

CIA

Compagnia Immobiliare Azionaria



***Resoconto Intermedio
di Gestione Consolidato
al 30 settembre 2015***

CIA

Compagnia Immobiliare Azionaria SpA

Via G. Borgazzi, 2 – 20122 Milano

Tel. 0039 02 5821-9347 – Fax 0039 02 5831-7376

Cap. Sociale 922.952,60 Euro – REA n. 1700623 – Cod. Fiscale e P.IVA 03765170968

Composizione degli Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Angelo Riccardi
Vice Presidente	Paolo Panerai
Amministratore Delegato	Luca Nicolò Panerai
Amministratore Delegato	Marco Fanfani
Consiglieri	Maurizio Carfagna Giovanni Battista Cattaneo della Volta Nicoletta Costa Novaro Maria Grazia Vassallo Andrea Morante Beatrice Panerai Vincenzo Manes Umberto Vitiello

Collegio Sindacale

Presidente	Mario Medici
Sindaci effettivi	Laura Restelli Vincenzo Truppa
Sindaci supplenti	Luciano Barbucci Vieri Chimenti

Società di Revisione

PKF Italia Spa

I mandati triennali del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nominati dall'Assemblea degli Azionisti del 30 aprile 2015, scadranno in concomitanza dell'Assemblea degli Azionisti che approverà il bilancio dell'esercizio 2017.

La società di revisione è incaricata fino all'Assemblea che approverà il bilancio d'esercizio 2021.

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

e società controllate
Sede in Milano, Via G. Borgazzi, 2

Resoconto Intermedio di Gestione Consolidato al 30 Settembre 2015

Il resoconto intermedio di gestione è redatto su base consolidata, in quanto la Società vi è tenuta in base alla vigente normativa.

Andamento della gestione e dei principali mercati di riferimento e attività al 30 settembre 2015

I principali dati economici del periodo si possono così sintetizzare:

- i ricavi complessivi consolidati del periodo sono pari a 5,18 milioni di euro, contro 4,83 milioni di euro, conseguiti nel corrispondente periodo dell'anno precedente;
- i costi operativi consolidati sono pari a 3,89 milioni di euro, contro i 2,39 milioni di euro registrati al 30 settembre 2014;
- il margine operativo lordo ammonta a 1,29 milioni di euro, contro 2,44 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente;
- al 30 settembre 2015, il conto economico complessivo consolidato di CIA, chiude con un utile complessivo di competenza del gruppo di 0,10 milioni di euro, in linea con il risultato conseguito al 30 settembre 2014. Il risultato complessivo di gruppo del solo terzo trimestre del 2015 è positivo per 0,67 milioni di euro, contro un sostanziale pareggio del terzo trimestre 2014.

L'analisi dei mercati di riferimento e le principali attività del gruppo, si possono così riassumere:

- Andamento mercato immobiliare italiano

Il mercato immobiliare conferma le prospettive di crescita già registrate nel primo semestre, con una ripresa delle compravendite immobiliari pari al +6,2% su base annua (dato rilevato dall'Istat). Buone notizie anche sul fronte mutui, che crescono del 23%. L'aumento più marcato è stato registrato nel residenziale e il trend positivo riguarda sostanzialmente tutta la penisola: le migliori performance rispetto alla media nazionale si registrano nel Nord-est (+10,8%) e nelle Isole (+8,0%), mentre variazioni positive più contenute si osservano nel Nord-ovest (+5,9%), al Centro (+4,1%) e al Sud (+2,9%). Nelle città metropolitane il residenziale cresce dell'8%, contro il 5,4% delle piccole città. Al contesto di ripresa del mercato immobiliare si contrappone una continua riduzione dei prezzi: in media i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 3,3%, sintesi di un calo del 2,0% per le nuove abitazioni e del 3,8% per quelle esistenti.

In netto aumento mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con le banche (+23,1% rispetto allo stesso periodo del 2014). La variazione positiva non deve tuttavia essere interpretata solo come recupero del mercato

immobiliare. Un fattore determinante nella positiva dinamica del comparto creditizio è la crescita di rinegoziazioni di mutui in corso di ammortamento. La diminuzione dei tassi di interesse di riferimento praticati dal sistema creditizio spinge, infatti, parte di coloro che hanno acceso un mutuo a valutare l'opportunità di sostituire il precedente con un finanziamento negoziato a condizioni più vantaggiose.

In questo contesto di mercato sono proseguite le attività per la valorizzazione e la realizzazione delle plusvalenze implicite nel patrimonio immobiliare del Gruppo.

Le stesse considerazioni e proiezioni del mercato residenziale non si riscontrano per il settore direzionale-terziario, che registra un calo medio dell'8%. La crescente disponibilità di prodotto sul mercato (vacancy), l'aumento della tassazione sui prodotti immobiliari, l'andamento economico del Paese, condiziona la ripresa del comparto come riportano i dati dei maggiori analisti del settore. Aumentano i tempi necessari alla locazione degli immobili, mediamente stabilizzati nell'intorno degli 11-12 mesi; lo sconto sui canoni richiesti è mediamente compreso tra il 20-25% e il rendimento medio si attesta oggi al di sotto del 5%.

In un mercato caratterizzato dalla volatilità e incertezza, gli investimenti immobiliari effettuati dal Gruppo nel settore direzionale, nonostante una riduzione temporanea registrata nell'anno in corso, garantiscono una sostanziale stabilità dei rendimenti, in forza delle vincolanti e lunghe scadenze contrattuali e delle attività ad essi correlate.

- Andamento mercato vitivinicolo italiano

Il comparto del vino italiano, conferma anche nel terzo trimestre i dati di crescita registrati nel primo semestre dell'anno in corso: le vendite Export registrano una crescita in valore del 5,2% ma scendono in quantità del 2,4%, mentre il mercato interno inverte il trend negativo registrando una crescita delle vendite dell'1,8% in valore e dell'1,2% in quantità. Con una produzione di 48,9 milioni di ettolitri - dati ufficiali della Commissione europea - nella vendemmia 2015 l'Italia ha superato la Francia, ferma a 46,6 milioni e la Spagna, più lontana con 36,6 milioni.

Anche la controllata Feudi del Pisciotto ha registrato un incremento della produzione rispetto al 2014 che si è attestata a 2.800 quintali di uva prodotta con un incremento pari al +8,6%. Le bottiglie potenziali per l'annata 2015 saranno pari a 240.000.

- Attività di sviluppo ed investimenti:

- a. in Sicilia, nel complesso di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto, sono in fase di ultimazione i lavori per la realizzazione di un ristorante, una scuola di cucina e una piccola SPA che completeranno l'offerta del progetto d'investimento del Wine Relais, già operativo per la parte ospitalità (10 camere e suite dotate di tutti i comfort, ricavate nella parte abitabile del Palmento settecentesco più grande dell'isola).
- b. in fase di definizione il progetto per la realizzazione di ulteriori camere e suite in una porzione dell'antico Baglio, di oltre 2.600 mq, con l'obiettivo di implementare e rafforzare l'attuale offerta del Wine Relais;
- c. sull'Isola di Levanzo (Sicilia), è in fase di avvio il progetto di valorizzazione delle proprietà immobiliari della controllata Agricola Florio Srl, attraverso la realizzazione di un organico piano di sviluppo dell'area in grado di coniugare l'identità rurale del comprensorio e la sua rilevanza turistica, adottando quelle scelte che sono proprie del cosiddetto *Turismo Rurale*. Una prima fase del progetto prevede un intervento per il

recupero e la riqualificazione di circa 400 mq di fabbricati con la realizzazione di alloggi di charme, dotati di tutti i comfort, nel pieno rispetto dell'architettura e contesto naturalistico dell'isola.

PRINCIPALI DATI ECONOMICI DI PERIODO

Per quanto riguarda i risultati economici consolidati si evidenzia quanto segue:

- i **ricavi** complessivi del gruppo al 30 settembre 2015 sono pari a 5,18 milioni di euro, contro i 4,83 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. La variazione è generata da una serie di componenti positive e negative. In particolare si segnala la componente positiva (1,26 milioni di euro) relativa alla vendita delle unità immobiliari realizzate da parte della controllata Diana Bis e un incremento dei ricavi relativi all'attività del Wine Relais. Le componenti negative sono rappresentate dai minori ricavi per gli affitti conseguiti nel periodo (-588 mila euro), derivanti dalla concessione di una temporanea riduzione dei canoni ai conduttori, in linea con quanto avvenuto in maniera generalizzata sul mercato di riferimento, e dalla contrazione dei ricavi da vendita di vino della controllata Feudi del Pisciotto.

I ricavi del periodo sono così suddivisi:

€ (migliaia)	30/09/2014	30/09/2015	Variaz. %
Ricavi affitti	2.536	1.948	(23,2)
Ricavi facility management	535	548	2,4
Ricavi vendita vino	862	575	(-33,3)
Ricavi da attività vitivinicola e Wine Relais	425	483	13,6
Ricavi da vendite immobiliari	80	1.260	n.s.
Altri ricavi	393	361	(8,1)
Totali	4.831	5.175	7,1

Si segnala che la voce Ricavi da attività vitivinicola include, oltre ai ricavi generati dal Wine Relais, il risconto per la quota di competenza del periodo del contributo in conto capitale ricevuto con l'ammissione al decreto della Regione Sicilia (Mis.4.09 del Por Sicilia 2000/2006), la variazione delle rimanenze dei prodotti finiti e dei semilavorati e le anticipazioni colturali, ovvero i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese per la nuova coltura-vendemmia, terminata nel corso del mese di ottobre.

La voce Altri ricavi comprende la plusvalenza contabilizzata nel periodo per la cessione della partecipazione in Donnafugata Resort, il cui prezzo finale di cessione ha determinato un'ulteriore plusvalenza di 0,2 milioni di euro, rispetto a quanto già contabilizzato nel precedente esercizio. Sono inoltre incluse quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica del Gruppo, tra cui 85 mila euro per prestazioni di servizi alla partecipata LC International LLC.

- I **costi operativi** consolidati sono pari a 3,89 milioni di euro, contro i 2,39 milioni di euro registrati al 30 settembre 2014. A riguardo si segnala quanto segue:
 - i costi per acquisti sono pari a 1,92 milioni di euro contro 0,46 milioni di euro al 30 settembre 2014; l'incremento è principalmente riferibile al costo del venduto delle unità immobiliari cedute nel corso del primo semestre da parte della controllata Diana Bis Srl;
 - le spese per prestazioni di servizi sono pari a 1,19 milioni di euro (1,30 milioni di euro nel 2014) e sono riferite ai costi di gestione degli immobili, all'attività vitivinicola delle controllate Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto, nonché al costo delle prestazioni ottenute dalla correlata Class Editori Spa per la fornitura di servizi di consulenza tecnica, amministrativa e dei servizi informatici;
 - il costo del personale è pari a 0,45 milioni di euro ed è relativo a tre dipendenti ed agli avventizi che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola del Pisciotto. La tabella evidenzia il numero medio di dipendenti impiegati nel periodo:

	30/09/2014	31/12/2014	30/09/2015
Dirigenti	1,0	1,0	1,0
Impiegati	2,0	2,0	2,0
Totale	3,0	3,0	3,0

- gli altri costi operativi sono pari a 0,34 milioni di euro, in linea con il corrispondente periodo dell'anno precedente e comprendono principalmente le imposte di registro, l'IMU, i compensi agli organi societari e le sopravvenienze passive.
- Il saldo delle **partite straordinarie** è positivo per 2,60 milioni di euro, contro 0,69 milioni di euro del precedente periodo. L'incremento dei proventi è dovuto all'effetto positivo del rilascio del fondo rischi, stanziato nel precedente periodo per 2,78 milioni di euro a fronte dell'iscrizione della plusvalenza relativa alla cessione della partecipazione in Donnafugata Resort, in seguito alla definizione dell'accordo transattivo con la controparte e all'incasso del prezzo, come meglio specificato in seguito.
- Gli **ammortamenti e le svalutazioni** sono pari a 4,83 milioni di euro, rispetto a 1,27 milioni di euro al 30 settembre 2014. L'incremento rispetto al periodo precedente è dovuto alla svalutazione operata dalla controllata Infrastrutture America Srl della partecipazione indirettamente detenuta nella società Airgest Spa, proprietaria dell'aeroporto di Trapani, del valore di 3,31 milioni di euro, a seguito della determinazione del valore da parte del Valutatore indipendente incaricato, per la quale è stato utilizzato il metodo di quotazione delle transazioni comparabili realizzate nel periodo (OPA Società aeroporti Toscana Galileo Galilei, OPA Società aeroporti di Firenze Spa).
- Gli **oneri finanziari netti** sono pari a 1,73 milioni di euro (1,76 milioni di euro al 30 settembre 2014).

SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria presenta al 30 settembre 2015 un indebitamento a livello consolidato di 47,1 milioni di euro, così dettagliato:

€ (migliaia)	31/12/2014	30/06/2015	30/09/2015
Titoli	--	--	--
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(40.742)	(40.693)	(40.676)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(6.970)	(6.451)	(6.402)
<i>di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	(7.006)	(6.543)	(6.568)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	36	92	166
Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette	(47.712)	(47.144)	(47.078)

Commento alla posizione finanziaria netta

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 47,7 milioni di euro al 31 dicembre 2014 a un indebitamento netto di 47,08 milioni di euro; la variazione è principalmente dovuta al rimborso del finanziamento per effetto della vendita dell'unità immobiliare effettuata nel periodo.

Nel mese di dicembre 2014 per alcuni finanziamenti in corso di CIA è stata presentata la domanda di moratoria ABI accolta dagli istituti di credito, che prevede la sospensione della quota capitale per 12 mesi e allungamento della scadenza per pari periodo. Per quanto riguarda la controllata Diana Bis è stata presentata una rimodulazione del finanziamento in corso, anch'essa accettata dalla banca finanziatrice, che prevede la sospensione della quota capitale per due anni e con scadenza invariata.

L'indebitamento del Gruppo è relativo al finanziamento per lo sviluppo dell'intero patrimonio immobiliare ed immobiliare che, anche se stimato prudenzialmente, risulta essere ampiamente superiore all'indebitamento stesso.

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

I principi contabili adottati per la redazione dei prospetti contabili e dei dati trimestrali consolidati sono i medesimi utilizzati per la redazione del bilancio consolidato dell'esercizio precedente. Il presente resoconto intermedio di gestione consolidato è redatto utilizzando il criterio di valutazione del costo storico, fatta eccezione per gli strumenti finanziari disponibili per la vendita, che, qualora presenti, sono valutati al fair value.

I dati del periodo di confronto sono stati anch'essi espressi secondo gli IFRS. Il resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015 è stato elaborato in osservanza dell'art. 154 ter del D. Lgs. 195/2007, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla Consob secondo quanto stabilito dall'articolo 82 del Regolamento Consob n. 11971/1999 (e successive modifiche ed integrazioni) e dall'allegato 3D del Regolamento stesso. L'informativa completa, sia per il bilancio consolidato di gruppo che per la capogruppo CIA S.p.A., è stata pubblicata nell'ambito del bilancio annuale al 31 dicembre 2014 e della relazione semestrale 2015 a cui pertanto si rimanda.

AREA DI CONSOLIDAMENTO

L'area di consolidamento comprende la Capogruppo CIA Spa e le società nelle quali la stessa esercita il controllo, cioè il potere di determinare le politiche finanziarie e gestionali di un'impresa al fine di ottenere i benefici dalle sue attività.

Le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito al Gruppo e cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori del Gruppo.

Le società controllate sono consolidate con il metodo del consolidamento integrale. Per la predisposizione dei dati consolidati, sono state utilizzate le situazioni patrimoniali, economiche e finanziarie delle società controllate e partecipate, predisposte dalle singole società del Gruppo alla data di riferimento, eventualmente opportunamente riclassificate e rettificate per riflettere l'applicazione di principi contabili omogenei adottati dal Gruppo.

Nella redazione del resoconto trimestrale consolidato sono eliminati tutti i saldi e le operazioni tra società del Gruppo, così come gli utili e le perdite non realizzati su operazioni infragruppo. Le controllate inattive sono consolidate con il metodo del patrimonio netto. La loro influenza sul risultato del Gruppo non è in ogni caso significativa.

Le partecipazioni in imprese collegate, nelle quali cioè il Gruppo ha un'influenza notevole, sono valutate con il metodo del patrimonio netto, così come definito dallo IAS 28. Gli utili o le perdite di pertinenza del Gruppo sono riconosciuti nel bilancio consolidato dalla data in cui l'influenza notevole ha avuto inizio e fino alla data in cui la stessa cessa.

Nel seguito è riportata l'area di consolidamento della società alla data del 30 settembre 2015:

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>
- Az. Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl	100,00 %
- Resort del Pisciotto Srl	100,00 %
- Feudi del Pisciotto Srl	100,00 %
- Diana Bis Srl	100,00 %
- Infrastrutture America Srl	51,00 %
- Agricola Florio Srl Società Agricola (già Isola Longa Turismo Rurale)	100,00 %
- Resort & Golf Società Consortile A.r.l.*	71,43 %

* Consolidata con il metodo integrale in quanto controllata da Resort del Pisciotto per il 28,57%, da Az. Agricola Tenuta del Pisciotto per il 14,29%, da Agricola Florio per il 14,29% e direttamente da Cia Spa per il 14,29%.

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>
- Donnafugata Resort Srl	0,28 %
- LC International LLC	20,40 %
- Società Infrastrutture Sicilia Srl*	25,50 %
- Isola Longa Srl	50,00 %

* partecipata da Infrastrutture America per il 50%.

Non si registrano variazioni nell'area di consolidamento rispetto alla situazione al 31 dicembre 2014.

FATTI DI RILIEVO DEL TRIMESTRE IN CORSO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

In relazione al contenzioso sorto con il gruppo spagnolo NH Hotel a seguito dell'inadempimento della controparte al contratto di opzione put per il pagamento del 15% della partecipazione al capitale della società Donnafugata Resort Srl, si segnala che le parti hanno conciliato mediante il pagamento della complessiva somma di euro 5,17 milioni di euro a saldo e stralcio del prezzo di cessione della partecipazione, consentendo a CIA di realizzare una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico pari a circa 3 milioni di euro. Contestualmente alla conciliazione e al relativo pagamento, la controparte ha rinunciato a tutti gli appelli proposti con conseguente consolidamento delle due pronunce arbitrali e della sentenza del Tribunale di Milano relativa all'impugnativa che chiedeva l'annullamento e/o risoluzione del mandato conferito al Perito prof. Guatri.

Evoluzione prevedibile della gestione

Lo scenario macroeconomico è ancora caratterizzato da incertezze riguardo alle prospettive di crescita dell'economia in generale e in particolare per il sistema italiano. Tuttavia vanno evidenziati alcuni incoraggianti segnali di una possibile ripresa e le previsioni per l'evoluzione della gestione del Gruppo sono rivolte verso un andamento positivo, in considerazione della stabilità dei rendimenti degli investimenti immobiliari effettuati, dalle attese per gli sviluppi delle operazioni immobiliari in corso e la crescita della attività commerciali della controllata Feudi del Pisciotto.

P. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Angelo Riccardi

Conto Economico complessivo consolidato al 30 settembre 2015

(migliaia di Euro)	30 settembre 2014	30 settembre 2015
Ricavi delle vendite	4.127	4.484
Altri proventi operativi	704	691
Totale Ricavi	4.831	5.175
Costi operativi	(2.394)	(3.889)
Margine operativo lordo – Ebitda	2.437	1.286
Proventi/(Oneri) non ordinari	690	2.595
Ammortamenti e svalutazioni	(1.273)	(4.827)
Risultato operativo – Ebit	1.854	(946)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(1.765)	(1.728)
Risultato Netto	89	(2.674)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	5	1.603
Risultato attribuibile al gruppo	94	(1.071)
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	(1)	3
Rideterminazione del valore dei terreni	--	1.147
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali	(1)	1.150
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO	93	79

Conto Economico complessivo consolidato del terzo trimestre 2015

(migliaia di Euro)	III Trimestre 2014	III Trimestre 2015
Ricavi delle vendite	1.509	1.031
Altri proventi operativi	214	376
Totale Ricavi	1.723	1.407
 Costi operativi	 (804)	 (735)
 Margine operativo lordo – Ebitda	 919	 672
 Proventi/(Oneri) non ordinari	 99	 2.647
Ammortamenti e svalutazioni	(393)	(3.696)
 Risultato operativo – Ebit	 625	 (377)
 Proventi/(Oneri) finanziari netti	 (626)	 (553)
 Risultato Netto	 (1)	 (930)
 (Utile)/Perdita attribuibile a terzi	 2	 1.604
 Risultato attribuibile al gruppo	 1	 674
 Proventi/(oneri) attuar. non translati da C. Ec. (Ias 19)	 --	 --
Rideterminazione del valore dei terreni	--	--
 Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali	 --	 --
 TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO	 1	 674

**DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 154-BIS COMMA 2 DEL DECRETO
LEGISLATIVO 24 FEBBRAIO 1998, N. 58**

Il sottoscritto Walter Villa, dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., attesta in conformità a quanto previsto dal secondo comma dell'art. 154-bis del "Testo unico delle disposizioni in materia delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria" che l'informativa contabile contenuta nel resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015 di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente Preposto

Walter Villa