

CIA

Compagnia Immobiliare Azionaria



Resoconto Intermedio di Gestione Consolidato al 30 settembre 2016

Approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 14 novembre 2016

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 2016

Il presente Resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 2016, non sottoposto a revisione contabile, è stato redatto applicando i medesimi principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato dell'esercizio precedente chiuso al 31 dicembre 2015.

Si precisa che, a seguito delle modifiche al Testo Unico della Finanza (TUF) in vigore dallo scorso mese di marzo, la pubblicazione dei dati e delle informazioni al 30 settembre 2016 è stata effettuata su base volontaria in continuità con il passato.

Andamento della gestione al 30 settembre 2016

I principali dati economici consolidati del Gruppo si possono così sintetizzare:

- i ricavi sono pari a 4,91 milioni di euro contro 5,18 milioni di euro conseguiti nel corrispondente periodo dell'anno precedente, con una riduzione pari al 5,0%;
- i costi operativi sono pari a 2,95 milioni di euro, contro 3,89 milioni di euro registrati al 30 settembre 2015;
- il margine operativo lordo ammonta a 1,96 milioni di euro, contro 1,29 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente, con un miglioramento pari al 52,8%;
- il conto economico complessivo del Gruppo (che include le variazioni per operazioni con effetti patrimoniali) chiude con una perdita di 1,24 milioni di euro contro un utile di 0,10 milioni di euro registrato al 30 settembre 2015, effetto nel periodo precedente della rivalutazione dei terreni di proprietà della controllata al 100% Agricola Florio Srl, rispetto al valore di carico iscritto negli attivi societari e del rilascio del fondo rischi precedentemente stanziato 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;
- il risultato della gestione finanziaria netta consolidata evidenzia un indebitamento netto di 46,0 milioni di euro al 30 settembre 2016, contro 46,1 milioni di euro al 31 dicembre 2015.

Andamento dei principali mercati di riferimento al 30 settembre 2016

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

- Andamento mercato immobiliare

Il mercato immobiliare italiano, come evidenziano i recenti dati pubblicati dall'Istat, consolida una ripresa iniziata dal secondo trimestre del 2015, registrando un +6,2%. Sono cresciute soprattutto le compravendite nel residenziale con +20,9% su base annua, quasi il 94% del totale delle transazioni, ma l'aumento è notevole anche per le unità immobiliari a uso terziario, con +15,3%.

Nell'ultimo report della società di consulenza immobiliare CBRE sull'andamento degli investimenti nel mattone si evidenzia che il terzo trimestre 2016 ha registrato una crescita del 17% quasi interamente indirizzata al settore terziario (direzionale, retail e Hotel). Il cape rate annuo atteso dall'investimento nel settore si colloca tra il 5% e il 7%. Rispetto alle attese per nuovi investimenti, analizzando il mercato di riferimento di CIA, settore direzionale, i canoni di locazione per gli

investimenti in corso, registrano un calo medio di oltre il 20% rispetto al periodo pre-crisi, con punte di oltre il 30% nel centro città, mentre la percentuale si riduce in periferia.

New York – Manhattan, altro mercato di riferimento per gli investimenti immobiliari effettuati da CIA, ha registrato negli ultimi due anni una crescita esponenziale, riportando l'intero comparto ai livelli precedenti alla crisi finanziaria del 2008. Nei primi nove mesi dell'anno in corso, pur confermando il trend positivo, si è evidenziata una frenata al rialzo sia per il settore residenziale sia per quello commerciale, dato che i più autorevoli analisti interpretano come una possibile inversione della curva di crescita per l'intero settore.

- Le attività immobiliari del Gruppo

Gli investimenti immobiliari del Gruppo evidenziano un andamento negativo del cap rate atteso, nonostante un parziale recupero del rapporto canoni di locazione-rate dei mutui, per effetto delle temporanee moratorie concesse da alcuni istituti bancari sui finanziamenti in essere. Tuttavia, le riduzioni concesse ai conduttori posizionano tuttora gli attuali canoni ad un livello superiore alla media del mercato delle zone di riferimento, creando una forte pressione da parte dei conduttori a ottenere ulteriori ribassi o in alternativa l'interruzione del contratto.

Il contenzioso in corso tra la controllata Diana Bis Srl, proprietaria dell'immobile residenziale in Milano, via Borgazzi, 1 e i condomini di Corso Italia 66-68, non presenta sviluppi rispetto a quanto già riportato nella relazione semestrale e per quanto riguarda il ricorso per revocazione presentato al Consiglio di Stato deve essere ancora fissata l'udienza.

- Andamento mercato vitivinicolo

Anche nel terzo trimestre dell'anno, il canale Export rappresenta la locomotiva per l'intero settore vinicolo italiano; le esportazioni aumentano del 2% su base annua, rispetto allo storico record già realizzato nel 2015. Nel dettaglio: gli USA, primo mercato in termini di esportazioni, crescono del 4% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente; crescono in modo significativo Regno Unito e Austria (+13%). Buone notizie arrivano dalla Cina e Hong Kong dove l'export di vino italiano ha ripreso a crescere sia a volumi sia a valore (+30%). Stabile la Germania. In Russia dopo un primo semestre con segno positivo (+6%) si registra un terzo trimestre negativo. Sul fronte interno si intravedono timidi, ma incoraggianti segnali di ripresa grazie soprattutto al canale GDO, che veicola oltre il 65% degli acquisti di vino del comparto.

Nel mese di ottobre si è conclusa la vendemmia 2016: le prime stime evidenziano una riduzione pari al 5% rispetto al 2015 della produzione mondiale di vino, e l'Italia come primo Paese produttore, con 48,8 milioni di ettolitri nonostante un calo del 2% rispetto all'esercizio precedente, con andamenti molto diversi nelle varie regioni. La regione che ha avuto il calo maggiore della produzione è la Sicilia con più del 20%.

- Le attività vinicole del Gruppo

La controllata Feudi del Pisciotto ha quasi triplicato il fatturato rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente, sia per quantità vendute (+105%), sia per il prezzo medio (+24%). A conferma che la qualità dei vini e l'organizzazione impostata in fase di start-up stanno portando, ancor prima dei termini pianificati, al raggiungimento degli obiettivi del progetto aziendale. In particolare lo sviluppo dei ricavi è derivato dal canale Export, soprattutto in conseguenza dei contratti pluriennali sottoscritti con importatori in Cina e alla progressiva affermazione dei brand, agevolata dagli ottimi rating che i vini prodotti hanno ottenuto dalla critica internazionale.

In sostanziale media con l'andamento nella Regione, per Feudi del Pisciotto la vendemmia 2016 è stata caratterizzata da eccellente qualità delle uve, ma da una diminuzione pari al 19% delle quantità raccolte rispetto all'anno precedente, a causa della scarsità delle piogge, unita ad una media termica ben al di sopra della norma.

- Attività di sviluppo ed investimenti:

-
- a. in Sicilia, nel complesso di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto, in data 1 maggio è stato inaugurato il ristorante, mentre sono in fase di ultimazione i lavori per la realizzazione di una scuola di cucina (per la quale è stato già sottoscritto un accordo di partnership con la partecipata LeCirque di New York) e di una piccola SPA che formeranno l'offerta del Wine Relais. Le recensioni degli ospiti continuano ad essere tutte positive, nella maggior parte dei casi al massimo della scala (fonte dati Booking e Tripadvisor);
 - b. è stato definito un progetto per la realizzazione di ulteriori camere e suite in una porzione dell'antico Baglio, di complessivi 2.600 mq, con l'obiettivo di implementare e rafforzare l'attuale offerta del Wine Relais, il cui avvio è subordinato ai bandi finanziati dall'UE e dalla Regione che saranno pubblicati nei prossimi mesi e al reperimento del 50% del capitale a carico della società;
 - c. sull'Isola di Levanzo (Sicilia), è in fase di studio 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

PRINCIPALI DATI ECONOMICI DI PERIODO

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

- i **ricavi** complessivi del gruppo al 30 settembre 2016 sono pari a 4,91 milioni di euro, contro 5,18 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. La variazione è principalmente attribuibile:
 - minori ricavi per 1,2 milioni di euro derivati dalle vendite delle unità immobiliari, rispetto a quelle realizzate nel corrispondente periodo dell'anno precedente;
 - minore riduzione temporanea dei canoni, per l'anno 2016, concessa da CIA e dalla controllata Diana Bis Srl, ai locatari degli immobili di proprietà, siti nel centro di Milano, la cui richiesta era stata effettuata per il protrarsi della negativa congiuntura economica e dalla generale contrazione del mercato. Come sopra evidenziato, in un contesto di mercato dove i canoni di locazione segnano in media un calo del 25%-30%, il divario tra gli attuali canoni, ancorché non ancora scesi al livello di mercato e i costi finanziari dei mutui in essere, potrà richiedere operazioni straordinarie a sostegno degli impegni assunti;
 - incremento delle vendite di vino della controllata Feudi del Pisciotto Srl (+0,9 milioni di euro), di cui si è già detto sopra.

I ricavi del periodo sono così suddivisi:

€ (migliaia)	30/09/2015	30/09/2016	Variaz. %
Ricavi affitti	1.948	2.146	10,2
Ricavi facility management	548	548	--
Ricavi vendita vino	575	1.460	153,9
Ricavi da attività vitivinicola e Wine Relais	483	494	2,3
Ricavi da vendite immobiliari	1.260	90	(92,9)
Altri ricavi	361	176	(51,2)
Totali	5.175	4.914	(5,0)

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). Include altresì, la variazione delle rimanenze dei semilavorati e prodotti finiti (in diminuzione rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente per effetto delle maggiori vendite di vino) e le anticipazioni culturali, ovvero i costi di manodopera e di semine quali le spese per la nuova coltura-vendemmia.

La voce Altri ricavi comprende quote di ricavi non inerenti alla gestione caratteristica del gruppo, tra cui 86 mila euro per prestazioni di servizi alla partecipata LC International LLC e 48 mila euro per il recupero delle spese condominiali dall'affittuario di New York. La variazione negativa rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente è principalmente attribuibile alla contabilizzazione, avvenuta nel corso del precedente esercizio, della plusvalenza 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.

- I **costi operativi** consolidati sono pari a 2,95 milioni di euro, contro 3,89 milioni di euro registrati al 30 settembre 2015. A riguardo si segnala quanto segue:

- i costi per acquisti sono pari a 1,059 milioni di euro contro 1,92 milioni di euro al 30 settembre 2015. La riduzione (-0,86 milioni di euro) è attribuibile all'effetto combinato del minor costo del venduto delle unità immobiliari cedute nel corso del periodo rispetto a quelle realizzate nel precedente esercizio e dei maggiori costi sostenuti dalla società Feudi del Pisciotto Srl rispetto all'esercizio 2015;
- le spese per prestazioni di servizi sono pari a 1,061 milioni di euro (1,19 milioni di euro nel 2015) e sono riferite in particolare ai costi di gestione degli immobili, all'attività vitivinicola delle controllate Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto e al costo delle prestazioni ottenute dalla correlata Class Editori Spa per la fornitura di servizi di consulenza tecnica, amministrativa e dei servizi informatici;
- gli altri costi operativi, pari a 0,40 milioni di euro, sono sostanzialmente in linea con quelli del corrispondente periodo dell'anno precedente e comprendono principalmente le imposte di registro, l'IMU, i compensi agli organi societari e le sopravvenienze passive;
- il costo del personale, pari a 0,43 milioni di euro, in linea con il corrispondente periodo, , è relativo ai tre dipendenti di CIA e ai dipendenti/avventizzi avventizi che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl. La tabella evidenzia il numero medio di dipendenti impiegati nel periodo:

	30/09/2015	31/12/2015	30/09/2016
Dirigenti	1,0	1,0	1,0
Impiegati	2,0	2,0	2,0
Totale	3,0	3,0	3,0

- il saldo delle **partite non ordinarie** è negativo per 0,51 milioni di euro, principalmente attribuibile agli oneri contabilizzati a seguito dell'adesione all'avviso d'accertamento ricevuto dall'agenzia delle entrate e riferito alla verifica fiscale sull'anno 2012, come già indicato nella precedente relazione semestrale del Gruppo, contro proventi pari a 2,60 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente, derivanti dal rilascio del fondo rischi precedentemente stanziato a fronte dell'iscrizione della plusvalenza relativa alla cessione della partecipazione in Donnafugata Resort;
- gli **ammortamenti e le svalutazioni** sono pari a 1,12 milioni di euro, rispetto a 4,83 milioni di euro al 30 settembre 2015, per effetto della svalutazione operata dalla controllata Infrastrutture America Srl della partecipazione indirettamente detenuta nella società Airgest Spa, proprietaria dell'aeroporto di Trapani;
- gli **oneri finanziari netti** sono pari a 1,58 milioni di euro (1,73 milioni di euro al 30 settembre 2015).

SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria presenta al 30 settembre 2016 un indebitamento a livello consolidato di 46,0 milioni di euro, così dettagliato:

€ (migliaia)	30/09/2015	31/12/2015	30/09/2016
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(40.676)	(40.257)	(39.796)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(6.402)	(5.867)	(6.194)
<i>Di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	(6.568)	(6.900)	(6.239)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	166	1.033	45
Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette	(47.078)	(46.124)	(45.990)

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 46,1 milioni di euro al 31 dicembre 2015 a un indebitamento netto di 46,0 milioni di euro.

PRINCIPALI EVENTI SUCCESSIVI AL PERIODO

In considerazione dell'andamento del mercato di New York, come sopra descritto, il pericolo di una esplosione della bolla e la necessità di reperire risorse finanziarie, il Consiglio di Amministrazione nell'occasione dell'approvazione della relazione semestrale, ha assunto la decisione di mettere in vendita l'immobile di circa 430 mq sito nella 7 East 20th Street. In data 10 novembre è stato sottoscritto un contratto preliminare di vendita che prevede il closing entro l'esercizio in corso.

Evoluzione prevedibile della gestione

Lo scenario macroeconomico è ancora caratterizzato da forti incertezze riguardo alle prospettive di crescita dell'economia in generale e dall'elevata volatilità dei mercati finanziari, in particolare per il sistema italiano, con segnali di rallentamento dei consumi seppur accompagnati da un miglioramento tendenziale dell'occupazione.

Per quanto concerne l'andamento dei business in cui opera il Gruppo vanno, tuttavia, evidenziati alcuni timidi segnali di ripresa, che potrebbero attenuare ma non risolvere il divario economico rispetto ai vincoli finanziari. Le previsioni per l'evoluzione della gestione del Gruppo sono, pertanto rivolte verso un andamento neutro, operando in continuità, in considerazione dell'eventuali operazioni straordinarie da realizzare e la conferma della continua crescita delle attività commerciali della controllata Feudi del Pisciotto.

P. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Angelo Riccardi

Conto Economico complessivo consolidato al 30 settembre 2016

(migliaia di Euro)	30 settembre 2015	30 settembre 2016
Ricavi delle vendite	4.484	4.433
Altri proventi operativi	691	481
Totale Ricavi	5.175	4.914
 Costi operativi	 (3.889)	 (2.949)
 Margine operativo lordo – Ebitda	 1.286	 1.965
 Proventi/(Oneri) non ordinari	 2.595	 (509)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.827)	(1.120)
 Risultato operativo – Ebit	 (946)	 336
 Proventi/(Oneri) finanziari netti	 (1.728)	 (1.582)
 Risultato Netto	 (2.674)	 (1.246)
 (Utile)/Perdita attribuibile a terzi	 1.603	 8
 Risultato attribuibile al gruppo	 (1.071)	 (1.238)
 Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	 3	 (6)
Rideterminazione del valore dei terreni	1.147	--
 Totale componenti del Conto Economico		
Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali	1.150	(6)
 TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO	 79	 (1.244)

Conto Economico complessivo consolidato del terzo trimestre 2016

(migliaia di Euro)	III Trimestre 2015	III Trimestre 2016
Ricavi delle vendite	1.031	1.755
Altri proventi operativi	376	354
Totale Ricavi	1.407	2.109
 Costi operativi	 (735)	 (1.344)
 Margine operativo lordo – Ebitda	 672	 765
 Proventi/(Oneri) non ordinari	 2.647	 (6)
Ammortamenti e svalutazioni	(3.696)	(376)
 Risultato operativo – Ebit	 (377)	 383
 Proventi/(Oneri) finanziari netti	 (553)	 (545)
 Risultato Netto	 (930)	 (162)
 (Utile)/Perdita attribuibile a terzi	 1.604	 --
 Risultato attribuibile al gruppo	 674	 (162)
 Proventi/(oneri) attuar. non transitati 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	 674	 (162)

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

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

Il Dirigente Preposto

Walter Villa