

Milano, li 24 giugno 2024

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (di seguito “CIA”), holding e società attiva nei servizi di consulenza gestionale/finanziaria e facility management, in esecuzione della comunicazione ricevuta dalla Consob in data 19 giugno 2024 ai sensi dell’art. 114, comma 5 del D.Lgs. n. 58/98, fornisce di seguito i chiarimenti con anche informazioni aggiuntive, ad integrazione della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2023 approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 15 maggio 2024 e pubblicata in data 6 giugno 2024.

a) *le considerazioni sui rilievi della società di revisione relativi alla valutazione della partecipazione nella LC International LLC, illustrando:*

- *elementi circa: (i) le ipotesi di crescita prospettiche relative ai ricavi e all’EBITDA contenute nelle nuove proiezioni economico-patrimoniali per il periodo 2024-2027 (i.e., CAGR 24/2027) utilizzate nell’impairment test al 31 dicembre 2023, (ii) le assunzioni su cui si basano le suddette proiezioni economiche e patrimoniali del piano 2024-27 e ipotesi di crescita, (iii) la coerenza di tali assunzioni e ipotesi di crescita con i risultati passati della partecipata e con le fonti esterne di informazione, (iv) la presenza di accordi preliminari e/o impegni formali e/o trattative in corso con soggetti terzi a supporto delle ipotesi di apertura di nuovi ristoranti con formula licensing fees previste nelle proiezioni economico-patrimoniali utilizzate nell’impairment test al 31 dicembre 2023, nonché (iv) gli elementi a supporto delle stime relative alle percentuali di royalty conseguibili secondo le previsioni delle suddette proiezioni;*

LC International LLC (di seguito “LC”) è una società di diritto americano, 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 degli stessi 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) che sono gestiti attraverso la formula del management fees.

Il Board of Directors di LC, confermando i principali obiettivi-key drives del piano 2023-2026 approvato nel 2023, evidenziando che lo stesso ha subito un rallentamento nei tempi previsti per la realizzazione delle operazioni attese nel breve e medio termine a causa principalmente del contesto attuale non favorevole, ha ritenuto prudentiale effettuare una revisione del piano pluriennale – traslando sostanzialmente di un anno in avanti le previsioni ancorché lo stesso non sia stato al momento formalmente approvato. Il nuovo piano industriale per il periodo 2024-2027 prevede nuove aperture di ristoranti in licensing, rappresentanti le principali assumptions di sviluppo (*Allegato – 1_b_BP Rev. 2023*), rispetto alla precedente versione approvata. Non sono al momento disponibili accordi preliminari e/o impegni formali ancorché vi siano interlocuzioni avanzate con soggetti terzi che dovrebbe auspicabilmente concludersi nei prossimi mesi. Circa le stime delle royalties, le stesse si basano sulle stime, prudenziali, degli amministratori fondate sulla conoscenza storica del settore e dei fatturati attesi per quelle tipologie di ristoranti nelle specifiche aree geografiche interessate.

- *gli eventuali scostamenti tra i risultati registrati dalla LC International LLC al 31 dicembre 2023 e quelli stimati a tale data nel piano 2023-2026 utilizzato per l’impairment test della partecipazione al 31 dicembre 2022 con particolare riferimento alla voce “Licensing Revenues”;*

Dopo le pesanti ripercussioni dovute dalla pandemia da Covid-19, il settore di riferimento, tra i più colpiti, ha registrato una graduale ripresa, seppur con tempi e modalità diverse nei vari Paesi del mondo. Le progressive riaperture dei vari ristoranti hanno consentito alla società di realizzare nel periodo risultati positivi e superiori alle attese previste nel business plan, come da dettaglio che segue:

1. P&L - LC INTERNATIONAL LLC

	2023 B.P	2023 A.	Scost. '23A-'23BP	Scost.% '23A-'23BP
<i>CLC MANAGEMENT (Le Cirque Bellagio)</i>	120.000	120.000	-	0,0%
<i>LC International LLC</i>	-	32.532	32.532	100,0%
<i>LC India (Le Cirque New Delhi)</i>	35.000	37.000	2.000	5,7%
<i>LC India (Le Cirque Signature Mumbai)</i>	5.000		(5.000)	-100,0%
<i>LC India (Le Cirque Signature Bangalore)</i>	15.000		(15.000)	-100,0%
Licensing revenues	175.000	189.532	14.532	8,3%
Expenses	95.850	94.656	(1.194)	-1,2%
EBIT	79.150	94.876	15.726	19,9%
Net income (loss)	79.150	92.597	13.447	17,0%

I principali scostamenti tra i risultati consuntivi realizzati nell'anno 2023 rispetto alle stime previste nel precedente Piano Pluriennale approvato, riguardano

- *le modalità con le quali sono state trattate le incertezze derivanti dall'execution risk del piano nell'ambito delle verifiche di impairment test effettuato;*

In riferimento al trattamento delle incertezze derivanti dall'execution risk del piano nell'ambito delle verifiche di *impairment test*, ai sensi dello IAS 36, tale rischio avrebbe potuto essere trattato alternativamente nei flussi o nei tassi. Nel caso di specie, ai fini del trattamento del rischio di execution, in continuità con l'approccio prudenziale adottato, il piano 2024-2027 evidenzia la traslazione di un anno in avanti delle previsioni già contenute nel piano 2023-2026, tenendo quindi già in considerazione la rettifica in riduzione dei flussi effettuata in sede di predisposizione del piano 2023-2026 approvato dal Board of Directors di LC.

- *le motivazioni sottese alla mancata approvazione, da parte del management di LC International LLC, delle proiezioni economiche-patrimoniali per il periodo 2024-2027;*

Per quanto a conoscenza di CIA, non si evidenziano specifiche motivazioni relativamente alla mancata approvazione formale delle proiezioni economiche-patrimoniali di LC International per il periodo 2024-2027, che, come detto, costituiscono una semplice traslazione di 12 mesi del piano precedentemente approvato, bensì motivi esclusivamente di carattere organizzativo. L'approvazione delle stesse è prevista nella prossima seduta del board della società.

- b) *con riferimento alla valutazione della partecipazione in Domini Castellare di Castellina S.r.l.: (i) le verifiche*

eventualmente svolte al fine di determinare la presenza di eventuali perdite durevoli di valore, tenuto conto che il valore di tale partecipazione è supportato da un'unica tecnica di valutazione basata sulle perizie relative ai terreni, (ii) informazioni sui risultati economici del Gruppo Domini Castellare al 31 dicembre 2023 (in termini, ad esempio, di EBITDA e risultato netto);

Occorre anzitutto precisare che in occasione dell'operazione di fusione e a supporto dei valori di bilancio al 31 dicembre 2023, sono state richieste perizie aggiornate sui principali asset immobiliari detenuti dal gruppo DCC. Tali perizie hanno confermato i valori determinati nel corso del 2020, confermando di conseguenza i valori contabili degli stessi. Circa i risultati economici del gruppo DCC si segnala che il valore della produzione consolidato è stato pari a 12,5 milioni di euro, in diminuzione del 3,1% rispetto ai 12,9 milioni di euro conseguiti nell'esercizio 2022. Le vendite di vino evidenziano una crescita del mercato interno, sia per il canale GDO/direzionale sia per il canale Ho.re.ca. (+0,1 milioni di euro complessivamente in valore assoluto rispetto all'anno precedente), mentre è in calo l'export (-14,3%). La variazione è principalmente attribuibile alla contrazione registrata in alcuni mercati di riferimento quali la CINA, Korea, Germania, Russia e UK, solo parzialmente compensata dalle performance delle vendite in USA e Canada. Occorre ricordare che situazioni economiche e sociali mondali quali la guerra in corso tra Ucraina e Russia, la lenta ripresa del mercato cinese, la crescente inflazione, etc... sono tra le principali cause della contrazione registrata dall'inteso settore vitivinicolo italiano, con ripercussioni significative in particolare sul canale export.

Sono invece cresciuti 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 della produzione sono stati pari a 10,8 milioni di euro, in diminuzione del 2,2% rispetto agli 11,1 milioni di euro del precedente esercizio. L'Ebitda è stato di 1,6 milioni di euro in leggero calo rispetto a quello del precedente esercizio, pari a 1,8 milioni di euro.

L'Ebit consolidato dell'esercizio 2023 è stato di 400 mila euro a fronte dei 723 mila euro del precedente esercizio.

Il peggioramento della marginalità, in conclusione, è stato determinato principalmente dalla contrazione del fatturato estero. La partecipata si è attivata rafforzando la propria rete commerciale al fine incrementare le vendite di vino e migliorare la propria redditività già a partire dal presente esercizio. Non si sono ravvisati pertanto indicatori significativi di perdita di valore della società partecipata.

- c) *la tempistica prevista per il perfezionamento del progetto di fusione per incorporazione di CIA nella controllante Compagnie Foncière du Vin S.p.A. e per il delisting*

L'atto di fusione di CIA in CFV è stato fissato il 1 luglio 2024 con data di efficacia della fusione l'8 luglio. Conseguentemente l'ultimo giorno di quotazione del titolo sarà venerdì 5 luglio.

LC International LLC and Subsidiaries

BUSINESS PLAN - REVIEW

Enclosed please find the following records:

Financial Reports

- | | |
|------------|--|
| <u>✓</u> | Consolidated Statement of Operations |
| <u>✓</u> | Consolidated Balance Sheet |
| <u>✓</u> | Cash Flow |
| <u>N/A</u> | Detail reports for selected accounts: are available upon request |

1. Consolidated Statement of Operations - LC INTERNATIONAL LLC					2024 E	2025 E	2026 E	2027 E
	\$/\$	2021 A	2022 A	2023 A				
Licensing revenues		120.000	162.810	189.532	175.000	250.000	350.000	480.000
Professional Management/Officer Fees2		(46.192)	(56.474)	(63.586)	7%	43%	40%	37% #
Expenses		(31.863)	(32.225)	(31.070)	(60.000)	(100.000)	(125.000)	(140.000)
EBITDA		41.945	74.111	94.876	(32.850)	(38.675)	(55.150)	(79.912)
	%	35,0%	45,5%	50,1%	82.150	111.325	169.850	260.088
Others (Costs)/Income and Extraordinary gains and losses		(1.872)	(1.760)	(2.279)	46,9%	44,5%	48,5%	54,2%
Net income (loss)		40.073	72.351	92.597	(3.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)
	%	33,4%	44,4%	48,9%	79.150	91.325	149.850	240.088
					45,2%	36,5%	42,8%	50,0%

2. Consolidated Balance Sheet - LC INTERNATIONAL LLC					2024 E	2025 E	2026 E	2027 E
	\$/\$	2021 A	2022 A	2023 A				
Total assets		-	-	-	-	-	-	-
Accounts receivable		8.903	33.955	45.961	38.030	42.593	47.704	53.429
Accounts payable and accrued expenses		(12.765)	(12.765)	(12.765)	(15.318)	(18.382)	(22.058)	(26.470)
Sales tax payable		(178.640)	(159.640)	(61.429)	(79.640)	(49.640)	(39.640)	(39.640)
Other Pyables		(29.598)	(29.598)	(29.598)	(33.150)	(37.128)	(41.583)	(46.573)
Total working capital		(212.100)	(168.048)	(57.831)	(90.078)	(62.556)	(55.577)	(59.254)
Total invested capital		(212.100)	(168.048)	(57.831)	(90.078)	(62.556)	(55.577)	(59.254)
Cash and cash equivalents		(24.061)	(52.360)	(38.651)	(53.540)	(117.343)	(187.153)	(311.038)
Cash and cash equivalents		(24.061)	(52.360)	(38.651)	(53.540)	(117.343)	(187.153)	(311.038)
Net Equity		(228.112)	(228.112)	(224.201)	(188.039)	(115.688)	(36.538)	54.787
Riserves			40.073	112.424	72.351	79.150	91.325	76.790
Distributions							(73.060)	(119.880)
Net income (loss)		40.073	72.351	92.597	79.150	91.325	149.850	240.088
Total members' equity		(188.039)	(115.688)	(19.180)	(36.538)	54.787	131.577	251.785
Total cash and members' equity		(212.100)	(168.048)	(57.831)	(90.078)	(62.556)	(55.577)	(59.254)

3. Consolidated Cash Flow - LC INTERNATIONAL LLC					2024 E	2025 E	2026 E	2027 E
	\$/\$	2021 A	2022 A	2023 A				
Net Earning			72.351	92.597	79.150	91.325	149.850	240.088
CCN			(44.052)	(106.307)	(77.970)	(27.522)	(6.980)	3.677
Net cash provided by (used in) operating activities			28.299	(13.710)	1.180	63.803	142.870	243.765
Equity			-		-	-	(73.060)	(119.880)
Net cash flow			28.299	(13.710)	1.180	63.803	69.810	123.885
Cash - beginning		4.006	24.061	52.360	52.360	53.540	117.343	187.153
Cash - ending		24.061	52.360	38.650	53.540	117.343	187.153	311.038

1. P&L - LC INTERNATIONAL LLC

	2021 A.	2022 A.	2023 A.	2024 E.	2025 E.	2026 E.	2027 E.
CLC MANAGEMENT (<i>Le Cirque Bellagio</i>)	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
LC International LLC	-	-	32.532	-	-	-	-
LC India (<i>Le Cirque New Delhi</i>)	-	34.102	37.000	35.000	45.000	45.000	50.000
LC India (<i>Le Cirque Signature Mumbai</i>)	-	-	-	5.000	15.000	20.000	20.000
LC India (<i>Le Cirque Signature Bangalore</i>)	-	8.708	-	15.000	20.000	30.000	30.000
LC Emirates - <i>Circo Abu Dhabi</i>	-	-	-	-	10.000	15.000	20.000
LC Emirates - <i>Le Cirque Dubai</i>	-	-	-	-	10.000	20.000	30.000
New license 1	-	-	-	-	-	-	50.000
New LC NY	-	-	-	-	30.000	70.000	100.000
New Circo NY	-	-	-	-	-	30.000	60.000
Licensing revenues	120.000	162.810	189.532	175.000	250.000	350.000	480.000
check				-	-	-	-
Storage	21.218	25.106	21.167	15.000	-	-	-
Telephone/Subscriptions/Computer	4.015	4.063	2.460	4.500	5.175	5.950	6.835
Travel	-	-	1.250	5.000	8.500	14.450	24.565
Marketing (<i>Web / Social / Benchmarking</i>)	1.206	213	1.588	1.000	10.000	15.000	22.500
Bookkeeping and CPA Fees + Bank Charges	5.424	2.843	2.495	350	5.000	6.750	9.113
Legal Fees	-	-	1.925	5.000	10.000	13.000	16.900
Professional Management/Officer Fees	46.192	56.474	63.586	60.000	100.000	125.000	140.000
Misc.	-	1.760	185	5.000	20.000	20.000	20.000
Expenses	78.055	90.459	94.656	95.850	158.675	200.150	239.912
EBIT	41.945	72.351	94.876	79.150	91.325	149.850	240.088
Adjustments not in EBIT	1.872	-	2.279	-	-	-	-
Net income (loss)	40.073	72.351	92.597	79.150	91.325	149.850	240.088

See independent accountant's compilation report and accompanying notes to financial statements.

2. BALANCE SHEET - LC INTERNATIONAL LLC

	2021 A.	2022 A.	2023 A.	2024 E.	2025 E.	2026 E.	2027 E.
<u>ASSETS</u>							
	\$						
	<i>Current Assets:</i>						
<i>Cash</i>	24.061	52.360	38.651	53.540	117.343	187.153	311.038
<i>Accounts receivable</i>	8.903	33.955	45.961	38.030	42.593	47.704	53.429
<i>Total current assets</i>	32.964	86.315	84.612	91.570	159.936	234.858	364.467
<i>check</i>	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)
Total assets	32.964	86.315	84.612	91.570	159.936	234.858	364.467
	= = = = =	= = = = =	= = = = =	= = = = =	= = = = =	= = = = =	= = = = =
<u>LIABILITIES AND MEMBERS' EQUITY</u>							
	\$						
	<i>Accounts payable and</i>						
<i>accrued expenses</i>	12.765	12.765	12.765	15.318	18.382	22.058	26.470
<i>Other Payables</i>	29.598	29.598	29.598	33.150	37.128	41.583	46.573
<i>Sales tax payable</i>	178.640	159.640	61.429	79.640	49.640	39.640	39.640
<i>Total liabilities</i>	221.003	202.003	103.792	128.108	105.149	103.281	112.683
	-	-	-	-	-	-	-
<i>Total members' equity</i>	(188.039)	(115.688)	(19.180)	(36.538)	54.787	131.577	251.785
<i>variazione equity</i>	-	-	-	79.150	91.325	76.790	120.208
<i>check</i>	-	-	-	-	-	(73.060)	(119.880)
Total liabilities and members' equity	32.964	86.315	84.612	91.570	159.936	234.858	364.467
	= = = = =	= = = = =	= = = = =	= = = = =	= = = = =	= = = = =	= = = = =

See independent accountant's compilation report and accompanying notes to financial statements.

3. CASH FLOW - LC INTERNATIONAL LLC

		2021 A.	2022 A.	2023 A.	2024 E.	2025 E.	2026 E.	2027 E.
Operating activities:								
Net profit (loss)	\$	40.073	72.351	92.597	79.150	91.325	149.850	240.088
	<i>Changes in assets and liabilities:</i>							
	<i>Accounts receivable</i>	12.897	(25.052)	(8.096)	(4.075)	(4.564)	(5.111)	(5.725)
	<i>Accounts payable and accrued expenses</i>	-	-	-	6.105	7.042	8.132	9.402
	<i>Sales tax payable</i>	(271.552)	(19.000)	(98.211)	(80.000)	(30.000)	(10.000)	-
Total adjustments		(258.655)	(44.052)	(106.307)	(77.970)	(27.522)	(6.980)	3.677
Net cash provided by (used in) operating activities		(218.582)	28.299	(13.710)	1.180	63.803	142.870	243.765
	<i>Cash used in investing activities:</i>							
Purchase of fixed assets		-	-	-	-	-	-	-
Financing activities:								
	<i>Due to affiliated companies, net</i>	222.590	-	-	-	-	-	-
	<i>Distributions</i>	-	-	-	-	-	(73.060)	(119.880)
Net cash provided by financing activities		222.590	-	-	-	-	(73.060)	(119.880)
Decrease in cash		4.008	28.299	(13.710)	1.180	63.803	69.810	123.885
Cash - beginning		20.054	24.061	52.360	52.360	53.540	117.343	187.153
Cash - ending	\$	24.061	52.360	38.650	53.540	117.343	187.153	311.038

See independent accountant's compilation report and accompanying notes to the financial statements.