cambiamenti significativi per molti assicuratori, rendendo necessari adeguamenti agli attuali sistemi e processi.

Il nuovo principio ritiene che i contratti assicurativi riuniscano le caratteristiche di uno strumento finanziario a quelle di un contratto di servizio, e che molti generino flussi di cassa che variano sostanzialmente nel tempo. Il nuovo principio segue pertanto l'approccio di:

- unire l'attuale valutazione dei flussi di cassa futuri alla rilevazione degli utili durante il periodo in cui vengono forniti servizi nell'ambito del contratto;
- presentare i risultati del servizio assicurativo (inclusi i ricavi assicurativi) separatamente da proventi e oneri finanziari legati all'attività assicurativa, e
- richiedere che, per ogni portafoglio, l'entità scelga come politica contabile se rilevare a conto economico tutti i proventi e oneri finanziari legati all'attività assicurativa per il periodo di bilancio oppure se rilevarli nelle altre componenti di conto economico complessivo.

A seguito della pubblicazione dell'IFRS 17, sono state apportate modifiche al principio e posticipate le date di entrata in vigore.

- **Modifica allo IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 (Informativa sui criteri contabili)** - Nel febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato delle modifiche allo IAS 1, che modificano gli obblighi d'informativa relativi alle politiche contabili da 'politiche contabili significative' a 'informazioni materiali sulle politiche contabili'. Le modifiche forniscono orientamenti su quando è probabile che un'informazione sulla politica contabile sia considerata significativa. Le modifiche allo IAS 1 sono in vigore per i bilanci degli esercizi a partire dal 1° gennaio 2023 o in data successiva, consentendone l'applicazione anticipata. Dal momento che gli IFRS Practice Statements sono orientamenti non obbligatori, non è stata specificata una data di entrata in vigore obbligatoria delle modifiche all'IFRS Practice Statement 2.
- **Modifica allo IAS 8 (Definizione delle stime contabili)** - Nel febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato le modifiche allo IAS 8, che hanno aggiunto la definizione di Stime contabili nello IAS 8. Le modifiche hanno inoltre chiarito che gli effetti di un cambiamento in un input o in una tecnica di valutazione sono cambiamenti nelle stime contabili, a meno che non derivino dalla correzione di errori degli esercizi precedenti.
- **Modifiche allo IAS 12 (Imposte differite relative ad attività e passività derivanti da un'unica operazione)** - Nel maggio 2021 lo IASB ha pubblicato le modifiche allo IAS 12, che chiariscono se l'esenzione dalla rilevazione iniziale si applichi a determinate operazioni che comportano la rilevazione simultanea di un'attività e di una passività (e.g. un leasing nel perimetro dell'IFRS 16). Le modifiche introducono un ulteriore criterio per l'esenzione dalla rilevazione iniziale ai sensi dello IAS 12.15, in base al quale l'esenzione non si applica alla rilevazione iniziale di un'attività o passività che, al momento dell'operazione, dà luogo ad eguali differenze temporanee imponibili e deducibili.
- **Modifiche allo IAS 12 (International Tax Reform – Pillar Two Model Rules)** - Nel dicembre 2021 l'Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico (OCSE) ha pubblicato Tax Challenges Arising from the Digitalisation of the Economy – Global Anti-Base Erosion Model Rules (Pillar Two): Inclusive Framework on BEPS (Pillar Two model rules). Nel marzo 2022 l'OCSE ha pubblicato dei commenti ed esempi illustrativi che elaborano l'applicazione e il funzionamento delle regole e chiariscono alcuni termini. Le parti interessate hanno espresso allo IASB preoccupazione in merito alle potenziali implicazioni sulla contabilizzazione dell'imposta sul reddito, in particolare per quanto riguarda le imposte differite, derivanti dalle regole

del Pillar Two. Le parti interessate hanno enfatizzato la necessità urgente di chiarezza considerata l'imminente promulgazione in alcune giurisdizioni della legge fiscale per attuare le norme. In risposta a queste preoccupazioni, lo IASB ha proposto delle modifiche allo IAS 12 Imposte sul reddito. Ha pubblicato l'Exposure Draft International Tax Reform - Pillar Two Model Rules (modifiche proposte allo IAS 12) il 9 gennaio 2023.

Lo IASB ha emesso le modifiche finali (le Modifiche) International Tax Reform – Pillar Two Model Rules il 23 maggio 2023.

Le modifiche introducono un'eccezione temporanea per le entità alla rilevazione e all'informativa sulle attività e passività fiscali differite relative alle regole del Pillar Two. Le modifiche prevedono anche disposizioni integrative aggiuntive in relazione all'esposizione dell'entità alle imposte sul reddito del Pillar Two.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 31 dicembre 2023

- Modifiche allo IAS 7 e IFRS 7 (Supplier Finance Arrangements) - Il 25 maggio 2023 lo IASB ha emesso *Supplier Finance Arrangements* che modifica IAS 7 Rendiconto finanziario e IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative (le Modifiche).
Tali Modifiche sono intervenute a seguito di una richiesta ricevuta dall'IFRIC relativamente ai requisiti di presentazione di passività e relativi flussi finanziari derivanti da accordi di finanziamento della catena di approvvigionamento (nel seguito "*supplier finance arrangements*" o "*reverse factoring*") e relative informazioni integrative. Nel dicembre 2020, l'IFRIC aveva pubblicato una Agenda decision - *Supply Chain Financing Arrangements—Reverse Factoring* che rispondeva a tale richiesta sulla base delle disposizioni degli IFRS vigenti all'epoca.
Durante questo processo, i vari stakeholders hanno indicato delle limitazioni dovute ai requisiti allora esistenti per rispondere alle importanti esigenze di informazione degli utilizzatori per comprendere gli effetti del *reverse factoring* sul bilancio di un'entità e per confrontare un'entità con un'altra. In risposta a questo feedback, lo IASB ha adottato un progetto di modifica limitata dei principi, che ha portato alle Modifiche.
Le Modifiche richiedono alle entità di fornire alcune informazioni specifiche (qualitative e quantitative) relative ai *supplier finance arrangements*. Le Modifiche forniscono anche orientamenti sulle caratteristiche dei *supplier finance arrangements*.
- Modifiche all'IFRS 16 (*Lease Liability in a Sale and Leaseback*) - L'IFRS Interpretations Committee ha pubblicato nel giugno 2020 una agenda decision – *Sale and leaseback with Variable Payments*. La questione è stata deferita allo IASB per lo standard setting di alcuni aspetti. Lo IASB ha approvato le modifiche finali nel settembre 2022.
Le Modifiche richiedono che il venditore-locatario determini i "canoni leasing" o i "canoni leasing rivisti" in modo tale da non rilevare alcun importo di utile o perdita riferito al diritto d'uso trattenuto dal venditore-locatario stesso.
- Nel gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato le modifiche allo IAS 1 – Classificazione delle passività tra correnti e non correnti, le quali sono state ulteriormente modificate con le Modifiche - Passività non correnti con covenants che sono state pubblicate nell'ottobre 2022.
Le Modifiche richiedono che il diritto di un'entità di differire l'estinzione di una passività per almeno dodici mesi dopo l'esercizio abbia sostanza ed esista alla fine del periodo di bilancio. La classificazione di una passività non è influenzata dalla probabilità che l'entità eserciti il diritto di differire l'estinzione per almeno dodici mesi dopo l'esercizio.
A seguito della pandemia di COVID-19, il Board ha posticipato di un anno la data di entrata in vigore delle Modifiche, portandola agli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2024 o in data successiva.
- Modifica allo IAS 1 (Passività non correnti con covenants) - A seguito della pubblicazione delle Modifiche allo IAS 1 - Classificazione delle passività tra correnti e non correnti, lo IASB ha ulteriormente modificato lo IAS 1 nell'ottobre 2022.
Se il diritto di differimento di un'entità è subordinato al rispetto da parte dell'entità di determinate condizioni, tali condizioni influiscono sull'esistenza di tale diritto alla data di chiusura dell'esercizio, qualora l'entità sia tenuta a rispettare la condizione alla data di chiusura dell'esercizio o prima di tale data e non se l'entità sia tenuta a rispettare le condizioni dopo l'esercizio.
Le Modifiche chiariscono inoltre il significato di 'estinzione' ai fini della classificazione di una passività tra corrente e non corrente.
Le modifiche si applicano agli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2024 o in data successiva.
- Modifiche allo IAS 21 (Mancanza di convertibilità) - Il 15 agosto 2023 lo IASB ha pubblicato "Mancanza di convertibilità", che modifica lo IAS 21 - Effetti delle variazioni dei cambi delle valute estere (le Modifiche). Le

Modifiche fanno seguito ad una richiesta presentata all'IFRS Interpretations Committee (il Comitato) circa la determinazione del tasso di cambio nel caso in cui una valuta non sia convertibile in un'altra valuta, il che ha portato a prassi diverse.

Il Comitato ha raccomandato allo IASB di sviluppare modifiche limitate allo IAS 21 per ovviare a questo problema. Dopo ulteriori deliberazioni, lo IASB ha pubblicato un Exposure Draft delle modifiche proposte allo IAS 21 nell'aprile 2021, mentre le Modifiche finali sono state pubblicate nell'agosto 2023.

Le Modifiche introducono i requisiti per stabilire quando una valuta è convertibile in un'altra valuta e quando non lo è. Le Modifiche richiedono che un'entità stimi il tasso di cambio a pronti quando determina che una valuta non è convertibile in un'altra valuta. Le Modifiche si applicano agli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2024 o in data successiva (è consentita l'applicazione anticipata).

Le valutazioni in merito a potenziali impatti sono tutt'ora in corso ma gli Amministratori si attendono che l'applicazione di tali principi, emendamenti e interpretazioni non comporterà un impatto significativo sugli importi iscritti a bilancio e sulla relativa informativa.

Criteri di consolidamento

Il consolidamento viene effettuato con il metodo dell'integrazione globale per tutte le società partecipate nelle quali Compagnia Immobiliare Azionaria Spa detiene il controllo. Il controllo è presunto quando è detenuta, direttamente o indirettamente, più della metà dei diritti di voto effettivi o potenziali esercitabili in assemblea alla data di bilancio.

Sono società collegate quelle nelle quali il Gruppo esercita una influenza significativa, che si presume quando è detenuto più del 20% dei diritti di voto effettivi o potenziali esercitabili in assemblea alla data di bilancio.

Le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il Gruppo ne acquisisce il controllo e deconsolidate dal momento in cui tale controllo viene meno.

Le società controllate sono incluse nell'area di consolidamento attraverso il metodo dell'integrazione globale.

I criteri adottati per l'applicazione di tale metodo prevedono, fra l'altro, quanto segue:

- a) il valore contabile netto delle partecipazioni nelle società consolidate è eliminato contro il patrimonio netto delle società partecipate e la concomitante assunzione di tutte le attività e passività delle partecipate. Da tale eliminazione non è emerso un valore attribuibile ad avviamento;
- b) le partite di debito e di credito di tutte le operazioni intercorse tra le società consolidate, come pure gli utili e le perdite derivanti da operazioni commerciali o finanziarie tra le società del gruppo vengono eliminati;
- c) la quota di patrimonio netto e di utile di competenza dei soci terzi delle società consolidate vengono espone separatamente in apposite voci dello stato patrimoniale, mentre la quota del risultato netto dell'esercizio dei soci terzi di tali società viene evidenziata separatamente nel conto economico consolidato.

Le partecipazioni in società collegate sono rilevate con il metodo del patrimonio netto, ossia rilevando la quota di pertinenza del Gruppo nel risultato e nel patrimonio netto della partecipata. Gli utili e le perdite relativi ad operazioni infragruppo sono elisi per la quota di interessenza.

Qualora la quota di pertinenza del Gruppo nelle perdite di una società collegata ecceda il valore della partecipazione, il Gruppo non riconosce ulteriori perdite a meno che non abbia assunto obbligo di farvi fronte.

Tutte le situazioni contabili delle società del gruppo sono predisposte alla medesima data e sono riferiti a periodi di uguale durata.

Prospetto di raccordo tra il patrimonio netto e l'utile ante imposte evidenziati nella situazione economico patrimoniale di CIA Spa e quelli indicati nella situazione economico patrimoniale consolidata.

La riconciliazione tra il patrimonio netto al 31 dicembre 2023 e l'utile del periodo chiuso a tale data, riflessi nel bilancio consolidato e quelli di CIA Spa è la seguente:

€uro/000	<u>Patrimonio netto</u>	<u>Risultato economico</u>
Come da bilancio di CIA Spa	13.079	(1.641)
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche Positive/(negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	1.005	(36)
b) assets emersi in sede di consolidamento	-	-
Come da situazione consolidata	14.084	(1.677)

Criteri di valutazione

Di seguito si riportano i principali criteri di valutazione applicati alla predisposizione delle situazioni comprese nell'area di consolidamento.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali, in base a quanto disposto dallo IAS 38, sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e sono ammortizzate sistematicamente a quote costanti in funzione della residua possibilità di utilizzazione del bene che è in relazione alla sua vita utile.

In particolare, sono stati utilizzati i seguenti periodi di ammortamento:

- Software 5 anni

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Immobili, impianti e macchinari

Sono contabilizzate con il modello del costo, comprensivo degli oneri accessori e dei costi diretti o con il modello della rideterminazione del valore per classe, così come indicato dallo IAS 16. I costi di manutenzione aventi efficacia conservativa sono imputati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti. I costi di manutenzione che soddisfano i requisiti di capitalizzabilità previsti dallo IAS 16 sono iscritti tra le attività materiali.

Il costo delle immobilizzazioni è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio a quote costanti sulla base delle aliquote massime fiscalmente consentite che sono ritenute adeguate a ripartirne il costo sulla stimata residua vita utile. Le aliquote applicate sono le seguenti:

Attrezzature	25%
Mobili e Macchine ordinarie	12%
Macchine elettroniche	20%
Automezzi	25%
Impianti generici	10%
Spese adattamento locali	20%
Migliorie locali di terzi	quote costanti rapportate alla durata del contratto
Costi e spese relativi a beni in locazione	quote costanti rapportate alla durata del contratto o alla minor vita utile del bene

Beni in locazione finanziaria

I contratti di leasing sottoscritti dal gruppo prevedono il trasferimento di tutti i rischi e benefici connessi derivanti dalla proprietà, e conseguentemente sono classificabili come finanziari.

I beni in locazione sono iscritti nel bilancio consolidato al valore corrente del bene risultante dal contratto o, se minore, al valore attuale dei canoni contrattuali, con contestuale rilevazione fra le passività del corrispondente debito finanziario verso le società locatrici.

Le attività sono ammortizzate in modo coerente con le altre attività materiali.

L'onere finanziario è imputato a conto economico lungo la durata del contratto.

Investimenti immobiliari

Gli immobili sono iscritti al costo di acquisto o di produzione al netto degli ammortamenti e delle perdite per riduzione di valore accumulati.

Sono inclusi i costi direttamente attribuibili sostenuti per portare il bene nelle condizioni necessarie al funzionamento sulla base delle esigenze aziendali.

I costi inerenti la manutenzione ordinaria sono imputati direttamente a conto economico.

I costi sostenuti successivamente all'acquisto vengono capitalizzati solo se possono essere attendibilmente determinati e se incrementano i benefici economici futuri dei beni a cui si riferiscono; gli altri costi sono rilevati a conto economico.

L'ammortamento, con metodo a quote costanti, viene effettuato nel corso della vita utile stimata dell'immobile, compresa tra i 30 e i 50 anni.

I terreni, avendo vita utile illimitata, non sono ammortizzati; a tal fine terreno e immobile vengono contabilizzati separatamente anche quando acquistati congiuntamente.

Come previsto dallo IAS 36, almeno annualmente si procede alla verifica di eventuali perdite durevoli di valore delle attività rilevando come perdita l'eccedenza del valore contabile rispetto al valore recuperabile.

RIMANENZE DI MAGAZZINO

Materie prime, ausiliari e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato, applicando il metodo del costo medio ponderato.

Il costo è rappresentato dal fair value del prezzo pagato o di ogni altro corrispettivo ricevuto.

Le attività immobiliari classificate nelle rimanenze di magazzino sono iscritte al minore tra il costo d'acquisto e di produzione e il presumibile valore di realizzo. Tale minor valore è contabilizzato per mezzo di un apposito fondo svalutazione magazzino.

CREDITI E ALTRE ATTIVITÀ

I crediti sono attività non derivate con pagamenti fissi o determinabili e non quotate in un mercato attivo.

Non sono classificate come tali le attività possedute per negoziazione, designate al fair value rilevato a conto economico o designate come disponibili per la vendita.

I crediti sono valutati al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

Se sussistono evidenze obiettive che è stata sostenuta una perdita per riduzione durevole di valore, si procede alla riduzione del valore contabile dell'attività rilevando la perdita subita direttamente a conto economico.

Tutte le attività finanziarie sono inizialmente rilevate al fair value inclusi, i costi di transazione direttamente attribuibili all'acquisizione.

Per i finanziamenti non fruttiferi e per quelli a condizioni fuori mercato, il fair value viene stimato al valore attuale di tutti gli incassi attualizzati, utilizzando il tasso di mercato prevalente per uno strumento simile.

Il Gruppo verifica, almeno ad ogni data di riferimento del bilancio, se esistono obiettive evidenze che le attività finanziarie abbiano subito una perdita di valore.

L'eventuale perdita, calcolata come differenza tra il valore contabile dell'attività e valore attuale dei futuri flussi finanziari stimati scontato al tasso di interesse effettivo originale, viene rilevata a conto economico. Se in esercizi successivi l'ammontare della perdita diminuisce, si procede allo storno a conto economico della perdita per riduzione di valore precedentemente rilevata. Il nuovo valore contabile comunque non supera il costo ammortizzato che si sarebbe avuto nel caso in cui la perdita per riduzione di valore non fosse mai stata rilevata.

PARTECIPAZIONI

Secondo la disciplina prevista dall'IFRS 9, le partecipazioni (diverse da quelle di controllo, collegamento e controllo congiunto) rientrano nella categoria delle attività finanziarie valutate al fair value rilevato nell'utile (perdita) d'esercizio. L'impresa ha inoltre la possibilità di decidere, al momento della rilevazione iniziale, di contabilizzare le successive variazioni di fair value tra le altre componenti di conto economico complessivo. Nel caso in cui l'impresa opti per questa alternativa non è ammessa una successiva riclassificazione tra le attività finanziarie valutate al fair value rilevato nell'utile (perdita) d'esercizio.

La partecipazione in Domini Castellare di Castellina (di seguito anche "DCC") è stata classificata e misurata al fair value rilevato in OCI in quanto posseduta nel quadro di un modello di business, il cui obiettivo è conseguito sia mediante l'incasso dei flussi finanziari contrattuali sia mediante la vendita delle attività finanziarie.

Non esistendo un mercato attivo per tale partecipazione, il fair value è stato determinato con tecniche di valutazione in grado di fornire stime attendibili dei prezzi praticati in operazioni correnti di mercato.

Le altre partecipazioni non qualificate sono iscritte al costo d'acquisto. Trattandosi di investimenti in partecipazioni che non hanno un prezzo quotato in un mercato attivo e il cui *fair value* non può essere valutato attendibilmente, sono valutati al costo rettificato per eventuali perdite durevoli di valore.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti comprendono depositi bancari, depositi postali, denaro e valori in cassa. Gli scoperti di conto corrente sono classificati tra i debiti finanziari nelle passività correnti. Gli elementi inclusi nelle disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono valutati al fair value e le relative variazioni sono rilevate a Conto Economico

ATTIVITÀ NON CORRENTI CLASSIFICATE COME POSSEDUTE PER LA VENDITA E ATTIVITÀ OPERATIVE CESSATE

Tutte le attività non correnti e i gruppi in dismissione classificati come posseduti per la vendita sono classificati separatamente dalle altre attività della Situazione patrimoniale-finanziaria. Le passività di un gruppo in dismissione classificato come posseduto per la vendita sono presentate separatamente dalle altre passività della Situazione patrimoniale finanziaria. Il valore contabile delle attività non correnti e dei gruppi in dismissione classificati come posseduti per la vendita sarà recuperato principalmente con un'operazione di vendita anziché attraverso l'uso continuativo. Si considera che il valore contabile venga recuperato principalmente attraverso un'operazione di vendita quando la Direzione si è impegnata in un programma per la dismissione dell'attività. Le attività non correnti classificate come possedute per la vendita sono valutate al minore tra il valore contabile e il fair value al netto dei costi di vendita. Tali attività non sono ammortizzate. Le attività non correnti classificate come possedute per la vendita che rappresentano un ramo autonomo o area geografica di attività o che costituiscono partecipazioni in società controllate acquisite esclusivamente per essere vendute, sono definite attività operative cessate.

Nel Prospetto dell'utile (perdita) dell'esercizio è presentata una sezione identificata come relativa alle attività operative cessate. Gli utili o le perdite derivanti dalle attività operative cessate e le plusvalenze e le minusvalenze, rilevate a seguito della valutazione al fair value, al netto dei costi di vendita, delle attività operative cessate, sono esposte come importo unico e separato in tale sezione del Prospetto dell'utile (perdita) dell'esercizio. Tutte le plusvalenze e minusvalenze derivanti dalle attività non correnti classificate come possedute per la vendita, diverse dalle attività operative cessate, sono incluse nel risultato delle attività operative in esercizio. I risultati delle discontinued operations, nonché l'eventuale plusvalenza/minusvalenza realizzata a seguito della dismissione, sono indicati distintamente nel conto economico in un'apposita voce, al netto dei relativi effetti fiscali.

Con riferimento al Rendiconto finanziario, tutti i flussi di cassa relativi alle Attività cessate sono stati rappresentati in apposite voci relative alle operazioni dell'esercizio, alle attività di investimento e alle attività di finanziamento del Rendiconto finanziario consolidato.

DEBITI, PASSIVITÀ FINANZIARIE E ALTRE PASSIVITÀ

Le passività finanziarie e le altre obbligazioni a pagare sono inizialmente iscritte al fair value, al netto dei costi accessori di diretta imputazione, e successivamente sono valutate al costo ammortizzato, applicando il criterio del tasso effettivo di interesse. Se vi è un cambiamento dei flussi di cassa attesi ed esiste la possibilità di stimarli attendibilmente, il valore delle passività è ricalcolato per riflettere tale cambiamento sulla base del valore attuale dei nuovi flussi di cassa attesi e del tasso interno di rendimento inizialmente determinato.

Le passività finanziarie sono classificate fra le passività correnti, salvo che il Gruppo abbia un diritto incondizionato a differire il loro pagamento per almeno 12 mesi dopo la data di riferimento.

FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi rischi ed oneri sono relativi a obbligazioni, legale o implicita, nei confronti di terzi per le quali è probabile che si renderà necessario l'impiego di risorse del Gruppo e per le quali può essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione stessa.

Le variazioni di stima sono rilevate nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

BENEFICI A DIPENDENTI

Il trattamento di fine rapporto copre le spettanze da corrispondere in relazione agli impegni maturati alla data di chiusura dell'esercizio, a favore dei dipendenti, in applicazione delle leggi e dei contratti di lavoro vigenti.

Secondo gli IAS/IFRS il Trattamento di Fine Rapporto rappresenta un "piano a benefici definiti" soggetto a valutazioni di natura attuariale collegate a stime (quali ad esempio la mortalità e le variazioni retributive prevedibili) al fine di esprimere il valore attuale del beneficio, da erogarsi al termine del rapporto di lavoro, che i dipendenti hanno maturato alla data di chiusura dell'esercizio.

Le indennità di fine rapporto sono pertanto determinate applicando una metodologia di tipo attuariale, basata su ipotesi demografiche, in ordine al tasso di sconto che riflette il valore del denaro nel tempo, al tasso di inflazione e, per quanto riguarda il TFR, al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri, come previsto dallo IAS 19.

CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE

I contributi in conto capitale sono contabilizzati solo se esiste una ragionevole certezza che:

- l'impresa rispetterà le condizioni previste;
- i contributi saranno ricevuti.

La rappresentazione in bilancio dei contributi in conto capitale avviene secondo il metodo del risconto, con imputazione a conto economico dei ricavi con criterio sistematico, secondo la vita utile del bene cui si riferiscono.

ISCRIZIONE DEI RICAVI, PROVENTI, COSTI E ONERI

I ricavi sono iscritti al *fair value* del corrispettivo ricevuto, al netto dei resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti.

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati in base alla percentuale di completamento del servizio.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I costi sono rilevati in base al riconoscimento dei relativi ricavi.

IMPOSTE

Le imposte sul reddito correnti sono iscritte, per ciascuna Società, in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle aliquote e alle disposizioni vigenti, o sostanzialmente approvate alla data di chiusura del periodo, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

Le imposte anticipate e differite sono calcolate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito ad attività e passività in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, sulla base delle aliquote in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno. Quando i risultati sono rilevati direttamente a patrimonio netto, le imposte correnti, le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

Le attività e le passività fiscali differite sono compensate quando vi è un diritto legale a compensare le imposte correnti attive e passive e quando si riferiscono ad imposte dovute alla medesima Autorità fiscale e il Gruppo intende liquidare le attività e le passività correnti su base netta.

DIVIDENDI

I dividendi vengono contabilizzati nel periodo contabile in cui viene deliberata la distribuzione.

Cambiamenti di principi contabili, errori e cambiamenti di stima

Il cambiamento delle stime contabili è definito dallo IAS 8 come un aggiustamento del valore contabile di un'attività o

di una passività, o dell'importo rappresentativo del consumo periodico di un'attività, che derivi dalla valutazione della situazione attuale e dei benefici e delle obbligazioni attesi futuri delle attività e passività. I cambiamenti delle stime contabili emergono quindi da nuove informazioni e da nuovi sviluppi e non invece dalla correzione di errori.

La correzione degli errori di esercizi precedenti sono omissioni ed errate rappresentazioni dei bilanci di uno o più degli esercizi precedenti derivanti dal mancato od erroneo utilizzo di informazioni attendibili che:

- a) erano disponibili quando i bilanci di quegli esercizi sono stati approvati;
- b) dovevano ragionevolmente essere ottenute ed utilizzate nella preparazione e pubblicazione dei relativi bilanci.

L'effetto del mutamento delle stime contabili, ai sensi dello IAS 8, viene imputato prospetticamente a conto economico a partire dall'esercizio in cui sono adottate.

Area di consolidamento

Metodo dell'integrazione globale

Le Società controllate da Compagnia Immobiliare Azionaria Spa che sono state consolidate, oltre a Compagnia Immobiliare Azionaria Spa, con il metodo dell'integrazione globale, sono le seguenti:

	<u>Percentuale di Proprietà</u>
- Agricola Florio Srl Società Agricola	100,00 %

Metodo del patrimonio netto

Le Società collegate di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa che sono state consolidate con il metodo del patrimonio netto sono:

	<u>Percentuale di Proprietà</u>
- Isola Longa Srl	33,33 %

Non si registrano variazioni nelle partecipazioni detenute in società collegate rispetto al precedente esercizio.

PROSPETTI DI DETTAGLIO E NOTE ILLUSTRATIVE

ATTIVO

ATTIVITA' NON CORRENTI

1) Immobilizzazioni materiali

Il valore al 31 dicembre 2023 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>Euro/000</i>	31/12/22	31/12/23
Terreni e fabbricati	1.780	1.873
Altri beni	22	15
Totale	1.802	1.888

Il valore dei terreni e fabbricati è pressoché interamente riferito alle proprietà della controllata Agricola Florio Srl.
Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

<i>Euro/000</i>	Importi
Saldo al 31/12/2022	1.802
Variazione area di consolidamento	-
Riclassifica da rimanenze	-
Incrementi dell'esercizio	96
Alienazioni dell'esercizio	-
Rettifiche anni precedenti	-
Ammortamento dell'esercizio	(10)
Saldo al 31/12/2023	1.888

Il dettaglio e la relativa movimentazione rispetto al periodo precedente sono illustrati nella tabella che segue:

<i>Euro/000</i>	<u>Terreni</u>	<u>Immobili</u>	<u>Impianti e macchin.</u>	<u>Attrezz. Ind. e comm.li</u>	<u>Immob. In corso</u>	<u>Altri beni</u>	Totale
Costo storico	973	866	176	5	-	179	2.199
Rivalutazioni precedenti							-
Svalutazioni precedenti							
Ammortamenti precedenti	-	(59)	(176)	(5)	-	(157)	(397)
Saldo iniziale	973	807	-	-	-	22	1.802
Acquisizioni dell'esercizio	-	96	-	-	-	-	96
Rettifiche anni precedenti	-	-	-	-	-	-	-
Riclassifiche (-)	-	-	-	-	-	-	-
Riclassifiche (+)	-	-	-	-	-	-	-
Alienazioni dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti dell'esercizio	-	(3)	-	-	-	(7)	(5)
Totale	973	900	-	-	-	15	1.888
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
Tot. Immobilizz. Materiali	973	900	-	-	-	15	1.888

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA

2) Partecipazioni in imprese collegate

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **5.487 mila euro**, variata rispetto al 31 dicembre 2022 per effetto della riclassifica della partecipazione detenuta in LC International a seguito di quanto specificato al successivo punto 10) delle presenti note.

Il dettaglio della movimentazione rispetto al precedente esercizio è esposto nella tabella che segue:

Valori in Euro/000						
	Saldo al 31/12/22	Increment.	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Valutaz. Patr. Netto	Saldo al 31/12/23
Isola Longa Srl	4.733	-	-	-	20	4.753
LC International LLC	-	-	734	-	-	734
Totale	4.733	-	734	-	20	5.487

In merito alle partecipazioni in società collegate si precisa che:

- **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.
- **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.

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. In occasione della redazione della relazione semestrale dell'esercizio 2023, considerato che le interlocuzioni e le trattative avviate con vari potenziali acquirenti interessati si erano mostrate non soddisfacenti senza pertanto che si arrivasse alla concretizzazione di accordi di cessione, gli amministratori, prudentialmente, 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.

L'impairment test sul valore di carico della partecipazione rappresentativa del 40% del capitale della LLC International è stato effettuato dagli Amministratori mediante l'applicazione del metodo finanziario (UDCF), utilizzando le proiezioni economiche e patrimoniali del piano 2024-2027 revisionato rispetto alle previsioni elaborate l'anno precedente secondo un approccio prudenziale. Gli Amministratori, pur confermando le prospettive di sviluppo per i progetti in corso e alle riaperture dei ristoranti, hanno compiutamente riflesso nei dati previsionali le incertezze inerenti i tempi di realizzo dello stesso.

La determinazione del "costo medio ponderato del capitale durante il periodo di previsione esplicita" ("WACC 24-27") e del "tasso di crescita a regime dei flussi finanziari - g", è stata effettuata in base ai parametri aggiornati, reperiti presso i principali database pubblici e operatori specializzati, coerentemente con le medesime fonti informative utilizzate per il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022.

Costo medio ponderato del capitale (WACC)	Bilancio 2023	Note
Costo del capitale proprio		
Risk-free	4,0%	10Yr t-bonds media 2024
ERP US	4,6%	ERPs by country, Damodaran, Updated January 1st, 2024
Beta levered	1,17	
Additional Size risk	3,67%	Duff & Phelps
Costo del capitale proprio (ke)	13,0%	
Costo del capitale di terzi		
Costo medio del debito	5,1%	Damodaran (Solo US)
Aliquota fiscale	21,0%	Us corporate
Costo del capitale di terzi (kd)	4,0%	
Weighted Average Cost of Capital		
Costo del capitale proprio	13,0%	
Costo del capitale di terzi	4,0%	
D/(D+E)	16,5%	
WACC	11,6%	

<u>Beta (Damodaran files "Beta" gen 24</u>		Unlevered	
Global		0,83	
Us		1,08	
India		1,06	
Media Unlevered		-	
Beta LEVERED		1,17	
<u>D/(D+E) (Damodaran files "wacc" gen 24</u>			
Global		21%	
Us		20%	
India		5%	
Media D/(D+E)		16%	
<u>G (Pwc, gennaio 2024)*</u>			
Global		3,1%	
Us		1,8%	
India		6,3%	
Media G		3,7%	
* https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html			
<u>D/E (Damodaran files "Beta" gen 24</u>			
Global		27,34%	
Us		25,73%	
India		5,51%	
Media D/E		21%	

Sulla base delle analisi effettuate dal management mediante l'applicazione della metodologia dell'UDCF l'Equity Value di LC International LLC risulta pari a 2.113 migliaia di dollari.

Il valore del Terminal value al 31 dicembre 2023, calcolato secondo la metodologia della rendita perpetua e l'utilizzo dei parametri sopra indicati tramite l'applicazione della formula di Gordon, è risultato pari a 1.787 migliaia di dollari. Sulla base di quanto precedentemente esposto, il valore in uso della partecipazione rappresentativa del 40% del capitale di LC International LLC convertito al tasso di cambio USD/EUR in vigore alla data del 31 dicembre 2023 risulta pari a 764 migliaia di euro. Giacché il valore di carico della partecipazione iscritto nel bilancio di CIA al 31 dicembre 2023 risulta inferiore al valore d'uso non si determina alcuna impairment loss.

Le analisi di sensitività dell'impairment test effettuate in relazione al tasso di attualizzazione $\rightarrow$ WACC e al tasso di crescita a regime dei flussi finanziari - g. - evidenziano che:

- con WACC fermo al valore di riferimento di 11,55%, l'oscillare del tasso di crescita tra il 3,19% ed il 4,19% colloca il valore della partecipazione di CIA nella società, in un intervallo tra 723 e 812 migliaia di euro
- mantenendo il tasso di crescita g al 3,7%, il variare del tasso WACC dall' 11,05% al 12,05% colloca il valore della partecipazione di CIA nella società, in un intervallo tra 822 e 713 migliaia di euro.

Alla luce delle analisi effettuate, al variare congiunto dei tassi g e WACC, il valore della partecipazione di CIA nella società, si colloca in un intervallo compreso tra un valore minimo pari a 677 migliaia di euro e un valore massimo pari ad 877 migliaia di euro

Sensitivity - Value in use		Value in use				
		WACC (+/- 0,25%)				
		11,05%	11,30%	11,55%	11,80%	12,05%
g rate (+/- 0,25%)	3,19%	774	748	723	699	677
	3,44%	798	769	744	718	695
	3,69%	822	792	765	733	713
	3,94%	849	817	788	759	733
	4,19%	877	843	812	782	755

3) Altre Partecipazioni

€uro/000	Saldo al 31/12/22	Acquisizioni	Alienazioni/ Riclassif.	Svalutazioni	Saldo al 31/12/23
Sas Comtes de Dampierre (già Audoin De Dampierre)	7	-	-	-	7
Diana Bis Srl	9	-	-	-	9
M39 Srl	2	-	-	-	2
Domini Castellare di Castellina	14.000	-	-	-	14.000
Totale	14.018	-	-	-	14.018

*Nota: le partecipazioni non qualificate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, sono valorizzate al costo di acquisto, al netto di eventuali rivalutazioni/svalutazioni.

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

Nel 2023, secondo l'analisi pubblicata dall'Osservatorio UIV – ISMEA su dati Istat, il mercato vitivinicolo italiano evidenzia per l'export un calo tendenziale dei volumi di vendita (-1%), e dello 0,8% in termini di valore/prezzi medi. Occorre segnalare che le situazioni economiche e sociali mondiali, quali la guerra in corso tra Ucraina e Russia, la crisi medio-orientale, la ripresa del mercato Cinese, l'inflazione, etc..., hanno avuto significative ripercussioni in alcuni dei principali mercati di riferimento per il settore vitivinicolo italiano. Sul fronte interno l'anno si è chiuso per il canale GDO con una contrazione del 3,0% circa dei volumi, accompagnato da un +2,5% in termini di valori raggiungendo quota pari a circa 3,00 miliardi di euro.

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.

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%).

I costi operativi sono pari a 10,3 milioni di euro contro 9,7 milioni di euro del 2022. L'incremento è principalmente attribuibile all'esternalizzazione ad una società specializzata dei lavori sulle vigne nonché ai costi sostenuti per le lavorazioni dei vigneti e terreni effettuate a favore della società San Fabiano Calcinaia – Cellole (pari a circa 250 mila euro), in ragione di un preliminare di compravendita sottoscritto con la controllata Nettuno S.r.l delle stesse proprietà fondiarie (circa 24 ettari di terreni, di cui 13 ettari vitati). L'atto notarile di trasferimento è stato perfezionato nel corso del mese di settembre. Tale operazione, oltre a rappresentare un maggior valore degli assets

patrimoniali della società, consentirà un significativo incremento della produzione diretta di Chianti Classico DOCG.

** 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.*

- **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.
- **Comptes de Dampierre S.a.s:** la società di diritto francese è operativa sul mercato vitivinicolo attraverso la commercializzazione di champagne. CIA detiene una quota minoritaria del capitale sociale, pari a circa lo 0,9%.

4) Crediti commerciali non correnti

Sono pari a **891 mila euro** e relativi al valore attualizzato del credito verso Swiss Merchant per la vendita della partecipazione in Diana Bis il cui incasso è previsto successivamente alla fine dell'esercizio 2024.

5) Crediti per imposte anticipate

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2023 a **423 mila euro**, contro un valore al 31 dicembre 2022 pari a 441 mila euro.

Il dettaglio analitico della composizione della posta è fornito nella tabella di dettaglio inserita al punto 25) imposte delle presenti note al bilancio.

ATTIVITA' CORRENTI

6) Crediti commerciali

€/000	31/12/22	31/12/23
Clienti ordinari	72	58
Fatture da emettere	2.231	1.391
Fondo Svalutazione Crediti	(4)	(5)
Totale crediti commerciali	2.299	1.444

Con riferimento alla voce fatture da emettere si precisa che le stesse sono principalmente riferite ai rapporti commerciali con Class Editori Spa con la quale erano stati contrattualizzati, sin dalla costituzione di CIA, accordi, aventi per oggetto la locazione delle proprietà immobiliari situate nel centro di Milano e le correlate attività di service e facility management.

Nel dettaglio si segnalano:

- crediti commerciali per fatture da emettere in essere al 31 dicembre 2023 verso Class Editori, per complessivi 1,13 milioni di euro, relativi ai contratti di locazione degli immobili ad uso uffici e i servizi di facility forniti da CIA. In particolare, in data 27/12/2002 era stato sottoscritto con Class il contratto d'affitto relativo all'immobile sito nel centro di Milano in via Marco Burigozzo n. 5, con una durata di 6 anni e rinnovo tacito per ulteriore pari periodo, nonché il correlato contratto per le attività di service e di facility management dedicate all'immobile stesso con una durata biennale e la previsione di un rinnovo automatico salvo disdetta. I corrispettivi annui iniziali venivano stabiliti rispettivamente in 850.500 euro per il contratto di locazione e in 360.000 euro per il contratto di service e facility secondo le modalità operative e le prestazioni sopra indicate. Successivamente in data 21 aprile 2005 era stato sottoscritto un ulteriore contratto di locazione tra CIA e Class, avente ad oggetto una porzione dell'immobile a uso uffici sito in via Gian Galeazzo n. 29, immobile adiacente e in comunicazione con quello di via Marco Burigozzo n.5, garantendo così una piena fruibilità e funzionalità allo sviluppo della Casa editrice. Il corrispettivo annuale del contratto in oggetto era stato definito in 500.000 euro con una durata di 6 anni e rinnovo tacito di ulteriori 6 anni. I corrispettivi dei contratti sopra citati sono rimasti sostanzialmente invariati negli anni ed assoggettati a rivalutazione monetaria secondo gli accordi contrattuali (base ISTAT). Nel corso dell'esercizio 2013 sono stati depositati due nuovi contratti d'affitto relativamente agli uffici di via Burigozzo n. 5 e via Gian Galeazzo n. 29, in sostituzione dei precedenti, che erano prossimi alle scadenze. I nuovi contratti hanno previsto una durata di 16 anni, a partire dall'esercizio 2013, con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni relativamente agli uffici di Via Marco Burigozzo n. 5 e di 9 anni con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni nel caso degli uffici di Via Gian Galeazzo n. 29. In entrambi i casi i canoni d'affitto sono rimasti invariati rispetto ai corrispettivi dovuti nell'anno precedente al rinnovo. Tutti i suddetti contratti hanno cessato di produrre i propri effetti a fine esercizio 2017, quando CIA ha ceduto l'intero compendio immobiliare sito nel centro di Milano.

Al 31 dicembre 2023, CIA vantava verso Class crediti per fatture da emettere per 1.136 migliaia di euro (contro un saldo di 1.976 migliaia al 31 dicembre 2022) di euro relativamente a:

- canoni per affitto immobile di via Gian Galeazzo n.29 per euro 416 mila euro, riferiti al residuo da incassare dell'annualità 2017;

Il residuo credito commerciale per fatture da emettere verso Class di 720 mila euro è relativo ai corrispettivi per le annualità 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023 riferiti al contratto per la fornitura di servizi e di facility management per gli immobili occupati dalla Casa editrice. Il contratto stipulato in data 20 dicembre 2017 prevede un corrispettivo annuo di 120.000 euro, con durata di 4 anni (2018-2021). L'accordo si è rinnovato in automatico per ulteriori 4 anni, quindi per il periodo 2022-2025.

- Infine, sono espressi nei conti societari crediti commerciali per fatture da emettere per un ammontare di 255 mila euro verso DCC per attività di consulenza nell'ambito amministrativo e finanziario.

In merito alla tempistica della chiusura delle sopra descritte posizioni aperte si segnala che nel corso del 2023 sono state

emesse fatture verso Class Editori per un imponibile di 960 mila euro. Contestualmente sono stati compensati, e quindi ridotti, debiti verso Class Editori per complessivi 1.171 mila euro. A seguito di tali fatturazioni, l'ammontare delle fatture da emettere verso Class Editori alla data della presente relazione si è ridotto ai 1,14 milioni di euro contro 1,92 milioni di euro al 31 dicembre 2022.

Si segnala, infine, che CIA presenta debiti commerciali verso Class Editori per complessivi 0,97 milioni di euro.

7) Crediti Tributari

<i>Euro/000</i>	31/12/22	31/12/23
Erario IRES/IRAP	21	-
Crediti IRES da consolidato fiscale	59	59
Erario c/IVA	64	82
Altri crediti vs. Erario	161	161
Totale Crediti Tributari	305	302

8) Altri Crediti

<i>Euro/000</i>	31/12/22	31/12/23
Note di credito da ricevere/anticipi a fornitori	2	9
Ratei e risconti attivi	-	7
Altri crediti	44	52
Totale Altri Crediti	46	68

9) Disponibilità liquide

<i>Euro/000</i>	31/12/22	31/12/23
Depositi bancari	557	30
Denaro e valori in cassa	2	-
Totale Disponibilità Liquide	559	30

Di seguito viene fornita la posizione finanziaria netta totale nelle sue componenti principali, esposta secondo lo schema raccomandato dalla Consob.

Posizione finanziaria netta consolidata totale

Di seguito viene fornita la posizione finanziaria netta totale nelle sue componenti principali, esposta secondo lo schema previsto dalla Comunicazione Esma del 4 marzo 2021 entrata in vigore dal 5 maggio 2021.

€uro/000	31/12/22	31/12/23
A. Disponibilità liquide	2	-
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	557	30
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-
D. Liquidità (A+B+C)	559	30
E. Debito finanziario corrente (esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente) *	(4.314)	(3.137)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-
G. Indebitamento Finanziario Corrente (E+F)	(4.314)	(3.137)
H. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (G-D)	(3.755)	(3.107)
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(1.163)	(1.420)
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	(287)	(705)
L. Indebitamento Finanziario non Corrente (I+J+K)	(1.450)	(2.125)
M. Totale Indebitamento Finanziario (H+L)	(5.205)	(5.232)

* Include debiti verso Class Editori per un ammontare di 815 migliaia di euro relativi a un deposito cauzionale ricevuto da Class Editori negli esercizi precedenti, esposti negli altri debiti correnti nel presente bilancio (voce 19).

A seguito della definizione di piani di pagamento rateali di alcuni debiti scaduti principalmente di natura tributaria e previdenziale, sono stati riportati nella posizione finanziaria netta i debiti relativi a tali piani di pagamento con scadenza oltre i 12 mesi.

Posizione finanziaria netta totale Adjusted

€uro/000	31/12/22	31/12/23
Totale Indebitamento Finanziario	(5.205)	(5.232)
Debiti tributari scaduti verso stati esteri	769	806
Debiti tributari e previdenziali rateizzati	256	219
Totale Indebitamento Finanziario Adjusted	(6.230)	(6.257)

10) Attività non correnti disponibili per la vendita

La voce si riferiva al valore della partecipazione detenuta in LC International LLC che secondo le previsioni del piano industriale approvato dal management di CIA era stata riclassificata, nel corso del 2021, dalle partecipazioni immobilizzate a quelle destinate alla vendita. Ciò in funzione della decisione del management di perseguire la strategia di cessione dei marchi detenuti da LC International e di conseguenza della partecipazione e della presenza di soggetti interessati all'acquisto dei relativi marchi. In considerazione del fatto che tali trattative non si sono concretizzate, la

Società ha deciso di riclassificare la partecipazione tra le immobilizzazioni finanziarie. Si sottolinea che tale riclassifica contabile non determina effetti sul valore di carico della partecipazione che era stata assoggettata ad impairment test in occasione dei bilanci dei precedenti esercizi e nuovamente effettuato in sede di bilancio 2023 come precedentemente rappresentato.

Il dettaglio della movimentazione rispetto al precedente esercizio è esposto nella tabella che segue:

Valori in Euro/000						
	Saldo al 31/12/22	Increment.	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Valutaz. Patr. Netto	Saldo al 31/12/23
LC International LLC	734	-	(734)	-	-	-
Totale	734	-	(734)	-	-	-

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

11) Movimentazione del Patrimonio Netto

Euro/000	Saldo al 31/12/22	Giroconto risultato	Dividendi distribuiti	Variaz. IAS 19 su TFR	Altri movimenti	Risultato del periodo	Saldo al 31/12/23
<i>Patrimonio netto:</i>							
<u>Del gruppo:</u>							
Capitale	923						923
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526						1.526
Riserva legale	185						185
Riserva di consolidamento	1.112	(7)					1.105
Altre	12.869	(842)		(5)			12.022
Utile (perdita) d'esercizio	(849)	849				(1.677)	(1.677)
Patrimonio netto di Gruppo	15.766	-	-	(5)	-	(1.677)	14.084
<u>Di terzi:</u>							
Capitale e riserve di terzi	-	-			-		-
Utile (perdita) di terzi	-	-				-	-
Patrimonio netto di terzi	-	-	-	-	-	-	-
Tot. Patrimonio Netto	15.766	-	-	(5)	-	(1.677)	14.084

Dividendi pagati

Nel corso del periodo non sono stati corrisposti dividendi. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati negli esercizi 2009, 2015 e 2017 è al 31 dicembre 2023 pari a 2 mila euro.

PASSIVITA' NON CORRENTI

12) Debiti finanziari non correnti

Sono pari a **1.420 mila euro** e sono costituiti per l'importo di 541 mila euro dal debito originariamente in essere verso Banca Bper da quest'ultima ceduto nel corso del 2021 ad operatore istituzionale vigilato e successivamente di diritto ad altro creditore terzo, per 286 mila euro alla quota oltre i 12 mesi del debito riscadenziato verso Banca Popolare di Sondrio e per 593 mila euro alle rate in scadenza oltre i 12 mesi del mutuo concesso ad Agricola Florio Srl dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa con prima rata di rimborso della quota capitale in scadenza il 5 giugno 2024.

13) Altri Debiti non correnti

Sono pari a **705 mila euro** e sono rappresentati dalla quota in scadenza oltre i 12 mesi del debito per ritenute oggetto di accordi di rateizzazione per 66 mila euro con scadenza fino ad aprile 2029, per 126 mila euro dalla quota a lungo del debito iva rateizzato con scadenza fino a settembre 2027, per 35 mila euro dalla quota a lungo del debito rottamato sull'accertamento relativo all'anno 2005, per 437 mila euro dalle rate in scadenza oltre i 12 mesi del debito per adesione alla verifica fiscale 2017 e per il residuo dalla quota a lungo del debito Inps rateizzato con scadenza fino a marzo 2026.

14) Fondo per rischi e oneri

Il fondo era pari a 232 mila euro al 31 dicembre 2022. Nel corso del periodo il fondo è stato utilizzato per 7 mila euro a fronte dei pagamenti delle rate effettuate nell'anno e sono stati accantonati ulteriori 33 mila euro a seguito della stima delle passività potenziali per sanzioni e interessi di mora riferiti ai debiti tributari e previdenziali scaduti e in essere al 31 dicembre 2023 ma che verranno liquidati nei futuri esercizi.

Il fondo rischi al 31 dicembre 2023 è pertanto pari a **258 mila euro**.

15) Trattamento di fine rapporto

<i>€uro/000</i>	<u>Fondo al</u> <u>31/12/22</u>	<u>Variazione</u> <u>area di</u> <u>consolid.</u>	<u>Trasferimenti</u> <u>/Utilizzi</u>	<u>Oneri</u> <u>finanziari</u>	<u>Oneri</u> <u>attuariali</u>	<u>Accant.</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/23</u>
<i>Categoria:</i>							
Dirigenti	51	-	-	1	3	4	59
Impiegati	17	-	-	1	2	2	22
Tot. Fondo TFR	68	-	-	2	5	6	81

Si fornisce nel seguito il dettaglio delle ipotesi attuariali utilizzate per la valutazione del Fondo TFR in accordo con i principi IFRS al 31 dicembre 2023:

Tasso di Inflazione	Curva europea Zero-Coupon Inflation-Indexed Swap al 29.12.2023
---------------------	--

Scadenze (anni)	Tassi
1	1,585%
2	1,793%
3	1,891%
4	1,945%
5	1,993%
6	2,031%
7	2,058%
8	2,084%
9	2,113%
10	2,130%
12	2,186%
15	2,253%
20	2,326%
25	2,390%
30	2,443%

Tasso atteso di incremento retributivo (inflazione inclusa)	0,31%
Percentuale di TFR richiesta in anticipo	70,00%

Ipotesi Attuariali Utilizzate

Assunzioni finanziarie ed economiche:

Tasso di Attualizzazione	Curva Eur Composite AA al 29.12.2023
--------------------------	---

Scadenze (anni)	Tassi
1	3,672%
2	3,264%
3	3,049%
4	2,972%
5	2,960%
7	2,999%
8	3,035%
9	3,074%
10	3,116%
15	3,344%

Assunzioni demografiche:

Requisiti minimi per il collocamento a riposo	Secondo le ultime disposizioni legislative
Tavole di Mortalità	SI 2019
Percentuale Media Annuale di Uscita del Personale*	6,01%
Probabilità annua di richiesta di anticipo	3,50%

* calcolata per qualsiasi causa di eliminazione, nei primi dieci anni successivi a quello di valutazione

<i>Analisi di sensitività</i>	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO Nuovo DBO	
	Sensitivity	
Tasso di Attualizzazione	+0,50%	76.341
	-0,50%	85.877

<i>Informazioni Aggiuntive</i>	<i>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO</i>
Duration (in anni)	15,10

<i>Pagamenti previsti</i>	<i>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO</i>
Pagamenti previsti al 31.12.2024	6.090
Pagamenti previsti al 31.12.2025	6.250
Pagamenti previsti al 31.12.2026	6.341
Pagamenti previsti al 31.12.2027	6.372
Pagamenti previsti al 31.12.2028	6.345
Pagamenti previsti dall'1.01.2029 al 31.12.2033	29.604

PASSIVITA' CORRENTI

16) Debiti finanziari correnti

<i>€uro/000</i>	31/12/22	31/12/23
Debiti correnti verso banche	2.448	2.225
Debiti verso altri	17	97
Totale Debiti Finanziari	2.465	2.322

17) Debiti commerciali

<i>€uro/000</i>	31/12/22	31/12/23
Debiti verso fornitori e collaboratori	2.173	2.380
Fatture da ricevere e noto credito da emettere	279	287
Totale Debiti Commerciali	2.452	2.667

18) Debiti tributari

<i>€uro/000</i>	31/12/2	31/12/23
Debiti vs. Erario per ritenute	177	168
Debito Iva	34	228
Altri debiti vs. erario	774	1.217
Totale Debiti tributari	985	1.613

Gli altri debiti verso l'erario comprendo i residui debiti verso il fisco americano per i redditi maturati con la vendita

dell'immobile in New York avvenuta al termine dell'esercizio 2016 per l'ammontare di 806 mila euro comprensivo della stima di sanzioni e interessi nonché il debito iscritto nel corso dell'anno a seguito della definizione dell'accertamento effettuato dall'Agenzia delle Entrate sull'annualità 2017: il relativo ammontare contabilizzato è pari a complessivi 1.033 migliaia di euro di cui 187 mila euro già corrisposti alla data di chiusura dell'esercizio e 437 mila euro classificati tra i debiti non correnti in quanto le relative rate sono in scadenza oltre i 12 mesi successivi alla chiusura dell'esercizio 2023.

19) Altri debiti

<i>€uro/000</i>	31/12/22	31/12/23
Debiti verso Istituti di Previdenza	127	135
Debiti vs. dipendenti	-	2
Debiti vs. azionisti per dividendi	2	2
Cauzioni ricevute	2.077	1.043
Altri debiti	75	177
Ratei e risconti passivi	120	42
Totale Altri Debiti	2.401	1.401

La riduzione del debito per cauzioni ricevute è dovuta al rientro di parte del debito in essere verso la correlata Class Editori come descritto in sede di esposizione dei rapporti verso parti correlate.

CONTO ECONOMICO

20) Ricavi

I Ricavi sono così suddivisi:

<i>Valori in Euro/000</i>	31/12/22	31/12/23	Variaz. (%)
Ricavi da attività di facility management	120	120	-
Ricavi per consulenze amministrative e finanziarie	165	165	-
Altri Ricavi operativi	93	-	(100,0)
Totale Ricavi operativi	378	285	(24,6)

- In linea, rispetto al precedente esercizio, i ricavi dell'attività da *facility management*, in forza dei contratti pluriennali sottoscritti che non hanno subito variazioni nel corso del periodo.
- I ricavi per consulenze amministrative e finanziarie fanno riferimento ai rapporti di consulenza posti in essere nell'esercizio a beneficio della partecipata DCC;
- Gli altri ricavi del precedente esercizio erano relativi alle vendite realizzate nel periodo da Agricola Florio, non ripetute nel 2023.

21) Costi della produzione

Il dettaglio dei **Costi operativi** è il seguente:

Valori in Euro/000	31/12/22	31/12/23	Variaz. (%)
Servizi	357	298	(16,5)
Costo del personale	170	194	14,1
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	6	(20)	n.s.
Altri costi operativi	135	195	44,4
Totale costi operativi	668	667	(0,1)

Di seguito si fornisce il dettaglio dei costi per servizi:

Valori in Euro/000	31/12/22	31/12/23	Variaz. (%)
Costi locazioni	39	2	(94,9)
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	260	227	(12,7)
Altri costi	58	69	19,0
Totale Servizi	357	298	(16,5)

22) Proventi e oneri non ordinari

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	31/12/22	31/12/23	Variaz. (%)
Sopravvenienze attive	98	96	(2,0)
Totale proventi non ordinari	98	96	(2,0)
Sopravvenienze passive	(134)	(199)	(34,3)
Sopravvenienze passive fiscali	-	(1.005)	100,0
Totale oneri non ordinari	(134)	(1.204)	n.s.
Risultato delle partite non ordinarie	(36)	(1.108)	n.s.

La voce sopravvenienze passive fiscali è generata da quanto esposto al precedente punto 18) delle presenti note al bilancio consolidato.

23) Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	31/12/22	31/12/23	Variaz. (%)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	11	10	(9,1)
Accantonamenti a fondo rischi diversi e svalutazione crediti	170	38	(77,6)
Svalutazione di partecipazioni	307	--	(100,0)
Totale ammortamenti e svalutazioni	488	48	(90,2)

24) Oneri/Proventi Finanziari netti

Di seguito il dettaglio dei proventi e oneri finanziari del periodo:

<i>€uro/000</i>	31/12/22	31/12/23
Utili su cambi	-	13
Ricavi dividendi	-	17
Altri proventi finanziari	1	9
Totale Proventi finanziari	1	39
Spese bancarie e di finanziamento	(1)	(2)
Interessi passivi bancari	(13)	(111)
Interessi passivi su finanziamenti	(18)	(39)
Altri oneri finanziari	(34)	(8)
Totale Oneri finanziari	(66)	(160)
Proventi/(Oneri) finanziari Netti	(65)	(121)

25) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	31/12/22	31/12/23
Imposte dell'esercizio	(17)	-
Imposte differite nette	10	(18)
Totale Imposte a Conto Economico	(7)	(18)

L'ammontare delle imposte differite nette rappresentate in tabella è costituito da differenze temporanee su riprese fiscali come rappresentato nella tabella sottostante.

Il numero 14 dell'art. 2427 richiede la redazione di un prospetto che indichi:

a) la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a Conto

Economico oppure a Patrimonio Netto, le voci escluse dal computo e le relative motivazioni;
b) l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione, l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;

La tabella che segue risponde a tale esigenza:

	Valori al 31/12/2022			Valori al 31/12/2023		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota applicata (IRES)	24,00%			24,00%		
Aliq. applicata (IRES+IRAP)	27,90%			27,90%		
Imposte anticipate/(differite):						
Imposte su compensi amministratori	(329)	79	11	(382)	92	13
Acc.to fondo svalutazione crediti	-	-	(1)	-	-	-
Eccedenza ROL	(1.248)	300	-	(1.115)	268	(32)
Storno altre immobilizzazioni	(19)	5	-	(19)	5	-
Accantonamento Fondo rischi	(232)	56	(9)	(236)	57	1
Attualizzazione TFR	(3)	1	-	(3)	1	-
Imposte differite (anticipate) nette		441	1		423	(18)
Effetto Netto:						
Sul risultato d'esercizio		1			(18)	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		440			441	
Arrotondamento		-			-	
Sul Patrimonio Netto Finale		441			423	

26) Effetto fiscale relativo alle altre componenti di conto economico complessivo consolidato intermedio

La modifica del principio IAS 19 relativo, tra l'altro, alla modalità di contabilizzazione del fondo TFR, con l'abolizione della possibilità di utilizzazione del metodo del corridoio ai fini della registrazione degli oneri e delle perdite attuariali, ha generato un effetto negativo per 5 mila euro nel periodo sulle poste di patrimonio netto (positivo per 12 mila euro nel bilancio consolidato 2022).

Tale posta, recepita a livello di conto economico complessivo, non genera effetti fiscali.

27) Garanzie, impegni e rischi

Nostri beni presso terzi – comprende il valore dei titoli presso la Monte Titoli per complessivi euro 125.870.

FAIR VALUE DELLE ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

In relazione agli strumenti finanziari valutati al fair value, si riporta di seguito la classificazione di tali strumenti sulla base della gerarchia di livelli prevista dall'IFRS 13, che riflette la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Si distinguono i seguenti livelli:

- ☐ livello 1 – quotazioni non rettificata rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;
- ☐ livello 2 – input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili sul mercato, direttamente (come nel caso dei prezzi) o indirettamente (cioè in quanto derivati dai prezzi);

□ livello 3 – input che non sono basati su dati di mercato osservabili

Viene di seguito presentato il confronto tra il valore iscritto nella situazione consolidata al 31 dicembre 2023 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€ (migliaia)	Valore contabile	Fair Value
Attività finanziarie		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	30	30
Crediti commerciali	2.349	2.335
Partecipazioni e titoli	21.745	19.485
Altri crediti	793	793
Passività finanziarie		
Debiti commerciali	2.667	2.667
Altri debiti	3.719	3.719
Debiti verso banche e altri finanziatori	3.742	3.742

Si evidenzia che la tabella sopra riportata evidenzia le attività e passività rientranti nel livello 3 nel corso del periodo.

Controversie e passività potenziali

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione (PVC), l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativi alla presunta non inerenza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6 aprile 2010 è stato notificato alla società l'avviso d'accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Constatazione. Tramite lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010. L'udienza si è tenuta il 14 dicembre 2011 ed ha visto la Commissione Tributaria Provinciale di Milano respingere i ricorsi della società che ha proceduto a ricorrere in appello, per richiedere l'annullamento della sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale, dopo aver pagato, nel mese di marzo 2011, una cartella esattoriale per l'importo di 155 mila euro. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza pronunciata il 30 novembre 2012 e depositata il 15 gennaio 2013, ha confermato l'esito della sentenza di primo grado, con motivazioni ritenute dai legali inconsistenti. La società, per il tramite dello Studio Gallo, ha pertanto provveduto a notificare ricorso, in data 15 luglio 2013, presso la Suprema Corte di Cassazione. In data 9 agosto 2013 Equitalia ha nel frattempo notificato, sulla base della sentenza della Commissione Tributaria Regionale, cartella di pagamento per i residui importi dovuti sulla base dell'originario avviso d'accertamento, per la quale è stata in ogni caso ottenuta la sospensione.

Secondo la difesa ed illustri esponenti della materia che seguono il ricorso in Cassazione, si sta sempre più consolidando in giurisprudenza e, di recente, si spera, anche presso l'Agenzia, il fatto che eventuali omissioni di ordine formale non possano inficiare la spettanza di diritti sostanziali, come è quello rivendicato dalla Società. Sulla base di queste considerazioni, e confortati dalla valutazione del legale, si è ritenuto allo stato non necessaria l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.

Dopo un'attesa durata ben sette anni, con l'ordinanza n. 27987/2020 depositata il 7 dicembre 2020 la Corte di Cassazione ha accolto il motivo del ricorso con cui la società aveva chiesto l'annullamento del capo della sentenza della CTR della Lombardia che aveva confermato il rilievo relativo al disconoscimento della deducibilità delle deduzioni extracontabili (quadro EC) agli effetti IRES ed IRAP, per l'importo di 597 mila euro. Sono inoltre stati accolti ulteriori motivi di ricorso relativamente ad altre riprese fiscali per complessivi 250 mila euro.

La Corte di Cassazione ha pienamente accolto la tesi della società secondo cui, contrariamente a quanto statuito dalla CTR della Lombardia nella sentenza impugnata, la “presentazione della dichiarazione integrativa” anche se “intervenuta successivamente all’emissione di un PVC” è idonea “a sanare l’omessa annotazione nel quadro EC dei componenti negativi extracontabili”, richiamando a fondamento di tale assunto il principio di diritto espresso dalla Cassazione a Sezioni Unite con la sentenza del 7 giugno 2016, n. 13378, secondo cui “indipendentemente dalle modalità e termini di cui alla dichiarazione integrativa e dell’istanza di rimborso, il contribuente, in sede contenziosa, può sempre opporsi alla maggiore pretesa tributaria dell’amministrazione finanziaria, allegando errori, di fatto o di diritto, commessi nella redazione della dichiarazione, incidenti sull’obbligazione tributaria”.

La Corte di Cassazione ha quindi annullato la sentenza impugnata, con rinvio del giudizio alla CTR della Lombardia che, in diversa composizione, “riesaminerà la vicenda tributaria alla luce dei principi di diritto sopra enunciati”, deciderà sulle spese del giudizio di legittimità e valuterà “l’applicazione dello ius superveniens introdotto dal d.lgs. 24 settembre 2015, n. 158 in punto di regime sanzionatorio, come richiesto in via subordinata dalla Società” per i soli rilievi che dovessero essere confermati. Pertanto, a seguito di tale ordinanza, CIA., ha provveduto a presentare il ricorso in riassunzione per ottenere una nuova valutazione di merito dei rilievi formulati a suo carico dall’Ufficio sulla base dei principi di diritto espressi dalla Corte di Cassazione. La CTR della Lombardia, con sentenza depositata il 24 novembre 2022 e notificata alla società nel mese di febbraio 2023 ha inaspettatamente respinto il ricorso in riassunzione proposto dalla Società respingendo di conseguenza l’appello avverso la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Milano del 14 dicembre 2011 andando di fatto a contraddire il principio di diritto stabilito dalla Corte di Cassazione con la precedente sentenza, cui la giustizia tributaria si sarebbe dovuta uniformare. Considerando le conclusioni cui sono giunti i giudici tributari, in contraddizione con il principio di diritto, la società confortata dal parere dello studio legale Escalar, ha presentato nuovamente ricorso in Cassazione. Si segnala che nel corso dell’esercizio, in considerazione dell’opportunità offerta dall’istituto della definizione agevolata (rottamazione-ter), e pur nel convincimento delle proprie ragioni giuridiche, la Società ha ritenuto opportuno, in ottica prudenziale, l’utilizzo di tale istituto al fine di chiudere in via definitiva due cartelle esattoriali, principalmente relative a sanzioni e interessi per complessivi 233 mila euro, emesse dall’Agenzia delle Entrate riguardo al contenzioso in oggetto. Le stesse vengono pertanto azzerate a fronte di un pagamento rateizzato per complessivi 35 mila euro.

Nel mese di novembre 2022 l’Agenzia delle Entrate di Milano ha avviato una verifica sull’anno fiscale 2017 di CIA Spa. La società ha prontamente fornito tutta la documentazione richiesta. Nel mese di luglio è stato notificato da parte dell’Agenzia delle Entrate il Processo Verbale di Constatazione di fine verifica contenente due rilievi ai fini IRES e un rilievo ai fini IRAP: in particolare l’Agenzia delle Entrate ha considerato rilevante ai fini IRES a causa di un vizio meramente formale, la plusvalenza conseguita nel 2017 a seguito del parziale stralcio di debiti bancari e commerciali nel contesto del piano attestato di risanamento ex. Art. 67, comma 3, lett. d) della Legge Fallimentare e di conseguenza non assoggettata a tassazione da parte della Società come previsto dall’art. 88 comma 4ter del TUIR.

Sempre ai fini IRES l’Agenzia delle Entrate ha contestato la deducibilità una minusvalenza realizzata in occasione della cessione della partecipazione detenuta nella società Diana Bis Srl in quanto considerata dai verificatori ricadente nel regime fiscale denominato “PEX”.

Infine, ai fini IRAP l’Agenzia delle Entrate ha considerato indebita la variazione in diminuzione operata riguardo alla plusvalenza conseguita nel 2017 in occasione della cessione del compendio immobiliare ad uso uffici sito nel centro di Milano. Circa quest’ultimo rilievo, pur consapevole di aver agito secondo le previsioni di legge in sede di determinazione dell’imposta, considerata l’incertezza che caratterizza i contenziosi tributari, CIA ha ritenuto conveniente l’utilizzo dell’istituto del ravvedimento operoso speciale (ex commi 174-178, art. 1, l. n. 194/2022) che presenta significativi benefici sulla determinazione delle sanzioni e la possibilità di pagamento in 8 rate la prima delle quali pagata entro il 30 settembre 2023. Tale adesione ha comportato l’iscrizione di una passività del valore di circa 500 mila euro.

Circa i restanti rilievi, si segnala che in data 22 marzo 2024 è stato sottoscritto con l’Agenzia delle Entrate un atto di adesione al fine di chiudere definitivamente la verifica fiscale effettuata sull’anno d’imposta 2017. Pur convinta della correttezza del proprio operato e della possibilità di successo in caso di contenzioso, stante la significatività del valore dei rilievi in oggetto che avrebbero comportato una richiesta in termini di IRES per oltre 4 milioni di euro oltre a potenziali sanzioni e interessi e conseguentemente la necessità di versare in via anticipata e provvisoria una parte di quanto richiesto

nel caso di avviso di un contenzioso tributario, la società ha ritenuto opportuna la definizione di un atto di adesione che ha determinato la rilevazione di una passività complessiva di circa 533 mila euro da pagarsi in 4 anni con rate trimestrali. La suddetta passività è stata iscritta già nel bilancio 2023.

Informazioni in materia di privacy

Il gruppo CIA nel corso del 2023 ha proseguito le azioni necessarie per l'allineamento alle evoluzioni della normativa vigente nelle sue attività che comportano l'approfondimento di aspetti privacy.

Eventi ed operazioni significative non ricorrenti

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che non vi sono state operazioni significative non ricorrenti poste in essere dalla Società nel corso dell'esercizio 2023.

Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che nel corso dell'esercizio la Società non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

Adesione al regime di opt-out circa gli obblighi di pubblicazione di documenti informativi in occasione di operazioni straordinarie

Compagnia Immobiliare Azionaria, con comunicato diffuso in data 1 febbraio 2013, ha dichiarato che a decorrere da tale data, aderisce al regime di opt-out di cui agli artt. 70, comma 8 e 71, comma 1-bis, del Regolamento Emittenti, così come modificato dalla Delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, avvalendosi della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi prescritti in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumento di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

Richiamo di attenzione Consob degli impatti della guerra in ordine alle informazioni privilegiate e rendicontazione finanziaria ai sensi del Public Statement del 14 marzo 2022 dell'ESMA

Non sono attesi effetti significativi sui conti della società e del gruppo a seguito degli avvenimenti bellici che hanno colpito l'Europa orientale.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Il consiglio di amministrazione di CIA Spa, nella seduta del 23 febbraio 2024, ha approvato il progetto di fusione per incorporazione di CIA nella controllante Compagnie Foncière du Vin Spa redatto ai sensi dell'art. 2501-ter del codice civile. Tale decisione è stata presa anche in considerazione della modesta liquidità dei relativi titoli negoziati sul mercato la quale non giustifica la permanenza in quotazione delle azioni della Società Emittente. L'assemblea degli azionisti di CIA del 26 aprile 2024, in sede straordinaria, ha a sua volta approvato il suddetto progetto di fusione.

La quotazione su Euronext Milan di CIA non ha permesso di valorizzare adeguatamente la Società Emittente. Pertanto, si è valutato necessario procedere ad una riorganizzazione di CIA, finalizzata all'ulteriore rafforzamento della stessa, operazione più facilmente perseguibile nello status di società non quotata. Inoltre, il Delisting consentirà alla Società risultante dalla fusione di:

- a) ottenere una maggiore flessibilità gestionale e di governance con conseguente possibilità di assumere tempestivamente decisioni strategiche;
- b) eliminare i costi derivanti dalla quotazione, liberando risorse economiche e finanziarie da dedicare alla riorganizzazione societaria e di business che si ritenessero opportune e/o in linea con gli obiettivi di crescita e sviluppo delle Società Partecipanti alla Fusione.

Il Rapporto di Cambio determinato dagli organi amministrativi delle Società Partecipanti alla Fusione è pari a n. 0,0036 azioni ordinarie di CFV per ogni azione ordinaria di CIA.

In data 26 marzo 2024, Rediva Audit S.r.l., società designata dal Tribunale di Milano, su istanza congiunta di CIA e CFV del data 26 febbraio 2024, in qualità di esperto indipendente ai sensi dell'art. 2501-sexies del codice civile, ha emesso la

propria relazione attestante, tra l'altro, la congruità del Rapporto di Cambio.

In data 11 aprile CIA ha pubblicato un Documento Informativo ai sensi dell'art. 70, comma sesto, del Regolamento Emittenti al fine di fornire un quadro di dettaglio dell'operazione di Fusione per incorporazione di CIA in CFV. L'Operazione in oggetto costituisce infatti una fusione significativa in applicazione dei parametri di cui all'Allegato 3B, paragrafo B, punto B1, del Regolamento Emittenti, anche in ragione del fatto che viene ritenuta necessaria da Consob la redazione del documento informativo ex art. 70 Regolamento Emittenti nel caso di fusione di un emittente quotata in una società non avente azioni ammesse alle negoziazioni in un mercato regolamentato.

In data 26 aprile 2024, l'assemblea straordinaria degli azionisti di CIA, ha approvato il progetto di fusione per incorporazione della società in Compagnie Foncière du Vin SpA. In data 30 aprile 2024 la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza e Lodi ha iscritto la relativa delibera. A partire da tale data, ed entro il 15 maggio 2024, gli azionisti di CIA hanno la facoltà di esercitare il diritto di recesso ai sensi dell'art. 2437, comma 1, lett. g) e 2437-quinquies del codice civile.

In data 22 marzo 2024 è stato sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate un atto di adesione al fine di chiudere definitivamente la verifica fiscale effettuata sull'anno d'imposta 2017. L'Agenzia delle Entrate aveva contestato il trattamento fiscale di due operazioni poste in essere dalla società nel 2017, relative in particolare alla cessione del compendio immobiliare ad uso uffici sito in Via Burigozzo, angolo Via Borgazzi, a Milano, nonché alla cessione del 99% della partecipazione detenuta nella società Diana Bis Srl. Pur convinta della correttezza del proprio operato, stante la significatività del valore dei rilievi in oggetto che avrebbero comportato una richiesta in termini di IRES per oltre 4 milioni di euro oltre a potenziali sanzioni e interessi, al solo fine di evitare un contenzioso che avrebbe determinato tra l'altro la necessità di versare in via anticipata e provvisoria una parte di quanto richiesto, la società ha ritenuto opportuna la definizione di un atto di adesione che ha determinato la rilevazione di una passività complessiva di circa 533 mila euro da pagarsi in 4 anni con rate trimestrali. La suddetta passività è stata iscritta già nel bilancio 2023.

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.

**Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente**

Angelo Riccardi

***Operazioni con Parti Correlate
al 31 dicembre 2023***

Le operazioni poste in essere dal Gruppo con le parti correlate (di seguito anche “operazioni con parti correlate”) e dalla Capogruppo con le società controllate (di seguito anche “operazioni infragruppo”), individuate sulla base dei criteri definiti dallo IAS 24 – Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate, sono principalmente di natura commerciale e finanziaria. Sebbene le operazioni con parti correlate siano effettuate a normali condizioni di mercato, non vi è garanzia che, ove le stesse fossero state concluse fra o con terze parti, queste ultime avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e con le stesse modalità adottate dal Gruppo.

Si segnala che in data 19 luglio 2021 il Consiglio di Amministrazione del Gruppo ha deliberato l’adozione della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate (di seguito la “Procedura Parti Correlate”) al fine di tenere conto delle previsioni del Regolamento CONSOB adottato con Delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato.

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle condizioni di mercato.

Nei successivi paragrafi si riportano:

- i valori economici per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 e per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, nonché i valori patrimoniali al 31 dicembre 2023 e 2022 delle operazioni con parti correlate;
- i valori economici per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 e per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, nonché i valori patrimoniali al 31 dicembre 2023 ed al 31 dicembre 2022 delle operazioni infragruppo.

Operazioni con parti correlate del Gruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 e per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022

Il Gruppo intrattiene rapporti con le seguenti parti correlate:

- Società soggette al controllo: rientrano nella fattispecie tutte le società controllate direttamente o indirettamente dall’Emittente e non rientranti nel perimetro di consolidamento;
- Società collegate: rientrano nella fattispecie tutte le società sulle quali è esercitata un’influenza notevole;
- Altre parti correlate: rientrano nella fattispecie altri soggetti, società o persone fisiche, identificate come parti correlate ai sensi dello IAS 24.

Nel periodo oggetto di analisi sono state poste in essere operazioni patrimoniali con parti correlate di natura ordinaria, ascrivibili principalmente alle seguenti categorie:

- Crediti e debiti di natura commerciale;
- Altre passività correnti;

Contestualmente sono state poste in essere operazioni economiche con parti correlate di natura ordinaria, ascrivibili principalmente alle seguenti categorie:

- Ricavi operativi;
- Costi per servizi;
- Altri costi operativi.

La seguente tabella riepiloga i rapporti patrimoniali del Gruppo verso parti correlate per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 e per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022:

<i>in migliaia di Euro</i>	Società soggette al controllo	Società collegate	Altre parti correlate	Totale	Totale voce di bilancio	Incidenza sulla voce di bilancio
Crediti commerciali						
Al 31 dicembre 2023	-	-	1.443	1.443	1.444	100%
Al 31 dicembre 2022	-	-	2.298	2.298	2.299	100%
Attività correnti						
Al 31 dicembre 2023	-	-	34	34	68	50%
Al 31 dicembre 2022	-	-	34	34	46	74%
Debiti commerciali						
Al 31 dicembre 2023	-	-	1.772	1.772	2.667	66%
Al 31 dicembre 2022	-	-	1.644	1.644	2.452	67%
Passività finanziarie correnti						
Al 31 dicembre 2023	-	-	68	68	2.322	3%
Al 31 dicembre 2022	-	-	17	17	2.465	1%
Altre passività correnti						
Al 31 dicembre 2023	-	-	1.131	1.131	1.401	81%
Al 31 dicembre 2022	-	-	2.151	2.151	2.401	90%

La seguente tabella riepiloga i rapporti economici del Gruppo verso parti correlate per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 e per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022:

<i>in migliaia di Euro</i>	Società soggette al controllo	Società collegate	Altre parti correlate	Totale	Totale voce di bilancio	Incidenza sulla voce di bilancio
Ricavi						
Al 31 dicembre 2023	-	-	285	285	285	100%
Al 31 dicembre 2022	-	-	285	285	415	69%
Costi per servizi						
Al 31 dicembre 2023	-	-	50	50	298	17%
Al 31 dicembre 2022	-	-	81	81	357	23%

Dettaglio delle principali operazioni patrimoniali con parti correlate del Gruppo, in essere al 31 dicembre 2023

I **crediti commerciali** verso altre parti correlate al 31 dicembre 2023 pari ad Euro 1.443 migliaia, comprendono principalmente:

- i. Crediti commerciali per fatture da emettere verso la parte correlata Class Editori, pari ad Euro 1.136 migliaia (in diminuzione rispetto a 1.976 migliaia di euro presenti al 31 dicembre 2022), di cui:

- Euro 416 migliaia relativi ai canoni di affitto di via Gian Galeazzo n. 29 quale residuo da fatturare ed incassare per l'annualità 2017.

In data 27.12.2002 è stato sottoscritto con Class il contratto d'affitto relativo all'immobile ad uso uffici sito nel centro di Milano in via Marco Burigozzo n. 5, con una durata di 6 anni e rinnovo tacito per ulteriori 6 anni, nonché il correlato contratto per le attività di service e di facility management sull'immobile stesso con una durata biennale e la previsione di un rinnovo automatico salvo disdetta. I corrispettivi annui iniziali venivano stabiliti rispettivamente in 850.500 euro per il contratto di locazione e in 360.000 euro per il contratto di service e facility. Successivamente in data 21 aprile 2005 è stato sottoscritto un ulteriore contratto di locazione tra CIA e Class, avente ad oggetto una porzione dell'immobile ad uso uffici sito in via Gian Galeazzo n. 29, immobile adiacente e in comunicazione con quello di via Marco Burigozzo n.5. Il corrispettivo annuale del contratto in

oggetto era stato definito in 500.000 euro con una durata di 6 anni e rinnovo tacito di ulteriori 6 anni.

Nel corso dell'esercizio 2013 sono stati stipulati due nuovi contratti d'affitto relativamente agli uffici di via Burigozzo n. 5 e via Gian Galeazzo n. 29, in sostituzione dei precedenti. I nuovi contratti hanno previsto una durata di 16 anni, a partire dall'esercizio 2013, con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni relativamente agli uffici di Via Marco Burigozzo n. 5 e di 9 anni con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni nel caso degli uffici di Via Gian Galeazzo n. 29.

In entrambi i casi i canoni d'affitto sono rimasti invariati rispetto ai corrispettivi dovuti nell'anno precedente al rinnovo. Tutti i suddetti contratti hanno cessato di produrre i propri effetti a fine esercizio 2017, quando CIA ha ceduto l'intero compendio immobiliare sito nel centro di Milano.

- Euro 720 migliaia quale stanziamento relativo ai corrispettivi per le annualità dal 2018 al 2023 riferiti al contratto per la fornitura di servizi logistici e di gestione degli immobili occupati dalla Casa editrice. Il contratto stipulato in data 20 dicembre 2017 prevede un corrispettivo annuo di Euro 120 migliaia, con durata di 4 anni (2018-2021), e rinnovo automatico per ulteriori 4 anni salvo disdetta.

Pertanto, alla data del presente bilancio, il credito verso la parte correlate Class Editori per fatture da emettere ammonta a 1.136 migliaia di euro.

- ii. Crediti commerciali per fatture da emettere verso la parte correlata DCC S.r.l., pari ad 255 migliaia di euro sorte in relazione al contratto stipulato nel mese di gennaio 2021, mediante scrittura privata, avente ad oggetto l'attività di consulenza a favore del Gruppo Domini Castellare di Castellina per l'implementazione di una nuova struttura organizzativa, in particolare per l'area amministrazione-finanza e controllo nonché per la consulenza finalizzata alla valutazione, progettazione e realizzazione di interventi di riqualificazione dei fabbricati di proprietà del Gruppo. Il compenso pattuito da scrittura privata è stabilito in misura non inferiore ad Euro 120 migliaia per l'anno 2023.
- iii. Crediti commerciali verso Principe Amedeo S.r.l. per 57 migliaia ridottosi nell'anno per effetto di compensazioni contabili effettuate tra le parti.

Le **attività correnti** verso altre parti correlate, al 31 dicembre 2023, pari ad Euro 34 migliaia sono riferite a crediti verso il socio di maggioranza Compagnie Foncière du Vin S.p.A..

I **debiti commerciali** verso altre parti correlate per Euro 1.772 migliaia, al 31 dicembre 2023, comprendono principalmente i Debiti commerciali verso Class Editori per 968 migliaia riferiti a posizioni per fatture ricevute per prestazioni di servizi.

I debiti commerciali verso il gruppo Class pari a 1.182 migliaia di euro di al 31 dicembre 2023 (di cui Euro 21 migliaia verso Class Pubblicità) sono riferiti al contratto di fornitura di servizi in essere con Class Editori; nel dettaglio, le attività previste includono la tenuta della contabilità e dei registri contabili obbligatori, la redazione del bilancio, l'assolvimento degli obblighi in materia fiscale e del lavoro, l'attività di tesoreria, consulenza in materia finanziaria sulle forme più efficienti di impiego e di raccolta, l'attività di supporto alla contrattualistica di ogni genere, appalti, rapporti con i fornitori, attività di assistenza dei sistemi informatici con la messa a disposizione di computer, stampanti, fax, sistemi di posta elettronica e quanto altro necessario di volta in volta per la gestione operativa della società oltre alla relativa manutenzione". Trattasi di un accordo inizialmente sottoscritto in data 2 gennaio 2005 per un corrispettivo annuo iniziale di 200.000 euro e una durata biennale con rinnovo tacito salvo disdetta. Il suddetto corrispettivo è stato assoggettato a rivalutazione monetaria secondo gli accordi contrattuali sulla base della variazione dell'indice Istat. Il corrispettivo ha subito negli anni alcune variazioni contrattuali legate al volume di attività richiesto dalle operazioni immobiliari e societarie realizzate da CIA. A partire dall'esercizio 2013 il corrispettivo annuo è stato ridotto a 150 mila euro e ulteriormente ridotto a 50 mila euro a partire dal 2018 a seguito della significativa contrazione dell'operatività della società, conseguente alla cessione del compendio immobiliare di CIA.

Le **altre passività correnti** verso altre parti correlate per Euro 1.131 migliaia al 31 dicembre 2023, comprendono principalmente:

- debiti verso Class Editori per Euro 815 migliaia riferiti ad un'anticipazione di originari 3 milioni di euro effettuata da Class Editori nel 2008 al fine di supportare CIA nella realizzazione del compendio immobiliare, di proprietà della allora controllata Diana Bis S.r.l., sito nel centro di Milano in via Borgazzi 1 e Corso Italia 64 e destinato ad ospitare per un'ampia parte, gli uffici del gruppo Class allora in fase di espansione. Tale somma è stata in parte rimborsata, ma le difficoltà del mercato immobiliare, la crisi economica manifestatasi negli anni successivi, nonché la vertenza legale insorta che ha di fatto impedito di completare la vendita dei box e degli appartamenti realizzati, bloccando il

progetto imprenditoriale avviato, non hanno consentito a CIA di rimborsare completamente il debito.

- Debiti per cauzioni verso Class Editori S.p.A. per Euro 228 migliaia, relativi a depositi cauzionali per locazione degli immobili di cui CIA era proprietaria fino al 2017.
- Debiti diversi verso Resort del Pisciotto per Euro 50 migliaia;
- Debiti diversi verso Tenuta del Pisciotto per Euro 28 migliaia;
- Debiti diversi verso Feudi del Pisciotto per Euro 10 migliaia

Dettaglio delle principali operazioni economiche con parti correlate del Gruppo, poste in essere nell'esercizio 2023

I **Ricavi** verso altre parti correlate per 285 migliaia di euro, comprendono:

- ricavi verso Class Editori S.p.A. per Euro 120 migliaia quale corrispettivo per servizi logistici e di gestione immobili;
- ricavi verso la parte correlata DCC S.r.l., pari ad Euro 120 migliaia, sorti in relazione al contratto stipulato nel mese di gennaio 2021, mediante scrittura privata, avente ad oggetto l'attività di consulenza a favore del Gruppo Domini Castellare di Castellina per l'implementazione di una nuova struttura organizzativa, in particolare per l'area amministrazione-finanza e controllo nonché per la consulenza finalizzata alla valutazione, progettazione e realizzazione di interventi di riqualificazione dei fabbricati di proprietà del Gruppo. Il compenso pattuito da scrittura privata è stabilito in misura non inferiore ad Euro 120 migliaia per l'anno 2023;
- ricavi verso la parte correlata DCC S.r.l. per Euro 45 migliaia derivanti dal contratto di consulenza tra CIA e DCC avente ad oggetto la fornitura di consulenza e assistenza in materia di gestione finanziaria e amministrativa avente durata biennale con decorrenza: 1 gennaio 2021 - 31 dicembre 2022 con rinnovo tacito per un pari periodo alla scadenza, salvo preventiva disdetta da effettuarsi secondo le modalità previste contrattualmente. Il compenso pattuito è pari a 45 mila euro annui.

I **Costi per servizi** verso altre parti correlate per Euro 50 migliaia, sono riferiti servizi erogati a CIA da Class Editori S.p.A., quale corrispettivo per servizi di assistenza amministrativa, legale e informatica di cui al contratto stipulato tra le parti in data 10 gennaio 2018 e avente durata di due (2) anni e rinnovo automatico per un uguale periodo, salvo disdetta da inviare a mezzo di raccomandata all'altra Parte, almeno tre (3) mesi prima la scadenza del Contratto.

Altri rapporti infragruppo

Consolidato fiscale ai fini IRES

A seguito del rinnovo dell'opzione per il consolidato fiscale da parte della controllante, CIA Spa e le sue principali controllate provvedono ad effettuare la determinazione dell'IRES nell'ambito del contratto di consolidato IRES in essere. Appositi accordi regolano i rapporti tra i partecipanti al consolidato.

Compensi società di revisione

In conformità all'art. 149-duodices del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2023 distinti per tipologia di servizio:

€uro	Esercizio 2023
Revisione del bilancio annuale e consolidato al 31 dicembre 2023	11.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2023	5.000
Regolare tenuta della contabilità	2.500
Totale revisione contabile capogruppo	18.500
Altri servizi di attestazione capogruppo	4.000
Totale costi capogruppo	22.500
Limited review bilancio annuale al 31 dicembre 2023 società partecipate	5.000
Totale costi per revisione società partecipate	5.000
Totale costi Società di revisione	27.500

***Prospetto delle partecipazioni rilevanti
ex art. 120 del D.Lgs. n. 58/1998***

Ai sensi dell'art. 126 del regolamento approvato con Deliberazione Consob n. 11971/1999 si dà informazione delle partecipazioni rilevanti ex art. 120 del D.Lgs. n. 58/1998

<i>Denominazione</i>	<i>Città o Stato</i>	<i>Capitale sociale</i>	<i>Quota % consolidato di gruppo</i>	<i>Modalità detenzione e quota</i>	<i>Socio</i>	<i>% di partecip. sul capitale</i>
Agricola Florio Srl Società Agricola	Palermo	10.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Isola Longa Srl	Palermo	14.340.000	33,33	diretta	CIA Spa	33,33
LC International LLC	New York	5.907.241\$	40,00	diretta	CIA Spa	40,0
Domini Castellare Castellina Srl	Castellina in Chianti	7.077.213	17,55	diretta	CIA Spa	17,55

***Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81 ter
del Regolamento Consob n. 11971/1999 e successive
modifiche e integrazioni***

Attestazione del bilancio consolidato a norma delle disposizioni dell'art. 154-bis comma 5 del D.Lgs. N. 58/1998 (Testo Unico della Finanza)

1. I sottoscritti Angelo Riccardi in qualità di Presidente del Consiglio d'amministrazione e Walter Villa in qualità di Dirigente Preposto di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - 1.1. l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - 1.2. l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2023.
2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 si è basata su un modello interno sviluppato in coerenza con il framework elaborato dal CoSO – Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission, che rappresenta lo standard di riferimento per il sistema di controllo interno generalmente accettato a livello internazionale.
 1. Si attesta, inoltre, che:
 - 1.1 il bilancio consolidato:
 - a. è redatto in conformità ai principi contabili internazionali emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art.6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, ed in particolare dello IAS 34 – Bilanci intermedi, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005;
 - b. corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c. è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economico e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
 - 1.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 15 maggio 2024

Presidente del Consiglio d'amministrazione

Angelo Riccardi

Dirigente Preposto

Walter Villa

***Relazione della Società di Revisione
al bilancio consolidato***

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli Azionisti della
Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio con rilievi

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria (Il Gruppo) costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2023, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal Prospetto dei flussi di cassa consolidati per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio consolidato che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della presente relazione, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio con rilievi

(i) Valutazione Partecipazioni in imprese collegate

Al 31 dicembre 2023 la Capogruppo detiene una quota di partecipazione pari al 40% nella società di diritto statunitense "LC International LLC" proprietaria dei marchi e delle licenze di Le Cirque, Osteria il Circo e Sirio per un ammontare pari ad Euro 734 migliaia.

Gli Amministratori della Capogruppo, nelle note al bilancio consolidato, al paragrafo "*Partecipazioni in imprese collegate*", evidenziano che, le interlocuzioni e trattative avviate con vari potenziali acquirenti interessati non si sono concretizzate in accordi di cessione e pertanto gli amministratori, prudenzialmente, hanno ritenuto opportuno riclassificare la partecipazione tra le "*immobilizzazioni finanziarie*", senza tuttavia modificare l'intenzione di cedere la partecipazione non appena si giungerà all'individuazione di acquirenti ed al perfezionamento di accordi di cessione.

Gli Amministratori della Capogruppo hanno predisposto un Impairment test, utilizzando le proiezioni economiche -patrimoniali per il periodo 2024-2027 non approvate dal management di LC International LLC. Le conclusioni cui sono pervenuti gli Amministratori della Società evidenziano un Equity Value di pertinenza di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. pari ad Euro 764 migliaia e, pertanto, giacché il valore di carico della partecipazione iscritto nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 risulta inferiore al valore d'uso non si è determinata alcuna impairment loss.

Il piano di LC International LLC è basato su assunzioni che, allo stato attuale, non è stato possibile verificare. Non è stato possibile ottenere elementi probativi, sufficienti ed appropriati, al fine di verificare la ragionevolezza delle assunzioni utilizzate dagli Amministratori di LC International LLC per la determinazione dei flussi del piano e delle variabili valutative, in quanto basate su eventi e circostanze aleatorie non verificabili poiché caratterizzate da elementi di incertezza e dipendenti da azioni ad oggi non manifeste.

A causa della rilevanza degli aspetti sopra evidenziati, non siamo pertanto stati in grado di acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati a determinare la necessità di ulteriori rettifiche e, conseguentemente, confermare il valore residuo di iscrizione della partecipazione in LC International LLC.

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *“Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato”* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto al Gruppo in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell’ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi, sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio con rilievi.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell’ambito della revisione contabile del bilancio consolidato in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell’ambito della revisione contabile e nella formazione delle nostre conclusioni sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Oltre a quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi*, abbiamo identificato gli aspetti di seguito descritti come aspetti chiave della revisione da comunicare nella presente relazione.

Valutazione del presupposto della continuità aziendale	
<u>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</u>	<u>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</u>
Valutazione del presupposto della continuità aziendale Gli Amministratori al paragrafo <i>"principali incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale"</i> hanno evidenziato le azioni intraprese e quelle che verranno poste in essere al fine di garantire la continuità aziendale.	Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave relativo all'utilizzo del presupposto della continuità aziendale da parte degli Amministratori per la redazione del bilancio hanno riguardato: - Indagini presso la Direzione in merito all'esistenza di ulteriori eventi o informazioni di data più recente, con particolare riferimento all'analisi dei dati previsionali e delle previsioni dei flussi di cassa; - ottenimento del piano di cassa per i 18 mesi successivi alla data di riferimento del bilancio; - analisi delle previsioni alla base del piano di cassa e delle principali assumptions sottostanti tali previsioni; - verifica delle trattative con gli istituti bancari della Capogruppo e finalizzate alla rimodulazione dei debiti presenti in bilancio; - lettura dei verbali delle assemblee, delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e degli organi responsabili delle attività di governance, tenutesi successivamente alla data di riferimento del bilancio consolidato al fine di analizzare l'evento successivo "Fusione per incorporazione di CIA nella controllante Compagnie Foncière du Vin Spa" - verifica del grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note al bilancio consolidato con riferimento all'esistenza del presupposto della continuità aziendale.

Valutazione delle partecipazioni	
<u>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</u>	<u>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</u>
Valutazione delle partecipazioni Nelle note al bilancio consolidato, al paragrafo 2) Partecipazioni in imprese collegate e 3) Altre Partecipazioni, gli Amministratori illustrano il dettaglio delle partecipazioni al 31 dicembre 2023.	Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato: - Colloqui con la direzione; - Verifica della presenza di indicatori di impairment; - Analisi della procedura adottata dalla Società ai fini dell'identificazione di eventuali perdite di valore ed alla valutazione delle partecipazioni; - Ottenimento dell'aggiornamento delle perizie di valutazione degli Assets immobiliari della partecipata Domini Castellare di Castellina S.r.l.; - Valutazione delle previsioni rispetto ai dati consuntivati; Abbiamo verificato inoltre il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note al bilancio consolidato con riferimento alle partecipazioni.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D.Lgs n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- abbiamo valutato se sia appropriato l'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, se sussista un'eventuale incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. ci ha conferito in data 8 marzo 2021 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della Società e consolidato del Gruppo per gli esercizi dal 31 dicembre 2020 al 31 dicembre 2028.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Come descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi*, gli Amministratori della Capogruppo hanno predisposto un Impairment test, utilizzando le proiezioni economiche -patrimoniali per il periodo 2024-2027 non approvate dal management di LC International LLC.

Le conclusioni cui sono pervenuti gli Amministratori della Società evidenziano un Equity Value di pertinenza di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. pari ad Euro 764 migliaia e, pertanto, giacché il valore di carico della partecipazione iscritto nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 risulta inferiore al valore d'uso non si è determinata alcuna impairment loss.

Il piano di LC International LLC è basato su assunzioni che, allo stato attuale, non è stato possibile verificare. Non è stato possibile ottenere elementi probativi, sufficienti ed appropriati, al fine di verificare la ragionevolezza delle assunzioni utilizzate dagli Amministratori di LC International LLC per la determinazione dei flussi del piano e delle variabili valutative, in quanto basate su eventi e circostanze aleatorie non verificabili poiché caratterizzate da elementi di incertezza e dipendenti da azioni ad oggi non manifeste.

A causa della rilevanza degli aspetti sopra evidenziati, non siamo pertanto stati in grado di acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati a determinare la necessità di ulteriori rettifiche e, conseguentemente, confermare il valore residuo di iscrizione della partecipazione in LC International LLC.

Non siamo pertanto stati in grado di stabilire se fosse necessario apportare rettifiche al bilancio consolidato e, conseguentemente, alla relativa marcatura.

A nostro giudizio, ad eccezione dei possibili effetti di quanto sopra indicato, il bilancio consolidato è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note al bilancio consolidato, redatto in formato ESEF, quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici, potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

Giudizio con rilievi ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 39/2010 e dell'art 123-bis del Decreto Legislativo 58/98

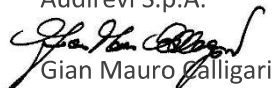
Gli amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art.123-bis, co.4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della relazione sul bilancio consolidato, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio consolidato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sono redatte in conformità alle norme di legge. Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare oltre a quanto già sopra evidenziato.

Milano, 06 giugno 2024

Audirevi S.p.A.



Gian Mauro Galligari
Socio

***Relazione sulla gestione
della capogruppo
al 31 dicembre 2023***

**RELAZIONE SULLA GESTIONE DELLA CAPOGRUPPO
AI 31 DICEMBRE 2023**

Premessa

La relazione di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2023, sottoposta a revisione contabile, è stata elaborata applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli **IFRS**, omologati con regolamento (CE) n. 1126/2008 della Commissione Europea, tenendo conto delle raccomandazioni contenute nella delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006.

I dati del periodo di confronto sono stati anche essi espressi secondo gli IFRS.

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.

INDICATORI SINTETICI DEI RISULTATI D'ESERCIZIO

I principali dati economici e patrimoniali si possono così sintetizzare:

Valori in Euro/000	31/12/2022	31/12/2023	Variaz. %
Dati economici:			
Ricavi	285	285	-
Margine operativo lordo (EBITDA)	(270)	(384)	(42,2)
Risultato operativo (EBIT)	(796)	(1.543)	(93,8)
Risultato netto	(842)	(1.624)	(92,9)
Risultato complessivo netto	(831)	(1.646)	(98,1)
Valori in Euro/000	31/12/2022	31/12/2023	Variaz. %
Dati patrimoniali:			
Immobilizzazioni	19.636	19.626	-
Patrimonio netto	14.725	13.079	(11,2)

I ricavi operativi al 31 dicembre 2023 sono 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). 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.

Principali dati economici dell'esercizio

Per quanto riguarda l'attività di gestione corrente si segnala in particolare quanto segue:

- i ricavi complessivi 31 dicembre 2023 sono pari a 0,28 milioni di euro, in linea con il corrispondente periodo dell'esercizio precedente, e comprendono ricavi per prestazioni di service e facility nonché prestazioni di consulenza verso la società DCC contrattualizzati nell'esercizio 2021;
- i costi operativi sono pari a 0,67 milioni di euro in aumento rispetto agli 0,56 milioni di euro del 2022;
- il saldo dei proventi e oneri non ordinari è negativo per 1,11 milioni di euro contro un saldo netto negativo di 38 mila euro al 31 dicembre 2022. Nel 2023 sono state contabilizzate sopravvenienze passive di natura fiscale per l'ammontare di 1,00 milioni di euro come di seguito descritto;
- gli ammortamenti e le svalutazioni sono pari a 48 mila euro contro gli 488 mila euro del precedente esercizio che comprendevano la svalutazione di partecipazioni per complessivi 0,31 milioni di euro e un fondo rischi per l'ammontare di 0,16 milioni di euro per tenere conto del rischio connesso al mancato realizzo di partite dell'attivo mentre al 31 dicembre 2023 gli accantonamenti a fondo rischi sono stati pari a 0,03 milioni di euro;
- il Risultato Operativo (Ebit) al 31 dicembre 2023 è stato pari a -1,54 milioni di euro rispetto ai -0,79 milioni di euro dell'esercizio 2022;
- gli oneri finanziari netti sono stati pari a 80 mila euro (47 mila euro nell'esercizio precedente).
- il risultato netto complessivo della società è negativo per 1,65 milioni di euro contro una perdita di 0,83 milioni di euro del precedente esercizio.

Posizione finanziaria netta

La posizione finanziaria netta è evidenziata nella tabella che segue, esposta secondo lo schema previsto dalla Comunicazione Esma del 4 marzo 2021 entrata in vigore dal 5 maggio 2021 con conseguente riclassificazione anche dei valori del precedente esercizio.

<i>Euro/000</i>	31/12/22	31/12/23
A. Disponibilità liquide	2	-
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	29	25
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-
D. Liquidità (A+B+C)	31	25
E. Debito finanziario corrente (esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente) *	(4.297)	(3.091)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-
G. Indebitamento Finanziario Corrente (E+F)	(4.297)	(3.091)
H. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (G-D)	(4.266)	(3.066)
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(541)	(827)

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA

J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	(287)	(705)
L. Indebitamento Finanziario non Corrente (I+J+K)	(828)	(1.532)
M. Totale Indebitamento Finanziario (H+L)	(5.094)	(4.598)

* Include debiti verso Class Editori per un ammontare di 815 migliaia di euro (1.849 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) relativi a un deposito cauzionale ricevuto da Class Editori negli esercizi precedenti, esposti negli altri debiti correnti nel presente bilancio.

La Posizione finanziaria netta della società come sopra definita include i debiti non remunerati, che presentano una significativa componente di finanziamento implicito o esplicito, ed eventuali altri prestiti infruttiferi, ed esclude i crediti finanziari con scadenza oltre 90gg (così come definito 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 situazione finanziaria netta passa da indebitamento di 5,09 milioni di euro al 31 dicembre 2022 a un indebitamento netto di 4,60 milioni di euro al 31 dicembre 2023.

A seguito della definizione di piani di pagamento rateali di alcuni debiti scaduti principalmente di natura tributaria e previdenziale, sono stati riportati nella posizione finanziaria netta i debiti relativi a tali piani di pagamento le cui con rate sono in scadenza oltre i 12 mesi. 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.

Patrimonio Netto

Il totale del Patrimonio Netto al 31 dicembre 2023 è pari a **13,08** milioni di euro, in diminuzione rispetto ai 14,72 milioni di euro del precedente esercizio per effetto del risultato del periodo.

Dati di Borsa

	2022	2023
Quotazione minima (euro)	0,0602	0,0396
Quotazione massima (euro)	0,077	0,066
Volumi trattati (complessivi)	28.171.771	28.632.470
Volumi trattati (complessivi) (euro)	1.950.000	1.570.000
Capitalizzazione minima (ml. euro)	6,0	3,7
Capitalizzazione massima (ml. euro)	7,0	6,0
Capitalizzazione media (ml. euro)	6,2	4,9
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

In attuazione della recente direttiva 2003/51/CE (“direttiva di modernizzazione contabile”) recepita nel D. Lgs. 32/2007 e delle conseguenti modifiche dell’articolo 2428 del Codice Civile, si riportano di seguito i principali elementi informativi:

- gli indicatori di risultato finanziari;
- l’analisi dei rischi e delle incertezze cui la società è esposta;
- informazioni inerenti l’ambiente ed il personale;
- analisi dei settori in cui la società ha operato (aree di attività).

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA

Gli indicatori Alternativi di Performance

Allo scopo di facilitare la comprensione dell'andamento economico e finanziario di CIA Spa, gli amministratori hanno individuato alcuni Indicatori Alternativi di Performance ("IAP") che da alcuni anni vengono rappresentati nel bilancio d'esercizio. Tali indicatori rappresentano, inoltre, gli strumenti che facilitano gli amministratori stessi nell'individuare tendenze operative e nel prendere decisioni circa investimenti, allocazione di risorse ed altre decisioni operative. Per una corretta interpretazione di tali IAP si evidenzia quanto segue:

- tali indicatori sono costruiti esclusivamente a partire da dati storici della Società e non sono indicativi dell'andamento futuro di CIA Spa; Nello specifico, essi sono rappresentati, laddove applicabile, in accordo con quanto previsto dalle raccomandazioni contenute nel documento predisposto dall'ESMA, n. 1415 del 2015, (così come recepite dalla comunicazione Consob n. 0092543 del 3 dicembre 2015) e nei punti 100 e 101 delle Q&A ESMA 31-62-780 del 28 marzo 2018;
- gli IAP non sono previsti dai principi contabili internazionali ("IFRS") e, pur essendo derivati dai bilanci d'esercizio della Società, non sono assoggettati a revisione contabile;
- gli IAP non devono essere considerati sostitutivi degli indicatori previsti dai Principi contabili di riferimento (IFRS);
- la lettura di detti IAP deve essere effettuata unitamente alle informazioni finanziarie della Società tratte dai bilanci d'esercizio;
- le definizioni degli indicatori utilizzati dalla Società, in quanto non rivenienti dai principi contabili di riferimento, potrebbero non essere omogenee con quelle adottate da altre società e quindi con esse comparabili;
- gli IAP utilizzati da CIA Spa risultano elaborati con continuità e omogeneità di definizione e rappresentazione per tutti i periodi per i quali sono incluse informazioni finanziarie nel presente bilancio.

Gli IAP sotto riportati sono stati selezionati e rappresentati nella Relazione sulla gestione in quanto la Società ritiene che tali indicatori consentano una migliore valutazione del livello complessivo di indebitamento, della solidità patrimoniale e della capacità di rimborso del debito.

La Posizione finanziaria netta, corrisponde alla Posizione Finanziaria Netta della Società come sopra definita e include inoltre i debiti non remunerati, che presentano una significativa componente di finanziamento implicito o esplicito, ed eventuali altri prestiti infruttiferi, ed esclude i crediti finanziari con scadenza oltre 90gg (così come definito 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)

Si fornisce di seguito la descrizione e la modalità di calcolo gli indicatori presentati nella Relazione sulla gestione di CIA Spa al paragrafo "Indicatori Finanziari:

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2022	2023
Indici di Redditività		
MOL (in migliaia di Euro) (1)	(145)	(205)
Risultato operativo (1) (in migliaia di Euro)	(633)	(253)
EBIT normalizzato (1) (in migliaia di Euro)	(758)	(432)
EBIT integrale (1) (in migliaia di Euro)	(796)	(1.543)
ROE (2)	-5,72%	-12,55%
ROE Lordo (2-bis)	-5,72%	-12,41%
ROI (3)	-4,01%	-2,20%
ROS (4)	-266%	-152%
Indici sulla struttura dei finanziamenti		
Quoziente di indebitamento complessivo (5)	(0,64)	(0,74)
Quoziente di indebitamento finanziario (6)	(0,20)	(0,24)
Indici di solvibilità		
Margine di disponibilità (7)	(4.371)	(5.989)
Quoziente di disponibilità (8)	(0,47)	(0,23)
Margine di tesoreria (9)	(4.377)	(5.989)
Quoziente di tesoreria (10)	(0,47)	(0,23)
Indici di finanziamento delle immobilizzazioni		
Margine primario di struttura (11)	(4.176)	(6.547)
Quoziente primario di struttura (12)	0,78	0,67
Margine secondario di struttura (13)	(3.048)	(4.675)
Quoziente secondario di struttura (14)	0,84	0,76

(1) il Margine Operativo Lordo (EBITDA), congiuntamente ad altri indicatori di redditività relativa, consente di illustrare i cambiamenti delle performance operative. L'EBITDA è calcolato come la somma dell'utile dell'esercizio più le imposte correnti e differite, i proventi/oneri finanziari netti, gli ammortamenti, le svalutazioni e gli accantonamenti.

Il Margine Operativo Netto (EBIT), è una grandezza intermedia che deriva dal risultato netto dal quale sono esclusi le imposte, i proventi e gli oneri finanziari ed il risultato da partecipazioni. L'EBIT viene utilizzato al fine di misurare l'abilità di generare risultati dalle attività, includendo gli impatti derivanti dalle attività di investimento.

(1)	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
<i>in migliaia di Euro</i>	2022	2023
Margine operativo Lordo (MOL)	(145)	(205)
Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	(488)	(48)
Risultato operativo	(633)	(253)
Altri Ricavi Operativi	-	-
Altri costi operativi	(125)	(179)
EBIT Normalizzato	(758)	(432)
Altri Proventi / Oneri	(38)	(1.111)
EBIT Integrale	(796)	(1.543)

Indici di redditività:

(2)

in migliaia di Euro e rapporti

	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2022	2023
Risultato dell'esercizio (A)	(842)	(1.641)
Patrimonio netto (B)	14.725	13.079
ROE (A)/(B)	(5,72%)	(12,55%)

(2) il ROE (Return On Equity): è l'indicatore economico della redditività del capitale proprio. È calcolato come rapporto tra il Risultato dell'esercizio ed il Patrimonio Netto;

(2) bis

in migliaia di Euro e rapporti

	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2022	2023
Risultato ante imposte (A)	(843)	(1.624)
Patrimonio netto (B)	14.725	13.079
ROE lordo (A)/(B)	(5,72%)	(12,41%)

(2-bis) il ROE Lordo: è l'indicatore economico della redditività del capitale proprio al lordo delle imposte. È calcolato come rapporto tra il Risultato dell'esercizio ante imposte ed il Patrimonio Netto;

(3)

in migliaia di Euro e rapporti

	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2022	2023
Risultato operativo normalizzato (A)	(758)	(432)
Partecipazioni + Immobilizzazioni materiali (B)	18.902	19.626
ROI (A)/(B)	(4,01%)	(2,20%)

(3) Il ROI (Return On Investment): è un indicatore di performance, utile nella valutazione dell'efficienza degli investimenti effettuati dalla società nel corso dell'esercizio. È calcolato come rapporto tra il Risultato operativo normalizzato ed il valore degli Assets materiali e finanziari immobilizzati iscritti in bilancio;

(4)

in migliaia di Euro e rapporti

	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2022	2023
Risultato operativo normalizzato (A)	(758)	(432)
Ricavi (B)	285	285
ROS (A)/(B)	(266%)	(152%)

(4) Il ROS (Return On Sales), è calcolato tramite il rapporto tra il risultato operativo normalizzato dell'esercizio e i ricavi netti ottenuti nel corso dello stesso.

Indici sulla struttura dei finanziamenti:

(5)

in migliaia di Euro e rapporti

	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2022	2023
Passività non correnti (A)	(1.128)	(1.871)
Passività Correnti (B)	(8.226)	(7.792)
Patrimonio netto (C)	14.725	13.079
Quoziente di indebitamento complessivo (A+B)/C	(0,64)	(0,74)

(5) Il quoziente di indebitamento complessivo è stato determinato come rapporto tra la somma delle passività correnti e non correnti ed il Patrimonio netto.

(6)

in migliaia di Euro e rapporti

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2022	2023
Passività di finanziamento (A)	(2.990)	(3.103)
Liquidità (B)	31	25
Patrimonio netto (C)	14.725	13.079
Quoziente di indebitamento finanziario (A+B)/C	(0,20)	(0,24)

(6) Il Quoziente di indebitamento finanziario è stato determinato come rapporto tra la somma delle passività finanziarie (con una componente di finanziamento esplicita) e la liquidità immediata ed il Patrimonio netto.

Indici di solvibilità:

(7)

in migliaia di Euro

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2022	2023
Attivo Corrente (A)	3.855	1.803
Passivo Corrente (B)*	(8.226)	(7.792)
Margine di disponibilità (A)+(B)	(4.371)	(5.989)

(7) Il margine di disponibilità rappresenta la capacità dell'impresa a far fronte autonomamente alla passività di breve periodo facendo leva sulle liquidità e sulle disponibilità di magazzino. Il valore di tale margine si ottiene come differenza tra le attività correnti e le passività correnti.

(8)

in migliaia di Euro

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2022	2023
Attivo Corrente (A)	3.855	1.803
Passivo Corrente (B)	(8.226)	(7.792)
Quoziente di disponibilità (A)/(B)	(0,47)	(0,23)

(8) Il quoziente di disponibilità è utilizzato segnala la capacità dell'azienda di fronteggiare i propri impegni a breve termine. Esso è dato dal rapporto tra le attività correnti e le passività correnti.

(9)

in migliaia di Euro

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2022	2023
Liquidità differite (A)	3.823	1.777
Liquidità immediate (B)	26	26
Passivo Corrente (C)	(8.226)	(7.792)
Margine di tesoreria (A)+(B)+(C)	(4.377)	(5.989)

(9) Il margine di tesoreria misura la capacità dell'azienda di far fronte alle cosiddette passività correnti, ovvero i debiti a breve termine. È dato dalla differenza tra: le liquidità immediate e differite (liquidità e crediti a breve) e le passività correnti (debiti a breve).

(10)

in migliaia di Euro

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre

	2022	2023
Liquidità differite (A)	3.823	1.777
Liquidità immediate (B)	26	3
Passivo Corrente (C)	(8.226)	(7.792)
Quoziente di tesoreria (A)+(B)/(C)	(0,47)	(0,23)

(10) Il quoziente di tesoreria è calcolato come rapporto tra le liquidità immediate e differite (liquidità + crediti a breve termine) ed il passivo corrente.

Indici di finanziamento delle immobilizzazioni:

(11)

in migliaia di Euro	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2022	2023
Patrimonio Netto (A)	14.725	13.079
Attivo immobilizzato (B)	18.902	19.626
Margine primario di struttura (A)-(B)	(4.176)	(6.547)

(11) Il margine di struttura primario è una somma algebrica che confronta le immobilizzazioni con il patrimonio netto. Esso fornisce indicazioni su come il capitale proprio sia sufficiente a coprire gli impieghi durevoli dell'azienda.

(12)

in migliaia di Euro	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2022	2023
Patrimonio Netto (A)	14.725	13.079
Attivo immobilizzato (B)	18.902	19.626
Quoziente primario di struttura (A)/(B)	0,78	0,67

(12) Il quoziente primario di struttura relaziona il Patrimonio netto e l'attivo immobilizzato. Al pari del margine di struttura primario fornisce indicazioni sul grado di copertura dell'attivo immobilizzato mediante il Patrimonio netto.

(13)

in migliaia di Euro	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2022	2023
Patrimonio Netto (A)	14.725	13.079
Passività non correnti (B)	(1.128)	(1.871)
Attivo immobilizzato (C)	18.902	19.626
Margine secondario di struttura (A)+(B)-(C)	(3.048)	(4.675)

(13) Il margine secondario di struttura fornisce indicazioni sulle modalità di finanziamento delle immobilizzazioni. È calcolato come somma del capitale proprio e del passivo consolidato con l'attivo immobilizzato.

(14)

in migliaia di Euro	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2022	2023
Patrimonio Netto (A)	14.725	13.079
Passività non correnti (B)	(1.128)	(1.871)
Attivo immobilizzato (C)	18.902	19.626
Quoziente secondario di struttura (A)+(B)/(C)	0,84	0,76

(14) Il quoziente secondario di struttura riprende i valori del margine secondario di struttura e li rapporta tra loro per misurare in termini percentuali la capacità dell'impresa di coprire gli investimenti fissi con tutte le fonti di capitale.

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA**Rischi connessi al settore in cui la Società opera****PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE**

Sono descritti di seguito i principali elementi di rischio cui è esposta CIA sono identificabili per tipologia: mercati di riferimento, commerciali, finanziari e di compliance.

Rischi connessi ai mercati di riferimento

Il contesto macro-economico continua ad essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, ulteriormente aggravato dalle recenti vicende belliche dell'est Europa e del Medio Oriente di cui, alla data di predisposizione della presente relazione finanziaria, non è possibile prevederne né la durata, né la portata e conseguentemente valutarne in modo attendibile i reali impatti sulla performance economiche, sulla situazione finanziaria e patrimoniale della società.

In riferimento ai mercati in cui opera la società, le maggiori ripercussioni si riflettono nel settore immobiliare. Per quanto

riguarda le altre partecipazioni detenute da CIA ed in particolare Isola Longa Srl e Agricola Florio Srl, le prospettive di reddito si ritengono allo stato positive, non essendo esse di portafoglio liquido ma inerenti a progetti di investimento di medio-lungo periodo.

Rischio di credito in relazione ai rapporti commerciali con i clienti

L'esposizione della Società al rischio di credito è costituita dalle perdite potenziali che potrebbero derivare dalla possibilità che si verifichino specifiche situazioni di insolvenza dalle controparti debitorie. La massima esposizione teorica al rischio di credito per CIA è rappresentata dal valore contabile dei crediti commerciali iscritti in bilancio. Gli accantonamenti effettuati al fondo rischi sono determinati in ottica prudenziale attraverso un costante monitoraggio e valutazione delle singole posizioni.

Per i dettagli dei rapporti commerciali si rimanda a quanto esposto nella specifica sezione delle note illustrative.

Rischi finanziari e di cambio valuta

La Società utilizza risorse finanziarie di terzi principalmente a breve a sostegno del capitale circolante e non prevede investimenti speculativi in prodotti finanziari.

Il rischio di cambio non è significativo in quanto la Società opera nella quasi totalità delle operazioni effettuate con valuta in Euro.

Rischi di liquidità

I flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità del Gruppo sono monitorati e gestiti centralmente sotto il controllo diretto della capogruppo. Al 31 dicembre 2023, le disponibilità finanziarie sono sostanzialmente in linea con quanto previsto nel piano di cassa a breve/medio termine.

Principali incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale

In accordo con quanto previsto dallo IAS 1 si riportano di seguito le valutazioni formulate dagli Amministratori in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale ai fini della redazione del presente bilancio consolidato al 31 dicembre 2023.

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 prudenziale, 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 il bilancio al 31 dicembre 2023 di CIA S.p.A. e conseguentemente del Gruppo, in un'ottica di continuità aziendale.

Tuttavia, come meglio riportato al paragrafo dei fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio, in data 23 febbraio 2024 il consiglio di amministrazione di CIA, ha approvato il progetto di fusione per incorporazione di CIA nella controllante Compagnie Foncière du Vin Spa. Tale decisione è stata presa anche in considerazione della modesta liquidità dei relativi titoli negoziati sul mercato la quale non giustifica la permanenza in quotazione delle azioni della Società Emittente. L'assemblea degli azionisti di CIA del 26 aprile 2024, in sede straordinaria, ha a sua volta approvato il suddetto progetto di fusione.

Dopo una quotazione durata oltre 20 anni, si è valutato necessario procedere ad una riorganizzazione di CIA, finalizzata all'ulteriore rafforzamento della società, operazione più facilmente perseguibile nello status di società non quotata. Inoltre, il Delisting consentirà alla Società risultante dalla fusione di:

- a) ottenere una maggiore flessibilità gestionale e di governance con conseguente possibilità di assumere tempestivamente decisioni strategiche;
- b) eliminare i costi derivanti dalla quotazione, liberando risorse economiche e finanziarie da dedicare alla riorganizzazione societaria e di business che si ritenessero opportune e/o in linea con gli obiettivi di crescita e sviluppo delle Società Partecipanti alla Fusione.

La conclusione di questa operazione, prevista entro il primo semestre 2024 condizionerà tutti gli sviluppi successivi della nostra società e comporterà la riscrittura di un nuovo piano di sviluppo aziendale per gli anni a venire se pur in continuità con il piano pluriennale vigente.

Infine si segnala un aggiornamento relativo alla causa promossa da CIA nei confronti del Comune di Milano: in data 8 novembre 2023 si è svolta l'udienza per la precisazione delle conclusioni, per la richiesta da parte di CIA 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. Si è ad oggi in attesa di conoscere le decisioni del Giudice.

Relazione sulla corporate governance

La relazione, sottoposta all'approvazione del consiglio di amministrazione del 15 maggio 2024, costituisce un documento separato alla presente relazione, ed è disponibile sul sito Internet della società (www.c-i-a.it), nella sezione *Documenti*.

Informazioni inerenti l'ambiente ed il personale

Data l'attività specifica della società non si ravvisano elementi di rilievo.
Non vi sono danni causati all'ambiente, né sanzioni o addebiti inerenti.

Attività di ricerca e Sviluppo

Si evidenzia che la società non ha sostenuto costi per attività di ricerca, sviluppo e pubblicità.

Andamento e rapporti con le controllate

Circa i rapporti patrimoniali con imprese controllate/collegate, si precisa che riguardano esclusivamente rapporti di natura finanziaria infruttiferi.

In merito alle altre imprese **partecipate** non si segnalano elementi di rilievo.

Tutte le partecipazioni sono state iscritte al costo di acquisto e gli aspetti quantitativi di tali valutazioni sono stati illustrati in dettaglio nelle Note illustrative al 31 dicembre 2023.

Rapporti con parti correlate e collegate

Nel corso dell'esercizio 2023 sono state effettuate prestazioni a beneficio del gruppo Class Editori per attività di service e facility relativi agli immobili presso cui il gruppo Class svolge la propria attività. Dalla stessa Class Editori sono state ricevute prestazioni per service amministrativi, finanziarie, tenuta della contabilità e delle paghe. Per un dettaglio circa l'entità di tali rapporti si rimanda alla relativa sezione sulle parti correlate.

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle condizioni di mercato.

Circa il dettaglio delle poste di stato patrimoniale e di conto economico si rimanda al relativo paragrafo incluso nelle note al bilancio.

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. svolge la propria attività presso la sede sociale di Via G. Borgazzi 2 a Milano.

Per quanto attiene ai rischi potenziali connessi a cause legali con clienti, fornitori ed altri soggetti terzi precisiamo che non sussistono, allo stato attuale, particolari rischi.

Azioni proprie

La società non possiede e non ha posseduto in corso d'esercizio né direttamente né tramite terzi, azioni proprie o di società controllanti.

PRINCIPALI EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Il consiglio di amministrazione di CIA Spa, nella seduta del 23 febbraio 2024, ha approvato il progetto di fusione per incorporazione di CIA nella controllante Compagnie Foncière du Vin Spa redatto ai sensi dell'art. 2501-ter del codice civile. Tale decisione è stata presa anche in considerazione della modesta liquidità dei relativi titoli negoziati sul mercato la quale non giustifica la permanenza in quotazione delle azioni della Società Emittente. L'assemblea degli azionisti di CIA del 26 aprile 2024, in sede straordinaria, ha a sua volta approvato il suddetto progetto di fusione.

La quotazione su Euronext Milan di CIA non ha permesso di valorizzare adeguatamente la Società Emittente. Pertanto, si è valutato necessario procedere ad una riorganizzazione di CIA, finalizzata all'ulteriore rafforzamento della stessa, operazione più facilmente perseguibile nello status di società non quotata. Inoltre, il Delisting consentirà alla Società risultante dalla fusione di:

- a) ottenere una maggiore flessibilità gestionale e di governance con conseguente possibilità di assumere tempestivamente decisioni strategiche;
- b) eliminare i costi derivanti dalla quotazione, liberando risorse economiche e finanziarie da dedicare alla riorganizzazione societaria e di business che si ritenessero opportune e/o in linea con gli obiettivi di crescita e sviluppo delle Società Partecipanti alla Fusione.

Il Rapporto di Cambio determinato dagli organi amministrativi delle Società Partecipanti alla Fusione è pari a n. 0,0036 azioni ordinarie di CFV per ogni azione ordinaria di CIA.

In data 26 marzo 2024, Rediva Audit S.r.l., società designata dal Tribunale di Milano, su istanza congiunta di CIA e CFV del data 26 febbraio 2024, in qualità di esperto indipendente ai sensi dell'art. 2501-sexies del codice civile, ha emesso la propria relazione attestante, tra l'altro, la congruità del Rapporto di Cambio.

In data 11 aprile CIA ha pubblicato un Documento Informativo ai sensi dell'art. 70, comma sesto, del Regolamento Emittenti al fine di fornire un quadro di dettaglio dell'operazione di Fusione per incorporazione di CIA in CFV. L'Operazione in oggetto costituisce infatti una fusione significativa in applicazione dei parametri di cui all'Allegato 3B, paragrafo B, punto B1, del Regolamento Emittenti, anche in ragione del fatto che viene ritenuta necessaria da Consob la redazione del documento informativo ex art. 70 Regolamento Emittenti nel caso di fusione di un emittente quotata in una società non avente azioni ammesse alle negoziazioni in un mercato regolamentato.

In data 26 aprile 2024, l'assemblea straordinaria degli azionisti di CIA, ha approvato il progetto di fusione per incorporazione della società in Compagnie Foncière du Vin SpA. In data 30 aprile 2024 la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza e Lodi ha iscritto la relativa delibera. A partire da tale data, ed entro il 15 maggio 2024, gli azionisti di CIA hanno la facoltà di esercitare il diritto di recesso ai sensi dell'art. 2437, comma 1, lett. g) e 2437-quinquies del codice civile.

In data 22 marzo 2024 è stato sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate un atto di adesione al fine di chiudere definitivamente la verifica fiscale effettuata sull'anno d'imposta 2017. L'Agenzia delle Entrate aveva contestato il trattamento fiscale di due operazioni poste in essere dalla società nel 2017, relative in particolare alla cessione del compendio immobiliare ad uso uffici sito in Via Burigozzo, angolo Via Borgazzi, a Milano, nonché alla cessione del 99% della partecipazione detenuta nella società Diana Bis Srl. Pur convinta della correttezza del proprio operato, stante la significatività del valore dei rilievi in oggetto che avrebbero comportato una richiesta in termini di IRES per oltre 4 milioni di euro oltre a potenziali sanzioni e interessi, al solo fine di evitare un contenzioso che avrebbe determinato tra l'altro la

necessità di versare in via anticipata e provvisoria una parte di quanto richiesto, la società ha ritenuto opportuna la definizione di un atto di adesione che ha determinato la rilevazione di una passività complessiva di circa 533 mila euro da pagarsi in 4 anni con rate trimestrali. La suddetta passività è stata iscritta già nel bilancio 2023.

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.

Proposte del Consiglio

Signori Azionisti,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2023 che si chiude con una perdita d'esercizio, pari a euro 1.641.145 deliberando la copertura della stessa con l'utilizzo per pari importo della riserva straordinaria.

p. il Consiglio di Amministrazione

Angelo Riccardi

***Bilancio separato
della capogruppo
al 31 dicembre 2023***

Sede in Milano via G. Borgazzi, 2
Cap. Soc. € 922.952,60 iv
Cod. Fisc. E P.IVA n. 03765170968
Iscritta al REA della CCIAA di Milano al n. 1700623
Bilancio chiuso al 31/12/2023

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – ATTIVO

ATTIVITA'	Note	31 dicembre 2022	31 dicembre 2023
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Attività immateriali a vita indefinita		-	-
Altre immobilizzazioni immateriali		-	-
Totale immobilizzazioni immateriali		-	-
Immobilizzazioni materiali	1	22.465	14.785
Investimenti immobiliari	1	22.657	20.171
Partecipazioni	2	18.856.387	19.590.758
Crediti commerciali non correnti	3	882.252	891.074
Crediti per imposte anticipate	4	440.613	422.976
Altri crediti		-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI		20.224.374	20.939.764
ATTIVITA' CORRENTI			
Crediti commerciali	5	2.298.835	1.443.867
Crediti tributari	6	287.268	273.046
Altri crediti	7	502.901	60.417
Disponibilità liquide	8	31.227	25.301
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI		3.120.231	1.802.631
Attività non correnti disponibili per la vendita	9	734.371	--
TOTALE ATTIVO		24.078.976	22.742.395

Ai sensi della delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti di operazioni o posizioni con parti correlate sulla situazione patrimoniale finanziaria, sul conto economico complessivo e sul rendiconto finanziario della società sono riportati al paragrafo 30 delle note illustrative al bilancio d'esercizio.

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – PASSIVO

PASSIVITA'	Note	31 dicembre 2022	31 dicembre 2023
Capitale sociale		922.953	922.953
Riserve		14.644.690	13.797.036
Utili (perdita) del periodo		(842.481)	(1.641.145)
PATRIMONIO NETTO	10	14.725.162	13.078.844
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti finanziari non correnti	11	541.484	827.199
Altri Debiti non correnti	12	286.639	705.197
Fondi per rischi e oneri	13	232.327	80.887
TFR e altri fondi per il personale	14	67.481	258.152
PASSIVITA' NON CORRENTI		1.127.931	1.871.435
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti finanziari	15	2.448.317	2.276.043
Debiti commerciali	16	2.396.057	2.612.951
Debiti tributari	17	980.641	1.602.924
Altri debiti	18	2.400.868	1.300.198
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI		8.225.883	7.792.116
TOTALE PASSIVITA'		9.353.814	9.663.551
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		24.078.976	22.742.395

Ai sensi della delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti di operazioni o posizioni con parti correlate sulla situazione patrimoniale finanziaria, sul conto economico complessivo e sul rendiconto finanziario della società sono riportati al paragrafo 30 delle note illustrative al bilancio d'esercizio.

CONTO ECONOMICO SEPARATO

	Note	31 dicembre 2022	31 dicembre 2023
Ricavi		285.000	285.000
Altri ricavi e proventi		-	-
Totale Ricavi Operativi	20	285.000	285.000
Costi per acquisti	-	-	-
Costi per servizi	21	(259.662)	(295.670)
Costi per il personale	22	(170.289)	(194.166)
Altri costi operativi	23	(125.271)	(178.921)
Totale Costi Operativi		(555.222)	(668.757)
Margine operativo lordo – Ebitda		(270.222)	(383.757)
Proventi/(Oneri) non ordinari	24	(37.620)	(1.110.941)
Ammortamenti e svalutazioni	25	(487.747)	(48.443)
Risultato operativo – Ebit		(795.589)	(1.543.141)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	26	(46.949)	(80.366)
Risultato ante imposte		(842.538)	(1.623.507)
Imposte	27	57	(17.638)
RISULTATO NETTO		(842.481)	(1.641.145)

Ai sensi della delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti di operazioni o posizioni con parti correlate sulla situazione patrimoniale finanziaria, sul conto economico complessivo e sul rendiconto finanziario della società sono riportati al paragrafo 30 delle note illustrative al bilancio d'esercizio.

I saldi di bilancio corrispondono a quelli contabili.

Conto Economico complessivo al 31 dicembre 2023

(Euro)	Note	31 dicembre 2022	31 dicembre 2023
Risultato Netto		(842.481)	(1.641.145)
Altre componenti del Conto Economico Complessivo			
Proventi/(oneri) attuariali non transitati da conto ec. (IAS 19)	28	11.903	(5.173)
Imposte sulle altre componenti del conto economico complessivo		-	-
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali		11.903	(5.173)
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(830.578)	(1.646.318)

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2021 – 31/12/2022

Euro	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Utili/(perd. a nuovo)	Risultato netto periodo	PN Totale
SALDI AL 31/12/2021	922.953	1.526.025	184.590	14.492.890	(66.725)	(14)	(1.503.979)	15.555.740
<u>Movimenti 2022:</u>								
Destinazione Risultato				(1.503.979)			1.503.979	-
Altri movimenti								
<u>Risultato del periodo:</u>								
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	-	-	-	11.903	-		-	11.903
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	-	-	-	11.903	-		-	11.903
Risultato Netto del periodo							(842.481)	(842.481)
Risultato Complessivo del periodo	-	-	-	11.903	-		(842.481)	(830.578)
SALDI AL 31/12/2022	922.953	1.526.025	184.590	13.000.814	(66.725)	(14)	(842.481)	14.725.162

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2022 – 31/12/2023

Euro	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Utili/(perd. a nuovo)	Risultato netto periodo	PN Totale
SALDI AL 31/12/2022	922.953	1.526.025	184.590	13.000.814	(66.725)	(14)	(842.481)	14.725.162
<u>Movimenti 2023:</u>								
Destinazione Risultato				(842.481)			842.481	-
Altri movimenti								
<u>Risultato del periodo:</u>								
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	-	-	-	(5.173)	-		-	(5.173)
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	-	-	-	(5.173)	-		-	(5.173)
Risultato Netto del periodo							(1.641.145)	(1.641.145)
Risultato Complessivo del periodo	-	-	-	(5.173)	-		(1.641.145)	(1.646.318)
SALDI AL 31/12/2023	922.953	1.526.025	184.590	12.153.160	(66.725)	(14)	(1.641.145)	13.078.844

PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA AL 31 DICEMBRE 2023

Euro	Note	2022	2023
Attività d'esercizio			
Utile d'esercizio		(842.481)	(1.641.145)
Ammortamenti		11.003	10.166
Autofinanziamento		(831.478)	(1.630.979)
Variazioni crediti commerciali		1.144.584	846.146
Variazione crediti/debiti tributari		401.134	1.072.700
Variazione altri crediti		105.272	442.484
Variazione debiti commerciali		(975.461)	216.894
Variazione altri debiti		(108.110)	(1.100.670)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)		(264.059)	(153.425)
Attività d'investimento			
Immobilizzazioni materiali		-	-
immobilizzazioni finanziarie		306.755	-
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)		306.755	-
Attività di finanziamento			
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori		13.297	113.441
Variazione fondi rischi		(37.673)	25.825
Variazione trattamento di fine rapporto		(25.203)	13.406
Distribuzione dividendi		-	-
Variazione Riserve		11.903	(5.173)
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)		(37.676)	147.499
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)		5.020	(5.926)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		26.207	31.227
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		31.227	25.301

Redatto con metodo indiretto

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Angelo Riccardi

***Note al bilancio separato
della capogruppo al 31 dicembre 2023***

CIA

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

Sede legale: Milano, via G. Borgazzi, 2
Cap. Sociale € 922.952,60
R.E.A. di Milano n° 1700623
Cod.Fiscale e P.IVA 03765170968

Note al bilancio chiuso il 31/12/2023

Criteri di formazione

La Società ha predisposto il bilancio al 31 dicembre 2023 in conformità ai Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e adottati dall'Unione Europea. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti ("IAS"), tutte le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC"), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee ("SIC").

Il Regolamento Europeo (CE) n°1606/2002 del 19 luglio 2002 ha introdotto l'obbligo, a partire dall'esercizio 2005, di applicazione dei Principi sopramenzionati ("IFRS") per la redazione dei bilanci consolidati delle società aventi titoli di capitale e/o debito quotati presso uno dei mercati regolamentati della Comunità Europea.

Il D. Lgs 28 febbraio 2005 n. 38 ha recepito nel nostro ordinamento quanto previsto dal Regolamento Europeo sopra citato e con tale Decreto Legislativo il legislatore nazionale ha altresì inteso estendere in via facoltativa l'adozione dei citati IFRS per la redazione del bilancio d'esercizio e/o consolidato anche alle società non quotate.

Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali

Il bilancio 2023 è redatto in conformità ai principi contabili internazionali International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS) ed è stato elaborato nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IAS/IFRS adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, omologati, unitamente alle relative interpretazioni, con regolamento (CE) n. 1126/2008 che, a partire dal 2 dicembre 2008, abroga e sostituisce il regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche. L'applicazione degli IAS/IFRS è stata effettuata facendo anche riferimento al "quadro sistematico per la preparazione e presentazione del bilancio", con particolare riguardo al principio fondamentale che riguarda la prevalenza della sostanza sulla forma, nonché al concetto della rilevanza e della significatività dell'informazione.

Si è, inoltre, tenuto conto, sul piano interpretativo, dei documenti sull'applicazione degli IFRS in Italia predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Forma e contenuto del bilancio

Il bilancio della Società è stato redatto in conformità agli IFRS ed è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Conto Economico complessivo, dal rendiconto finanziario, dal Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto e dalle presenti Note Illustrative ed è corredato dalla Relazione degli amministratori sull'andamento della gestione.

Principi contabili adottati

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 sono gli stessi rispetto a quelli adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 ad eccezione di quanto eventualmente specificato nei paragrafi

successivi.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2023

I principi contabili adottati nella predisposizione del Bilancio al 31 dicembre 2023 sono coerenti con quelli seguiti nella predisposizione del Bilancio separato al 31 dicembre 2022, fatta salva l'adozione di nuovi principi in vigore dal 1° gennaio 2023. La loro adozione non ha avuto alcun impatto sulle informazioni o sugli importi riportanti nel presente bilancio. La Società non ha adottato anticipatamente alcun principio, interpretazione o emendamento che è stato emesso, ma non è ancora in vigore.

I seguenti emendamenti e interpretazioni si applicano a partire dal 1° gennaio 2023. L'adozione di queste modifiche non ha avuto un effetto significativo nel bilancio della Società.

- **IFRS 17 Contratti assicurativi** - L'IFRS 17 introduce un modello di valutazione uniforme per i contratti assicurativi. Prima dell'IFRS 17 esistevano molte difformità a livello globale relative alla contabilizzazione dei (e all'informativa sui) contratti assicurativi, con l'IFRS 4 che consentiva di applicare molte politiche contabili precedenti (non IFRS). L'IFRS 17 comporterà cambiamenti significativi per molti assicuratori, rendendo necessari adeguamenti agli attuali sistemi e processi.

Il nuovo principio ritiene che i contratti assicurativi riuniscano le caratteristiche di uno strumento finanziario a quelle di un contratto di servizio, e che molti generino flussi di cassa che variano sostanzialmente nel tempo. Il nuovo principio segue pertanto l'approccio di:

- unire l'attuale valutazione dei flussi di cassa futuri alla rilevazione degli utili durante il periodo in cui vengono forniti servizi nell'ambito del contratto;
- presentare i risultati del servizio assicurativo (inclusi i ricavi assicurativi) separatamente da proventi e oneri finanziari legati all'attività assicurativa, e
- richiedere che, per ogni portafoglio, l'entità scelga come politica contabile se rilevare a conto economico tutti i proventi e oneri finanziari legati all'attività assicurativa per il periodo di bilancio oppure se rilevarli nelle altre componenti di conto economico complessivo.

A seguito della pubblicazione dell'IFRS 17, sono state apportate modifiche al principio e posticipate le date di entrata in vigore.

- **Modifica allo IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 (Informativa sui criteri contabili)** - Nel febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato delle modifiche allo IAS 1, che modificano gli obblighi d'informativa relativi alle politiche contabili da 'politiche contabili significative' a 'informazioni materiali sulle politiche contabili'. Le modifiche forniscono orientamenti su quando è probabile che un'informazione sulla politica contabile sia considerata significativa. Le modifiche allo IAS 1 sono in vigore per i bilanci degli esercizi a partire dal 1° gennaio 2023 o in data successiva, consentendone l'applicazione anticipata. Dal momento che gli IFRS Practice Statements sono orientamenti non obbligatori, non è stata specificata una data di entrata in vigore obbligatoria delle modifiche all'IFRS Practice Statement 2.
- **Modifica allo IAS 8 (Definizione delle stime contabili)** - Nel febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato le modifiche allo IAS 8, che hanno aggiunto la definizione di Stime contabili nello IAS 8. Le modifiche hanno inoltre chiarito che gli effetti di un cambiamento in un input o in una tecnica di valutazione sono cambiamenti nelle stime contabili, a meno che non derivino dalla correzione di errori degli esercizi precedenti.
- **Modifiche allo IAS 12 (Imposte differite relative ad attività e passività derivanti da un'unica operazione)** - Nel maggio 2021 lo IASB ha pubblicato le modifiche allo IAS 12, che chiariscono se l'esenzione dalla rilevazione iniziale si applichi a determinate operazioni che comportano la rilevazione simultanea di un'attività e di una passività (e.g. un leasing nel perimetro dell'IFRS 16). Le modifiche introducono un ulteriore criterio per l'esenzione dalla rilevazione iniziale ai sensi dello IAS 12.15, in base al quale l'esenzione non si applica alla rilevazione iniziale di un'attività o passività che, al momento dell'operazione, dà luogo ad eguali differenze temporanee imponibili e deducibili.
- **Modifiche allo IAS 12 (International Tax Reform – Pillar Two Model Rules)** - Nel dicembre 2021 l'Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico (OCSE) ha pubblicato Tax Challenges Arising from the Digitalisation of the Economy – Global Anti-Base Erosion Model Rules (Pillar Two): Inclusive Framework on BEPS (Pillar Two model rules). Nel marzo 2022 l'OCSE ha pubblicato dei commenti ed esempi illustrativi che elaborano l'applicazione e il funzionamento delle regole e chiariscono alcuni termini.

Le parti interessate hanno espresso allo IASB preoccupazione in merito alle potenziali implicazioni sulla contabilizzazione dell'imposta sul reddito, in particolare per quanto riguarda le imposte differite, derivanti dalle regole del Pillar Two. Le parti interessate hanno enfatizzato la necessità urgente di chiarezza considerata l'imminente promulgazione in alcune giurisdizioni della legge fiscale per attuare le norme. In risposta a queste preoccupazioni, lo IASB ha proposto delle modifiche allo IAS 12 Imposte sul reddito. Ha pubblicato l'Exposure Draft International Tax Reform - Pillar Two Model Rules (modifiche proposte allo IAS 12) il 9 gennaio 2023.

Lo IASB ha emesso le modifiche finali (le Modifiche) International Tax Reform – Pillar Two Model Rules il 23 maggio 2023.

Le modifiche introducono un'eccezione temporanea per le entità alla rilevazione e all'informativa sulle attività e passività fiscali differite relative alle regole del Pillar Two. Le modifiche prevedono anche disposizioni integrative aggiuntive in relazione all'esposizione dell'entità alle imposte sul reddito del Pillar Two.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dalla Società al 31 dicembre 2023

- Modifiche allo IAS 7 e IFRS 7 (Supplier Finance Arrangements) - Il 25 maggio 2023 lo IASB ha emesso *Supplier Finance Arrangements* che modifica IAS 7 Rendiconto finanziario e IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative (le Modifiche).

Tali Modifiche sono intervenute a seguito di una richiesta ricevuta dall'IFRIC relativamente ai requisiti di presentazione di passività e relativi flussi finanziari derivanti da accordi di finanziamento della catena di approvvigionamento (nel seguito "*supplier finance arrangements*" o "*reverse factoring*") e relative informazioni integrative. Nel dicembre 2020, l'IFRIC aveva pubblicato una Agenda decision - *Supply Chain Financing Arrangements—Reverse Factoring* che rispondeva a tale richiesta sulla base delle disposizioni degli IFRS vigenti all'epoca.

Durante questo processo, i vari stakeholders hanno indicato delle limitazioni dovute ai requisiti allora esistenti per rispondere alle importanti esigenze di informazione degli utilizzatori per comprendere gli effetti del *reverse factoring* sul bilancio di un'entità e per confrontare un'entità con un'altra. In risposta a questo feedback, lo IASB ha adottato un progetto di modifica limitata dei principi, che ha portato alle Modifiche.

Le Modifiche richiedono alle entità di fornire alcune informazioni specifiche (qualitative e quantitative) relative ai *supplier finance arrangements*. Le Modifiche forniscono anche orientamenti sulle caratteristiche dei *supplier finance arrangements*.

- Modifiche all'IFRS 16 (*Lease Liability in a Sale and Leaseback*) - L'IFRS Interpretations Committee ha pubblicato nel giugno 2020 una agenda decision – *Sale and leaseback with Variable Payments*. La questione è stata deferita allo IASB per lo standard setting di alcuni aspetti. Lo IASB ha approvato le modifiche finali nel settembre 2022.

Le Modifiche richiedono che il venditore-locatario determini i "canoni leasing" o i "canoni leasing rivisti" in modo tale da non rilevare alcun importo di utile o perdita riferito al diritto d'uso trattenuto dal venditore-locatario stesso.

- Nel gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato le modifiche allo IAS 1 – Classificazione delle passività tra correnti e non correnti, le quali sono state ulteriormente modificate con le Modifiche - Passività non correnti con covenants che sono state pubblicate nell'ottobre 2022.

Le Modifiche richiedono che il diritto di un'entità di differire l'estinzione di una passività per almeno dodici mesi dopo l'esercizio abbia sostanza ed esista alla fine del periodo di bilancio. La classificazione di una passività non è influenzata dalla probabilità che l'entità eserciti il diritto di differire l'estinzione per almeno dodici mesi dopo l'esercizio.

A seguito della pandemia di COVID-19, il Board ha posticipato di un anno la data di entrata in vigore delle Modifiche, portandola agli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2024 o in data successiva.

- Modifica allo IAS 1 (Passività non correnti con covenants) - A seguito della pubblicazione delle Modifiche allo IAS 1 - Classificazione delle passività tra correnti e non correnti, lo IASB ha ulteriormente modificato lo IAS 1 nell'ottobre 2022.

Se il diritto di differimento di un'entità è subordinato al rispetto da parte dell'entità di determinate condizioni, tali condizioni influiscono sull'esistenza di tale diritto alla data di chiusura dell'esercizio, qualora l'entità sia tenuta a rispettare la condizione alla data di chiusura dell'esercizio o prima di tale data e non se l'entità sia tenuta a rispettare le condizioni dopo l'esercizio.

Le Modifiche chiariscono inoltre il significato di 'estinzione' ai fini della classificazione di una passività tra corrente e non corrente.

Le modifiche si applicano agli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2024 o in data successiva.

- Modifiche allo IAS 21 (Mancanza di convertibilità) - Il 15 agosto 2023 lo IASB ha pubblicato “Mancanza di convertibilità”, che modifica lo IAS 21 - Effetti delle variazioni dei cambi delle valute estere (le Modifiche). Le Modifiche fanno seguito ad una richiesta presentata all’IFRS Interpretations Committee (il Comitato) circa la determinazione del tasso di cambio nel caso in cui una valuta non sia convertibile in un’altra valuta, il che ha portato a prassi diverse.
Il Comitato ha raccomandato allo IASB di sviluppare modifiche limitate allo IAS 21 per ovviare a questo problema. Dopo ulteriori deliberazioni, lo IASB ha pubblicato un Exposure Draft delle modifiche proposte allo IAS 21 nell’aprile 2021, mentre le Modifiche finali sono state pubblicate nell’agosto 2023.
Le Modifiche introducono i requisiti per stabilire quando una valuta è convertibile in un’altra valuta e quando non lo è. Le Modifiche richiedono che un’entità stimi il tasso di cambio a pronti quando determina che una valuta non è convertibile in un’altra valuta. Le Modifiche si applicano agli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2024 o in data successiva (è consentita l’applicazione anticipata).

Le valutazioni in merito a potenziali impatti sono tutt’ora in corso ma gli Amministratori si attendono che l’applicazione di tali principi, emendamenti e interpretazioni non comporterà un impatto significativo sugli importi iscritti a bilancio e sulla relativa informativa.

Seppur il conflitto russo-ucraino e quello israelo-palestinese non abbiano impatti diretti rilevanti sulla Società, gli impatti indiretti dello stesso quali le dinamiche inflazionistiche, la propensione al consumo e l’impatto sulle catene di fornitura, saranno oggetto di continuo monitoraggio da parte degli Amministratori nel prossimo divenire.

Criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati nella formazione della situazione economico patrimoniale sono stati i seguenti:

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Le attività immateriali acquisite separatamente sono capitalizzate al costo e ammortizzate sulla base della presunta utilità economica residua. La vita utile viene riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove possibili, sono apportati con applicazioni prospettiche.

Le attività immateriali prodotte internamente, a eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell’esercizio in cui sono sostenute.

Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a una analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore: tale analisi può essere condotta a livello di singolo bene immateriale o a livello di unità generatrice di flussi finanziari.

Immobilizzazioni

Investimenti immobiliari e Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali e gli investimenti immobiliari sono rilevati al costo di acquisizione. Il costo di acquisizione è rappresentato dal *fair value* del prezzo pagato per acquisire l’attività e ogni costo diretto sostenuto per predisporre l’attività al suo utilizzo.

La capitalizzazione dei costi inerenti l’ampliamento, ammodernamento o miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi, è effettuata esclusivamente nei limiti in cui gli stessi rispondono ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di una attività.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalla seguente tabella:

- attrezzature: 4 anni
- Mobili e macchine ordinarie: 8 anni

I criteri di ammortamento utilizzati, le vite utili e i valori residui sono riesaminati e ridefiniti almeno alla fine di ogni periodo amministrativo per tener conto di eventuali variazioni significative.

Crediti	I crediti commerciali sono rilevati al <i>fair value</i> dei flussi di cassa futuri, ridotto da eventuali perdite di valore.
Debiti	Sono rilevati al loro valore nominale. Non ricorrendo fattori temporali e di non realizzo significativi, i debiti non sono assoggettati ad attualizzazione.
Ratei e risconti	Sono stati determinati secondo il criterio della competenza temporale dell'esercizio. Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.
Partecipazioni	Quelle in società controllate collegate e altre che si intendono detenere durevolmente sono iscritte al costo d'acquisto o sottoscrizione. Circa le differenze significative tra valore di bilancio e quota di netto patrimoniale, fermo restando il fatto che per nessuna di tali partecipazioni si sono riscontrate perdite di valore durevoli rispetto al costo di acquisto, si rimanda alle tabelle successive.
Benefici a dipendenti	Il trattamento di fine rapporto copre le spettanze da corrispondere in relazione agli impegni maturati alla data di chiusura dell'esercizio, a favore dei dipendenti, in applicazione delle leggi e dei contratti di lavoro vigenti. Le indennità di fine rapporto sono determinate in accordo con lo IAS 19, applicando una metodologia di tipo attuariale (metodo della proiezione unitaria del credito), basata su ipotesi demografiche, in ordine al tasso di sconto che riflette il valore del denaro nel tempo, al tasso di inflazione, al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a conto economico come costo o ricavo quando il valore netto cumulato degli utili e delle perdite "attuariali" non rilevati alla chiusura del precedente esercizio supera di oltre il 10% il valore più elevato tra le obbligazioni riferite a piani a benefici definiti e il valore equo delle attività riferite ai piani a quella data. Questi utili o perdite sono rilevati sulla base della vita media lavorativa residua attesa dei dipendenti che aderiscono a tali piani.
Riconoscimento ricavi	I ricavi per vendite dei prodotti e/o prestazione di servizi sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà e/o del completamento del servizio. I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Imposte

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base del presumibile onere da assolvere in applicazione della normativa fiscale vigente.

Vengono inoltre rilevate le imposte differite e anticipate sulle differenze temporanee tra i valori patrimoniali iscritti in bilancio ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, riporto a nuovo di perdite fiscali o crediti di imposta non utilizzati, sempre che sia probabile che il recupero (estinzione) riduca (aumenti) i pagamenti futuri di imposte rispetto a quelli che si sarebbero verificati se tale recupero (estinzione) non avesse avuto effetti fiscali: Gli effetti fiscali di operazioni sono rilevati, a conto economico o direttamente a patrimonio netto, con le medesime modalità delle operazioni o fatti che danno origine alla imposizione fiscale.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

I crediti e i debiti espressi originariamente in valuta estera sono iscritti in base ai cambi in vigore alla data in cui sono sorti. Essi sono allineati ai cambi correnti alla chiusura del bilancio; le differenze di cambio vengono contabilizzate tramite la costituzione di un Fondo oscillazione cambi al passivo, nei casi in cui emerge una differenza negativa.

Impegni, garanzie, rischi

Gli impegni e le garanzie sono indicati al loro valore contrattuale.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono iscritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella Nota illustrativa senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si tiene conto dei rischi di natura remota.

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale è composto da due unità, un dirigente e un impiegato. Il contratto di lavoro applicato è quello del settore del Commercio.

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

ATTIVITÀ NON CORRENTI

1) *Immobilizzazioni materiali e Investimenti immobiliari*

Saldo al 31/12/2022	€	45.122
Saldo al 31/12/2023	€	34.956
	€	<u>(10.166)</u>

Voce	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Differenza
Impianti e Macchinari	-	-	-
Altri beni	22.465	14.785	(7.680)
Totale Immobilizzazioni materiali	22.465	14.785	(7.680)
Investimenti immobiliari	22.657	20.171	(2.486)
Totale Immobilizzazioni Materiali	45.122	34.956	(10.166)

Non si ravvisano variazioni significative rispetto al precedente esercizio.

	Terreni	Immobili	Immobili leasing	Impianti e macchin.	Immobilizz. in corso	Altri beni	Totale
COSTO STORICO	-	82.864	-	176.445	-	131.952	391.261
Rivalutazioni prec.							-
Oneri finanziari							-
Svalutaz. Precedenti							-
Ammortamenti preceden.		(60.207)	-	(176.445)	-	(109.487)	(346.139)
SALDO 31/12/2022	-	22.657	-	-	-	22.465	45.122
Acquisiz. dell'esercizio							
Riclassifiche (-)							
Riclassifiche (+)							
Storno fondo per alienazioni							
Alienazioni dell'esercizio							
Ammortam. dell'esercizio		(2.486)	-	-		(7.680)	(10.166)
SALDO	-	20.171	-	-	-	14.785	34.956
Ammort. Antic. Fiscali							-
Movim. Ex art 2426, nr.3							-
SALDO 31/12/2023	-	20.171	-	-	-	14.785	34.956

Investimenti immobiliari

	COSTO STORICO	Amm.to precedente	SALDO AL 31/12/2022	Incrementi/ (decrementi)	Amm.to Esercizio	SALDO AL 31/12/2023
Malindi KENIA	14.202	(10.438)	3.764		(426)	3.338
Porto Rotondo	22.134	(16.269)	5.865		(664)	5.201
Venezia	46.528	(33.500)	13.028		(1.396)	11.632
Tot. Altri immobili	82.864	(60.207)	22.657	-	(2.486)	20.171

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA

Gli investimenti immobiliari si riferiscono ad investimenti in multiproprietà effettuati in precedenti esercizi.

2) Partecipazioni

Saldo al 31/12/2022	€	18.856.387
Saldo al 31/12/2023	€	19.590.758
	€	737.731

Voce	Valore al 31/12/2022	Riclassifiche	Cessioni Svalutaz.	Conferimenti	Valore al 31/12/2023
Partecipazione in controllate	59.575	-	-	-	59.575
Partecipazione in collegate	4.780.000	734.371	-	-	5.514.371
Partecipazione in altre imprese	14.016.812	-	-	-	14.016.812
Totale	18.856.387	734.371	-	-	19.590.758

Partecipazioni in imprese controllate

Voce	Valore al 31/12/2022	Incrementi	Cessioni	Conferimenti	Valore al 31/12/2023
Agricola Florio	59.575	-	-	-	59.575
Totale	59.575	-	-	-	59.575

Partecipazioni in imprese collegate

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **5.515 mila euro**, variata rispetto al 31 dicembre 2022 per effetto della riclassifica della partecipazione detenuta in LC International a seguito di quanto specificato al successivo punto 9) delle presenti note.

Il dettaglio della movimentazione rispetto al precedente esercizio è esposto nella tabella che segue:

Voce	Valore al 31/12/2022	Incrementi	Riclassifiche	Rivalutazioni/ Svalutazioni	Valore al 31/12/2023
Isola Longa Srl	4.780.000	-	-	-	4.780.000
LC International	-	-	734.731	-	734.731
Totale	4.780.000	-	734.731	-	5.514.731

- **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.
- **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.

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. In occasione della redazione della relazione semestrale dell'esercizio 2023, considerato che le interlocuzioni e le trattative avviate con vari potenziali acquirenti interessati si erano mostrate non soddisfacenti senza pertanto che si arrivasse alla concretizzazione di accordi di cessione, gli amministratori, prudentialmente, 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.

L'impairment test sul valore di carico della partecipazione rappresentativa del 40% del capitale della LLC International è stato effettuato dagli Amministratori mediante l'applicazione del metodo finanziario (UDCF), utilizzando le proiezioni economiche e patrimoniali del piano 2024-2027 revisionato rispetto alle previsioni elaborate l'anno precedente secondo un approccio prudentiale. Gli Amministratori, pur confermando le prospettive di sviluppo per i progetti in corso e alle riaperture dei ristoranti, hanno compiutamente riflesso nei dati previsionali le incertezze inerenti i tempi di realizzo dello stesso.

La determinazione del “costo medio ponderato del capitale durante il periodo di previsione esplicita” (“WACC 24-27”) e del “tasso di crescita a regime dei flussi finanziari - g”, è stata effettuata in base ai parametri aggiornati, reperiti presso i principali database pubblici e operatori specializzati, coerentemente con le medesime fonti informative utilizzate per il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022.

Costo medio ponderato del capitale (WACC)	Bilancio 2023	Note
Costo del capitale proprio		
Risk-free	4,0%	10Yr t-bonds media 2024
ERP US	4,6%	ERPs by country, Damodaran, Updated January 1st, 2024
Beta levered	1,17	
Additional Size risk	3,67%	Duff & Phelps
Costo del capitale proprio (ke)	13,0%	
Costo del capitale di terzi		
Costo medio del debito	5,1%	Damodaran (Solo US)
Aliquota fiscale	21,0%	Us corporate
Costo del capitale di terzi (kd)	4,0%	
Weighted Average Cost of Capital		
Costo del capitale proprio	13,0%	
Costo del capitale di terzi	4,0%	
D/(D+E)	16,5%	
WACC	11,6%	

<u>Beta (Damodaran files "Beta" gen 24</u>		Unlevered	
Global		0,83	
Us		1,08	
India		1,06	
Media Unlevered		-	
Beta LEVERED		1,17	
<u>D/(D+E) (Damodaran files "wacc" gen 24</u>			
Global		21%	
Us		20%	
India		5%	
Media D/(D+E)		16%	
<u>G (Pwc, gennaio 2024)*</u>			
Global		3,1%	
Us		1,8%	
India		6,3%	
Media G		3,7%	
* https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html			
<u>D/E (Damodaran files "Beta" gen 24</u>			
Global		27,34%	
Us		25,73%	
India		5,51%	
Media D/E		21%	

Sulla base delle analisi effettuate dal management mediante l'applicazione della metodologia dell'UDCF l'Equity Value di LC International LLC risulta pari a 2.113 migliaia di dollari.

Il valore del Terminal value al 31 dicembre 2023, calcolato secondo la metodologia della rendita perpetua e l'utilizzo dei parametri sopra indicati tramite l'applicazione della formula di Gordon, è risultato pari a 1.787 migliaia di dollari. Sulla base di quanto precedentemente esposto, il valore in uso della partecipazione rappresentativa del 40% del capitale di LC International LLC convertito al tasso di cambio USD/EUR in vigore alla data del 31 dicembre 2023 risulta pari a 764 migliaia di euro. Giacché il valore di carico della partecipazione iscritto nel bilancio di CIA al 31 dicembre 2023 risulta inferiore al valore d'uso non si determina alcuna impairment loss.

Le analisi di sensitività dell'impairment test effettuate in relazione al tasso di attualizzazione $\rightarrow$ WACC e al tasso di crescita a regime dei flussi finanziari - g. - evidenziano che:

- con WACC fermo al valore di riferimento di 11,55%, l'oscillare del tasso di crescita tra il 3,19% ed il 4,19% colloca il valore della partecipazione di CIA nella società, in un intervallo tra 723 e 812 migliaia di euro
- mantenendo il tasso di crescita g al 3,7%, il variare del tasso WACC dall' 11,05% al 12,05% colloca il valore della partecipazione di CIA nella società, in un intervallo tra 822 e 713 migliaia di euro.

Alla luce delle analisi effettuate, al variare congiunto dei tassi g e WACC, il valore della partecipazione di CIA nella società, si colloca in un intervallo compreso tra un valore minimo pari a 677 migliaia di euro e un valore massimo pari ad 877 migliaia di euro

Sensitivity - Value in use						
Value in use						
WACC (+/- 0,25%)						
		11,05%	11,30%	11,55%	11,80%	12,05%
g rate (+/- 0,25%)	3,19%	774	748	723	699	677
	3,44%	798	769	744	718	695
	3,69%	822	792	765	733	713
	3,94%	849	817	788	759	733
	4,19%	877	843	812	782	755

Partecipazioni in altre imprese

Voce	Valore al 31/12/2022	Incrementi	Cessione	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2023
V/so Diana Bis	10.000	-	-	-	10.000
V/so Sas Comtes de Dampierre (già Audoin de Dampierre)	5.012	-	-	-	5.012
V/so M39	1.800	-	-	-	1.800
V/so DCC Domini Castellare di Castellina	14.000.000	-	-	-	14.000.000
Totale	14.016.812	-	-	-	14.016.812

- **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 mondiali 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 hotelierie-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%). I costi operativi sono pari a 10,3 milioni di euro contro 9,7 milioni di euro del 2022. L'incremento è principalmente attribuibile all'esternalizzazione ad una società specializzata dei lavori sulle vigne nonché ai costi sostenuti per le lavorazioni dei vigneti e terreni effettuate a favore della società San Fabiano Calcinaia – Cellole (pari a circa 250 mila euro), in ragione di un preliminare di compravendita sottoscritto con la controllata Nettuno S.r.l delle stesse proprietà fondiarie (circa 24 ettari di terreni, di cui 13 ettari vitati). L'atto notarile di trasferimento è stato perfezionato nel corso del mese di settembre. Tale operazione, oltre a rappresentare un maggior valore degli assets patrimoniali della società, consentirà un significativo incremento della produzione diretta di Chianti Classico DCG.
- **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.
- **Comptes de Dampierre S.a.s:** La società di diritto francese è operativa sul mercato vitivinicolo attraverso la commercializzazione di champagne. CIA detiene una quota minoritaria del capitale sociale, pari a circa lo 0,9%.

Per maggiore chiarezza esponiamo nella tabella seguente i movimenti delle immobilizzazioni finanziarie.

	Partecipazioni imp. Controllate	Partecipazioni imp. Collegate	Partecipazioni in altre imprese	TOTALE
COSTO STORICO	125.336	2.823.810	14.619.689	17.568.835
rivalutazioni prec.		3.702.275		3.702.275
svalutazioni prec.	(65.761)	(1.746.085)	(602.877)	(2.414.723)
SALDO INIZIALE	59.575	4.780.000	14.016.812	18.856.387
Incrementi dell'esercizio	-	-	-	-
decrementi dell'esercizio	-			-
alienazioni dell'esercizio	-			-
Riclassifiche dell'esercizio	-	734.371	-	734.371
Rivalutazioni dell'esercizio				-
svalutazioni dell'esercizio	-			-
SALDO	59.575	5.514.371	14.016.812	19.590.758
movimentazione ex art. 2426, nr.3				-
SALDO FINALE	59.575	5.514.371	14.016.812	19.590.758

Si forniscono inoltre le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente per le imprese controllate, collegate e altre.

Denominazione	Città o Stato	Capitale sociale	Quota % proprietà	Utile (Perdita)	Valore bilancio	Netto patrimoniale
Agricola Florio (già Isola Longa Turismo Rurale)	Palermo	10.000	100,0	(56.373)	59.575	1.090.561
Comtes de Dampierre*	Francia	126.510	0,9	(272.987)	5.011	5.011
LC International LLC #	Stati Uniti	5.215.646	40,0	83.799	734.371	-7.672
Isola longa S.r.l.	Palermo	14.340.000	33,3	60.985	4.780.000	5.085.762
Diana Bis S.r.l. **	Milano	10.000	1,0	(2.709.395)	10.000	-
	Castellina in					
DCC Domini Castellare di Castellina S.r.l. ***	Chianti (SI)	7.077.213	17,6	16.221	14.000.000	6.632.672
M39 S.r.l.	Milano	30.000	6,0	3.279	1.800	1.997

* Dati gestionali non ancora approvati dal CDA.

** Dati riferiti al bilancio 2020.

Dati gestionali forniti dal management della società convertiti in euro.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate e in altre imprese sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore ad eccezione di quelle evidenziate nelle precedenti tabelle.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante.

3) Crediti commerciali non correnti

Sono pari a 891.074 euro e relativi al valore attualizzato del credito verso Swiss Merchant Advisory per la vendita della partecipazione in Diana Bis il cui incasso è previsto successivamente alla fine dell'esercizio 2024.

4) Crediti per imposte anticipate

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2023 a 422.976 euro.

Il dettaglio analitico della composizione della posta, con la relativa movimentazione rispetto al precedente esercizio è fornito nella tabella di dettaglio inserita al punto 26) Imposte delle presenti note al bilancio.

ATTIVITÀ CORRENTI

5) Crediti commerciali

Saldo al 31/12/2022	€	2.298.835
Saldo al 31/12/2023	€	1.443.867
	€	(854.968)

Non vengono fornite nel seguito le informazioni previste dal comma 6 dell'articolo 2427, relativamente alla ripartizione dei crediti per area geografica, in quanto il business della società è pressoché interamente rivolto al mercato nazionale. Sono pertanto irrilevanti i rapporti con i paesi esteri.

Crediti Commerciali

Di seguito il dettaglio delle voci relative ai crediti commerciali.

Voce	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazioni
Clienti ordinari	71.373	57.771	(13.602)
Fatture da emettere/N.Cr. Da Ricevere	1.976.027	1.135.953	(840.074)
Crediti v/Domini di Castellare	255.000	255.000	-
Fondo sval. Crediti art. 106 Tuir	(3.565)	(4.857)	(1.292)
	2.298.835	1.443.867	(854.968)

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	Totale
Saldo al 31/12/2022	3.565
Utilizzo nell'esercizio	(3.565)
Acc.to fondo Sval. Crediti	4.857
Saldo al 31/12/2023	4.857

Il decremento dei crediti commerciali rispetto al precedente esercizio è dovuto al realizzo di partite commerciali verso Class Editori come di seguito descritto.

Con riferimento alla voce fatture da emettere si precisa che le stesse sono principalmente riferite ai rapporti commerciali con Class Editori Spa con la quale erano stati contrattualizzati, sin dalla costituzione di CIA, accordi, aventi per oggetto la locazione delle proprietà immobiliari situate nel centro di Milano e le correlate attività di service e facility management.

Nel dettaglio si segnalano:

- crediti commerciali per fatture da emettere in essere al 31 dicembre 2023 verso Class Editori, per complessivi 1,13 milioni di euro, relativi ai contratti di locazione degli immobili ad uso uffici e i servizi di facility forniti da CIA. In particolare, in data 27/12/2002 era stato sottoscritto con Class il contratto d'affitto relativo all'immobile sito nel centro di Milano in via Marco Burigozzo n. 5, con una durata di 6 anni e rinnovo tacito per ulteriore pari periodo, nonché il correlato contratto per le attività di service e di facility management dedicate all'immobile stesso con una durata biennale e la previsione di un rinnovo automatico salvo disdetta. I corrispettivi annui iniziali venivano stabiliti

rispettivamente in 850.500 euro per il contratto di locazione e in 360.000 euro per il contratto di service e facility secondo le modalità operative e le prestazioni sopra indicate. Successivamente in data 21 aprile 2005 era stato sottoscritto un ulteriore contratto di locazione tra CIA e Class, avente ad oggetto una porzione dell'immobile a uso uffici sito in via Gian Galeazzo n. 29, immobile adiacente e in comunicazione con quello di via Marco Burigozzo n.5, garantendo così una piena fruibilità e funzionalità allo sviluppo della Casa editrice. Il corrispettivo annuale del contratto in oggetto era stato definito in 500.000 euro con una durata di 6 anni e rinnovo tacito di ulteriori 6 anni. I corrispettivi dei contratti sopra citati sono rimasti sostanzialmente invariati negli anni ed assoggettati a rivalutazione monetaria secondo gli accordi contrattuali (base ISTAT). Nel corso dell'esercizio 2013 sono stati depositati due nuovi contratti d'affitto relativamente agli uffici di via Burigozzo n. 5 e via Gian Galeazzo n. 29, in sostituzione dei precedenti, che erano prossimi alle scadenze. I nuovi contratti hanno previsto una durata di 16 anni, a partire dall'esercizio 2013, con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni relativamente agli uffici di Via Marco Burigozzo n. 5 e di 9 anni con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni nel caso degli uffici di Via Gian Galeazzo n. 29. In entrambi i casi i canoni d'affitto sono rimasti invariati rispetto ai corrispettivi dovuti nell'anno precedente al rinnovo. Tutti i suddetti contratti hanno cessato di produrre i propri effetti a fine esercizio 2017, quando CIA ha ceduto l'intero compendio immobiliare sito nel centro di Milano.

Al 31 dicembre 2023, CIA vantava verso Class crediti per fatture da emettere per 1.136 migliaia di euro (contro un saldo di 1.976 migliaia al 31 dicembre 2022) di euro relativamente a:

- canoni per affitto immobile di via Gian Galeazzo n.29 per euro 416 mila euro, riferiti al residuo da incassare dell'annualità 2017;

Il residuo credito commerciale per fatture da emettere verso Class di 720 mila euro è relativo ai corrispettivi per le annualità 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023 riferiti al contratto per la fornitura di servizi e di facility management per gli immobili occupati dalla Casa editrice. Il contratto stipulato in data 20 dicembre 2017 prevede un corrispettivo annuo di 120.000 euro, con durata di 4 anni (2018-2021). L'accordo si è rinnovato in automatico per ulteriori 4 anni, quindi per il periodo 2022-2025.

- Infine, sono espressi nei conti societari crediti commerciali per fatture da emettere per un ammontare di 255 mila euro verso DCC per attività di consulenza nell'ambito amministrativo e finanziario.

In merito alla tempistica della chiusura delle sopra descritte posizioni aperte si segnala che nel corso del 2023 sono state emesse fatture verso Class Editori per un imponibile di 960 mila euro. Contestualmente sono stati compensati, e quindi ridotti, debiti verso Class Editori per complessivi 1.171 mila euro. A seguito di tali fatturazioni, l'ammontare delle fatture da emettere verso Class Editori alla data della presente relazione si è ridotto ai 1,14 milioni di euro contro 1,92 milioni di euro al 31 dicembre 2022.

Si segnala, infine, che CIA presenta debiti commerciali verso Class Editori per complessivi 0,97 milioni di euro.

6) Crediti tributari

Saldo al 31/12/2022	€	287.268
Saldo al 31/12/2023	€	273.046
	€	(14.222)

Voce	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazioni
Erario c/iva	3.199	6.463	3.264
Acconto IRAP	21.020	-	(21.020)
Acconto Ires	153	153	-
Crediti IRES da Consolidato Nazionale	58.828	58.828	-
Trans. Pro forma Iva	43.378	46.912	3.534
Altri credit vso Erario	160.690	160.690	-
TOTALE	287.268	273.046	(14.222)

7) Altri crediti

Saldo al 31/12/2022	€	502.901
Saldo al 31/12/2023	€	60.416
	€	(442.485)

Voce	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazioni
Crediti v/so Agricola Florio (già Isola Longa Turiscmo rurale)	463.405	14.608	(448.797)
Crediti v/so Compagnie Fonciere	33.718	34.718	1.000
Altri crediti	5.778	3.544	(2.234)
Risconti attivi diversi	-	7.547	7.547
TOTALE	502.901	60.417	(442.484)

8) Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	€	31.227
Saldo al 31/12/2023	€	25.301
	€	(5.926)

Depositi bancari

Voce	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazioni
Banca Sella	12.697	10.030	(2.667)
Cassa Risparmio Parma e Piacenza	5.247	14.856	9.609
Conti correnti transitori	11.697	-	(11.697)
Cassa	1.586	415	(1.171)
TOTALE	31.227	25.301	(5.926)

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. I saldi contabili sono stati tutti riconciliati alla data del 31 dicembre 2023 con quelli esposti sugli estratti conto bancari.

Di seguito viene fornita la posizione finanziaria netta totale nelle sue componenti principali, esposta secondo lo schema previsto dalla Comunicazione Esma del 4 marzo 2021 entrata in vigore dal 5 maggio 2021 con conseguente riclassificazione anche dei valori del precedente esercizio.

Posizione finanziaria netta totale

€uro/000	31/12/22	31/12/23
A. Disponibilità liquide	2	-
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	29	25
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-
D. Liquidità (A+B+C)	31	25
E. Debito finanziario corrente (esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente) *	(4.297)	(3.091)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-
G. Indebitamento Finanziario Corrente (E+F)	(4.297)	(3.091)
H. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (G-D)	(4.266)	(3.066)
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(541)	(827)
J. Strumenti di debito	-	-

K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	(287)	(705)
L. Indebitamento Finanziario non Corrente (I+J+K)	(828)	(1.532)
M. Totale Indebitamento Finanziario (H+L)	(5.094)	(4.598)

Posizione finanziaria netta totale *Adjusted*

€uro/000	31/12/22	31/12/23
Posizione finanziaria netta Totale	(5.094)	(4.598)
Debiti tributari scaduti verso stati esteri	769	806
Debiti tributari e previdenziali scaduti	256	219
Posizione finanziaria netta Totale <i>Adjusted</i>	(6.119)	(5.623)

* Include debiti verso Class Editori per un ammontare di 815 migliaia di euro (pari a 1.849 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) relativi a un deposito cauzionale ricevuto da Class Editori negli esercizi precedenti, esposti negli altri debiti correnti nel presente bilancio (voce 18).

9) Attività non correnti disponibili per la vendita

La voce si riferiva al valore della partecipazione detenuta in LC International LLC che secondo le previsioni del piano industriale approvato dal management di CIA era stata riclassificata, nel corso del 2021, dalle partecipazioni immobilizzate a quelle destinate alla vendita. Ciò in funzione della decisione del management di perseguire la strategia di cessione dei marchi detenuti da LC International e di conseguenza della partecipazione e della presenza di soggetti interessati all'acquisto dei relativi marchi. In considerazione del fatto che tali trattative non si sono concretizzate, la Società ha deciso di riclassificare la partecipazione tra le immobilizzazioni finanziarie. Si sottolinea che tale riclassifica contabile non determina effetti sul valore di carico della partecipazione che era stata assoggettata ad impairment test in occasione dei bilanci dei precedenti esercizi e nuovamente effettuato in sede di bilancio 2023.

Il dettaglio della movimentazione rispetto al precedente esercizio è esposto nella tabella che segue:

Voce	Valore al 31/12/2022	Incrementi	Riclassifiche	Rivalutazioni/ Svalutazioni	Valore al 31/12/2023
LC international	734.371	-	(734.371)		-
Totale	734.371	-	(734.371)	-	-

PASSIVO

10) Patrimonio Netto

Voce	Valore al 31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2023
Capitale Sociale	922.953	-	-	922.953
Riserva Legale	184.591	-	-	184.591
Riserva Straordinaria	9.324.842	-	(842.481)	8.482.361
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	-	-	1.526.025
Movimentazione patrimoniale IAS	3.609.246	-	(5.173)	3.604.073
Utili (Perdite) a nuovo	(14)	-	-	(14)
TOTALE	15.567.643	-	(847.654)	14.719.989
Utile (perdita) dell'esercizio	(842.481)	842.481	(1.641.145)	(1.641.145)
PATRIMONIO NETTO	14.725.162	842.481	(2.488.799)	13.078.844

I movimenti di patrimonio netto del periodo riguardano la copertura della perdita dell'esercizio 2022 con utilizzo della riserva straordinaria e la contabilizzazione del risultato dell'esercizio.

È inoltre da segnalare che a seguito della variazione del principio IAS/IFRS 19, relativo al fondo TFR, che esclude la possibilità di contabilizzare gli utili e perdite attuariali con il metodo del corridoio, consentito fino a tutto il 2012, in data 02 gennaio 2013 è stata contabilizzata una riserva OIC negativa (inclusa nella voce riserva transizione IAS), per 4.218 euro, per lo storno dei risconti attivi contabilizzati al 31 dicembre 2012 pari a 4.232 euro, nonché perdite a nuovo per 14 euro per annullare gli effetti positivi dell'attualizzazione sul conto economico dell'esercizio 2012. La contabilizzazione della componente attuariali sul TFR al 31 dicembre 2023 ha inoltre comportato un ulteriore decremento della riserva OIC per 5.173 euro.

Il capitale sociale è così composto:

CATEGORIA DI AZIONI	CONSISTENZA INIZIALE		EMISSIONI NELL'ESERCIZIO		CONSISTENZA FINALE	
	NUMERO	VALORE NOMIN.	NUMERO	VALORE NOMIN.	NUMERO	VALORE NOMIN.
Azioni Ordinarie	92.295.260	0,01			92.295.260	0,01
Azioni Privilegiate					-	
Altre categorie					-	
TOTALE	92.295.260	0,01	-	-	92.295.260	0,01

Al 31 dicembre 2023 i titoli azionari in circolazione sono in totale n. 92.295.260.

Si precisa che il patrimonio netto, oltre il capitale sociale di euro 922.952,60 è composto dalle seguenti poste:

Riserva legale	184.591
Riserva da sovrapprezzo azioni	1.526.025
Riserva straordinaria	8.482.361
Riserva di transizione agli IAS/IFRS	3.604.073
Perdita dell'esercizio	(1.641.145)
Utile/(Perdita) a nuovo	(14)

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione:

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Valore a 31/12/2023
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	-	-	1.526.025

Non vi sono riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione per aumento gratuito del capitale sociale con utilizzo della riserva.

Come esplicitamente richiesto dall'articolo 2427, 7 bis, esponiamo l'utilizzazione delle poste di patrimonio intervenuta nei precedenti esercizi (ultimi tre esercizi):

	Capitale Sociale	Riserva sovrapprez. Azioni	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserve da rettifiche IAS	Perdite a nuovo	Risultato esercizio	Totale
Valori al 31/12/2021	922.953	1.526.025	184.591	10.828.821	3.597.343	(14)	(1.503.979)	15.555.740
Destinazione del risultato				(1.503.979)			1.503.979	-
Distribuzione dividendi							-	-
Altre variazioni:								-
<i>Risultato netto del periodo</i>							(842.481)	(842.481)
<i>Proventi oneri imputati direttamente a Patrimonio</i>					11.903			11.903
Risultato complessivo del periodo					11.903		(842.481)	(830.578)
Valori al 31/12/2022	922.953	1.526.025	184.591	9.324.842	3.609.246	(14)	(842.481)	14.725.162
Destinazione del risultato				(842.481)			842.481	-
Distribuzione dividendi							-	-
Altre variazioni:								-
<i>Risultato netto del periodo</i>							(1.641.145)	(1.641.145)
<i>Proventi oneri imputati direttamente a Patrimonio</i>					(5.173)			(5.173)
Risultato complessivo del periodo					(5.173)		(1.641.145)	(1.646.318)
Valori al 31/12/2023	922.953	1.526.025	184.591	8.482.361	3.604.073	(14)	(1.641.145)	13.078.844

La seguente tabella evidenzia la possibilità di utilizzazione delle poste che compongono il Patrimonio Netto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2427 del Codice Civile:

Natura/Descrizione	Importo	Possibilità di Utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	922.953		
Riserve di Capitale:			
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	A, B, C	1.526.025
Riserve di Utili:			
Riserva Legale	184.591	B	-
Altre riserve di utili	8.482.361	A, B, C	8.482.361
Perdite a nuovo	(14)		
Riserva Transizione IFRS*	3.604.073	-	3.604.073
Totale			13.612.459

Legenda: A: per aumento di Capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci.

PASSIVITÀ NON CORRENTI

11) Debiti finanziari non correnti

Sono pari a 827.199 euro e sono riferiti per 541.484 euro al debito originariamente in essere verso Banca Bper da quest'ultima ceduto ad operatore istituzionale vigilato e successivamente di diritto ad altro creditore terzo e per 285.715 euro alla quota oltre i 12 mesi del debito riscadenziato verso Banca Popolare di Sondrio a seguito della definizione con la stessa di un piano di rientro.

12) Altri debiti non correnti

Sono pari a 705.197 euro rappresentano per 66.208 euro la quota a lungo dei debiti per ritenute rateizzate con scadenza fino a aprile 2029, per 125.706 euro la quota a lungo del debito iva rateizzato con scadenza fino a settembre 2027, per 35.288 euro la quota in scadenza oltre i 12 mesi del debito rottamato su accertamento Unico anno 2005, per 437.372 euro la quota del debito per ravvedimento IVA e IRES anno 2017 con scadenza gennaio 2028 e per il residuo la quota a lungo termine del debito Inps con ultima scadenza a marzo 2026.

13) Fondo per rischi e oneri

Il fondo era pari a 232 mila euro al 31 dicembre 2022. Nel corso del periodo il fondo è stato utilizzato per 7 mila euro a fronte dei pagamenti delle rate effettuate nell'anno e sono stati accantonati ulteriori 33 mila euro a seguito della stima delle passività potenziali per sanzioni e interessi di mora riferiti ai debiti tributari e previdenziali scaduti e in essere al 31 dicembre 2023 ma che verranno liquidati nei futuri esercizi. A fine 2023 il valore del fondo rischi era pari a **258 mila euro**.

14) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2022	€	67.481
Saldo al 31/12/2023	€	80.887
	€	13.406

La variazione è così costituita:

Voce	Fondo al 31/12/2022	Utilizzi	Accanto- namento	Oneri Finanziari	(Utili)/Perdite attualizzazione	Fondo al 31/12/2023
Dirigenti	51.182	-	3.838	1.505	3.357	59.882
Impiegati	16.299	-	2.362	528	1.816	21.005
	67.481	-	6.200	2.033	5.173	80.887

Le indennità di fine rapporto sono determinate applicando una metodologia di tipo attuariale, basata su ipotesi demografiche, in ordine al tasso di sconto che riflette il valore del denaro nel tempo, al tasso di inflazione e al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri, come previsto dallo IAS 19.

Si segnala che il valore della passività per TFR quantificata in ossequio alla legislazione sul lavoro e ai Principi Contabili Italiani, ammonta al 31 dicembre 2023 a euro 79.621.

Si fornisce nel seguito il dettaglio delle ipotesi attuariali utilizzate per la valutazione del Fondo TFR in accordo con lo IAS 19, al 31 dicembre 2023:

Assunzioni finanziarie ed economiche:

Tasso di Attualizzazione	Curva Eur Composite AA al 29.12.2023
--------------------------	---

Scadenze (anni)	Tassi
1	3,672%
2	3,264%
3	3,049%
4	2,972%
5	2,960%
7	2,999%
8	3,035%
9	3,074%
10	3,116%
15	3,344%

Tasso di Inflazione	Curva europea Zero-Coupon Inflation-Indexed Swap al 29.12.2023
---------------------	--

Scadenze (anni)	Tassi
1	1,585%
2	1,793%
3	1,891%
4	1,945%
5	1,993%
6	2,031%
7	2,058%
8	2,084%
9	2,113%
10	2,130%
12	2,186%
15	2,253%
20	2,326%
25	2,390%
30	2,443%

Tasso atteso di incremento retributivo (inflazione inclusa)	0,31%
Percentuale di TFR richiesta in anticipo	70,00%

Assunzioni demografiche:

Requisiti minimi per il collocamento a riposo	Secondo le ultime disposizioni legislative
Tavole di Mortalità	SI 2019
Percentuale Media Annuale di Uscita del Personale*	6,01%
Probabilità annua di richiesta di anticipo	3,50%

* calcolata per qualsiasi causa di eliminazione, nei primi dieci anni successivi a quello di valutazione

Analisi di sensitività		TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO Nuovo DBO
		Sensitivity
Tasso di Attualizzazione	+0,50%	76.341
	-0,50%	85.877

Informazioni Aggiuntive	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO
Duration (in anni)	15,10

Pagamenti previsti	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO
Pagamenti previsti al 31.12.2024	6.090
Pagamenti previsti al 31.12.2025	6.250
Pagamenti previsti al 31.12.2026	6.341
Pagamenti previsti al 31.12.2027	6.372
Pagamenti previsti al 31.12.2028	6.345
Pagamenti previsti dall'1.01.2029 al 31.12.2033	29.604

PASSIVITÀ CORRENTI

15) Debiti finanziari

Voce	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazioni
Banca Popolare di Sondrio	1.074.925	519.286	(555.639)
AMCO	1.372.937	1.706.214	333.277
C/c Finanziario Class	-	50.000	50.000
C/c Finanziario Milano Finanza	100	100	-
C/c Finanziario MF service	291	291	-
C/c Finanziario Classpi	64	152	88
TOTALE	2.448.317	2.276.043	(172.274)

I debiti finanziari sono interamente riferiti a linee commerciali correnti verso istituti di credito.

16) *Debiti commerciali*

Voce	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazioni
Fornitori e collaboratori	678.511	769.373	90.862
Fatture e note da ricevere	662.824	863.873	201.049
Class Editori	1.043.797	968.818	(74.979)
Classpi	10.925	10.887	(38)
TOTALE	2.396.057	2.612.951	216.894

17) *Debiti tributari*

Voce	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazioni
IRPEF per ritenute dipendenti	112.534	93.953	(18.581)
IRPEF per ritenute autonomi/Co.Co.Co	22.396	26.026	3.630
IRPEF rateizzati	41.890	40.760	(1.130)
Altri debiti vs erario	803.821	1.442.185	638.364
TOTALE	980.641	1.602.924	622.283

Gli altri debiti verso l'erario comprendo i residui debiti verso il fisco americano per i redditi maturati con la vendita dell'immobile in New York avvenuta al termine dell'esercizio 2016 per l'ammontare di 806 mila euro comprensivo della stima di sanzioni e interessi nonché il debito iscritto nel corso dell'anno a seguito della definizione dell'accertamento effettuato dall'Agenzia delle Entrate sull'annualità 2017: il relativo ammontare contabilizzato è pari a complessivi 1.033 migliaia di euro di cui 187 mila euro già corrisposti alla data di chiusura dell'esercizio e 437 mila euro classificati tra i debiti non correnti in quanto le relative rate sono in scadenza oltre i 12 mesi successivi alla chiusura dell'esercizio 2023.

18) *Altri debiti*

Voce	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazioni
V/so enti previdenziali	127.429	131.796	4.367
Cauzioni	227.625	227.625	-
Debiti vs azionisti per dividendi	2.236	2.236	-
Altri debiti V/so Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	23.953	28.262	4.309
Altri Debiti V/so Resort del Pisciotto	49.582	49.582	-
Altri Debiti V/so Feudi del Pisciotto	-	10.377	10.377
Dipendenti C/to Stipendi	126	1.910	1.784
Altri Debiti v/Class	1.849.496	814.916	(1.034.580)
Rateo 13.ma 14.ma redazionale	5.410	5.798	388
Rateo ferie maturate	29	706	677
Ratei passivi diversi	114.982	26.990	(87.992)
TOTALE	2.400.868	1.300.198	(1.100.670)

La riduzione del debito per cauzioni ricevute è dovuta al rientro di parte del debito in essere verso la correlata Class Editori come descritto in sede di esposizione dei rapporti verso parti correlate.

19) *Garanzie e impegni assunti dall'impresa*

Nostri beni presso terzi – comprende il valore dei titoli presso la Monte Titoli per complessivi euro 125.870.

CONTO ECONOMICO

RICAVI OPERATIVI

20) Ricavi e altri proventi

Saldo al 31/12/2022	€	285.000
Saldo al 31/12/2023	€	285.000
	€	--

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Voce	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazioni
Ricavi affitti e facility Class	120.000	120.000	-
Prestazione servizi Domini di Castellare	165.000	165.000	-
TOTALE	285.000	285.000	-

I Ricavi del periodo sono in linea con quelli del precedente esercizio in virtù dei contratti pluriennali in essere e si riferiscono alle prestazioni di service effettuate a beneficio di Class Editori per la gestione degli immobili presso cui il gruppo Class svolge le proprie attività nonché alle prestazioni di consulenza e service effettuate a beneficio della partecipata DCC.

COSTI OPERATIVI

Saldo al 31/12/2022	€	555.222
Saldo al 31/12/2023	€	667.757
	€	113.535

21) Costi per servizi

Voce	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazioni
Spese generali	56.661	57.942	1.281
Consulenze fiscali e spese legali	114.410	176.603	62.193
Prestazione di servizi Class Editori	50.000	50.000	-
Altri servizi	6.294	8.864	2.570
Godimento beni di terzi	32.297	2.261	(30.036)
TOTALE	259.662	295.670	36.008

22) Costi per il personale

La voce comprende i costi per il personale dipendente determinati secondo le leggi e contratti collettivi vigenti.

Voce	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazioni
Costi retribuzioni	111.953	132.180	20.227
Costi contributi	50.974	55.786	4.812
Adeguamento attualizzazione TFR las	6.428	6.200	(228)
Spese varie personale	934	-	(934)
TOTALE	170.289	194.166	23.877

Altri costi operativi

Voce	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazioni
Emolimenti organi societari	73.000	75.948	2.948
Imposte e tasse	22.729	28.478	5.749
Sanzioni	4.042	50.610	46.568
Spese da recuperare	300	305	5
Corrispettivi per contributi ente di vigilanza mercati	25.200	23.580	(1.620)
TOTALE	125.271	178.921	53.650

23) Proventi/(Oneri) non ordinari

La voce riporta il risultato della gestione non ordinaria evidenziandone le relative partite. Il dettaglio è il seguente:

Voce	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazioni
Sopravvenienze attive	96.426	90.032	(6.394)
Sopravvenienze attive gestione ordinaria	-	3.120	3.120
Totale Proventi Non ordinari	96.426	93.152	(3.274)
Sopravvenienze passive	(134.046)	(196.774)	(62.728)
Sopravvenienze passive gestione ordinaria	-	(2.510)	(2.510)
Sopravvenienze passive fiscali	-	(1.004.621)	(1.004.621)
Refusione danni	-	(150)	(150)
Perdite su crediti	-	(38)	(38)
Totale Oneri Non ordinari	(134.046)	(1.204.093)	(1.070.047)
Totale Proventi e Oneri non ordinari netti	(37.620)	(1.110.941)	(1.073.321)

La voce sopravvenienze passive fiscali è generata da quanto esposto al precedente punto 17) delle presenti note al bilancio d'esercizio.

24) Ammortamenti e svalutazioni

Saldo al 31/12/2022	€	487.747
Saldo al 31/12/2023	€	48.443
	€	(439.304)

La voce espone il costo della quota di ammortamento dell'esercizio dei beni immateriali e materiali, il dettaglio analitico per cespiti è esposto nelle tavole precedenti. Il dettaglio è esposto nella tabella seguente:

Voce	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni materiali	11.003	10.166	(837)
Svalutazione partecipazioni	306.755	-	(306.755)
Accantonamento fondo svalutazione crediti	10.523	4.857	(5.666)
Accantonamento fondo rischi diversi	159.466	33.420	(126.046)
TOTALE	487.747	48.443	(439.304)

25) Proventi e oneri finanziari netti

Saldo al 31/12/2022	€	(46.949)
Saldo al 31/12/2023	€	(80.366)
	€	(33.417)

Voce	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazioni
Altri proventi finanziari	-	8.823	8.823
Proventi finanziari TFR Ias	379	-	(379)
Ricavo dividendi	-	17.548	17.548
Utili su cambi	-	12.582	12.582
Totale proventi finanziari	379	38.953	38.574
Interessi passivi bancari	(13.307)	(110.853)	(97.546)
Spese e commissioni bancarie	(779)	(1.194)	(415)
Perdite su Cambi	(21.098)	-	21.098
Altri oneri finanziari	(12.144)	(7.272)	4.872
Totale oneri finanziari	(47.328)	(119.319)	(71.991)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(46.949)	(80.366)	(33.417)

26) Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2022	€	57
Saldo al 31/12/2023	€	(17.638)
	€	(17.695)

Il saldo è interamente relativo all'effetto delle imposte anticipate come evidenziato nella tabella che segue, oltre che a una rettifica del valore di 800 euro sul saldo finale del precedente esercizio.

Il numero 14 dell'art. 2427 richiede la redazione di un prospetto che indichi:

a) la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a Conto Economico oppure a Patrimonio Netto, le voci escluse dal computo e le relative motivazioni;

b) l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione, l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;

La tabella che segue risponde a tale esigenza:

	Valori al 31/12/2022			Valori al 31/12/2023		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale Rettificato	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota IRES applicata fino al 2015	27,50%			27,50%		
Aliquota IRES + IRAP applicata fino al 2015	31,40%			31,40%		
Aliquota IRES applicata dal 2015	24,00%			24,00%		
Aliquota IRES + IRAP applicata dal 2015	27,90%			27,90%		
Imposte anticipate/differite:						
Imposte su compensi amministratori	(329.271)	79.025	11.309	(381.559)	91.574	12.549
Storno altre immobilizzazioni	(18.992)	5.298	-	(18.992)	5.298	-
Eccedenze ROL riportabili	(1.247.697)	299.447	(800)	(1.114.978)	267.594	(31.853)
Fondo svalutazione crediti	-	-	(1.410)	-	-	-
Fondo TFR	(4.521)	1.085	-	(4.521)	1.085	-
Accantonamento fondo rischi	(232.327)	55.758	(9.042)	(235.937)	56.625	867

Imposte anticipate/(differite) nette	440.613	57	422.176	(18.437)
Effetto Netto:				
Sul risultato d'esercizio	57		(18.437)	
Sul Patrimonio Netto Iniziale	440.556		440.613	
Rettifica su saldo iniziale	-		800	
Sul Patrimonio Netto Finale	440.613		422.976	

27) Effetto fiscale relativo alle altre componenti di conto economico complessivo consolidato

La modifica del principio IAS 19 relativo, tra l'altro, alla modalità di contabilizzazione del fondo TFR, con l'abolizione della possibilità di utilizzazione del metodo del corridoio ai fini della registrazione degli oneri e delle perdite attuariali, ha comportato la contabilizzazione diretta, in una riserva di patrimonio netto positiva, degli oneri attuariali maturati nel corso dell'esercizio, per complessivi 12 mila euro, interamente di pertinenza degli azionisti di maggioranza.

Tali poste, recepite a livello di conto economico complessivo, non generano effetti fiscali.

28) Fair value delle attività e passività finanziarie

Come previsto dallo IAS 32, viene presentato il confronto tra il valore iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2023 ed il relativo *fair value* delle attività e passività finanziarie:

€uro	Valore Contabile	Fair value
Attività finanziarie		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	25.301	25.301
Crediti commerciali	2.348.724	2.334.941
Altri crediti	756.439	756.439
Passività finanziarie		
Debiti commerciali	2.612.951	2.612.951
Altri debiti	3.608.319	3.608.319
Debiti verso banche e altri	3.103.242	3.103.242

29) Controversie e passività potenziali

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione (PVC), l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativi alla presunta non inerenza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6 aprile 2010 è stato notificato alla società l'avviso d'accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Constatazione. Tramite lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010. L'udienza si è tenuta il 14 dicembre 2011 ed ha visto la Commissione Tributaria Provinciale di Milano respingere i ricorsi della società che ha proceduto a ricorrere in appello, per richiedere l'annullamento della sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale, dopo aver pagato, nel mese di marzo 2011, una cartella esattoriale per l'importo di 155 mila euro. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza pronunciata il 30 novembre 2012 e depositata il 15 gennaio 2013, ha confermato l'esito della sentenza di primo grado, con motivazioni ritenute dai legali inconsistenti. La

società, per il tramite dello Studio Gallo, ha pertanto provveduto a notificare ricorso, in data 15 luglio 2013, presso la Suprema Corte di Cassazione. In data 9 agosto 2013 Equitalia ha nel frattempo notificato, sulla base della sentenza della Commissione Tributaria Regionale, cartella di pagamento per i residui importi dovuti sulla base dell'originario avviso d'accertamento, per la quale è stata in ogni caso ottenuta la sospensione.

Secondo la difesa ed illustri esponenti della materia che seguono il ricorso in Cassazione, si sta sempre più consolidando in giurisprudenza e, di recente, si spera, anche presso l'Agenzia, il fatto che eventuali omissioni di ordine formale non possano inficiare la spettanza di diritti sostanziali, come è quello rivendicato dalla Società. Sulla base di queste considerazioni, e confortati dalla valutazione del legale, si è ritenuto allo stato non necessaria l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.

Dopo un'attesa durata ben sette anni, con l'ordinanza n. 27987/2020 depositata il 7 dicembre 2020 la Corte di Cassazione ha accolto il motivo del ricorso con cui la società aveva chiesto l'annullamento del capo della sentenza della CTR della Lombardia che aveva confermato il rilievo relativo al disconoscimento della deducibilità delle deduzioni extracontabili (quadro EC) agli effetti IRES ed IRAP, per l'importo di 597 mila euro. Sono inoltre stati accolti ulteriori motivi di ricorso relativamente ad altre riprese fiscali per complessivi 250 mila euro.

La Corte di Cassazione ha pienamente accolto la tesi della società secondo cui, contrariamente a quanto statuito dalla CTR della Lombardia nella sentenza impugnata, la "presentazione della dichiarazione integrativa" anche se "intervenuta successivamente all'emissione di un PVC" è idonea "a sanare l'omessa annotazione nel quadro EC dei componenti negativi extracontabili", richiamando a fondamento di tale assunto il principio di diritto espresso dalla Cassazione a Sezioni Unite con la sentenza del 7 giugno 2016, n. 13378, secondo cui "indipendentemente dalle modalità e termini di cui alla dichiarazione integrativa e dell'istanza di rimborso, il contribuente, in sede contenziosa, può sempre opporsi alla maggiore pretesa tributaria dell'amministrazione finanziaria, allegando errori, di fatto o di diritto, commessi nella redazione della dichiarazione, incidenti sull'obbligazione tributaria".

La Corte di Cassazione ha quindi annullato la sentenza impugnata, con rinvio del giudizio alla CTR della Lombardia che, in diversa composizione, "riesaminerà la vicenda tributaria alla luce dei principi di diritto sopra enunciati", deciderà sulle spese del giudizio di legittimità e valuterà "l'applicazione dello ius superveniens introdotto dal d.lgs. 24 settembre 2015, n. 158 in punto di regime sanzionatorio, come richiesto in via subordinata dalla Società" per i soli rilievi che dovessero essere confermati. Pertanto, a seguito di tale ordinanza, CIA., ha provveduto a presentare il ricorso in riassunzione per ottenere una nuova valutazione di merito dei rilievi formulati a suo carico dall'Ufficio sulla base dei principi di diritto espressi dalla Corte di Cassazione. La CTR della Lombardia, con sentenza depositata il 24 novembre 2022 e notificata alla società nel mese di febbraio 2023 ha inaspettatamente respinto il ricorso in riassunzione proposto dalla Società respingendo di conseguenza l'appello avverso la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Milano del 14 dicembre 2011 andando di fatto a contraddire il principio di diritto stabilito dalla Corte di Cassazione con la precedente sentenza, cui la giustizia tributaria si sarebbe dovuta uniformare. Considerando le conclusioni cui sono giunti i giudici tributari, in contraddizione con il principio di diritto, la società confortata dal parere dello studio legale Escalar, ha presentato nuovamente ricorso in Cassazione. Si segnala che nel corso dell'esercizio, in considerazione dell'opportunità offerta dall'istituto della definizione agevolata (rottamazione-ter), e pur nel convincimento delle proprie ragioni giuridiche, la Società ha ritenuto opportuno, in ottica prudenziale, l'utilizzo di tale istituto al fine di chiudere in via definitiva due cartelle esattoriali, principalmente relative a sanzioni e interessi per complessivi 233 mila euro, emesse dall'Agenzia delle Entrate riguardo al contenzioso in oggetto. Le stesse vengono pertanto azzerate a fronte di un pagamento rateizzato per complessivi 35 mila euro.

Nel mese di novembre 2022 l'Agenzia delle Entrate di Milano ha avviato una verifica sull'anno fiscale 2017 di CIA Spa. La società ha prontamente fornito tutta la documentazione richiesta. Nel mese di luglio è stato notificato da parte dell'Agenzia delle Entrate il Processo Verbale di Costatazione di fine verifica contenente due rilievi ai fini IRES e un rilievo ai fini IRAP: in particolare l'Agenzia delle Entrate ha considerato rilevante ai fini IRES a causa di un vizio meramente formale, la plusvalenza conseguita nel 2017 a seguito del parziale stralcio di debiti bancari e commerciali nel contesto del piano attestato di risanamento ex. Art. 67, comma 3, lett. d) della Legge Fallimentare e di conseguenza non assoggettata a tassazione da parte della Società come previsto dall'art. 88 comma 4ter del TUIR.

Sempre ai fini IRES l'Agenzia delle Entrate ha contestato la deducibilità una minusvalenza realizzata in occasione della cessione della partecipazione detenuta nella società Diana Bis Srl in quanto considerata dai verificatori ricadente nel

regime fiscale denominato “PEX”.

Infine, ai fini IRAP l’Agenzia delle Entrate ha considerato indebita la variazione in diminuzione operata riguardo alla plusvalenza conseguita nel 2017 in occasione della cessione del compendio immobiliare ad uso uffici sito nel centro di Milano. Circa quest’ultimo rilievo, pur consapevole di aver agito secondo le previsioni di legge in sede di determinazione dell’imposta, considerata l’incertezza che caratterizza i contenziosi tributari, CIA ha ritenuto conveniente l’utilizzo dell’istituto del ravvedimento operoso speciale (ex commi 174-178, art. 1, l. n. 194/2022) che presenta significativi benefici sulla determinazione delle sanzioni e la possibilità di pagamento in 8 rate la prima delle quali pagata entro il 30 settembre 2023. Tale adesione ha comportato l’iscrizione di una passività del valore di circa 500 mila euro.

Circa i restanti rilievi, si segnala che in data 22 marzo 2024 è stato sottoscritto con l’Agenzia delle Entrate un atto di adesione al fine di chiudere definitivamente la verifica fiscale effettuata sull’anno d’imposta 2017. Pur convinta della correttezza del proprio operato e della possibilità di successo in caso di contenzioso, stante la significatività del valore dei rilievi in oggetto che avrebbero comportato una richiesta in termini di IRES per oltre 4 milioni di euro oltre a potenziali sanzioni e interessi e conseguentemente la necessità di versare in via anticipata e provvisoria una parte di quanto richiesto nel caso di avviso di un contenzioso tributario, la società ha ritenuto opportuna la definizione di un atto di adesione che ha determinato la rilevazione di una passività complessiva di circa 533 mila euro da pagarsi in 4 anni con rate trimestrali. La suddetta passività è stata iscritta già nel bilancio 2023.

30) Rapporti con parti correlate

Le operazioni poste in essere dalla società con le parti correlate (di seguito anche “operazioni con parti correlate”) e con le società controllate (di seguito anche “operazioni infragruppo”), individuate sulla base dei criteri definiti dallo IAS 24 – Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate, sono principalmente di natura commerciale e finanziaria. Sebbene le operazioni con parti correlate siano effettuate a normali condizioni di mercato, non vi è garanzia che, ove le stesse fossero state concluse fra o con terze parti, queste ultime avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e con le stesse modalità adottate dalla società.

Si segnala che in data 19 luglio 2021 il Consiglio di Amministrazione del Gruppo ha deliberato l’adozione della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate (di seguito la “Procedura Parti Correlate”) al fine di tenere conto delle previsioni del Regolamento CONSOB adottato con Delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato.

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle condizioni di mercato.

CIA intrattiene rapporti con le seguenti parti correlate:

- Società soggette al controllo: rientrano nella fattispecie tutte le società controllate direttamente o indirettamente dall’Emittente e non rientranti nel perimetro di consolidamento;
- Società collegate: rientrano nella fattispecie tutte le società sulle quali è esercitata un’influenza notevole;
- Altre parti correlate: rientrano nella fattispecie altri soggetti, società o persone fisiche, identificate come parti correlate ai sensi dello IAS 24.

La seguente tabella riepiloga i rapporti patrimoniali di CIA verso parti correlate ed infragruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 e per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022:

<i>in migliaia di Euro</i>	Società soggette al controllo	Società collegate	Altre parti correlate	Totale	Totale voce di bilancio	Incidenza sulla voce di bilancio
Crediti commerciali						
Al 31 dicembre 2023	-	-	1.443	1.443	1.443	100%
Al 31 dicembre 2022	-	-	2.298	2.298	2.299	100%
Attività correnti						
Al 31 dicembre 2023	15	-	34	49	60	82%
Al 31 dicembre 2022	463	-	34	497	503	99%
Debiti finanziari						
Al 31 dicembre 2023	-	-	50	50	2.276	2%
Al 31 dicembre 2022	-	-	-	-	2.448	0%
Debiti commerciali						
Al 31 dicembre 2023	-	-	1.762	1.762	2.613	67%
Al 31 dicembre 2022	-	-	1.644	1.644	2.396	69%
Altre passività correnti						
Al 31 dicembre 2023	-	-	1.131	1.131	1.300	87%
Al 31 dicembre 2022	-	-	2.151	2.151	2.401	90%

La seguente tabella riepiloga i rapporti economici di CIA verso parti correlate per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 e per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022:

<i>in migliaia di Euro</i>	Società soggette al controllo	Società collegate	Altre parti correlate	Totale	Totale voce di bilancio	Incidenza sulla voce di bilancio
Ricavi						
Al 31 dicembre 2023	-	-	285	285	285	100,00%
Al 31 dicembre 2022	-	-	285	285	285	100,00%
Costi per servizi						
Al 31 dicembre 2023	-	-	50	50	296	16,89%
Al 31 dicembre 2022	-	-	81	81	260	31,15%

Non si segnalano rapporti economico patrimoniali in essere con società collegate.

Si rimanda per il dettaglio delle operazioni a quanto riportato sopra in sede di trattazione dei rapporti con Parti correlate nell'ambito del bilancio consolidato di Gruppo.

31) Altri rapporti infragruppo

Consolidato fiscale ai fini IRES

A seguito del rinnovo dell'opzione per il consolidato fiscale da parte della controllante, CIA Spa e le sue principali controllate provvedono ad effettuare la determinazione dell'IRES nell'ambito del contratto di consolidato IRES in essere. Appositi accordi regolano i rapporti tra i partecipanti al consolidato

32) Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Ai sensi del n. 22 dell'art.2427 si precisa che la società non ha in essere contratti di locazione finanziaria.

33) Accordi fuori bilancio

In accordo con il disposto dell'art. 2427, 22-ter), si precisa che la società, non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che possano determinare rischi o benefici significativi.

34) Informazioni in materia di privacy

CIA Spa nel corso del 2023 ha proseguito le azioni necessarie alla compliance degli accordi/progetti con la normativa vigente, sotto la supervisione del DPO.

35) Eventi ed operazioni significative non ricorrenti

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che non vi sono state operazioni significative non ricorrenti poste in essere dalla Società nel corso dell'esercizio 2023.

36) Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che nel corso dell'esercizio la Società non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

37) Richiamo di attenzione Consob degli impatti della guerra in ordine alle informazioni privilegiate e rendicontazione finanziaria ai sensi del Public Statement del 14 marzo 2022 dell'ESMA

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio della società e del gruppo a seguito degli avvenimenti bellici che hanno colpito l'Europa orientale.

38) Eventi successivi

Il consiglio di amministrazione di CIA Spa, nella seduta del 23 febbraio 2024, ha approvato il progetto di fusione per incorporazione di CIA nella controllante Compagnie Foncière du Vin Spa redatto ai sensi dell'art. 2501-ter del codice civile. Tale decisione è stata presa anche in considerazione della modesta liquidità dei relativi titoli negoziati sul mercato la quale non giustifica la permanenza in quotazione delle azioni della Società Emittente. L'assemblea degli azionisti di CIA del 26 aprile 2024, in sede straordinaria, ha a sua volta approvato il suddetto progetto di fusione.

La quotazione su Euronext Milan di CIA non ha permesso di valorizzare adeguatamente la Società Emittente. Pertanto, si è valutato necessario procedere ad una riorganizzazione di CIA, finalizzata all'ulteriore rafforzamento della stessa, operazione più facilmente perseguibile nello status di società non quotata. Inoltre, il Delisting consentirà alla Società risultante dalla fusione di:

- a. ottenere una maggiore flessibilità gestionale e di governance con conseguente possibilità di assumere tempestivamente decisioni strategiche;
- b. eliminare i costi derivanti dalla quotazione, liberando risorse economiche e finanziarie da dedicare alla riorganizzazione societaria e di business che si ritenessero opportune e/o in linea con gli obiettivi di crescita e sviluppo delle Società Partecipanti alla Fusione.

Il Rapporto di Cambio determinato dagli organi amministrativi delle Società Partecipanti alla Fusione è pari a n. 0,0036 azioni ordinarie di CFV per ogni azione ordinaria di CIA.

In data 26 marzo 2024, Rediva Audit S.r.l., società designata dal Tribunale di Milano, su istanza congiunta di CIA e CFV del data 26 febbraio 2024, in qualità di esperto indipendente ai sensi dell'art. 2501-sexies del codice civile, ha emesso la propria relazione attestante, tra l'altro, la congruità del Rapporto di Cambio.

In data 11 aprile CIA ha pubblicato un Documento Informativo ai sensi dell'art. 70, comma sesto, del Regolamento Emittenti al fine di fornire un quadro di dettaglio dell'operazione di Fusione per incorporazione di CIA in CFV.

L'Operazione in oggetto costituisce infatti una fusione significativa in applicazione dei parametri di cui all'Allegato 3B, paragrafo B, punto B1, del Regolamento Emittenti, anche in ragione del fatto che viene ritenuta necessaria da Consob la redazione del documento informativo ex art. 70 Regolamento Emittenti nel caso di fusione di un emittente quotata in una società non avente azioni ammesse alle negoziazioni in un mercato regolamentato.

In data 26 aprile 2024, l'assemblea straordinaria degli azionisti di CIA, ha approvato il progetto di fusione per incorporazione della società in Compagnie Foncière du Vin SpA. In data 30 aprile 2024 la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza e Lodi ha iscritto la relativa delibera. A partire da tale data, ed entro il 15 maggio 2024, gli azionisti di CIA hanno la facoltà di esercitare il diritto di recesso ai sensi dell'art. 2437, comma 1, lett. g) e 2437-quinquies del codice civile.

In data 22 marzo 2024 è stato sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate un atto di adesione al fine di chiudere definitivamente la verifica fiscale effettuata sull'anno d'imposta 2017. L'Agenzia delle Entrate aveva contestato il trattamento fiscale di due operazioni poste in essere dalla società nel 2017, relative in particolare alla cessione del compendio immobiliare ad uso uffici sito in Via Burigozzo, angolo Via Borgazzi, a Milano, nonché alla cessione del 99% della partecipazione detenuta nella società Diana Bis Srl. Pur convinta della correttezza del proprio operato, stante la significatività del valore dei rilievi in oggetto che avrebbero comportato una richiesta in termini di IRES per oltre 4 milioni di euro oltre a potenziali sanzioni e interessi, al solo fine di evitare un contenzioso che avrebbe determinato tra l'altro la necessità di versare in via anticipata e provvisoria una parte di quanto richiesto, la società ha ritenuto opportuna la definizione di un atto di adesione che ha determinato la rilevazione di una passività complessiva di circa 533 mila euro da pagarsi in 4 anni con rate trimestrali. La suddetta passività è stata iscritta già nel bilancio 2023.

39) Evoluzione prevedibile delle 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.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale.

<i>Qualifica</i>	<i>Compenso</i>
Amministratori	53.068
Collegio sindacale	22.880

In conformità all'art. 149-duodices del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2023 distinti per tipologia di servizio:

€uro	Esercizio 2023
Revisione del bilancio annuale e consolidato al 31 dicembre 2023	11.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2023	5.000
Regolare tenuta della contabilità	2.500
Totale revisione contabile capogruppo	18.500
Altri servizi di attestazione capogruppo	4.000
Totale costi capogruppo	22.500
Limited review bilancio annuale al 31 dicembre 2023 società partecipate	5.000
Totale costi per revisione società partecipate	5.000
Totale costi Società di revisione	27.500

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Rendiconto finanziario e Note, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Angelo Riccardi

***Attestazione del bilancio d'esercizio
ai sensi dell'art. 81-ter del
Regolamento Consob n. 11971/1999***

Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento CONSOB n. 11971/1999 e successive modifiche e integrazioni

1. I sottoscritti Angelo Riccardi in qualità di Presidente del Consiglio d'amministrazione e Walter Villa in qualità di Dirigente Preposto di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - 2.1. l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - 2.2. l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio, nel corso dell'esercizio 2023.
2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 si è basata su un modello interno sviluppato in coerenza con il framework elaborato dal CoSO – Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission, che rappresenta lo standard di riferimento per il sistema di controllo interno generalmente accettato a livello internazionale.
3. Si attesta, inoltre, che
 - 3.1 il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art.6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, ed in particolare dello IAS 34 – Bilanci intermedi, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economico e finanziaria dell'emittente.
 - 3.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione dell'emittente unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 15 maggio 2024

Presidente del Consiglio d'amministrazione

Angelo Riccardi

Dirigente Preposto

Walter Villa

***Relazione della società
di revisione al bilancio separato
della capogruppo***



COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

Bilancio separato della Capogruppo al 31 dicembre 2023
Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n.
537/2014

Relazione della Società di revisione indipendente

ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli Azionisti della
Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio separato della Capogruppo

Giudizio con rilievi

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio separato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (la Società) costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2023, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal prospetto dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio separato che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della presente relazione, il bilancio separato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio con rilievi

(i) Valutazione Partecipazioni in imprese collegate

Al 31 dicembre 2023 la Società detiene una quota di partecipazione pari al 40% nella società di diritto statunitense "LC International LLC" proprietaria dei marchi e delle licenze di Le Cirque, Osteria il Circo e Sirio per un ammontare pari ad Euro 734 migliaia.

Gli Amministratori, nelle note al bilancio separato, al paragrafo "*Partecipazioni in imprese collegate*", evidenziano che, le interlocuzioni e trattative avviate con vari potenziali acquirenti interessati non si sono concretizzate in accordi di cessione e pertanto gli amministratori, prudenzialmente, hanno ritenuto opportuno riclassificare la partecipazione tra le "*immobilizzazioni finanziarie*", senza tuttavia modificare l'intenzione di cedere la partecipazione non appena si giungerà all'individuazione di acquirenti ed al perfezionamento di accordi di cessione.

Gli Amministratori della Società hanno predisposto un Impairment test, utilizzando le proiezioni economiche -patrimoniali per il periodo 2024-2027 non approvate dal management di LC International LLC. Le conclusioni cui sono pervenuti gli Amministratori della Società evidenziano un Equity Value di pertinenza di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. pari ad Euro 764 migliaia e, pertanto, giacché il valore di carico della partecipazione iscritto nel bilancio separato al 31 dicembre 2023 risulta inferiore al valore d'uso non si è determinata alcuna impairment loss.

Il piano di LC International LLC è basato su assunzioni che, allo stato attuale, non è stato possibile verificare. Non è stato possibile ottenere elementi probativi, sufficienti ed appropriati, al fine di verificare la ragionevolezza delle assunzioni utilizzate dagli Amministratori di LC International LLC per la determinazione dei flussi del piano e delle variabili valutative, in quanto basate su eventi e circostanze aleatorie non verificabili poiché caratterizzate da elementi di incertezza e dipendenti da azioni ad oggi non manifeste.

A causa della rilevanza degli aspetti sopra evidenziati, non siamo pertanto stati in grado di acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati a determinare la necessità di ulteriori rettifiche e, conseguentemente, confermare il valore residuo di iscrizione della partecipazione.

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio separato della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio con rilievi.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio separato in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione delle nostre conclusioni sul bilancio separato nel suo complesso; pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Oltre a quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi*, abbiamo identificato gli aspetti di seguito descritti come aspetti chiave della revisione da comunicare nella presente relazione.

Valutazione del presupposto della continuità aziendale	
<u>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</u>	<u>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</u>
Valutazione del presupposto della continuità aziendale Gli amministratori al paragrafo "principali incertezze e valutazione degli amministratori in merito alla continuità aziendale" hanno evidenziato le azioni intraprese e quelle che verranno poste in essere al fine di garantire la continuità aziendale.	Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave relativo all'utilizzo del presupposto della continuità aziendale da parte degli Amministratori per la redazione del bilancio hanno riguardato: - Indagini presso la Direzione in merito all'esistenza di ulteriori eventi o informazioni di data più recente, con particolare riferimento all'analisi dei dati previsionali e delle previsioni dei flussi di cassa; - ottenimento del piano di cassa per i 18 mesi successivi alla data di riferimento del bilancio; - analisi delle previsioni alla base del piano di cassa e delle principali <i>assumptions</i> sottostanti tali previsioni; - verifica delle trattative con gli istituti bancari finalizzate alla rimodulazione dei debiti presenti in bilancio; - lettura dei verbali delle assemblee, delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e degli organi responsabili delle attività di governance, tenutesi successivamente alla data di riferimento del bilancio al fine di analizzare l'evento successivo "Fusione per incorporazione di CIA nella controllante Compagnie Foncière du Vin Spa" - verifica del grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note al bilancio separato con riferimento all'esistenza del presupposto della continuità aziendale.

Valutazione delle partecipazioni	
<u>Descrizione dell'aspetto chiave della revisione</u>	<u>Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave</u>
Valutazione delle partecipazioni Nelle note al bilancio separato della Capogruppo, al paragrafo 2) <i>Partecipazioni</i> , gli Amministratori illustrano il dettaglio delle partecipazioni al 31 dicembre 2023.	Le nostre procedure di revisione in relazione all'aspetto chiave individuato hanno riguardato: - Colloqui con la direzione; - Verifica della presenza di indicatori di impairment; - Analisi della procedura adottata dalla Società ai fini dell'identificazione di eventuali perdite di valore ed alla valutazione delle partecipazioni; - Ottenimento dell'aggiornamento delle perizie di valutazione degli assets immobiliari della partecipata Domini Castellare di Castellina S.r.l.; - Valutazione delle previsioni rispetto ai dati consuntivati; Abbiamo verificato inoltre il grado di adeguatezza dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note al bilancio separato con riferimento alle partecipazioni.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio separato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio separato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D.Lgs n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio separato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio separato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della Società di revisione per la revisione contabile del bilancio separato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio separato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio separato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio separato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- abbiamo valutato se sia appropriato l'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, se sussista un'eventuale incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio separato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio separato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabili, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. ci ha conferito in data 8 marzo 2021 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della Società e consolidato del Gruppo per gli esercizi dal 31 dicembre 2020 al 31 dicembre 2028.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio separato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio separato, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio separato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio separato è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Giudizio con rilievi ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 39/2010 e dell'art 123-bis del Decreto Legislativo 58/98

Gli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio separato e la sua conformità alle norme di legge.

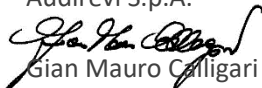
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art.123-bis, co.4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio separato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della relazione sul bilancio separato, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio separato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare oltre a quanto già sopra evidenziato.

Milano, 06 giugno 2024

Audirevi S.p.A.



Gian Mauro Calligari
Socio

***Relazione del Collegio
Sindacale al bilancio separato
della capogruppo***

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

via G. Borgazzi, n. 2, cap 20122 – Milano

Capitale sociale Euro 922.952,60.-

Codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Milano 03765170968

REA di Milano 1700623

**Relazione del Collegio sindacale all'Assemblea degli Azionisti
ai sensi dell'articolo 153, del D.Lgs. n. 58, del 24 febbraio 1998, e dell'articolo 2429,
del Codice civile, relativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023**

All'assemblea degli azionisti di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., di seguito
anche la Società o CIA,

sede legale in Milano, via G. Borgazzi, n. 2

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 il Collegio sindacale ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge, secondo i Principi di comportamento del Collegio sindacale per le società quotate raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, di cui riferiamo con la presente relazione, redatta ai sensi dell'articolo 153, del D.Lgs n. 58, del 24 febbraio 1998, tenuto anche conto delle raccomandazioni fornite dalla Consob con comunicazione n. 1025564, del 6 aprile 2001 e successivi aggiornamenti.

Il Collegio sindacale ha ricevuto il Bilancio consolidato di gruppo ed il Bilancio d'esercizio relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, unitamente alle Relazioni sulla gestione, redatti dal Consiglio di amministrazione, il 15 maggio 2024, data della loro approvazione da parte dello stesso Consiglio.

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della Società nei 21 giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

Il bilancio dell'esercizio che viene sottoposto all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea, unitamente alla Relazione sulla gestione, evidenzia una perdita netta di esercizio pari ad euro 1.641.145. Il patrimonio netto, che al 31 dicembre 2022, era di

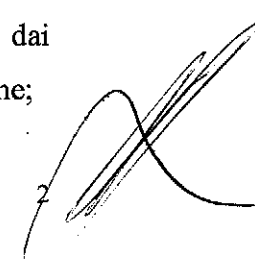
euro 14.725.162, è di ammontare pari ad euro 13.078.844. Ciò, principalmente, per effetto della predetta perdita.

Il Collegio sindacale ha acquisito, nel corso dell'esercizio, le informazioni per lo svolgimento delle proprie funzioni, sia effettuando le verifiche periodiche, sia attraverso incontri con le strutture aziendali, sia incontrando i responsabili della società di revisione Audirevi S.p.A., i membri del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi (con funzione di Comitato Operazioni con Parti Correlate), il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, e il membro dell'Organismo di Vigilanza istituito ai sensi del D.Lgs. n. 231, del 2001, sia in virtù di quanto riferito nel corso delle riunioni del Consiglio di amministrazione, alle quali il Collegio sindacale ha sempre partecipato.

L'attività istituzionale di competenza del Collegio sindacale si è svolta nei termini di seguito elencati.

In particolare, il Collegio sindacale dà atto di avere:

- vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale, nonché sui principi di corretta amministrazione, e accertato la conformità ad essi delle operazioni poste in essere dalla Società e, più in generale, il rispetto della legge e dello Statuto sociale;
- partecipato a tutte le riunioni dell'Assemblea degli azionisti, del Consiglio di amministrazione e del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi tenutesi nel corso dell'esercizio, ed ottenuto dagli Amministratori, anche ai sensi dell'articolo 150, del D.Lgs. n. 58, del 1998, tempestive ed esaurienti informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo effettuate dalla Società, o dalle società da questa controllate, secondo le disposizioni di legge e di statuto;
- acquisito le informazioni necessarie per svolgere l'attività di competenza sul grado di adeguatezza della struttura organizzativa della Società, mediante indagini dirette, raccolta di dati e di informazioni dai Responsabili delle principali funzioni interessate, nonché dalla società di revisione;
- acquisito le informazioni necessarie per svolgere l'attività di competenza sul grado di adeguatezza dei sistemi di controllo interno ed amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nella rappresentazione e monitoraggio dei fatti di gestione, mediante indagini dirette, raccolta di dati e di informazioni dai Responsabili delle principali funzioni interessate, nonché dalla Società di revisione;



- accertato la funzionalità del sistema dei controlli e l'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate, anche ai sensi dell'articolo 114, comma 2, del D.Lgs n. 58, del 1998;
- verificato l'osservanza delle norme di legge e regolamentari inerenti alla formazione, l'impostazione e gli schemi del progetto di bilancio di esercizio e consolidato, nonché dei relativi documenti a corredo. Il Collegio sindacale ha, inoltre, verificato la conformità della Relazione sulla gestione per l'esercizio 2023, relativa al bilancio d'esercizio della Società, alle leggi ed ai regolamenti vigenti e la loro coerenza con le deliberazioni adottate dal Consiglio di amministrazione;
- vigilato sull'attuazione delle disposizioni della legge n. 120, del 12 luglio 2011, recante disposizioni concernenti l'equilibrio tra i generi nella composizione degli organi di amministrazione e di controllo delle società quotate in mercati regolamentanti;
- vigilato in qualità di "comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ai sensi dell'articolo 19, del D.Lgs. n. 39, del 2010 e: i) informato l'organo di amministrazione della Società dell'esito della revisione legale e trasmesso a tale organo la relazione aggiuntiva di cui all'articolo 11 del Regolamento europeo, corredata da eventuali osservazioni; ii) monitorato il processo di informativa finanziaria e abbiamo presentato le raccomandazioni e le proposte volte a garantirne l'integrità; iii) controllato l'efficacia dei sistemi di controllo interno della qualità e di gestione del rischio dell'impresa; iv) monitorato la revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato; v) verificato e monitorato l'indipendenza delle società di revisione legale a norma degli articoli 10, 10-bis, 10-ter, 10-quater e 17 del D.Lgs. n. 39 del 2010 e dell'articolo 6 del Regolamento europeo, in particolare per quanto concerne la prestazione di servizi diversi dalla revisione alla Società, conformemente all'articolo 5 di tale Regolamento;
- recepito nelle proprie riunioni i risultati delle verifiche periodiche svolte dalla società incaricata della revisione legale dei conti e ricevuto informazioni in merito al piano di revisione;
- ricevuto dalla società di revisione, a mezzo e-mail, nella giornata del 6 giugno 2024, nella qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, la *"Relazione aggiuntiva per il comitato per il controllo interno e la revisione contabile"*, di seguito anche la Relazione, emessa ai sensi dell'articolo 11 del Regolamento UE n. 537/2014 del Parlamento Europeo sui requisiti specifici relativi

alla revisione legale dei conti di enti di interesse pubblico; l'illustrazione dei suoi contenuti è stata precedentemente effettuata. Il documento riporta quanto segue:

- nel capitolo di tale Relazione denominato *“La risposta al rischio di continuità aziendale Art. 11 paragrafo 2 lettera i) del Regolamento UE 537/2014”*, relativo al bilancio d'esercizio, è annotato quanto segue:

«Oltre a quanto descritto nella sezione Elementi alla base del giudizio con rilievi della relazione di revisione al bilancio separato, abbiamo identificato quale aspetto chiave della revisione la Valutazione del presupposto della continuità aziendale. Si rimanda a quanto riportato al paragrafo «Altri Aspetti -Art. 11 paragrafo 2 lettera p) del Regolamento UE 537/2014» della presente relazione.»;

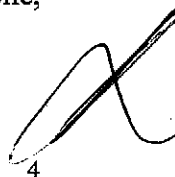
- nel capitolo di tale Relazione denominato *“Carenze significative nel sistema di controllo interno Art. 11 paragrafo 2 lettera j) del Regolamento UE 537/2014)”* è annotato quanto segue:

«Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile del bilancio allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società. Durante lo svolgimento della revisione sul bilancio separato e sul bilancio consolidato non sono state individuate carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria.»;

- nel capitolo di tale Relazione denominato *“Questioni significative legate a non conformità, effettiva o presunta a leggi o regolamenti o disposizioni statutarie Art. 11 paragrafo 2 lettera k) del Regolamento UE 537/2014”* è annotato quanto segue:

«Sulla base delle attività svolte ai fini della revisione contabile del bilancio separato, non sono stati rilevati casi di non conformità effettiva o presunta, a leggi o regolamenti o disposizione statutarie.»;

- ricevuto dalla società di revisione legale sia la conferma dell'indipendenza della medesima che la comunicazione, riportata all'interno della predetta Relazione aggiuntiva, della *“Conferma annuale dell'indipendenza ai sensi dell'articolo 6, paragrafo 2, lettera a) del Regolamento (UE) 537/2014”*; quest'ultimo documento riporta anche, rinviando al prospetto dei corrispettivi fornito in bilancio da Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., la comunicazione dell'ammontare totale dei corrispettivi addebitati alla Società. Dall'esame di tali documenti non emerge alcun addebito per servizi diversi da quelli di revisione legale e/o di attestazione, forniti da Audirevi S.p.A. e/o da entità appartenenti alla sua rete;


4

- discusso con la società di revisione legale, i rischi relativi all'indipendenza della medesima nonché le misure adottate dalla stessa società di revisione legale per limitare tali rischi;
- ricevuto regolare informativa dall'Organismo di Vigilanza previsto dal Modello di Organizzazione Gestione e Controllo adottato dalla Società ai sensi del D.Lgs. n. 231, del 2001. L'ultima versione del modello è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione nel corso della riunione tenutasi in data 15 maggio 2023;
- monitorato le concrete modalità di attuazione delle regole del governo societario previste dal Codice di Autodisciplina delle società quotate promosso da Borsa Italiana S.p.A., come adottate dalla Società;
- vigilato ai sensi dell'articolo 4, comma 6, del Regolamento approvato da Consob con delibera n. 17221, del 12 marzo 2010 e successive modifiche (il "Regolamento Consob n. 17221/2010"), sul rispetto della procedura in materia di operazioni con parti correlate (la "Procedura per le operazioni con parti correlate"); la vigente versione è stata approvata dallo stesso consiglio in data 19 luglio 2021 ed è entrata in vigore in pari data;
- preso atto, sulla base delle dichiarazioni rilasciate dagli Amministratori e delle valutazioni espresse dal Consiglio di amministrazione, che i criteri e le procedure di accertamento adottati dal Consiglio di amministrazione medesimo per valutare l'indipendenza dei propri membri sono stati correttamente applicati;
- preso atto dell'avvenuta predisposizione della "Relazione sulla Remunerazione" ex articolo 123-ter del D.Lgs. n. 58, del 1998, ed ex articolo 84quater, del Regolamento Consob 11971/1999 ("Regolamento Emittenti"), senza osservazioni particolare da segnalare;
- effettuato interventi di controllo sulla gestione societaria e, fra gli altri, i seguenti: (i) sulla modalità di costituzione di fondi per rischi e oneri; (ii) sulle metodologie di valutazione delle partecipazioni;
- richiesto all'organo amministrativo costante monitoraggio della pianificazione finanziaria con rendicontazione periodica all'organo di controllo anche ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 118/2021.

---oo0oo---

Il Collegio prende atto che in data 28 maggio 2024 Compagnie Foncière du Vin S.p.A. e dott. Paolo Panerai, in qualità di Azionisti di maggioranza di CIA S.p.A., hanno comunicato e confermato la decisione e l'impegno di fornire e rendere disponibili risorse finanziarie adeguate a supportare le operazioni della Società e di

conseguenza la continuità aziendale, per un periodo non inferiore a 12 mesi dalla data di sottoscrizione, qualora non si realizzi la programmata fusione con Compagnie Foncière du Vin S.p.A.

---oo0oo---

Segnalazione da parte dei creditori pubblici ex art. 25-novies del D.lgs. 12 gennaio 2019, n.14

In data 12 aprile 2024 l'Agenzia delle Entrate Direzione Centrale Servizi Fiscali, con PEC, segnalava al Presidente del Collegio sindacale, rispettivamente, le seguenti esposizioni debitorie della Società:

- debito da liquidazione periodica IVA relativa al III trimestre 2023 dichiarato e non versato pari a euro 170.608,69 superiore alla soglia prevista dalla norma.

Il 26 aprile 2024 abbiamo segnalato all'organo di amministrazione, inoltrando, a mezzo posta elettronica certificata, copia della rispettiva documentazione ricevuta, che l'Agenzia delle Entrate ha segnalato che, dal controllo della comunicazione dei dati delle sopra indicata liquidazione periodica IVA, presentata dalla Società, risulta un'imposta dichiarata e non versata superiore alla soglia prevista dalla norma.

Al riguardo si riferisce che:

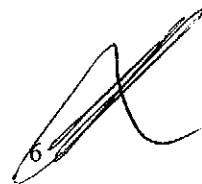
- l'organo di amministrazione, dopo aver ricevuto la rispettiva comunicazione ex 54-bis, ha deciso di versare ratealmente gli importi dovuti;
- abbiamo vigilato anche sull'attività dell'organo di amministrazione avente ad oggetto il pagamento del sopra indicato debito IVA;
- al momento della stesura della presente relazione del suddetto debito IVA è stata pagata la prima rata del piano di rateazione.

---oo0oo---

Il Collegio ha inoltre verificato il rispetto dei criteri di indipendenza e professionalità dei propri componenti, ai sensi della normativa in materia, dando altresì atto del rispetto del limite al cumulo degli incarichi previsti dall'art. 144-terdecies del Regolamento Emittenti.

Nel corso dell'esercizio dell'attività di vigilanza del Collegio Sindacale, svolta secondo le modalità sopra descritte, inclusa quella sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale, non sono emersi fatti significativi, tali da richiederne la segnalazione all'Autorità di Vigilanza.

Le proposte da formulare in ordine al bilancio, alla sua approvazione ed alle materie di competenza del Collegio sindacale stesso, sono più avanti riportate.



Le specifiche indicazioni da fornire con la presente relazione sono elencate di seguito, secondo l'ordine previsto dalla sopra menzionata Comunicazione Consob del 6 aprile 2001 e successivi aggiornamenti.

1. Considerazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge ed allo Statuto

Sono state acquisite adeguate informazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate da Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e dalle società da questa controllate. I principali dati dell'esercizio sono trattati nella Relazione sulla gestione della Capogruppo e nelle Note allo stesso bilancio. Così come in tali documenti, nell'apposita sezione, sono indicati gli eventi di rilievo intervenuti successivamente alla data di chiusura dell'esercizio.

Nella Relazione sulla gestione della Capogruppo sono inoltre indicati i *"PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA"* e nelle Note al bilancio separato della capogruppo le informazioni sulle *"29) Controversie e passività potenziali"*.

In generale, il Collegio sindacale attesta che, sulla base delle informazioni acquisite, le operazioni effettuate dalla Società sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale, non sono manifestamente imprudenti o azzardate, in conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o, comunque, tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

2. Indicazione dell'eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

Sulla base delle informazioni a disposizione del Collegio sindacale non è emersa l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali effettuate con terzi o con parti correlate, ivi comprese con le società appartenenti al Gruppo.

Le informazioni sulle operazioni, di natura ordinaria, effettuate infragruppo o con parti correlate, come pure i loro principali effetti di natura patrimoniale ed economica, rese dagli Amministratori sia nella Relazione sulla gestione e nelle Note al bilancio separato che nella Relazione sulla gestione e nelle Note illustrative al bilancio consolidato, alle quali si rinvia, risultano adeguate. Sul fondamento delle informazioni acquisite, il Collegio sindacale ha accertato che tali operazioni sono conformi alla legge e allo Statuto, sono rispondenti all'interesse sociale e non sono suscettibili di dar luogo a dubbi in ordine alla correttezza e completezza della

relativa informativa di bilancio, alla sussistenza di situazioni di conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela degli azionisti di minoranza.

Con riguardo alle operazioni con parti correlate si ricorda che il Consiglio di amministrazione, nella riunione del 30 novembre 2010, ha adottato apposite linee guida per le operazioni con parti correlate in conformità alla delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche, nonché tenuto conto delle indicazioni contenute nella Comunicazione Consob n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010. In attuazione del predetto Regolamento, la Società ha approvato la procedura per le operazioni con parti correlate operativa dal 1° gennaio 2011. Una versione aggiornata della “Procedura per le operazioni con parti correlate” è stata approvata dal Consiglio di amministrazione, nel corso della riunione tenutasi il 28 agosto 2014. Versione entrata in vigore il 1° settembre 2014. Quest’ultima è stata a sua volta sostituita da quella approvata dal Consiglio di amministrazione nel corso della riunione tenutasi il 19 luglio 2021 (entrata in vigore in pari data).

Quest’ultima versione della procedura, ex articolo 4, comma 7, del Regolamento adottato con delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010, successivamente modificato con delibera 17389 del 23 giugno 2010, è pubblicata sul sito internet della Società, sezione “Documenti” – “Altri documenti”.

Tale procedura prevede, tra l’altro, che le operazioni, nelle quali un Amministratore sia portatore di un interesse per conto proprio o di terzi, e quelle poste in essere con parti correlate, vengano compiute in modo trasparente e rispettando i criteri di correttezza sostanziale e procedurale.

3. Valutazione circa l’adeguatezza delle informazioni rese, nella Relazione sulla gestione degli amministratori, in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

Nella Relazione sulla gestione e nelle Note di commento specifiche a corredo sia del Bilancio Consolidato del Gruppo CIA che del Bilancio di esercizio di CIA S.p.A., a cui si rimanda, gli Amministratori hanno adeguatamente segnalato e illustrato le principali operazioni con terzi, infragruppo o con parti correlate, descrivendone le caratteristiche.

4. Osservazioni e proposte sui rilievi ed i richiami d’informativa contenuti nella Relazione della società di revisione

La società di revisione Audirevi S.p.A., cui è affidata la revisione legale dei conti, ha rilasciato, in data 6 giugno 2024, la Relazione sul bilancio separato e quella sul

bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 di CIA S.p.A., entrambe redatte ai sensi dell'articolo 14, del D.Lgs. n. 39, del 2010; dal loro esame risulta un giudizio con rilievi.

In dettaglio, dalla relazione al bilancio separato della Capogruppo risulta:

«A nostro giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione Elementi alla base del giudizio con rilievi della presente relazione, il bilancio separato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'unione Europea.

Elementi alla base del giudizio con rilievi

(i) Valutazione Partecipazioni in imprese collegate

Al 31 dicembre 2023 la Società detiene una quota di partecipazione pari al 40% nella società di diritto statunitense "LC International LLC" proprietaria dei marchi e delle licenze di Le Cirque, Osteria il Circo e Sirio per un ammontare pari ad Euro 734 migliaia.

Gli Amministratori, nelle note al bilancio separato, al paragrafo "Partecipazioni in imprese collegate", evidenziano che, le interlocuzioni e trattative avviate con vari potenziali acquirenti interessati non si sono concretizzate in accordi di cessione e pertanto gli amministratori, prudenzialmente, hanno ritenuto opportuno riclassificare la partecipazione tra le "immobilizzazioni finanziarie", senza tuttavia modificare l'intenzione di cedere la partecipazione non appena si giungerà all'individuazione di acquirenti ed al perfezionamento di accordi di cessione.

Gli Amministratori della Società hanno predisposto un Impairment test, utilizzando le proiezioni economiche -patrimoniali per il periodo 2024-2027 non approvate dal management di LC International LLC.

Le conclusioni cui sono pervenuti gli Amministratori della Società evidenziano un Equity Value di pertinenza di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. pari ad Euro 764 migliaia e, pertanto, giacché il valore di carico della partecipazione iscritto nel bilancio separato al 31 dicembre 2023 risulta inferiore al valore d'uso non si è determinata alcuna impairment loss.

Il piano di LC International LLC è basato su assunzioni che, allo stato attuale, non è stato possibile verificare. Non è stato possibile ottenere elementi probativi, sufficienti ed appropriati, al fine di verificare la ragionevolezza delle assunzioni utilizzate dagli Amministratori di LC International LLC per la determinazione dei flussi del piano e delle variabili valutative, in quanto basate su eventi e circostanze aleatorie non verificabili poiché caratterizzate da elementi di incertezza e dipendenti da azioni ad oggi non manifeste.

A causa della rilevanza degli aspetti sopra evidenziati, non siamo pertanto stati in grado di acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati a determinare la necessità di ulteriori rettifiche e, conseguentemente, confermare il valore residuo di

iscrizione della partecipazione.». Quello al bilancio consolidato, nel suo concetto, è sostanzialmente identico;

- la conformità del progetto di bilancio separato e del bilancio consolidato, predisposti nel formato XHTML, alle disposizioni del Regolamento delegato (UE) 2019/815 (ESEF);
- ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione “*Elementi alla base del giudizio con rilievi ...*” della relazione sul bilancio separato e di quella sul bilancio consolidato, la coerenza delle Relazioni sulla gestione e delle informazioni indicate nell’art. 123-bis, comma 4, T.U.F., riportate nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con i bilancio separato e consolidato.

5. Indicazione dell’eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 del Codice civile, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Nel corso dell’esercizio 2023 non è pervenuta alcuna denuncia ex articolo 2408, del Codice civile.

6. Indicazione dell’eventuale presentazione di esposti o segnalazioni, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Nel corso dell’esercizio 2023 non sono pervenuti esposti o segnalazioni al Collegio sindacale.

7. Indicazione dell’eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla società di revisione e dei relativi costi

Nel corso dell’esercizio 2023 alla società di revisione Audirevi a S.p.A. sono stati conferiti, dalla Società e dalle società controllate, di seguito elencate, i seguenti ulteriori incarichi.

Incarichi conferiti a Audirevi S.p.A. per revisione contabile

- Limited review bilancio annuale al 31 dicembre 2023 società partecipate: euro 5.000
- Altri servizi di attestazione Capogruppo: euro 4.000

I corrispettivi indicati non comprendono l’IVA e le spese vive rimborsabili.».

8. Indicazione dell’eventuale conferimento di incarichi a soggetti legati alla società di revisione da rapporti continuativi e dei relativi costi

Non ci risultano allo stato conferiti da parte di CIA S.p.A. incarichi a soggetti legati da rapporti continuativi alla società di revisione Audirevi S.p.A..

Per completezza di informazione si segnala anche che non ci risultano allo stato conferiti da parte di altre società del gruppo facente capo a CIA S.p.A. incarichi a soggetti legati da rapporti continuativi alla società di revisione Audirevi S.p.A..

9. Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio 2023, il Collegio sindacale non ha rilasciato il parere previsto dall'articolo 2386 del Codice civile (in merito alla sostituzione degli amministratori che sono venuti a mancare), in quanto nessuna operazione di sostituzione di amministratori venuti a mancare è stata posta in essere in tale periodo dal Consiglio di Amministrazione.

Nel corso dell'esercizio 2023, il Collegio sindacale non ha rilasciato alcun parere previsto dall'articolo 2389, comma 3, dello stesso codice (in merito alle remunerazioni degli amministratori investiti di particolari cariche) in quanto nessuna delibera è stata sottoposta all'esame del Consiglio di amministrazione.

10. Indicazione della frequenza e del numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi e del Collegio sindacale

Nel corso dell'esercizio 2023, si sono tenute n. 4 riunioni del Consiglio di amministrazione e n. 2 riunioni del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi (preposto anche alla valutazione delle operazioni con parti correlate), riunioni alle quali il Collegio sindacale o alcuni dei suoi membri hanno partecipato.

Nel corso del medesimo esercizio, il Collegio sindacale si è riunito n. 9 volte.

Nel corso delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, come riportato anche sopra, il Collegio sindacale ha ottenuto dagli Amministratori informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e dalle società controllate.

11. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Il Collegio sindacale ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite audizioni, verifiche, richieste di informazioni ai responsabili delle funzioni aziendali e della direzione, nonché attraverso incontri con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili, nonché attraverso incontri con la società di revisione.

Il Collegio sindacale, a seguito dell'attività di vigilanza, non ha osservazioni da sollevare sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

12. Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa

Il Collegio sindacale ha vigilato sull'adeguatezza della struttura organizzativa e non ha osservazioni in merito da segnalare all'Assemblea degli Azionisti.

13. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno, in particolare sull'attività svolta dai preposti al controllo interno ed evidenziazione di eventuali azioni correttive intraprese e/o di quelle ancora da intraprendere

Il Sistema di controllo interno è apparso complessivamente adeguato alle caratteristiche dimensionali e gestionali della Società, come accertato anche nel corso delle riunioni del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi, alle quali, in base alle regole di *governance* adottate, partecipa il Collegio sindacale. Inoltre, i Responsabili della funzione di *internal audit* hanno assicurato il necessario collegamento funzionale ed informativo sulle modalità di svolgimento dei propri compiti istituzionali di controllo nonché sugli esiti delle verifiche poste in essere, anche mediante la partecipazione a riunioni del Collegio sindacale. Giova ricordare che a seguito delle dimissioni rassegnate dal Responsabile dell'*internal audit* dott. Antonio De Filippi, in data 28 settembre 2023 è stato nominato il dott. Francesco Alabiso.

La partecipazione al Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi ha, peraltro, consentito al Collegio sindacale di coordinare, con le attività del Comitato stesso, lo svolgimento delle funzioni di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile assunte in forza dell'articolo 19, del D.Lgs. n. 39, del 2010.

Il Collegio Sindacale ha, quindi, acquisito conoscenza e vigilato, anche ai sensi dell'articolo 19, del D.Lgs. n. 39, del 2010, sia sull'adeguatezza che sull'efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, mediante periodici incontri e mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili aziendali ed altresì attraverso l'esame dei documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla funzione dell'*Internal Audit*, dal Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi e dall'Organismo di Vigilanza.

CIA è dotata di un manuale delle procedure che disciplinano i singoli cicli operativi che prevede che i responsabili delle singole aree riferiscono all'Amministratore delegato e al Comitato di Controllo interno e di gestione Rischi composto da tre amministratori non esecutivi, tutti e tre indipendenti; inclusa, quindi, la persona a cui è stata attribuita la carica di Presidente di tale comitato. Tale Comitato è anche preposto alla valutazione delle operazioni con parti correlate.

Il Consiglio di amministrazione, nel corso della riunione del 15 maggio 2023 ha deliberato di approvare la nuova versione del "Modello di Organizzazione, gestione

e controllo", adottato ai sensi del D.Lgs. n. 231, del 2001, recependo le proposte dell'Organismo di Vigilanza.

Nel corso del 2023, a seguito dell'entrata in vigore del Regolamento UE 2016/679, la Società ha proseguito le azioni necessarie alla compliance dei suoi accordi / progetti con la normativa vigente, sotto la supervisione del DPO.

14. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla affidabilità di quest'ultimo a rappresentare i fatti di gestione

Il Collegio sindacale, che ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalle società di revisione Audirevi S.p.A., non ha osservazioni da svolgere sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Con riferimento all'informativa contabile contenuta nel bilancio separato e consolidato al 31 dicembre 2023 è stata resa regolarmente l'attestazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione e del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'articolo 81-ter, del Regolamento Consob n. 11971, del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni.

15. Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'articolo 114, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998

La Società ha impartito adeguate disposizioni alle società controllate ai sensi dell'articolo 114, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998.

Il Collegio sindacale non ha osservazioni da formulare sull'adeguatezza dei flussi informativi resi dalle società controllate alla Capogruppo volti ad assicurare il tempestivo adempimento degli obblighi di comunicazione previsti dalla legge.

16. Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con la società di revisione ai sensi dell'articolo 150, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998

Nel corso dei periodici scambi di dati e informazioni, effettuati nell'anno 2023, tra il Collegio sindacale e la società incaricata della revisione legale dei conti, ai sensi anche dell'articolo 150, comma 3, del D.Lgs. n. 58, del 1998, non sono emersi ulteriori aspetti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

17. Indicazione dell'eventuale adesione della Società al Codice di Autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate

Nella “*Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari 2023*”, redatta anche ai sensi dell’articolo 123-bis, del D.Lgs. n. 58, del 1998, e nella “*Relazione sulla gestione della capogruppo al 31 dicembre 2023*” (con rinvio alla Relazione che precede), è descritta la *Corporate Governance* ed è altresì indicato a quali disposizioni del Codice delle società quotate, emanato da Borsa Italiana S.p.A., CIA S.p.A. risulta aver aderito.

Il Consiglio di Amministrazione e, per quanto di diretta applicabilità ad esso, il Collegio sindacale della Società hanno adottato regole di governo societario in adesione alle raccomandazioni contenute nel Codice delle società quotate promosso da Borsa Italiana S.p.A..

Per quanto di specifica competenza, il Collegio sindacale ha vigilato sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario cui la Società, mediante informativa al pubblico, ha dichiarato di attenersi, curando, fra l’altro, che nella Relazione sul governo societario di CIA S.p.A. venissero esposti gli esiti della verifica del Collegio sindacale, in merito alla sussistenza in capo ai Sindaci dei requisiti di indipendenza, determinati in base ai medesimi criteri previsti con riferimento agli Amministratori indipendenti di cui al vigente Codice di Autodisciplina come adottato dalla Società.

Si osserva anche che, nel corso del 2023 il Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi si è riunito n. 2 volte.

18. Valutazioni conclusive in ordine all’attività di vigilanza svolta nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa

L’attività di vigilanza e controllo del Collegio sindacale si è svolta nel corso dell’esercizio 2023 con carattere di normalità e da essa non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità da segnalare.

Inoltre, si riferisce che non sono pervenute al Collegio sindacale, da parte dell’Organismo di vigilanza, segnalazioni di violazione del Modello di organizzazione e Gestione ex D.Lgs. n. 231, del 2001.

19. Indicazione di eventuali proposte del Collegio sindacale all’Assemblea ai sensi dell’articolo 153, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998

A compendio dell’attività di vigilanza svolta nell’esercizio, ed anche con riferimento all’articolo 153, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998, ritenendo di aver

fornito agli Azionisti gli elementi per permettergli di assumere le decisioni ad essi spettanti, il Collegio sindacale esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e alla proposta formulata dagli Amministratori in merito alla copertura della perdita d'esercizio.

Il Collegio sindacale approva la presente relazione all'unanimità.

Milano, 6 giugno 2024

Il Collegio Sindacale

Pasqua Loredana D'Onofrio – Presidente

Barbara Premoli – Sindaco effettivo

Mario Medici – Sindaco effettivo

