



C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

Resoconto Intermedio di Gestione Consolidato al 31 marzo 2019

*Approvato dal Consiglio di Amministrazione
in data 15 maggio 2019*

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 31 marzo 2019

Il presente Resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2019, 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 2018.

Si precisa che, a seguito delle modifiche al Testo Unico della Finanza (TUF), la pubblicazione dei dati e delle informazioni al 31 marzo 2019 è stata effettuata su base volontaria in continuità con il passato.

SINTESI DEI PRINCIPALI INDICATORI ECONOMICI E FINANZIARI

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

€uro/000	31/03/2018	31/03/2019	Variaz.	%
Dati economici:				
Ricavi	530	328	(202)	(38,1)
Margine operativo lordo (EBITDA)	184	(139)	(323)	n.s.
Risultato operativo (EBIT)	(138)	(406)	(268)	n.s.
Risultato di competenza del Gruppo	(195)	(537)	(342)	n.s.
€uro/000	31/12/2018	31/03/2019	Variaz.	%
Dati finanziari:				
Posizione finanziaria netta	(5.952)	(5.688)	264	4,4

ANDAMENTO ECONOMICO DEL PERIODO

I principali risultati economici consolidati si possono sintetizzare come segue:

- i **ricavi** complessivi del gruppo al 31 marzo 2019 sono pari a 0,33 milioni di euro, contro 0,53 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. I ricavi riclassificati del

periodo sono così suddivisi:

€uro/000	31/03/2018	31/03/2019	Variaz.	%
Ricavi facility management	20	35	15	75,0
Ricavi vendita vino	412	280	(132)	(32,0)
Var. Rimanenze prod. Finiti e semilav.	(24)	(111)	(87)	n.s.
Ricavi Wine Relais e Ristorante Il Palmento	26	24	(2)	(7,7)
Altri Ricavi attività vitivinicola	66	22	(44)	(66,7)
Altri Ricavi	30	79	49	n.s.
Totale Ricavi	530	328	(202)	(38,1)

La variazione rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente è principalmente attribuibile allo slittamento degli ordini nel secondo trimestre dell'anno in corso delle vendite di vino programmate, in particolare per il canale Export in forza dei contratti pluriennali, con minimi garantiti, sottoscritti con importatori in Cina e USA. In conseguenza sono stati posticipati gli acquisti di nuovo proodtto che ha determinato un effetto negativo sulla variazione di magazzino.

I ricavi del Wine Relais e del Ristorante Il Palmento (apertura a partire dal mese di marzo) sono sostanzialmente in linea con il primo trimestre dell'anno precedente, mentre in diminuzione gli Altri ricavi dell'attività vitivinicola per effetto dei minori contributi ricevuti nel periodo dell'anno in corso.

La voce Altri ricavi comprende quote di ricavi per manutenzioni straordinarie eseguite per conto terzi.

- I **costi operativi** consolidati sono pari a 0,49 milioni di euro, contro 0,35 milioni di euro registrati al 31 marzo 2018 e sono così ripartiti:

€uro/000	31/03/2018	31/03/2019	Variaz.	%
Acquisti	(34)	(17)	17	(50,0)
Servizi	190	247	57	30,0
Costo del personale	161	190	29	18,0
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(9)	3	12	n.s.
Altri costi operativi	38	44	6	15,8
Totale costi operativi	346	467	121	35,0

Nel dettaglio si segnala quanto segue:

- i **costi per acquisti** sono positivi per 17 mila euro contro un valore positivo di 34 mila euro al 31 marzo 2018, 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 2019 delle controllate Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Feudi del Pisciotto Srl;

- i **costi per servizi** sono pari a 0,25 milioni di euro (0,19 milioni di euro nel 2018); le spese per prestazioni, oltre alle spese sostenute per i lavori di manutenzione straordinaria per conto terzi, 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 0,19 milioni di euro (0,16 milioni di euro al 31 marzo 2018) 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.

	31/03/2018	31/12/2018	31/03/2019
Dirigenti	1,0	1,0	1,0
Impiegati	5,0	7,0	6,0
Totale	6,0	8,0	7,0

- gli **altri costi operativi** sono pari a 44 mila euro e comprendono principalmente i compensi agli organi societari e oneri accessori;
- il saldo delle **partite non ordinarie** è negativo per 0,15 milioni di euro contro 130 mila euro del corrispondente periodo dell'anno; l'incremento è principalmente attribuibile agli oneri contabilizzati dalla controllata Feudi del Pisciotto a seguito dell'accoglimento dell'istanza di rateizzazione in 72 rate dei debiti tributari relativi all'anno fiscale 2016;
- gli **ammortamenti e le svalutazioni** sono pari a 0,12 milioni di euro in diminuzione rispetto ai 0,19 milioni di euro del 31 marzo 2018;
- il **risultato operativo lordo** al 31 marzo 2019 è stato negativo per 0,4 milioni di euro contro una perdita di 0,14 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente;
- gli **oneri finanziari netti** sono pari a 0,13 milioni di euro contro 60 mila euro al 31 marzo 2018. L'incremento è principalmente attribuibile agli interessi maturati in conseguenza dell'acquisto della quota pari al 19,6% del capitale sociale di LC International LLC detenuta da Simest, per complessivi 1,4 milioni di euro, effettuato da CIA nel corso dell'ultimo trimestre dell'esercizio precedente.
- il **risultato netto di competenza del Gruppo** al 31 marzo 2019 è negativo per 0,54 milioni di euro euro, contro una perdita di 0,2 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 5,95 milioni di euro al 31 dicembre 2018 a un indebitamento netto di 5,69 milioni di euro al 31 marzo 2019, così dettagliato:

€uro/000	31/03/2018	31/12/2018	31/03/2019
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(2.830)	(2.670)	(2.647)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(1.445)	(3.282)	(3.041)
<i>di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	(2.173)	(3.631)	(3.336)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	728	349	295
Posizione finanziaria netta	(4.275)	(5.952)	(5.688)

PRINCIPALI EVENTI SUCCESSIVI AL PERIODO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE

Nel corso del mese di febbraio, CIA ha sottoscritto un accordo preliminare per promuovere e sviluppare la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites sull'Isola Longa, nell'area del trapanese denominata "Riserva dello Stagnone" (Trapani-Sicilia). CIA detiene il 50% delle quote sociali di Isola Longa Srl, società proprietaria dei terreni e porzioni immobiliari (circa 270 ettari) sulle quali si intende realizzare il progetto di investimento. La valutazione complessiva di Isola Longa Srl è stata determinata sulla base delle valutazioni effettuate dai professionisti indipendenti incaricati, in circa 10 milioni di euro. L'operazione prevede l'ingresso di un nuovo socio professionale che ha deciso di investire circa 5 milioni di euro e che quindi i due soci attuali (CIA e VCapital Srl) deterranno il 33,3% del capitale sociale, quota paritetica con il nuovo socio T39 Spa. Tutte le decisioni verranno prese con una maggioranza di almeno il 76% del capitale sociale detenuto dai tre soci e pertanto il valore della partecipazione non sarà di minoranza. Una volta conclusa l'operazione prevista entro la fine del mese di maggio dell'anno in corso, per CIA potrà emergere un plusvalore di circa 3,5 milioni di euro rispetto ai valori di carico.

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 grazie agli ordini già in portafoglio e la conferma dei minimi garantiti previsti nei contratti di distribuzione pluriennali sottoscritti, alla continua crescita del Wine Relais e del Ristorante il Palmento 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, oltre che lo sviluppo di nuove licenze nel mondo.

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 agricolo-vitivinicolo e ricettivo.

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

01/01/2019 – 31/03/2019

Dati economici consolidati

(migliaia di Euro)	31 marzo 2018	31 marzo 2019
Ricavi delle vendite	468	339
Altri proventi operativi	86	100
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati	(24)	(111)
Totale Ricavi	530	328
Costi operativi	(346)	(467)
Margine operativo lordo – Ebitda	184	(139)
Proventi/(Oneri) non ordinari	(130)	(147)
Ammortamenti e svalutazioni	(192)	(120)
Risultato operativo – Ebit	(138)	(406)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(60)	(131)
Risultato Netto	(198)	(537)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	3	--
RISULTATO NETTO ATTRIBUIBILE AL GRUPPO	(195)	(537)

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 2019

Il Dirigente Preposto

Walter Villa