

# C I A

Compagnia Immobiliare Azionaria



## ***Resoconto Intermedio di Gestione Consolidato al 31 marzo 2018***

*Approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 15 maggio 2018*

**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 Andrea Panerai
Amministratore Delegato	Luca Nicolò Panerai
Amministratore Delegato	Marco Fanfani
Consiglieri	Paolo Angius Gaia Dal Pozzo 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 2 maggio 2018, scadono in concomitanza dell'Assemblea degli Azionisti che approverà il bilancio dell'esercizio 2020.

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

---

**Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.**

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

**Resoconto Intermedio di Gestione Consolidato**  
**al 31 marzo 2018**

Il presente Resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2018, 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 2017.

Si precisa che, a seguito delle modifiche al Testo Unico della Finanza (TUF), la pubblicazione dei dati e delle informazioni al 31 marzo 2018 è stata effettuata su base volontaria in continuità con il passato.

**SINTESI DEI PRINCIPALI INDICATORI ECONOMICI**

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

<i>Euro/000</i>	<b>31/03/2017</b>		<b>31 /03/2018</b>		<b>Variaz. %</b>
<b><i>Dati economici:</i></b>					
Ricavi	1.191	100,0%	530	100,0%	(55,5)
Margine operativo lordo (EBITDA)	570	47,9%	184	34,7%	(67,7)
Risultato operativo (EBIT)	48	4,0%	(138)	(26,0%)	n.s.
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>(430)</b>	<b>(36,1%)</b>	<b>(195)</b>	<b>(36,8%)</b>	<b>(54,7)</b>

**ANDAMENTO ECONOMICO DEL PERIODO**

A seguito delle rilevanti operazioni realizzate nel corso della seconda parte dell'esercizio precedente, è stato predisposto uno schema di dettaglio delle voci del conto economico consolidato ripartite per macro area di attività secondo criteri gestionali, al fine di fornire una rappresentazione più efficace e coerente dei risultati del periodo. Tale rappresentazione è stata predisposta in considerazione delle operazioni compiute nell'esercizio 2017 che hanno portato all'uscita dal perimetro di consolidamento della società Diana Bis Srl, proprietaria del compendio immobiliare sito a Milano compreso tra via M. Burigozzo 1, Corso Italia 64 e via G. Borgazzi 1/3, a seguito della cessione del 99% delle quote del capitale sociale detenute da CIA Spa e 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 con i relativi servizi connessi (locazione e attività di facility management). Occorre infine ricordare che le operazioni sopra citate hanno determinato un significativo riequilibrio della posizione finanziaria, consentendo a CIA di proseguire il programma di sviluppo e investimenti per il tramite delle proprie società partecipate, nel settore vitivinicolo, turistico e ricettivo.

Di seguito si riporta lo schema di dettaglio delle voci di conto economico consolidato ripartite per macro area di attività: *Immobiliare – Holding* e *Agricola-Vitivinicola – Ricettiva - Altre partecipate*.

<i>(migliaia di Euro)</i>	<b>31 marzo 2017</b>			<b>31 marzo 2018</b>		
	<b>Totale Cons.</b>	<i>di cui:</i> <b>Area Imm.re - Holding</b>	<i>di cui:</i> <b>Area Agricola - Ricettiva - Altre</b>	<b>Totale Cons.</b>	<i>di cui:</i> <b>Area Imm.re - Holding</b>	<i>di cui:</i> <b>Area Agricola - Ricettiva - Altre</b>
Ricavi	1.193	738	455	432	20	412
Altri ricavi e proventi	142	60	83	122	30	92
Var. rim. Prod. Finiti e Semilav.	(145)	-	(145)	(24)	-	(24)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>1.191</b>	<b>798</b>	<b>393</b>	<b>530</b>	<b>50</b>	<b>480</b>
<b>Totale Costi Operativi</b>	<b>(621)</b>	<b>(401)</b>	<b>(220)</b>	<b>(347)</b>	<b>(214)</b>	<b>(132)</b>
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>	<b>570</b>	<b>397</b>	<b>173</b>	<b>184</b>	<b>(164)</b>	<b>348</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	(149)	(125)	(24)	(130)	(6)	(124)
Ammortamenti e svalutazioni	(373)	(194)	(179)	(192)	(2)	(190)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>	<b>48</b>	<b>78</b>	<b>(30)</b>	<b>(138)</b>	<b>(172)</b>	<b>34</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(479)	(437)	(42)	(60)	(13)	(47)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(431)</b>	<b>(359)</b>	<b>(72)</b>	<b>(198)</b>	<b>(185)</b>	<b>(13)</b>
(Utile) perdita di comp. di terzi	1	-	1	3	-	3
<b>Risultato attribuibile al Gruppo</b>	<b>(430)</b>	<b>(359)</b>	<b>(71)</b>	<b>(195)</b>	<b>(185)</b>	<b>(10)</b>

I principali risultati economici consolidati si possono sintetizzare come segue:

- i **ricavi** complessivi del gruppo al 31 marzo 2018 sono pari a 0,53 milioni di euro, contro 1,19 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. I ricavi riclassificati del



periodo sono così suddivisi:

<i>Euro/000</i>	<b>31/03/17</b>	<b>31/03/18</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ricavi affitti	560	--	(100,0)
Ricavi facility management	178	20	(88,8)
Ricavi vendita vino	455	412	(9,5)
Variaz. Rimanenze prod. Finiti e semilavorati attività vinicola	(145)	(24)	83,4
Altri Ricavi attività vitivinicola, Wine Relais e Ristorante	83	92	10,8
Altri Ricavi	60	30	(50,0)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>1.191</b>	<b>530</b>	<b>(55,5)</b>

La variazione è principalmente attribuibile ai minori ricavi da locazioni e attività di facility, ridotte a 20 mila euro nei confronti di Diana Bis Srl dopo le cessioni e in conseguenza delle altre operazioni realizzate nella seconda parte dell'esercizio precedente già sopra descritte. Inoltre si evidenzia un leggero calo dei volumi di vendite di vino della controllata Feudi del Pisciotto Srl, a causa di uno slittamento, dovuto a fattori logistici, degli ordini nella seconda parte dell'anno in corso 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 e del Ristorante "Il Palmento", 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 per prestazioni di servizi amministrativi e finanziari alla partecipata LC International LLC, pari a 30 mila euro.

- **I costi operativi** consolidati sono pari a 0,35 milioni di euro, contro 0,62 milioni di euro registrati al 31 marzo 2017. A riguardo si segnala quanto segue:
  - i costi per acquisti sono positivi per 62 mila euro contro un costo di 93 mila euro al 31 marzo 2017, 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 delle controllate Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Feudi del Pisciotto Srl;
  - le spese per prestazioni di servizi sono pari a 0,19 milioni di euro (0,31 milioni di euro nel 2017) e sono riferite in particolare all'attività vitivinicola delle controllate Feudi del Pisciotto Srl, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Resort del Pisciotto Srl, alle consulenze tecniche e al costo delle prestazioni ottenute dalla correlata Class Editori Spa per la fornitura di servizi amministrativi e informatici;
  - il costo del personale, pari a 0,16 milioni di euro è relativo ai tre dipendenti di CIA, all'enologo e al personale che ha lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto Srl, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Resort del Pisciotto Srl. La tabella evidenzia il numero medio di dipendenti impiegati nel periodo:

	31/03/2017	31/12/2017	31/03/2018
Dirigenti	1,0	1,0	1,0
Impiegati	2,0	4,0	5,0
<b>Totale</b>	<b>3,0</b>	<b>5,0</b>	<b>6,0</b>

- gli altri costi operativi, pari a 38 mila euro, in diminuzione del 65,1% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente, in particolare per i costi di IMU e Tasi non più sostenuti a seguito delle dismissioni del patrimonio immobiliare. La voce comprende principalmente i compensi agli organi societari e oneri accessori;
- il saldo delle **partite non ordinarie** è negativo per 130 mila euro contro oneri pari a 149 mila euro del corrispondente periodo dell'anno precedente che includeva gli 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 0,19 milioni di euro in diminuzione rispetto ai 0,37 milioni di euro del 31 marzo 2017;
- il **risultato operativo lordo** al 31 marzo 2018 è stato negativo per 138 mila di euro contro un utile di 48 mila di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente;
- gli **oneri finanziari netti** sono pari a 60 mila euro contro 0,48 milioni di euro al 31 marzo 2017. La diminuzione è attribuibile alle operazioni realizzate nella seconda parte dell'esercizio precedente, come sopra descritto;
- il **risultato netto di competenza del Gruppo** al 31 marzo 2018 è negativo per 195 mila euro, contro una perdita di 430 mila euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

## SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria presenta al 31 marzo 2018 un indebitamento a livello consolidato di 4,3 milioni di euro, così dettagliato:

€ (migliaia)	31/03/2017	31/12/2017	31/03/2018
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(37.086)	(2.967)	(2.830)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(7.474)	(817)	(1.445)
<i>Di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	(7.523)	(2.369)	(2.173)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	49	1.552	728
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(44.560)</b>	<b>(3.784)</b>	<b>(4.275)</b>

---

## PRINCIPALI EVENTI SUCCESSIVI AL PERIODO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE

Nel corso del mese di aprile sono terminati i lavori per la realizzazione della piscina che andrà così a completare e arricchire l'offerta del Wine Relais della controllata Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl. Inoltre, sono alla studio progetti di sviluppo ed investimenti, sull'Isola Longa, area del trapanese denominata Riserva dello Stagnone, nonché l'ampliamento del Wine Relais, con la realizzazione di ulteriori camere e suite in una porzione dell'antico Baglio, di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto Srl.

CIA pertanto, conferma l'impegno costante nello sviluppo dei segmenti di attività coerenti con il proprio modello di business e le previsioni per l'evoluzione della gestione sono rivolte ad un andamento positivo, in considerazione della conferma della continua crescita delle attività commerciali della controllata Feudi del Pisciotto.

P. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

***Angelo Riccardi***

---

**Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.**

**CIA S.p.A. e società controllate**

**Resoconto Intermedio di Gestione**

**01/01/2018 – 31/03/2018**

**Dati economici consolidati**

*(migliaia di Euro)*

	<b>31 marzo 2017</b>	<b>31 marzo 2018</b>
Ricavi delle vendite	1.239	468
Altri proventi operativi	97	86
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati	(145)	(24)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>1.191</b>	<b>530</b>
Costi operativi	(621)	(347)
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>	<b>570</b>	<b>184</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	(149)	(130)
Ammortamenti e svalutazioni	(373)	(192)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>	<b>48</b>	<b>(138)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(479)	(60)
<b>Risultato Netto</b>	<b>(431)</b>	<b>(198)</b>
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	1	3
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>	<b>(430)</b>	<b>(195)</b>
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	--	--
<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>(430)</b>	<b>(195)</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, 15 maggio 2018

Il Dirigente Preposto

*Walter Villa*