

Di seguito si riportano le risposte alle domande inviate alla casella postale pec della società, in vista della prossima Assemblea dei Soci, dall'azionista Stefano Lucchini, corredate da certificato attestante la titolarità di 1.987.174 azioni depositate in vista dell'assemblea del 28 giugno /15 luglio 2024.

Buonasera, formulo di seguito le mie domande preassembleari ripercorrendo velocemente il bilancio

Isola Longa S.r.l.:

CIA possiede una quota pari al 33,3% del capitale sociale: esistono accordi con gli altri soci per modificare questa partecipazione in relazione ai vari piani di sviluppo?

Risposta: No.

Quali sono i tempi di realizzazione dell'“Oasi del sale – Holiday Home”?

Risposta: dipende da quando verranno rilasciati i permessi per i quali è ben nota la lentezza delle autorità siciliane nel rilascio degli stessi. Al momento non ci sono pertanto date certe.

Quali autorizzazioni sono state ottenute e quali sono ancora eventualmente mancanti oggi per consentire l'avvio dei lavori?

Risposta: insistendo la proprietà nell'ambito di una riserva naturale servono sia le autorizzazioni dell'autorità responsabile della riserva che quelle comunali, entrambe in corso di ottenimento.

A quanto ammonta il primo significativo ricavo della salina?

Risposta: il ricavo per la vendita del primo raccolto della salina è stato pari a 482 mila euro.

Quanto dovrebbero rendere le saline dell'area di San Teodoro per cui è previsto l'investimento di circa 0,5 milioni di euro finanziato attraverso Banca Irfis? Da quando? La conclusione dei lavori è confermata entro la fine dell'anno in corso?

Risposta: la riattivazione della salina di San Teodoro è in fase avanzata di realizzazione. Se saranno rispettate, ad opere finite, le condizioni che già si hanno nelle saline attive, è ipotizzabile un rendimento in un range pari a circa un terzo / un quarto del rendimento delle Saline già avviate.

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.” Il valore di questa partecipazione era stato prudenzialmente azzerato in tempi di pandemia anche in seguito a un impairment test improvviso e piuttosto incerto. Ora che la società ha realizzato “anche nell'esercizio 2023 risultati economici-patrimoniali e finanziari positivi”, qual è il valore reale di questa società?

Risposta: si precisa che il valore della suddetta partecipazione non è mai stato azzerato ma solo ridotto sulla base degli impairment test effettuati di anno in anno dalla Società e verificati dalla società di revisione. Il bilancio 2023 ha chiuso in utile, come quello del precedente esercizio, ma su valori inferiori, per quanto riferito in relazione dagli amministratori nel bilancio 2023 e nei precedenti, rispetto a quelli potenzialmente ottenibili dalla società.

Per quanto a conoscenza di CIA il valore della società partecipata è coerente con il valore di iscrizione della partecipazione in bilancio.

Domini Castellare di Castellina S.r.l.:

I ricavi del Gruppo DCC sono complessivamente in calo di circa il 5% rispetto all'anno precedente. Sono in atto dei correttivi o nuove strategie? Potete specificare il contributo delle singole società 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.?

Quanto è costato complessivamente l'acquisto delle proprietà fondiariae San Fabiano Calcinai - Cellole (circa 24 ettari di terreni, di cui 13 ettari vitati) da parte della controllata Nettuno S.r.l.?

Di quanto si incrementa il valore degli asset della società e di quanto la produzione diretta di Chianti Classico DOCG? Qual è il tempo di ritorno stimato dell'investimento? I lavori anticipati rispetto all'atto di compravendita cosa hanno riguardato? Qual è il valore complessivo aggiornato? Qual è il valore complessivo del vino in cantina?

Risposta: la società Nettuno Srl è attiva da oltre 40 anni mentre le altre società del gruppo DCC, nel contesto della vita delle aziende agricole, sono da considerarsi poco più che start-up. Il rendimento delle aziende agricole va infatti proiettato su un periodo di almeno 20 anni considerando la rilevanza degli investimenti iniziali necessari per realizzare la struttura e avviare la produzione. A fronte della riduzione del fatturato per vendita vino conseguita nel 2023, principalmente causata dalla diminuzione delle esportazioni, il gruppo DCC si è attivata per migliorare la propria rete commerciale.

Circa le richieste di dettaglio del socio, si segnala che la partecipazione in DCC conserva il valore ma è comunque di minoranza, pertanto alcune delle informazioni richieste non sono al momento nella disponibilità di CIA.

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 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: potete riassumere le principali tappe di questo contenzioso? Innanzitutto, è nel frattempo terminato o non ancora? Cosa ci dobbiamo attendere? Ricordo che in ormai antiche assemblee si era parlato di una manleva del venditore e di nessun rischio per CIA. Poi mi sembra di ricordare che ci siano state la vendita e delle notevoli svalutazioni per CIA. Possiamo ripercorrere le tappe salienti e chiarire quali sono stati i costi benefici dell'intera vicenda per CIA e magari anche per la partecipata? Da quanto scrivete sembra che il contenzioso faccia direttamente capo alla partecipata Diana Bis e che quindi CIA sia interessata solo marginalmente visto che partecipa solo per l'1% del capitale sociale: è così? Quindi CIA, anche se avesse ragione, recupererebbe solo l'1% dei 15.000.000€ del risarcimento richiesto?

Risposta: Circa la vicenda che ha coinvolto la ex controllata Diana Bis e i relativi effetti generati dalla sentenza del Consiglio di Stato, si rimanda a quanto già rappresentato nei bilanci pubblicati di anno in anno. Si precisa che sia Diana Bis Srl che CIA hanno avviato il ricorso contro il Comune di Milano per la revoca dei permessi a costruire e per i conseguenti effetti negativi che ne sono derivati. Proprio in questi giorni sono state pubblicate le sentenze del tribunale di Milano, sfavorevoli sia a Cia che, per quanto a nostra conoscenza, a Diana Bis. Ci sarà la possibilità per CIA di fare ricorso. Non sappiamo se anche Diana Bis procederà nello stesso senso. Si precisa che CIA aveva presentato una richiesta di risarcimento di 15 milioni di euro.

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. Come è stato possibile rimodulare il 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?

Risposta: è stato possibile tramite rinegoziazione delle scadenze nell'ambito di una trattativa diretta con la banca come talvolta accade sulla base del rapporto in essere tra il cliente e la banca.

DATI DI BORSA 2022 2023

Avete presentato una tabella con questi dati: “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”

Si osserva che l'andamento di borsa non sembra affatto coerente con l'andamento della società e con i suoi piani di sviluppo; è inferiore di diverse volte rispetto al valore patrimoniale e pure rispetto al valore di mercato stimato dagli amministratori di CIA e della controllante CFV: come ve lo spiegate? Potete descrivere cosa ha fatto la società per valorizzare il titolo nello scorso esercizio e, per una valutazione più ampia, anche negli esercizi precedenti e in quello in corso? Dal sito di Borsa Italiana risulta che l'ultimo studio societario risale al 10/11/2003 a cura di Abaxbank, quando l'azione quotava 0,139€, contro quotazioni dei giorni nostri che hanno raggiunto sconti importanti persino rispetto al valore del diritto di recesso di 0,0475€ (fino a toccare 0,035€!), un dato stabilito dagli amministratori sulla media prezzi degli ultimi 6 mesi che non rispecchia minimamente il valore della società e che sembra strumentalizzare e trarre indebito profitto dalla norma stessa. 4,75 centesimi di euro sono esattamente 1/4 dei 19 centesimi di euro stimati dagli amministratori come valore aggiornato e corretto per l'operazione di fusione con CFV finalizzata al delisting. Come si giustifica tutto ciò? Al 31/12/2023 CIA era sufficientemente solida per promuovere un'OPA sul flottante a un valore congruo, in linea con le stime degli amministratori?

Risposta: non siamo analisti di Borsa ma non crediamo che sia l'unico caso in cui il valore di borsa non corrisponde a quello stimato da alcuni azionisti.

Andamento del periodo:

“Le attività operative, tipiche della capogruppo (servizi di consulenza e di gestione immobiliare) e delle principali società partecipate (Gruppo Domini Castellare di Castellina S.r.l. e LC International LLC) attive nei settori vitivinicolo-agricolo, ricettivo e della ristorazione, hanno registrato un andamento sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo dell'anno precedente. I progetti di sviluppo in ambito real estate in corso da parte della controllata Agricola Florio S.r.l. e della partecipata Isola Longa S.r.l. sono proseguiti pur con qualche rallentamento rispetto alle tempistiche inizialmente previste. Il conto economico del periodo risente dei costi sostenuti sostenuti nell'ambito dell'operazione di fusione in corso di perfezionamento, classificati tra gli oneri non ordinari data la natura non ricorrente.” Anche qui sembra confermato l'andamento anomalo dei corsi di borsa, non coerente con l'andamento economico e con gli indici di mercato. A quanto ammontano gli oneri non ordinari che hanno comportato la potenziale acquisizione dell'11,7% delle azioni per cui è stato esercitato il diritto di recesso a sconto abnorme? Potete esplicitare tutti gli advisor che hanno percepito compensi per questo?

Risposta: la richiesta non risulta inerente con l'ordine del giorno dell'assemblea.

Principali eventi successivi al periodo:

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.

La società ha intenzione di perfezionare il delisting così come prospettato o ha intenzione di riformulare l'offerta agli azionisti che non hanno accettato il prezzo palesemente iniquo di 4,75 centesimi a fronte di una valutazione (prudenziale) di 19 centesimi?

Risposta: la società conferma l'intenzione di perfezionare il delisting così come prospettato.

Evoluzione prevedibile della gestione (previsioni ripetute identicamente in trimestrale al 31/03/2024):

C I A

Compagnia Immobiliare Azionaria

“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 consolida[1]mento 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.”

Anche qui sembra confermato il buon andamento della società e l’enorme differenza tra il valore reale e quanto offerto agli azionisti per recedere. Anche alla luce di questo dato confermate i tempi di completamento del progetto di fusione entro un paio di giorni dall’assemblea in prima convocazione?

Risposta: la società conferma i tempi di completamento del progetto di fusione entro i primi giorni del mese di luglio.

Grazie

Cordiali saluti

Stefano Lucchini