

**C I A**  
Compagnia Immobiliare Azionaria

# **Resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 2017**



**Approvata dal Consiglio di Amministrazione  
in data 14 novembre 2017**

**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

BDO 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 2017**

Il presente Resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 2017, 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 2016.

Si precisa che, a seguito delle modifiche al Testo Unico della Finanza (TUF), la pubblicazione dei dati e delle informazioni al 30 settembre 2017 è stata effettuata su base volontaria in continuità con il passato.

**SINTESI DEI PRINCIPALI INDICATORI ECONOMICI DEL PERIODO**

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

<i>€uro/000</i>	<b>30/09/2016</b>		<b>30 /09/2017</b>		<b>Variaz. %</b>
<b>Dati economici:</b>					
Ricavi	4.032	100,0%	3.414	100,0%	(15,3)
Margine operativo lordo (EBITDA)	1.965	48,7%	1.517	44,4%	(22,8)
Risultato operativo (EBIT)	336	8,3%	99	2,9%	(70,5)
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>(1.244)</b>	<b>(30,9%)</b>	<b>(1.304)</b>	<b>(38,2%)</b>	<b>(4,8)</b>

## **RISULTATI ECONOMICI DI PERIODO**

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

- i **ricavi** complessivi del gruppo al 30 settembre 2017 sono pari a 3,41 milioni di euro, contro 4,03 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

I ricavi del periodo sono così suddivisi:

<b>Euro/000</b>	<b>30/09/16</b>	<b>30/09/16*</b> <b>Riclassific.</b>	<b>30/09/17</b>	<b>Variaz.</b> <b>(%)</b>
Ricavi affitti	2.146	2.146	1.663	(22,5)
Ricavi facility management	548	548	536	(2,2)
Ricavi vendita vino	1.460	1.460	898	(38,5)
Variaz. Rimanenze prod. Finiti e semilavorati attività vinicola	--	(561)	(137)	75,6
Altri Ricavi attività vitivinicola e Wine Relais	494	303	323	6,6
Ricavi da vendite immobiliari	90	90	--	(100,0)
Variazione rimanenze magazzino residenziale	--	(130)	--	(100,0)
Altri Ricavi	176	176	131	(25,6)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>4.914</b>	<b>4.032</b>	<b>3.414</b>	<b>(15,3)</b>

*\* Si segnala che è stata inserita tra i ricavi del conto economico una specifica voce relativa alla variazione delle rimanenze di prodotti finiti e semilavorati, mentre la variazione delle rimanenze delle materie prime è inclusa tra i costi d'acquisto come previsto dai principi contabili internazionali. Ciò ha reso necessario rappresentare con la medesima logica anche i dati comparativi dell'anno 2016 che pertanto risultano riclassificati rispetto al prospetto precedente, come evidenziato nella presente tabella di dettaglio.*

La variazione è principalmente attribuibile ai minori ricavi da locazioni in conseguenza della vendita dell'immobile ad uso uffici sito a New York realizzata nel corso del mese di dicembre dell'anno precedente e per effetto dell'ulteriore riduzione temporanea dei canoni, per l'anno in corso, concessa da CIA al principale locatario degli immobili di proprietà, siti nel centro di Milano. Inoltre si evidenzia un calo dei volumi di vendite di vino della controllata Feudi del Pisciotto, in conseguenza di uno slittamento nell'ultimo trimestre dell'anno delle vendite programmate in particolare per il canale Export, in forza dei contratti pluriennali sottoscritti con importatori in Cina.

La voce Altri ricavi attività vitivinicola include, oltre ai ricavi generati dal Wine Relais (pari a circa 100 mila euro e in crescita del 18,5% rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente), 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 voce Altri ricavi comprende quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda, tra cui 81 mila euro per prestazioni di servizi alla partecipata LC International LLC.

- I **costi operativi** consolidati sono pari a 1,90 milioni di euro, contro 2,07 milioni di euro registrati al 30 settembre 2016. A riguardo si segnala quanto segue:
  - i costi per acquisti sono pari a 0,14 milioni di euro contro 0,18 milioni di euro al 30 settembre 2016, dato che comprende l'effetto positivo della variazione delle rimanenze per anticipazioni colturali, ovvero i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese per la vendemmia 2017 della controllata Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl, conseguenza dalla riclassifica effettuata;
  - le spese per prestazioni di servizi sono pari a 1,03 milioni di euro (1,06 milioni di euro nel 2016) 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 0,31 milioni di euro, in diminuzione del 22,5% rispetto a quelli del corrispondente periodo dell'anno precedente, comprendono principalmente le imposte di registro, l'IMU e i compensi agli organi societari;
  - il costo del personale, pari a 0,43 milioni di euro, in linea con il corrispondente periodo, è relativo ai tre dipendenti di CIA, all'enologo e al personale avventizio che ha 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:

	30/09/2016	31/12/2016	30/09/2017
Dirigenti	1,0	1,0	1,0
Impiegati	2,0	2,0	3,0
<b>Totale</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>4,0</b>

- il saldo delle **partite non ordinarie** è negativo per 0,27 contro oneri pari a 0,51 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente che includevagli oneri contabilizzati a seguito dell'adesione all'avviso d'accertamento ricevuto dall'agenzia delle entrate e riferito alla verifica fiscale sull'anno 2012;
- gli **ammortamenti e le svalutazioni** sono pari a 1,15 milioni di euro, sostanzialmente in linea con gli 1,12 milioni di euro del 30 settembre 2016;
- Il **risultato operativo lordo** al 30 settembre 2017 è stato positivo per 99 mila di euro contro un utile di 336 mila di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente;
- gli **oneri finanziari netti** sono pari a 1,41 milioni di euro (1,58 milioni di euro al 30 settembre 2016);
- Il **risultato netto di competenza del Gruppo** al 30 settembre 2017 è negativo per 1,30 milioni di euro, contro una perdita di 1,24 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

## SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria presenta al 30 settembre 2017 un indebitamento a livello consolidato di 46,8 milioni di euro, così dettagliato:

€ (migliaia)	30/09/2016	31/12/2016	30/09/2017
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(39.796)	(37.405)	(36.467)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(6.194)	(6.734)	(8.589)
Di cui:			
Debiti finanziari	(6.239)	(7.200)	(8.637)
Disponibilità e crediti finanziari	45	466	48
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(45.990)</b>	<b>(44.139)</b>	<b>(45.056)</b>

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 44,1 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a un indebitamento netto di 45,06 milioni di euro principalmente per effetto della riclassifica, nelle voce debiti finanziari correnti, dei ratei relativi ad interessi passivi maturati e non ancora liquidati che nel 2016 risultavano ancora classificati negli altri debiti correnti.

## PRINCIPALI EVENTI SUCCESSIVI AL PERIODO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE

Lo scenario macroeconomico è ancora caratterizzato da forti incertezze riguardo alle prospettive di crescita e stabilità dell'economia in generale, dove nell'Eurozona rimane ancora lontano l'obiettivo di un'inflazione al 2%. La ripresa italiana seppur debole rimane positiva anche nel 2017; anche nel terzo trimestre del 2017 il Pil è cresciuto ad un ritmo sostenuto, pari allo 0,5% sul periodo precedente, segnando un'accelerazione rispetto ai mesi primaverili. La crescita economica è trainata dall'andamento favorevole del settore dei servizi, dalla ripresa degli investimenti, dal calo della disoccupazione e dal rialzo della spesa delle famiglie. Le ultime previsioni sulla crescita economica del Paese si attestano ad un +1,5% per il 2017, in linea con le stime previste nel Def approvato dal Governo.

Relativamente ai principali mercati di riferimento nei quali opera il Gruppo vanno evidenziati alcuni segnali di ripresa, in particolare per il mercato immobiliare italiano prevalentemente concentrati nel comparto direzionale. In questo contesto, Cia ha realizzato, nel corso del mese di ottobre, un progetto combinato di rientro di quattro finanziamenti, riducendo l'indebitamento finanziario di oltre 17 milioni di euro, attraverso il perfezionamento di un piano di risanamento ex articolo 67, terzo comma, del Regio decreto 267/42. L'operazione è avvenuta grazie alla vendita al Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato ad Investitori Professionali denominato "Richmond" del compendio immobiliare di proprietà sito a Milano, in via Marco Burigozzo 5, Gerolamo Borgazzi 2 e in via Gian Galeazzo, 29 e 31. L'operazione nel suo complesso ha un valore di 26,3 milioni di euro e consente a Cia di realizzare una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico degli immobili pari a circa 12 milioni di euro e di ristabilire un positivo equilibrio economico-finanziario per proseguire i programmi di sviluppo e valorizzazione dei propri asset.

In conclusione, le previsioni per l'evoluzione della gestione sono destinate ad un andamento positivo, in

---

considerazione delle operazioni realizzate e dalla 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 2017

(migliaia di Euro)	30 settembre 2016	30 settembre 2017
Ricavi delle vendite	4.433	3.304
Altri proventi operativi	290	247
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati	(691)	(137)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>4.032</b>	<b>3.414</b>
<b>Costi operativi</b>	<b>(2.067)</b>	<b>(1.897)</b>
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>	<b>1.965</b>	<b>1.517</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	(509)	(272)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.120)	(1.146)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>	<b>336</b>	<b>99</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(1.582)	(1.407)
<b>Risultato Netto</b>	<b>(1.246)</b>	<b>(1.308)</b>
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	8	4
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>	<b>(1.238)</b>	<b>(1.304)</b>
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	(6)	--
Rideterminazione del valore dei terreni	--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>	<b>(6)</b>	<b>--</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO</b>	<b>(1.244)</b>	<b>(1.304)</b>



## Conto Economico complessivo consolidato del terzo trimestre 2017

(migliaia di Euro)	III Trimestre 2016	III Trimestre 2017
Ricavi delle vendite	1.755	1.094
Altri proventi operativi	129	67
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati	(389)	(3)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>1.495</b>	<b>1.158</b>
<b>Costi operativi</b>	<b>(730)</b>	<b>(551)</b>
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>	<b>765</b>	<b>607</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	(6)	7
Ammortamenti e svalutazioni	(376)	(383)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>	<b>383</b>	<b>231</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(545)	(461)
<b>Risultato Netto</b>	<b>(162)</b>	<b>(230)</b>
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	--	1
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>	<b>(162)</b>	<b>(229)</b>
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	--	--
Rideterminazione del valore dei terreni	--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO</b>	<b>(162)</b>	<b>(229)</b>

---

**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.*

Milano, 14 novembre 2017

Il Dirigente Preposto

*Walter Villa*