

# C I A

Compagnia Immobiliare Azionaria



## *Resoconto Intermedio di Gestione Consolidato al 30 settembre 2018*

*Approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 14 novembre 2018*

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
Consiglieri	Luca Nicolò Panerai Marco Fanfani 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 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 2018**

Il presente Resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 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 30 settembre 2018 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:

<b>Euro/000</b>	<b>30/09/2017</b>	<b>30 /09/2018</b>	<b>Variaz. %</b>
<b>Dati economici:</b>			
Ricavi	2.916	100,0%	1.288 100,0% (55,8)
Margine operativo lordo (EBITDA)	1.517	52,0%	54 4,2% (96,4)
Risultato operativo (EBIT)	99	3,4%	(361) (28,0%) (464,6)
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>(1.304)</b>	<b>(44,7%)</b>	<b>(725) (56,3%) (44,4)</b>

**ANDAMENTO ECONOMICO DEL PERIODO**

L'andamento economico del 2018 è influenzato dagli effetti delle operazioni realizzate nella seconda parte dell'anno precedente che hanno portato all'uscita dal perimetro di consolidamento di Diana Bis Srl, società proprietaria del compendio immobiliare sito nel centro di Milano, 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", degli immobili di proprietà a Milano, in via Marco Burigozzo 5, via Gerolamo Borgazzi 2 e in via Gian

Galeazzo, 29 e 31. La vendita ha conseguentemente comportato l'interruzione dei contratti di locazione e di facility management relativi agli immobili ceduti e determinato una forte diminuzione dell'indebitamento finanziario per oltre 40 milioni di euro, riportando in equilibrio la posizione finanziaria del gruppo.

In conseguenza delle significative operazioni sopra citate, è stato predisposto uno schema di dettaglio delle voci del conto economico consolidato ripartite per macro area-settori di attività, al fine di fornire una rappresentazione più efficace e coerente dei risultati del periodo.

La divisione delle Società del gruppo, rappresentate nelle macro area-settori di attività, è la seguente:

- **Area Immobiliare – holding:** comprende CIA SpA (nel 2017 includeva anche Diana Bis Srl e Infrastrutture America Srl)
- **Area Agricola/Vitivinicola – Ricettiva:** comprende Feudi del Pisciotto Srl, Az. Agr. Tenuta del Pisciotto Srl – Resort del Pisciotto Srl, Agricola Florio Srl, Resort & Golf soc. cons.)

Euro/000	30/09/17		30/09/18	
	Area Immobiliare - Holding	Area Agricola - Ricettiva	Area Immobiliare - Holding	Area Agricola - Ricettiva
Ricavi	2.280	1.024	112	1.529
Altri ricavi e proventi	22	(410)	49	(402)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>2.302</b>	<b>614</b>	<b>161</b>	<b>1.127</b>
<b>Totale Costi Operativi</b>	<b>1.195</b>	<b>204</b>	<b>618</b>	<b>616</b>
<b>EBITDA</b>	<b>1.107</b>	<b>410</b>	<b>(457)</b>	<b>511</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	48,1	66,8	<i>n.s.</i>	45,3
Proventi/(Oneri) non ordinari	(246)	(26)	247	125
Ammortamenti e accantonamenti	(578)	(568)	(6)	(781)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>	<b>283</b>	<b>(184)</b>	<b>(216)</b>	<b>(145)</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	12,3	(30,0)	<i>n.s.</i>	(12,9)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(1.279)	(128)	(68)	(178)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(996)</b>	<b>(312)</b>	<b>(284)</b>	<b>(323)</b>
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	4	--	(118)	--
<b>Risultato di competenza</b>	<b>(992)</b>	<b>(312)</b>	<b>(402)</b>	<b>(323)</b>

I principali risultati economici consolidati si possono sintetizzare come segue:

- i **ricavi** complessivi del gruppo al 30 settembre 2018 sono pari a 1,29 milioni di euro, contro i 2,92 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. I ricavi riclassificati del periodo sono così suddivisi:

€uro/000	30/09/17	30/09/18	Variaz. (%)
Ricavi affitti	1.663	--	(100,0)
Ricavi facility management	536	112	(79,1)
Ricavi vendita vino	898	1.221	36,0
Variaz. Rimanenze prod. Finiti e semilavorati attività vinicola	(635)	(620)	(2,4)
Altri Ricavi attività vitivinicola, Wine Relais e Ristorante	323	520	61,0
Altri Ricavi	131	55	(58,0)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>2.916</b>	<b>1.288</b>	<b>(55,8)</b>

La variazione rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente è principalmente attribuibile ai minori ricavi realizzati dalle locazioni e dalle attività di facility, ridotte a 112 mila euro al 30 settembre 2018. La diminuzione è diretta conseguenza della vendita degli immobili di proprietà e corrispondente interruzione dei relativi contratti attivi in essere, nonché della cessione del 99% delle quote di Diana Bis Srl; entrambe le operazioni sono state realizzate nell'ultimo trimestre dell'esercizio precedente.

- In crescita i ricavi dalle vendite di vino pari a 1,2 milioni di euro (+36%), grazie ad un incremento del prezzo medio che passa da 4,42 euro a 4,92 euro (+11,4%) e delle quantità vendute (+21%), in parziale controtendenza rispetto all'andamento del mercato vitivinicolo italiano registrato nell'anno in corso. Secondo quanto emerge dal report redatto da Wine Monitor – Nomisma, le vendite di vino nella Grande Distribuzione (primo canale di vendita e metronomo dei consumi) in Italia hanno evidenziato un aumento nelle vendite a valore del +2,5% che si contrappone al calo nei volumi del 6%. Trend che si conferma anche sul fronte delle esportazioni verso i primi 10 mercati mondiali, dove si registra un incremento a valore del 4% contro una diminuzione dell'8% dei volumi rispetto all'anno precedente.
- I ricavi dell'attività del Wine Relais sono pari a 176 mila euro contro 101 mila euro al 30 settembre 2017, registrando una crescita pari al 74,2%. Nel periodo di alta stagione (giugno - settembre), le presenze hanno registrato un indice di occupazione medio (IMO) pari al 57,6% (32,5% nel 2017), mentre il dato progressivo evidenzia un indice pari al 42,4%. Cresce il ricavo medio a camera che passa da 147,4 euro a 165,7 euro (+12,4%). I ricavi dell'attività del Ristorante Il Palmento (nuova

apertura a partire dal mese di marzo), sono stati pari a 130 mila euro, con un ricavo medio a coperto pari a 39,9 euro. La voce Altri ricavi dell'attività vitivinicola include principalmente 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 principalmente i ricavi per prestazioni di servizi amministrativi e finanziari alla partecipata LC International LLC, pari a 49 mila euro.
- I **costi operativi**, pari a 1,23 milioni di euro, sono così ripartiti:

€uro/000	30/09/17	30/09/18	Variaz. (%)
Acquisti	(361)	(203)	(43,8)
Servizi	1.030	659	(36,0)
Costo del personale	432	629	45,6
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(8)	(20)	150,0
Altri costi operativi	306	169	(44,8)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>1.399</b>	<b>1.234</b>	<b>(11,8)</b>

- I **costi per acquisti** si riferiscono alla spese sostenute dalle aziende agricole Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Feudi del Pisciotto Srl e sono principalmente relativi all'acquisto di vino (prodotto finito, diretta conseguenza degli impegni derivanti dai contratti commerciali pluriennali sottoscritti con quantitativi minimi garantiti), costi di imbottigliamento e materiali di consumo. La voce di costo comprende l'effetto positivo della variazione delle rimanenze per anticipazioni colturali delle sopra citate aziende agricole, pari a 0,72 milioni di euro in linea con il valore al 30 settembre 2017 ovvero l'accantonamento per competenza dei costi di manodopera, semine, materiali, etc... necessarie per le spese della coltura-vendemmia dell'anno in corso.
- Le spese per prestazioni di **servizi** sono state pari a 0,66 milioni di euro (1,03 milioni di euro al 30 settembre 2017), così suddivise:

Valori in Euro/000	30/09/17	30/09/18	Variaz. (%)
Costi locazioni	98	50	(49,0)
Costi facility	157	3	(98,1)
Costi attività vitivinicola	246	305	24,0
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	401	239	(40,4)
Altri costi	128	62	(51,6)
<b>Totale Servizi</b>	<b>1.030</b>	<b>659</b>	<b>(36,0)</b>

La riduzione è principalmente attribuibile ai minori costi sostenuti a seguito dell'interruzione dei contratti di locazione e di facility management relativi agli immobili ceduti.

- Il costo del personale pari a 0,63 milioni di euro, è relativo ai dipendenti di CIA, ai dipendenti ed agli avventizi che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto Srl, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Resort del Pisciotto Srl. La contenuta forza lavoro in particolare della capogruppo è da attribuirsi al fatto che le attività di direzione, coordinamento e amministrazione sono svolte o direttamente dai consiglieri o date in outsourcing con contratti di service.

	<b>30/09/17</b>	<b>31/12/17</b>	<b>30/09/18</b>
Dirigenti	1,0	1,0	1,0
Impiegati	3,0	4,0	7,0
<b>Totale</b>	<b>4,0</b>	<b>5,0</b>	<b>8,0</b>

- Gli altri costi operativi sono pari a 0,17 milioni di euro e comprendono principalmente le imposte di registro e i compensi agli organi societari.
- I **proventi/oneri non ordinari netti** sono positivi e pari a 0,37 milioni di euro contro i 0,27 milioni di euro di oneri al 30 settembre 2017. I proventi non ordinari 2018 includono per l'ammontare di 0,24 milioni di euro gli effetti delle rinunce a crediti operati dai soci terzi della controllata Infrastrutture America Srl in liquidazione.
- Il totale degli **ammortamenti e svalutazioni** è pari a 0,79 milioni di euro in diminuzione rispetto al valore dell'anno precedente. La variazione comprende la quota ammortamenti pari a 0,57 milioni di euro contro 1,15 milioni di euro al 30 settembre 2017 e gli accantonamenti a fondo rischi, pari a 0,22 milioni di euro, iscritti dalla controllata Feudi del Pisciotto Srl, in conseguenza della sentenza avversa emessa dal tribunale di Caltanissetta nel contenzioso promosso dai professionisti che avevano lavorato alla realizzazione della cantina, incaricati dal General Contractor, con il quale Feudi aveva sottoscritto il contratto d'appalto.
- Il **risultato operativo lordo** al 30 settembre 2018 è stato negativo per 0,36 milioni di euro contro un utile di 0,99 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente.
- Gli **oneri finanziari netti** sono pari a 0,25 milioni di euro al 30 settembre 2018 contro 1,41 milioni di euro del corrispondente periodo del precedente esercizio. Il miglioramento è dovuto alla riduzione dell'indebitamento finanziario, in conseguenza delle operazioni realizzate nel terzo trimestre dell'esercizio precedente, come sopra descritto.
- Il **risultato netto di competenza del Gruppo** al 30 settembre 2018 è negativo per 0,73 milioni di euro, contro una perdita di 1,30 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

---

## SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria presenta al 30 settembre 2018 un indebitamento a livello consolidato di 46,8 milioni di euro, così dettagliato:

€ (migliaia)	30/09/17	31/12/17	30/09/18
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(36.467)	(2.967)	(2.771)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(8.589)	(817)	(1.228)
<i>Di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	(8.637)	(2.369)	(2.133)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	48	1.552	905
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(45.056)</b>	<b>(3.784)</b>	<b>(3.999)</b>

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 3,8 milioni di euro al 31 dicembre 2017 a un indebitamento netto di 4,0 milioni di euro. La variazione negativa di 0,22 milioni di euro, è attribuibile ai minori debiti finanziari per 0,43 milioni di euro in conseguenza dei rimborsi di finanziamenti effettuati nel periodo e alla riduzione delle disponibilità e dei crediti finanziari per 0,65 milioni di euro. Si segnala che nel corso del mese di marzo è stata formalizzata la rinegoziazione del finanziamento concesso da primario istituto di credito alla controllata Feudi del Pisciotto Srl che ha determinato una riduzione del tasso di interesse applicato (-100 bp) e una rimodulazione del piano di ammortamento.

## PRINCIPALI EVENTI SUCCESSIVI AL PERIODO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE

Le previsioni per l'evoluzione della gestione sono rivolte verso un andamento positivo, in considerazione della conferma della crescita delle attività commerciali delle controllata Feudi del Pisciotto Srl e Az. Agricola Tenuta del Piscotto in ambito vitivinicolo e ricettivo, e del piano di sviluppo della società LC International LLC che prevede il riposizionamento dei brand Le Cirque e dell'Osteria del Circo con le nuove aperture dei due ristoranti a New York previste rispettivamente nel primo semestre 2019 e ad inizio 2020, oltre che lo sviluppo di nuove licenze nel mondo (Doha, Santo Domingo, Riyhad e Miami).

CIA conferma inoltre l'impegno costante nello sviluppo dei segmenti di attività coerenti con il proprio modello di business e degli investimenti attraverso le proprie società partecipate nei settori turistico e ricettivo.

P. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

*Angelo Riccardi*

## Conto Economico complessivo consolidato al 30 settembre 2018

(migliaia di Euro)	30 settembre 2017	30 settembre 2018
Ricavi delle vendite	3.304	1.639
Altri proventi operativi	247	269
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati	(635)	(620)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>2.916</b>	<b>1.288</b>
<b>Costi operativi</b>	<b>(1.399)</b>	<b>(1.234)</b>
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>	<b>1.517</b>	<b>54</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	(272)	372
Ammortamenti e svalutazioni	(1.146)	(787)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>	<b>99</b>	<b>(361)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(1.407)	(246)
<b>Risultato Netto</b>	<b>(1.308)</b>	<b>(607)</b>
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	4	(118)
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>	<b>(1.304)</b>	<b>(725)</b>
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	--	--
Rideterminazione del valore dei terreni	--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico</b>		
<b>Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO</b>	<b>(1.304)</b>	<b>(725)</b>

## Conto Economico complessivo consolidato del terzo trimestre 2018

(migliaia di Euro)	III Trimestre 2017	III Trimestre 2018
Ricavi delle vendite	1.094	612
Altri proventi operativi	67	82
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati	(177)	(399)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>984</b>	<b>295</b>
<b>Costi operativi</b>	<b>(377)</b>	<b>(382)</b>
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>	<b>607</b>	<b>(87)</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	7	221
Ammortamenti e svalutazioni	(383)	(182)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>	<b>231</b>	<b>(48)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(461)	(58)
<b>Risultato Netto</b>	<b>(230)</b>	<b>(106)</b>
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	1	(125)
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>	<b>(229)</b>	<b>(231)</b>
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	--	--
Rideterminazione del valore dei terreni	--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico</b>		
<b>Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO</b>	<b>(229)</b>	<b>(231)</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 2018

Il Dirigente Preposto

*Walter Villa*