

**C I A**  
Compagnia Immobiliare Azionaria



***Relazione Finanziaria Semestrale  
Consolidata al 30 giugno 2019***

*Approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 30 settembre 2019*

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

---

## ***Indice***

□ Composizione degli Organi Sociali .....	3
□ Struttura del Gruppo al 30 giugno 2019 .....	4
□ Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2019.....	5
□ Bilancio Semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2019 .....	15
□ Prospetti delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato I Semestre 2018 e I Semestre 2019 .....	19
□ Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 30 giugno 2019 .....	20
□ Situazione consolidata al 30 giugno 2019 ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006 .....	21
□ Note illustrate al bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2019 .....	24
□ Operazioni con parti correlate al 30 giugno 2019 .....	47
□ Prospetto della partecipazioni rilevanti ex. art. 120 del D.Lgs 58/1998 .....	50
□ Attestazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2019 ai sensi dell'art. 154-bis del D.Lgs n. 58/1998 .....	52
□ Relazione della Società di Revisione sul bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2019.....	54

---

## 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

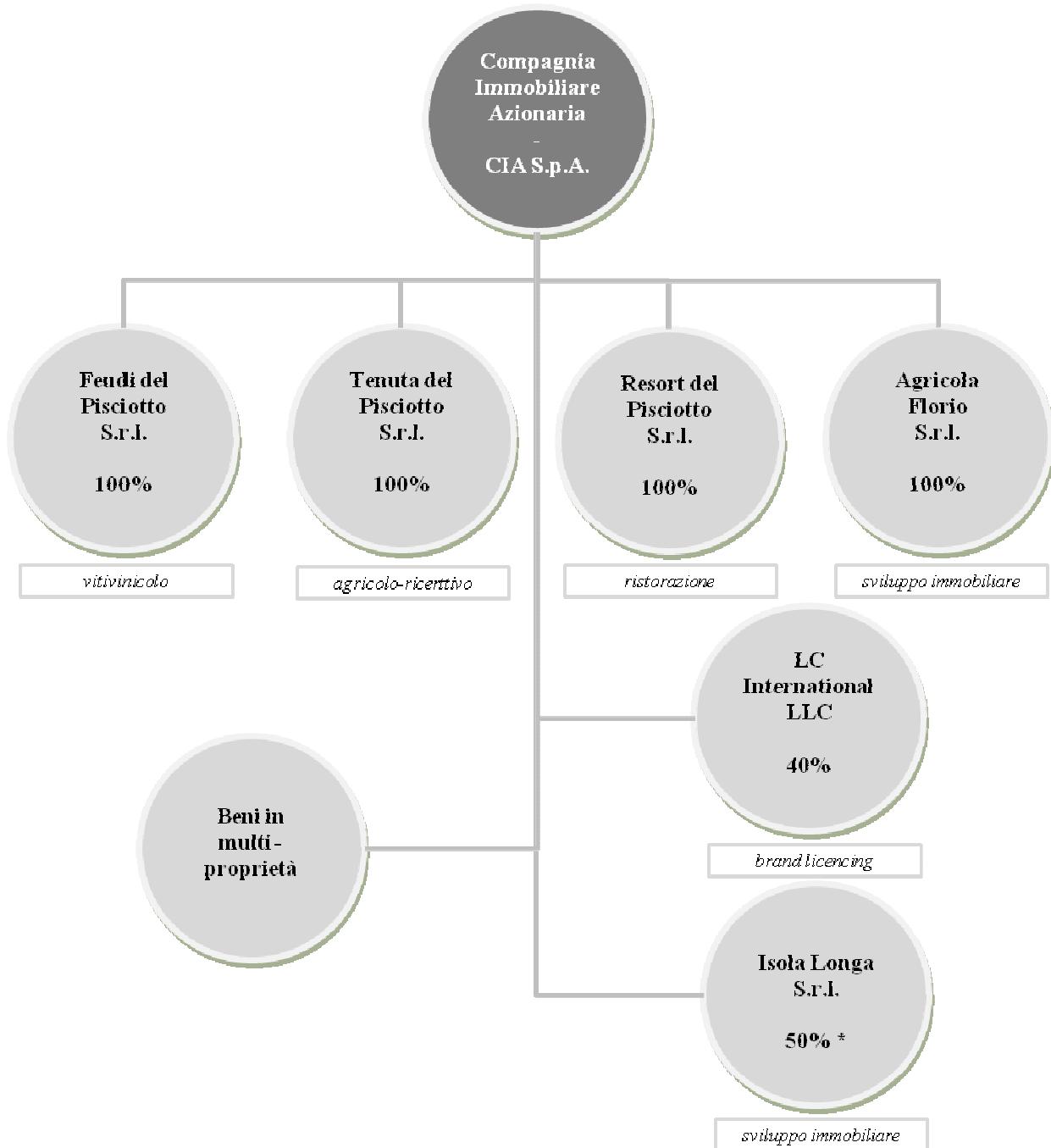
### Società di Revisione

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.

## Struttura del Gruppo al 30 giugno 2019



\*Nota: si segnala che in data 8 luglio 2019 è stata formalizzata la fusione della partecipata Isola Longa Srl nella

---

*omonima società costituta Isola Longa Srl, dove CIA detiene una partecipazione paritetica pari al 33,3% del capitale sociale.*

***Relazione finanziaria semestrale  
Consolidata al 30 giugno 2019***

---

**Compagnia Immobiliare Azionaria Spa**  
**e società controllate**  
**Sede in Milano - Via G. Borgazzi, 2**

**RELAZIONE SULLA GESTIONE**  
**AL 30 GIUGNO 2019**

**PREMESSA**

La relazione del Gruppo CIA al 30 giugno 2019, sottoposta a revisione contabile limitata, è stata redatta in conformità dello IAS 34 e ai sensi dell'art. 154-ter del D. Lgs. 58/1998, nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IFRS, adottati dalla Commissione dell'Unione Europea con regolamento n.1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, omologati, unitamente alle relative interpretazioni, con regolamento (CE) n. 1126/2008 che, a partire dal 2 dicembre 2008, abroga e sostituisce il regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche.

I dati del periodo di confronto sono stati anch'essi espressi secondo i principi IFRS.

**INDICATORI SINTETICI DI RISULTATO DEL PERIODO**

I principali dati economici e patrimoniali del periodo si possono così sintetizzare:

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>30/06/18</b>	<b>30/06/19</b>	<i>Variaz. %</i>
<b>Dati economici:</b>			
Ricavi	993	1.000	0,7
Margine operativo lordo (EBITDA)	141	46	(67,4)
Risultato operativo (EBIT)	(313)	(518)	(65,5)
<b>Risultato netto di competenza del Gruppo</b>	<b>(506)</b>	<b>(671)</b>	<b>(32,6)</b>
<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/12/18</b>	<b>30/06/19</b>	<i>Variaz. %</i>
<b>Dati patrimoniali e finanziari:</b>			
Immobilizzazioni materiali	9.945	9.836	(1,1)
Patrimonio netto di gruppo	11.350	10.677	(5,9)
Posizione finanziaria netta	(5.952)	(5.906)	0,8

Nel primo semestre 2019 i ricavi rimangono sostanzialmente stabili rispetto al 30 giugno 2018, segnando un incremento dello 0,7% e attestandosi a 1 milione di euro; l'EBITDA diminuisce ed è pari a 46 mila euro, portando l'EBITDA margin al 4,6% (14,2% al 30 giugno 2018). La contrazione è attribuibile principalmente alla variazione delle

rimanenze/anticipazioni culturali della controllata Feudi del Pisciotto Srl che ha una incidenza negativa per oltre 150 mila euro rispetto al primo semestre dell'anno precedente.

Il risultato di competenza del Gruppo è negativo per 0,67 milioni di euro (-0,51 milioni di euro al 30 giugno 2018).

Il patrimonio netto consolidato passa da 11,34 milioni di euro al 31 dicembre 2018 a 10,68 milioni di euro al 30 giugno 2019 per effetto del risultato di periodo.

La PFN (posizione finanziaria netta) al termine del primo semestre 2019 è negativa per 5,91 milioni di euro e ha registrato un miglioramento dello 0,8% rispetto alla situazione al 31 dicembre 2018.

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DEL PERIODO

Valori in Euro/000	30/06/18	30/06/19	Variaz. (%)
Ricavi	993	1.000	0,7
Costi Operativi	(852)	(954)	12,0
<b>Margine Lordo</b>	<b>141</b>	<b>46</b>	<b>(67,4)</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	<i>14,2</i>	<i>4,6</i>	
Proventi e oneri non ordinari	151	(330)	(318,5)
Ammortamenti e accantonamenti	(605)	(234)	(61,3)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(313)</b>	<b>(518)</b>	<b>(65,5)</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	<i>(31,5)</i>	<i>(51,8)</i>	
Proventi e oneri finanziari netti	(188)	(138)	(26,6)
<b>Utile Ante Imposte</b>	<b>(501)</b>	<b>(656)</b>	<b>(30,9)</b>
Imposte	(12)	(15)	(25,0)
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	7	--	(100,0)
<b>Risultato di competenza del gruppo</b>	<b>(506)</b>	<b>(671)</b>	<b>(32,6)</b>

## SINTESI DEI RISULTATI ECONOMICI DEL PERIODO

- I **Ricavi** consolidati sono così ripartiti per aree di attività:

Valori in Euro/000	30/06/18	30/06/19	Variaz. (%)
Ricavi da attività di facility management	75	70	(6,7)
Ricavi vendita vino	807	888	10,0
Variaz. rimanenze prod. finiti e semilav.	(221)	(281)	(27,1)
Wine Relais, Ristorante e Altri ricavi attività agricola-vitivinicola	284	245	(13,7)
Altri Ricavi operativi	48	78	62,5
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>993</b>	<b>1.000</b>	<b>0,7</b>

- I ricavi da **facility management** sono sostanzialmente in linea con il primo semestre 2018 in forza dei contratti

pluriennali sottoscritti dalla capogruppo CIA.

- In crescita i ricavi dalle vendite di **vino** (+10%) della controllata Feudi del Pisciotto Srl. L'andamento positivo è confermato anche dai dati delle vendite registrate nel corso del successivo bimestre luglio-agosto, che portano il fatturato del periodo gennaio-agosto a 1,26 milioni di euro (+24,5% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente). La crescita è in linea con quanto registrato dall'intero comparto vitivinicolo italiano: secondo i dati Istat, nei primi cinque mesi dell'anno, il vino *Made in Italy* ha registrato per l'export un incremento del 5,5% rispetto all'anno precedente, trainato dalle performance delle vendite in USA (+3,7%), Germania (+5,9%), UK (+5%) e Cina (+6,6%). A livello nazionale, l'aumento dei consumi, porta ad una cresciuta del 2,9% in valore rispetto al corrispondente periodo del anno precedente (*fonte dati Ismea-Nielsen*).
- I ricavi dell'attività del **Wine Relais** sono pari a 113 mila euro contro 74 mila euro del primo semestre 2018, registrando una crescita pari al 52,6%. L'indice di occupazione (IMO) è stato pari al 43,73% contro il 30,98% al 30 giugno 2018 (*secondo i dati forniti da Feder Alberghi nell'ultimo report annuale, l'indice medio di occupazione in Italia è pari al 45%*). Cresce il ricavo medio a camera che passa da 152,4 euro a 161,6 euro (+6,0%). I ricavi dell'attività del **Ristorante il Palmento** sono stati pari a 84 mila euro con un ricavo medio a coperto pari 40,1 euro. La voce **Altri ricavi dell'attività agricola-vitivinicola**, pari 48 mila euro, include i ricavi da locazione e il risconto per la quota di competenza del periodo del contributo in conto capitale ricevuto (Mis.4.09 del Por Sicilia 2000/2006). La riduzione è principalmente attribuibile alla contabilizzazione, nel semestre dell'anno precedente, dei contributi ottenuti per la realizzazione dei nuovi impianti di vigneto e alla quota di risconto degli ammortamenti delle barrique e impianti specifici di cantina terminati nel corso del 2018.
- La voce **Altri ricavi** comprende nel primo semestre 2019, principalmente i proventi per attività di ristrutturazione immobiliare effettuata per conto terzi.

- **I Costi operativi** sono così suddivisi:

Valori in Euro/000	30/06/18	30/06/19	Variaz. (%)
Acquisti	(111)	(21)	(81,1)
<i>di cui:</i>			
Costi per acquisti	361	357	(1,1)
Rimanenze per anticipazioni culturali	(472)	(378)	(19,9)
Servizi	462	361	(21,9)
Costo del personale	406	437	7,6
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(14)	(1)	(92,9)
Altri costi operativi	109	178	63,3
<b>Totale costi operativi</b>	<b>852</b>	<b>954</b>	<b>12,0</b>

- I costi per **acquisti** si riferiscono alla spese sostenute dalle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e sono relativi all'acquisto di prodotto finito, vino, ai costi di imbottigliamento, packaging e materiali di consumo. La voce di costo comprende inoltre l'effetto positivo della variazione delle rimanenze per anticipazioni culturali delle sopra citate aziende agricole, pari a 0,38 milioni di euro (0,47 al 30 giugno 2018), ovvero l'accantonamento per competenza dei costi di manodopera, semine, materiali, etc... necessarie per le spese della coltura-vendemmia dell'anno in corso.
- I **costo del personale** è pari a 0,44 milioni di euro, relativo ai dipendenti di CIA, agli avventizi ed ai dipendenti 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 parte

delle attività di direzione e coordinamento sono svolte direttamente dai consiglieri, mentre l'operatività amministrativa è data in outsourcing attraverso contratti di service.

	30/06/18	31/12/18	30/06/19	Variazione assoluta
Dirigenti	1,0	1,0	1,0	--
Impiegati	7,0	7,0	6,0	(1,0)
<b>Totale</b>	<b>8,0</b>	<b>8,0</b>	<b>7,0</b>	<b>(1,0)</b>

- Le spese per prestazioni di **servizi** sono pari a 0,36 milioni di euro (0,46 milioni di euro nel primo semestre 2018), così suddivise:

Valori in Euro/000	30/06/18	30/06/19	Variaz. (%)
Costi locazioni	39	4	(89,7)
Costi facility	1	--	(100,0)
Costi attività vitivinicola	180	184	2,2
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	200	129	(35,5)
Altri costi	42	44	4,8
<b>Totale Servizi</b>	<b>462</b>	<b>361</b>	<b>(21,9)</b>

- Gli **altri costi operativi** sono pari a 0,18 milioni di euro e comprendono i costi sostenuti per migliorie su beni di terzi e i compensi agli organi societari.
- I **Proventi/oneri non ordinari netti** sono negativi per 0,33 milioni di euro contro i 0,15 milioni di euro di proventi del primo semestre 2018. L'incremento è principalmente attribuibile alla contabilizzazione da parte delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola. Tenuta del Pisciotto Srl, per le quote di sanzioni e compensi di riscossione relativi ai debiti tributari che sono stati rateizzati nel corso del secondo trimestre dell'anno in corso valendosi dell'agevolazione data dalla procedura della *Definizione agevolata 2018 – rottamazione ter* - (articolo 3 del Decreto Legge n. 119/2018).
- Il totale degli **Ammortamenti e svalutazioni** è pari a 0,23 milioni di euro in diminuzione (-0,37 milioni di euro) rispetto al 30 giugno 2018. La riduzione è attribuibile alla controllata Feudi del Pisciotto Srl in conseguenza del termine del periodo di ammortamento delle barrique e degli impianti specifici di cantina e per l'accantonamento, pari a 218 mila euro, che era stato iscritto nel primo semestre 2018 a causa della sentenza avversa emessa dal tribunale di Caltanissetta (alla quale è stato promosso ricorso con udienza fissata al 29.10.2020), nel contenzioso con gli ing. Michele e Francesco Scarpulla per i lavori di *engineering* relativi alla realizzazione della cantina vitivinicola Contemporaneamente, Feudi del Pisciotto ha avviato una procedura di risarcimento danni nei confronti di Forma Srl/GalpoSrl, *general contractor* e pertanto unico referente, al quale erano stati appaltati tutti i lavori di progettazione, direzione e coordinamento. Dopo la prima udienza del 14 maggio 2019, la vertenza si è conclusa nel corso del mese di luglio con la stipula di un accordo transattivo tra le parti e riconoscimento della somma di 30 mila euro a favore di Feudi del Pisciotto.
- Il **Risultato operativo lordo** al 30 giugno 2019 è negativo per 518 mila di euro contro una perdita di 313 mila di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente.
- Gli **Oneri finanziari netti** sono pari a 0,14 milioni di euro contro i 0,19 milioni di euro al 30 giugno 2018.
- Il **Risultato netto di competenza del Gruppo** del primo semestre 2019 è negativo e pari a 0,67 milioni di euro, contro una perdita di 0,51 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

## SITUAZIONE PATRIMONIALE CONSOLIDATA DEL PERIODO

Si forniscono sinteticamente nella presente sezione le informazioni rilevanti relative ai principali valori dell'attivo patrimoniale.

### • Immobilizzazioni materiali

Il valore al 30 giugno 2019 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

Valori in Euro/000	31/12/18	30/06/19
Terreni e fabbricati	8.849	8.741
Impianti e macchinari	710	688
Altri beni	285	293
Immobilizzazioni in corso	101	114
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>9.945</b>	<b>9.836</b>

Non si segnalano variazioni di rilievo rispetto alla situazione di fine 2018. La riduzione di valore è dovuta al progressivo processo di ammortamento degli asset immobiliari.

Le tabelle che seguono presentano il dettaglio delle principali voci immobilizzate riferite a fabbricati, terreni e immobilizzazioni in corso con evidenza della relativa movimentazione rispetto al 31 dicembre 2018.

### - Investimenti immobiliari

Valori in Euro/000	Costo Storico	Amm.to Precedente	Saldo al 31/12/18	Acquisiz. (Dismiss.) Riclassifica	Amm.to Esercizio	Saldo al 30/06/19
Malindi KENIA	14	(9)	5		--	5
Portorotondo	22	(15)	7		--	7
Venezia	47	(26)	21		(1)	20
Wine Relais e Sala degustazione	444	(53)	391		(3)	388
Wine Shop Feudi del Pisciotto	95	(7)	88		(1)	87
Terreni e fabbricati Agricola Florio	395		395			395
Terreni e fabbricati Feudi del Pisciotto <sup>1</sup>	1.574		1.574			1.574
Terreni e fabbricati Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto <sup>2</sup>	1.279	(301)	978		(21)	957
Cantina Feudi del Pisciotto	5.386	(1.454)	3.932		(82)	3.850
<b>Tot. Altri immobili</b>	<b>9.256</b>	<b>(1.865)</b>	<b>7.391</b>	--	<b>(108)</b>	<b>7.283</b>
Valore Terreni Agricola Florio	1.320		1.320			1.320
Valore Terreni Feudi del Pisciotto emerso in consolidamento	25		25			25
Valore Terreni Az. Agricola TdP emerso in consolidato	113		113			113
<b>Tot. Terreni</b>	<b>1.458</b>	--	<b>1.458</b>	--	--	<b>1.458</b>
<b>Totale Terreni e Fabbricati</b>	<b>10.714</b>	<b>(1.865)</b>	<b>8.849</b>	--	<b>(108)</b>	<b>8.741</b>

<sup>1</sup> Il costo storico d'acquisto per Euro 1.574 milioni, non è scindibile tra i fabbricati rurali e terreni.

<sup>2</sup> Il costo storico d'acquisto per Euro 1.279 milioni, non è scindibile tra i fabbricati rurali e terreni.

• **Partecipazioni immobilizzate**

Il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso del semestre è esposto nelle seguenti tabelle:

- **Partecipazioni in società consolidate**

Valori in Euro/000	Saldo al 31/12/18	Increm.	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Variazione consolidam.	Saldo al 30/06/19
Isola Longa Turismo Rurale Srl	3			(3)		--
LC International LLC	2.915		9			2.924
Isola LongaSrl	1.344			(202)		1.142
<b>Totale</b>	<b>4.262</b>	<b>9</b>	<b>(205)</b>		--	<b>4.066</b>

- **Altre partecipazioni immobilizzate**

Valori in Euro/000	Saldo al 31/12/18	Acquisizioni	Alienazioni/ Riclassif.	Variazione Fair Value	Saldo al 30/06/19
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Audoin De Dampierre	132	--	--	--	132
Donnafugata Resort Srl	344	--	--	--	344
Diana Bis Srl	139	--	--	--	139
<b>Totale</b>	<b>770</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>770</b>

Le partecipazioni non qualificate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, sono valorizzate al costo di acquisto. Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore. Si segnala che per nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante.

**POSIZIONE FINANZIARIA NETTA**

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 5,91 milioni di euro al 30 giugno 2019, così dettagliato:

Valori in Euro/000	31/12/18	30/06/19	Variazioni (%)
Disponibilità liquide	349	93	(256) (73,4)
Crediti finanziari correnti	--	--	-- --
Debiti finanziari non correnti	(2.670)	(2.589)	81 3,0
Debiti finanziari correnti	(3.631)	(3.410)	221 6,1
<b>Posizione finanziaria netta consolidata</b>	<b>(5.952)</b>	<b>(5.906)</b>	<b>46</b> <b>0,8</b>

## Passività finanziarie correlate ai singoli asset immobiliari.

Si allega, come da raccomandazione della CONSOB sulle informazioni da inserire nelle relazioni delle società immobiliari (Comunicato stampa del 27 febbraio 2009) l'elenco delle passività correlate agli asset immobiliari o a parte di essi.

Valori in Euro/000	Mq superficie lorda	Costo Storico	Valore Contabile al 30/06/19	Debito Residuo al 30/06/19	Forma debito	Capitale di Debito Iniziale	Data Stipula	Data Scadenza
SICILIA-Niscemi, Loc. Pisciotto - <b>Prop. Feudi del Pisciotto Sarl / Az. Agr. Tenuta del Pisciotto Srl</b>								
Cantina	4.230					(3.000)	14/10/2009	14/10/2029
Ristrutturazione Antico Palmento – Cantina e Wine Relais	1.480	9.558*	4.566	(2.842)	Finanziamento ipotecario	(150)	30/04/2013	30/06/2020
<b>Totale</b>		<b>9.558</b>	<b>4.566</b>	<b>(2.842)</b>		<b>(3.600)</b>		

\* Il costo storico comprende solo l'investimento per la ristrutturazione e realizzazione della cantina vinicola e degli impianti. Il valore di bilancio è comprensivo anche dell'originario costo d'acquisto di 2,26 milioni di euro altri investimenti (oltre 1,3 milioni di euro) realizzati senza leva finanziaria.

Si specifica che nello schema sopra riportato sono stati esclusi tutti gli asset, o parte di essi, per i quali non sussiste correlazione diretta tra beni immobiliari e passività finanziarie.

La differenza tra i 2,84 milioni di euro di debito residuo al 30 giugno 2019 esposto in tabella e i 5,91 milioni di euro della posizione finanziaria netta, è riconducibile all'investimento per l'acquisto dell'ulteriore quota pari al 19,6% del capitale sociale di LC International LLC e a linee di credito ordinarie (elasticità di cassa e smobilizzo crediti).

## Dividendi pagati

Nel corso del periodo non sono stati corrisposti dividendi. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati negli esercizi 2009, 2015 e 2017 è al 30 giugno 2019 pari a 2 mila euro.

## Dati di Borsa

	30/06/18	30/06/19
Quotazione minima (euro)	0,1715	0,109
Quotazione massima (euro)	0,2054	0,145
Volumi trattati (complessivi)	11.191.785	6.263.316
Volumi trattati (complessivi) (euro)	2.087.000	784.000
Capitalizzazione minima (ml. euro)	16	10
Capitalizzazione massima (ml. euro)	19	13
Capitalizzazione media (ml. euro)	17	11,4
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

---

## Informazioni inerenti l'ambiente ed il personale.

Non vi sono danni causati all'ambiente, né sanzioni o addebiti inerenti. Non vi sono stati incidenti sul lavoro che abbiano comportato lesioni di alcun genere al personale dipendente.

## Partecipazioni in società controllate

Si riportano di seguito i principali dati di stato patrimoniale e di conto economico delle società controllate da CIA al 30 giugno 2019.

<b>STATO PATRIMONIALE</b> (Valori in Euro/000)	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	2.014	3	1.098	1	2	2.377	735
Resort del Pisciotto S.r.l.	98	9	202	(45)	--	--	354
Resort & Golf Soc. Consor. a r.l	--	3	8	(20)	--	2	29
Feudi del Pisciotto S.r.l.	5.780	24	6.314	(63)	--	7.808	4.373
Agricola Florio S.r.l.	1.715	--	22	1.178	--	--	559

<b>CONTO ECONOMICO</b> (Valori in Euro/000)	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) non ordinari	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto
Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	125	(68)	(108)	(46)	(4)	(101)	(90)
Resort del Pisciotto S.r.l.	82	(148)	(2)	(3)	(2)	(73)	(58)
Resort & Golf Società Consor. a r.l	--	--	--	--	--	--	--
Feudi del Pisciotto S.r.l.	669	(342)	(116)	(244)	(84)	(117)	(43)
Agricola Florio S.r.l.	--	(3)	--	--	--	(3)	(3)

## Rapporti con collegate e parti correlate

In relazione ai rapporti di natura economica, patrimoniale e finanziaria con società collegate e parti correlate si rimanda all'apposita sezione della nota integrativa inclusa nella presente relazione semestrale consolidata.

## PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA

### *Rischi connessi al settore in cui la Società opera*

Nonostante il contesto macro-economico continui a essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, non si riscontrano per il gruppo CIA ripercussioni significative: il settore vitivinicolo dove opera la controllata Feudi del Pisciotto Srl, è in continua crescita, come il settore ricettivo-turistico. Per quanto riguarda le altre partecipazioni detenute dalla società, le prospettive di reddito si ritengono allo stato positive, non essendo esse di portafoglio liquido ma inerenti a progetti di investimento di medio-lungo periodo.

### *Rischio di credito in relazione ai rapporti commerciali con i clienti*

Elementi di rischiosità dei crediti sono individuabili sostanzialmente nella solvibilità dei clienti debitori, posta l'attuale

---

situazione di crisi dei mercati, e nel conseguente allungamento delle condizioni di incasso. Il rischio è gestito attraverso il continuo monitoraggio della situazione dei crediti, finalizzato ad anticipare e prevenire possibili crisi di liquidità.

#### ***Rischi di tasso di interesse***

La politica della capogruppo e delle società controllate, non prevede investimenti speculativi in prodotti finanziari.

#### ***Rischi di cambio***

Le attività del gruppo nel primo semestre 2019 si sono sviluppate pressoché interamente nell'area euro. I rapporti commerciali con i Paesi esteri sia area UE che Extra UE della controllata Feudi del Pisciotto Srl sono intermediati dalla società di distribuzione di vino con la quale è stato sottoscritto un contratto di esclusiva.

#### ***Rischi di liquidità***

I rischi di liquidità derivano principalmente dalla regolarità dei flussi di pagamento, in particolare per la controllata Feudi del Pisciotto Srl, e pertanto sono connessi alla capacità dei clienti di generare adeguati flussi finanziari.

### **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL 30 GIUGNO 2019**

In data 8 luglio 2019, con atto notarile registrato il successivo 12 luglio 2019, è stato sottoscritto l'atto di fusione della partecipata Isola Longa Srl di cui CIA possedeva una quota pari al 50% del capitale sociale. A seguito della formalizzazione dell'operazione, CIA potrà registrare una rivalutazione della partecipazione posseduta, pari a 3,64 milioni di euro rispetto ai valori di carico. Il maggior valore è determinato dalla valutazione complessiva di Isola Longa Srl, effettuata da professionisti indipendenti incaricati, in circa 10 milioni di euro. La fusione e conseguente ingresso di un nuovo socio professionale, con apporto in equity di circa 5 milioni di euro, ha così determinato una ripartizione delle quote nella misura paritetica del 33,3% del capitale sociale della nuova società costituita. Il piano industriale e strategico approvato dalla compagine societaria e già avviato, ha l'obiettivo di promuovere e sviluppare la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites sull'isola Longa, area del trapanese denominata "Riserva dello Stagnone" (Sicilia), dove Isola Longa Srl è proprietaria dei terreni (circa 270 ettari, di cui 185 ettari di saline funzionanti) e delle porzioni immobiliari (di cui circa 3.300 mq con destinazione residenziale), sulle quali si intende realizzare il progetto di investimento.

Rispetto a quanto già sopra esposto non vi sono altri fatti di rilievo significativo avvenuti successivamente alla data del 30 giugno 2019 che possano avere impatto sul bilancio consolidato semestrale.

### **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

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, alla continua crescita del Wine Relais e del Ristorante il Palmento, al piano di sviluppo della collegata Isola Longa Srl e al riposizionamento dei brand Le Cirque e dell'Osteria del Circo di proprietà della holding LC International LLC.

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.

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

*Angelo Riccardi*

---

*Bilancio Semestrale consolidato  
abbreviato al 30 giugno 2019*

## **Bilancio semestrale consolidato al 30 giugno 2019**

### **Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2019**

<b>ATTIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2018</b>	<b>30 giugno 2019</b>
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali		--	--
Immobilizzazioni immateriali		--	--
Immobilizzazioni materiali	1	9.945	9.836
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	2	4.262	4.066
Altre partecipazioni	3	770	770
Crediti per imposte anticipate	4	551	553
Crediti commerciali non correnti	5	980	985
Altri crediti non correnti	6	48	35
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>16.556</b>	<b>16.245</b>
Rimanenze	7	3.537	3.634
Crediti commerciali	8	5.913	6.522
Crediti tributari	9	510	264
Altri crediti	10	675	989
Disponibilità liquide	11	349	93
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>10.984</b>	<b>11.502</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>27.540</b>	<b>27.747</b>

**Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2019**

<b>PASSIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2018</b>	<b>30 giugno 2019</b>
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		185	185
Altre riserve		9.691	8.714
Utili (perdita) del periodo		(975)	(671)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>11.350</b>	<b>10.677</b>
Capitale e riserve di terzi		(141)	(6)
Utile (perdita) di terzi		135	--
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>(6)</b>	<b>(6)</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>12</b>	<b>11.344</b>	<b>10.671</b>
Debiti finanziari	<b>13</b>	2.670	2.589
Fondi per rischi e oneri	<b>14</b>	285	328
TFR e altri fondi per il personale	<b>15</b>	70	66
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>3.025</b>	<b>2.983</b>
Debiti finanziari	<b>16</b>	3.631	3.410
Debiti commerciali	<b>17</b>	4.098	4.572
Debiti tributari	<b>18</b>	1.169	1.507
Altri debiti	<b>19</b>	4.273	4.604
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>13.171</b>	<b>14.093</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>16.196</b>	<b>17.076</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>27.540</b>	<b>27.747</b>

## Conto Economico complessivo consolidato al 30 giugno 2019

	Note	30 giugno 2018	30 giugno 2019
(migliaia di Euro)			
Ricavi		1.027	1.156
Altri proventi operativi		187	125
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		(221)	(281)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>20</b>	<b>993</b>	<b>1.000</b>
Costi per acquisti	21	111	21
Costi per servizi	21	(462)	(361)
Costi per il personale	21	(406)	(437)
Altri costi operativi	21	(109)	(178)
Valutazione partecipazioni al patrimonio netto	21	14	1
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>141</b>	<b>46</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	22	151	(330)
Ammortamenti e svalutazioni	23	(605)	(234)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>(313)</b>	<b>(518)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	24	(188)	(138)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(501)</b>	<b>(656)</b>
Imposte	25	(12)	(15)
<b>Risultato Netto</b>		<b>(513)</b>	<b>(671)</b>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		(7)	--
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>		<b>(506)</b>	<b>(671)</b>
<b>Altre componenti di conto economico complessivo</b>	<b>26</b>		
Proventi/(oneri) attuar. non translati da C. Ec. (Ias 19)		--	--
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo		--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>		--	--
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		<b>(513)</b>	<b>(671)</b>
Attribuibile a:			
<b>AZIONISTI DI MINORANZA</b>		<b>(7)</b>	--
<b>AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE</b>		<b>(506)</b>	<b>(671)</b>
<i>Utile per azione, base</i>		(0,01)	(0,01)
<i>Utile per azione, diluito</i>		(0,00)	(0,01)

**Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2017 – 30/06/2018**

(migliaia di Euro)	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
<b>SALDI AL 31/12/2017</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>5.711</b>	<b>--</b>	<b>4.189</b>	<b>12.534</b>	<b>(141)</b>	<b>12.393</b>
<i><b>Movimenti 2018:</b></i>					3.986		(3.986)	--		--
Destinazione Risultato							(203)	(203)		(203)
Distribuzione dividendi										
Movimenti Riserve										
Variazione IAS 19 su TFR										
<i><b>Risultato del periodo:</b></i>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.										
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>										
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>(506)</b>	<b>(506)</b>	<b>(7)</b>	<b>(513)</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(506)</b>	<b>(506)</b>	<b>(7)</b>	<b>(513)</b>
<b>SALDI AL 30/06/2018</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>9.697</b>	<b>--</b>	<b>(506)</b>	<b>11.825</b>	<b>(148)</b>	<b>11.677</b>

**Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2018 – 30/06/2019**

(migliaia di Euro)	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
<b>SALDI AL 31/12/2018</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>9.691</b>	<b>--</b>	<b>(975)</b>	<b>11.350</b>	<b>(6)</b>	<b>11.344</b>
<i><b>Movimenti 2019:</b></i>					(975)		975	--		--
Destinazione Risultato										
Distribuzione dividendi					(4)		(4)			(4)
Movimenti Riserve					1		1			1
Variazione IAS 19 su TFR										
<i><b>Risultato del periodo:</b></i>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.					1		1			1
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>					1		1			1
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>(671)</b>	<b>(671)</b>		<b>(671)</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1</b>	<b>--</b>	<b>(671)</b>	<b>(670)</b>		<b>(670)</b>
<b>SALDI AL 30/06/2019</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>8.714</b>	<b>--</b>	<b>(671)</b>	<b>10.677</b>	<b>(6)</b>	<b>10.671</b>

## Rendiconto finanziario consolidato al 30 giugno 2019

(migliaia di euro)	Note	Semestrale 2018	Semestrale 2019
<b>ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>			
Utile/(perdita) netto del periodo		(506)	(671)
Rettifiche:			
- Ammortamenti		387	230
<b>Autofinanziamento</b>		(119)	(441)
Variazione rimanenze		(250)	(97)
Variazione crediti commerciali		1.584	(614)
Variazione crediti/debiti tributari		(36)	582
Variazione altri crediti		(119)	(301)
Variazione debiti commerciali		(421)	474
Variazione altri debiti		(138)	331
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>		<b>501</b>	<b>(66)</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Immobilizzazioni materiali		(307)	(121)
Immobilizzazioni immateriali		--	--
Investimenti in partecipazioni		(14)	196
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>		<b>(321)</b>	<b>75</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori		(366)	(302)
Variazione Fondi Rischi		218	43
Variazione Trattamento di Fine Rapporto		4	(4)
Distribuzione Utili		(203)	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto		--	(2)
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		(7)	--
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>		<b>(354)</b>	<b>(265)</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>		<b>(174)</b>	<b>(256)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>1.311</b>	<b>349</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>1.137</b>	<b>93</b>

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2019  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2018	Di cui parti correlate	30 giugno 2019	Di cui parti correlate
Attività immateriali a vita indefinita		--		--	
Altre immobilizzazioni immateriali		--		--	
Immobilizzazioni immateriali		--		--	
Immobilizzazioni materiali	1	9.945	109	9.836	--
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	2	4.262		4.066	
Altre partecipazioni	3	770		770	
Crediti per imposte anticipate	4	551		553	
Crediti commerciali non correnti	5	980		985	
Altri crediti non correnti	6	48	--	35	--
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>16.556</b>	<b>109</b>	<b>16.245</b>	--
Rimanenze	7	3.537		3.634	
Crediti commerciali	8	5.913	5.574	6.522	5.806
Crediti tributari	9	510		264	
Altri crediti	10	675	58	989	26
Disponibilità liquide	11	349		93	
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>10.984</b>	<b>5.632</b>	<b>11.502</b>	<b>5.832</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>27.540</b>	<b>5.741</b>	<b>27.747</b>	<b>5.832</b>

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2019  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

<b>PASSIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre</b> <b>2018</b>	<b>Di cui parti</b> <b>correlate</b>	<b>30 giugno</b> <b>2019</b>	<b>Di cui parti</b> <b>correlate</b>
Capitale sociale		923		923	
Riserva da sovrapprezzo		1.526		1.526	
Riserva legale		185		185	
Altre riserve		9.691		8.714	
Utili (perdita) del periodo		(975)	931	(671)	697
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>11.350</b>	<b>931</b>	<b>10.677</b>	<b>697</b>
Capitale e riserve di terzi		(141)		(6)	
Utile (perdita) di terzi		135		--	
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>(6)</b>		<b>(6)</b>	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>12</b>	<b>11.344</b>	<b>931</b>	<b>10.671</b>	<b>697</b>
Debiti finanziari	<b>13</b>	2.670		2.589	
Fondo per rischi e oneri	<b>14</b>	285		328	
TFR e altri fondi per il personale	<b>15</b>	70		66	
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>3.025</b>		<b>2.983</b>	
Debiti finanziari	<b>16</b>	3.631	3	3.410	3
Debiti commerciali	<b>17</b>	4.098	2.750	4.572	3.016
Debiti tributari	<b>18</b>	1.169		1.507	
Altri debiti	<b>19</b>	4.273	2.000	4.604	2.330
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>13.171</b>	<b>4.753</b>	<b>14.093</b>	<b>5.349</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>16.196</b>	<b>4.753</b>	<b>17.076</b>	<b>5.349</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>27.540</b>	<b>5.684</b>	<b>27.747</b>	<b>6.046</b>

**Conto Economico separato consolidato al 30 giugno 2019  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

(migliaia di Euro)	Note	30 giugno 2018	Di cui parti correlate	30 giugno 2019	Di cui parti correlate
Ricavi		1.027	596	1.156	923
Altri proventi operativi		187		125	3
Variaz. rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		(221)		(281)	
<b>Totale Ricavi</b>	<b>20</b>	<b>993</b>	<b>596</b>	<b>1.000</b>	<b>926</b>
Costi per acquisti	21	111	(205)	21	(161)
Costi per servizi	21	(462)	(60)	(361)	(68)
Costi per il personale	21	(406)		(437)	
Altri costi operativi	21	(109)		(178)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	21	14		1	
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>141</b>	<b>331</b>	<b>46</b>	<b>697</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	22	151		(330)	
Ammortamenti e svalutazioni	23	(605)		(234)	
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>(313)</b>	<b>331</b>	<b>(518)</b>	<b>697</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	24	(188)	3	(138)	--
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(501)</b>	<b>334</b>	<b>(656)</b>	<b>697</b>
Imposte	25	(12)		(15)	
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		<i>(7)</i>		--	
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>		<b>(506)</b>	<b>334</b>	<b>(671)</b>	<b>697</b>
Altre componenti di conto economico complessivo	26				
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec (Ias 19)		--		--	
Rideterminazione del valore dei terreni		--		--	
<b>Totale componenti di Conto Economico Complessivo del periodo</b>		<b>--</b>		<b>--</b>	
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		<b>(513)</b>	<b>334</b>	<b>(671)</b>	<b>697</b>
Attribuibile a:					
<b>AZIONISTI DI MINORANZA</b>		<b>(7)</b>		--	
<b>AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE</b>		<b>(506)</b>	<b>334</b>	<b>(671)</b>	<b>697</b>
<i>Utile per azione, base</i>		<i>(0,01)</i>		<i>(0,01)</i>	
<i>Utile per azione, diluito</i>		<i>(0,00)</i>		<i>(0,01)</i>	

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

*Angelo Riccardi*

---

*Note illustrative al bilancio semestrale  
consolidato abbreviato al 30 giugno 2019*

---

**Compagnia Immobiliare Azionaria Spa**  
**e società controllate**  
**Sede in Milano - Via G. Borgazzi, 2**

**NOTE ILLUSTRATIVE**

La situazione economico patrimoniale al 30 giugno 2019 di Compagnia Immobiliare Azionaria comprende il bilancio di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa e i bilanci delle società partecipate direttamente o indirettamente, nelle quali CIA Spa detiene una quota di capitale superiore al 50% o ne esercita il controllo operativo.

Tutti gli importi esposti nel seguito delle presenti note illustrate sono espressi in migliaia di euro. Laddove tale convenzione non viene usata è espressamente indicato.

**Contenuto e forma della situazione economico patrimoniale consolidata**

Il bilancio consolidato semestrale del Gruppo CIA viene preparato in conformità con i principi contabili internazionali IFRS emessi dall'International Accounting Standard Board (IASB) e omologati dalla Comunità Europea ai sensi del Regolamento n. 1606/2002. La presente situazione semestrale consolidata abbreviata del Gruppo CIA al 30 giugno 2019, sottoposta a revisione contabile, è stata elaborata applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IFRS e in particolare dello IAS 34 – Bilanci Intermedi, in accordo con quanto indicato dall'art. 81 del Regolamento Consob n. 11971/1999 (così come modificato con delibera n. 14990 del 14 aprile 2005) e dall'allegato 3D del Regolamento stesso nonché dall'art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998. Tale situazione semestrale consolidata abbreviata è stata redatta in forma sintetica e non comprende pertanto tutte le informazioni richieste dal bilancio annuale e deve essere letta unitamente al bilancio annuale predisposto per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018.

**Principi e metodi contabili**

I criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2019 sono omogenei ai principi contabili adottati per la redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2018 ad eccezione di quanto descritto nel successivo paragrafo “Principi contabili, emendamenti e interpretazioni entrati in vigore dal 1° gennaio 2019”.

Con riferimento alla nota Consob n. DEM/11070007 del 5 agosto 2011, si ricorda inoltre che il Gruppo non detiene in portafoglio titoli obbligazionari emessi da governi centrali e locali e da enti governativi e non è pertanto esposto ai rischi derivanti dalle oscillazioni di mercato.

Gli schemi di bilancio adottati nel bilancio semestrale abbreviato riflettono in forma sintetica gli schemi del bilancio al 31 dicembre 2018. Sono stati evidenziati in schemi di bilancio separati i rapporti significativi con le parti correlate e le partite non ricorrenti, come richiesto dalla delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006.

Tale bilancio semestrale abbreviato non comprende pertanto tutte le informazioni richieste dal bilancio annuale e deve essere letto unitamente al bilancio annuale predisposto per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018.

L'autorizzazione alla pubblicazione della presente bilancio semestrale abbreviato consolidato è stata data dagli amministratori in data 30 settembre 2019.

---

## **Principi, emendamenti ed interpretazioni entrati in vigore dal 1° gennaio 2019**

I principi contabili, emendamenti e interpretazioni emessi dallo IASB e omologati dall'Unione Europea da adottare obbligatoriamente nei bilanci degli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2019 sono:

- IFRS 16: Leasing;
- IFRIC 23: Incertezza sui trattamenti ai fini dell'imposta sul reddito;
- Modifiche all'IFRS 9: Strumenti finanziari, elementi di pagamento anticipato con compensazione negativa;
- Modifiche allo IAS 28: Interessenze a lungo termine in società collegate e joint venture;
- Modifiche allo IAS 19: Modifica, riduzione o estinzione del piano;
- Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2015-2017.

L'applicazione della interpretazione e degli emendamenti sopra elencati non ha determinato effetti significativi sul bilancio del Gruppo da evidenziare nelle presenti Note Illustrative.

### **Criteri di consolidamento**

Il consolidamento viene effettuato con il metodo dell'integrazione globale per tutte le società partecipate nelle quali Compagnia Immobiliare Azionaria Spa detiene il controllo. Il controllo è presunto quando è detenuta, direttamente o indirettamente, più della metà dei diritti di voto effettivi o potenziali esercitabili in assemblea alla data di bilancio.

Sono società collegate quelle nelle quali il Gruppo esercita una influenza significativa, che si presume quando è detenuto più del 20% dei diritti di voto effettivi o potenziali esercitabili in assemblea alla data di bilancio.

Le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il Gruppo ne acquisisce il controllo e deconsolidate dal momento in cui tale controllo viene meno.

Le società controllate sono incluse nell'area di consolidamento attraverso il metodo dell'integrazione globale.

I criteri adottati per l'applicazione di tale metodo prevedono, fra l'altro, quanto segue:

- a) il valore contabile netto delle partecipazioni nelle società consolidate è eliminato contro il patrimonio netto delle società partecipate e la concomitante assunzione di tutte le attività e passività delle partecipate. Da tale eliminazione è emerso un valore attribuibile all'avviamento pari a 138 mila euro. Tale maggior valore è stato imputato ad incremento del valore dei terreni contabilizzati dalle partecipate Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl e Feudi del Pisciotto Sarl;
- b) le partite di debito e di credito di tutte le operazioni intercorse tra le società consolidate, come pure gli utili e le perdite derivanti da operazioni commerciali o finanziarie tra le società del gruppo vengono eliminati;
- c) la quota di patrimonio netto e di utile di competenza dei soci terzi delle società consolidate vengono esposte separatamente in apposite voci dello stato patrimoniale, mentre la quota del risultato netto dell'esercizio dei soci terzi di tali società viene evidenziata separatamente nel conto economico consolidato.

Le partecipazioni in società collegate sono rilevate con il metodo del patrimonio netto, ossia rilevando la quota di pertinenza del Gruppo nel risultato e nel patrimonio netto della partecipata. Gli utili e le perdite relativi ad operazioni infragruppo sono elisi per la quota di interessenza.

Qualora la quota di pertinenza del Gruppo nelle perdite di una società collegata ecceda il valore della partecipazione, il Gruppo non riconosce ulteriori perdite a meno che non abbia assunto obbligo di farvi

---

fronte.

Tutti i bilanci delle società del gruppo sono predisposti alla medesima data e sono riferiti ad esercizi di uguale durata.

## **Criteri di valutazione**

Di seguito si riportano i principali criteri di valutazione applicati alla predisposizione delle situazioni comprese nell'area di consolidamento.

### **IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Le immobilizzazioni immateriali, in base a quanto disposto dallo IAS 38, sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e sono ammortizzate sistematicamente a quote costanti in funzione della residua possibilità di utilizzazione del bene che è in relazione alla sua vita utile.

In particolare sono stati utilizzati i seguenti periodi di ammortamento:

- Software 5 anni

### **IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

#### **Immobili, impianti e macchinari**

Sono contabilizzate con il modello del costo, comprensivo degli oneri accessori e dei costi diretti o con il modello della rideterminazione del valore per classe, così come indicato dallo IAS 16. I costi di manutenzione aventi efficacia conservativa sono imputati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti. I costi di manutenzione che soddisfano i requisiti di capitalizzabilità previsti dallo IAS 16 sono iscritti tra le attività materiali.

Il costo delle immobilizzazioni è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio a quote costanti sulla base delle aliquote massime fiscalmente consentite che sono ritenute adeguate a ripartirne il costo sulla stimata residua vita utile. Le aliquote applicate sono le seguenti:

Attrezzature	25%
Mobili e Macchine ordinarie	12%
Macchine elettroniche	20%
Automezzi	25%
Impianti generici	10%
Spese adattamento locali	20%
Migliorie locali di terzi	quote costanti rapportate alla durata del contratto
Costi e spese relativi a beni in locazione	quote costanti rapportate alla durata del contratto o alla minor vita utile del bene

#### **Beni in locazione finanziaria**

I contratti di leasing sottoscritti dal gruppo prevedono il trasferimento di tutti i rischi e benefici connessi derivanti dalla proprietà, e conseguentemente sono classificabili come finanziari.

I beni in locazione sono iscritti nel bilancio consolidato al valore corrente del bene risultante dal contratto o, se minore, al valore attuale dei canoni contrattuali, con contestuale rilevazione fra le passività del corrispondente debito finanziario verso le società locatrici.

Le attività sono ammortizzate in modo coerente con le altre attività materiali.

L'onere finanziario è imputato a conto economico lungo la durata del contratto.

---

### Investimenti immobiliari

Gli immobili sono iscritti al costo di acquisto o di produzione al netto degli ammortamenti e delle perdite per riduzione di valore accumulati.

Sono inclusi i costi direttamente attribuibili sostenuti per portare il bene nelle condizioni necessarie al funzionamento sulla base delle esigenze aziendali.

I costi inerenti la manutenzione ordinaria sono imputati direttamente a conto economico.

I costi sostenuti successivamente all'acquisto vengono capitalizzati solo se possono essere attendibilmente determinati e se incrementano i benefici economici futuri dei beni a cui si riferiscono; gli altri costi sono rilevati a conto economico.

L'ammortamento, con metodo a quote costanti, viene effettuato nel corso della vita utile stimata dell'immobile, compresa tra i 30 e i 50 anni.

I terreni, avendo vita utile illimitata, non sono ammortizzati; a tal fine terreno e immobile vengono contabilizzati separatamente anche quando acquistati congiuntamente.

Come previsto dallo IAS 36, almeno annualmente si procede alla verifica di eventuali perdite durevoli di valore delle attività rilevando come perdita l'eccedenza del valore contabile rispetto al valore recuperabile.

### RIMANENZE DI MAGAZZINO

Materie prime, ausiliari e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato, applicando il metodo del costo medio ponderato.

In conformità allo IAS 18, il costo è rappresentato dal fair value del prezzo pagato o di ogni altro corrispettivo ricevuto.

Le attività immobiliari classificate nelle rimanenze di magazzino sono iscritte al minore tra il costo d'acquisto e di produzione e il presumibile valore di realizzo. Tale minor valore è contabilizzato per mezzo di un apposito fondo svalutazione magazzino.

### CREDITI E ALTRE ATTIVITÀ

I crediti sono attività non derivate con pagamenti fissi o determinabili e non quotate in un mercato attivo.

Non sono classificate come tali le attività possedute per negoziazione, designate al fair value rilevato a conto economico o designate come disponibili per la vendita.

I crediti sono valutati al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

Se sussistono evidenze obiettive che è stata sostenuta una perdita per riduzione durevole di valore, si procede alla riduzione del valore contabile dell'attività rilevando la perdita subita direttamente a conto economico.

Tutte le attività finanziarie sono inizialmente rilevate al fair value inclusi, i costi di transazione direttamente attribuibili all'acquisizione.

Per i finanziamenti non fruttiferi e per quelli a condizioni fuori mercato, il fair value viene stimato al valore attuale di tutti gli incassi attualizzati, utilizzando il tasso di mercato prevalente per uno strumento similare.

Il Gruppo verifica, almeno ad ogni data di riferimento del bilancio, se esistono obiettive evidenze che le attività finanziarie abbiano subito una perdita di valore.

L'eventuale perdita, calcolata come differenza tra il valore contabile dell'attività e valore attuale dei futuri flussi finanziari stimati scontato al tasso di interesse effettivo originale, viene rilevata a conto economico. Se in esercizi successivi l'ammontare della perdita diminuisce, si procede allo storno a conto economico della perdita per riduzione di valore precedentemente rilevata. Il nuovo valore contabile, comunque non supera il costo ammortizzato che si sarebbe avuto nel caso in cui la perdita per riduzione di valore non fosse mai stata rilevata.

---

## PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni non qualificate sono iscritte al costo d'acquisto. Gli investimenti in partecipazioni che non hanno un prezzo quotato in un mercato attivo e il cui *fair value* non può essere valutato attendibilmente, sono valutati al costo rettificato per eventuali perdite durevoli di valore.

## DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti comprendono i valori numerari, ossia quei valori che possiedono i requisiti della disponibilità a vista o a brevissimo termine, del buon esito e dell'assenza di spese per la riscossione.

## DEBITI, PASSIVITÀ FINANZIARIE E ALTRE PASSIVITÀ

In base allo IAS 39 i debiti, le passività finanziarie e le altre passività sono inizialmente rilevate al fair value e successivamente valutate al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

## FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi rischi ed oneri sono relativi a obbligazioni, legale o implicita, nei confronti di terzi per le quali è probabile che si renderà necessario l'impiego di risorse del Gruppo e per le quali può essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione stessa.

Le variazioni di stima sono rilevate nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

## BENEFICI A DIPENDENTI E TFR

Il trattamento di fine rapporto copre le spettanze da corrispondere in relazione agli impegni maturati alla data di chiusura dell'esercizio, a favore dei dipendenti, in applicazione delle leggi e dei contratti di lavoro vigenti.

Secondo gli IAS/IFRS il Trattamento di Fine Rapporto rappresenta un “piano a benefici definiti” soggetto a valutazioni di natura attuariale collegate a stime (quali ad esempio la mortalità e le variazioni retributive prevedibili) al fine di esprimere il valore attuale del beneficio, da erogarsi al termine del rapporto di lavoro, che i dipendenti hanno maturato alla data di chiusura dell'esercizio.

Le indennità di fine rapporto sono pertanto determinate applicando una metodologia di tipo attuariale, basata su ipotesi demografiche, in ordine al tasso di sconto che riflette il valore del denaro nel tempo, al tasso di inflazione e, per quanto riguarda il TFR, al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri, come previsto dallo IAS 19.

## CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE

I contributi in conto capitale, secondo le disposizioni dello IAS 20, sono contabilizzati solo se esiste una ragionevole certezza che:

- l'impresa rispetterà le condizioni previste;
- i contributi saranno ricevuti.

La rappresentazione in bilancio dei contributi in conto capitale avviene secondo il metodo del risconto, con imputazione a conto economico dei ricavi con criterio sistematico, secondo la vita utile del bene cui si riferiscono.

---

## **ISCRIZIONE DEI RICAVI, PROVENTI, COSTI E ONERI**

I ricavi sono iscritti al *fair value* del corrispettivo ricevuto, al netto dei resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti.

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati in base alla percentuale di completamento del servizio.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I costi sono rilevati in base al riconoscimento dei relativi ricavi.

## **IMPOSTE**

Le imposte sul reddito correnti sono iscritte, per ciascuna Società, in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle aliquote e alle disposizioni vigenti, o sostanzialmente approvate alla data di chiusura del periodo, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

Le imposte anticipate e differite sono calcolate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito ad attività e passività in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, sulla base delle aliquote in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno. Quando i risultati sono rilevati direttamente a patrimonio netto, le imposte correnti, le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

Le attività e le passività fiscali differite sono compensate quando vi è un diritto legale a compensare le imposte correnti attive e passive e quando si riferiscono ad imposte dovute alla medesima Autorità fiscale e il Gruppo intende liquidare le attività e le passività correnti su base netta.

## **DIVIDENDI**

I dividendi vengono contabilizzati nel periodo contabile in cui viene deliberata la distribuzione.

## **Cambiamenti di principi contabili, errori e cambiamenti di stima**

Il cambiamento delle stime contabili è definito dallo IAS 8 come un aggiustamento del valore contabile di un'attività o di una passività, o dell'importo rappresentativo del consumo periodico di un'attività, che deriva dalla valutazione della situazione attuale e dei benefici e delle obbligazioni attesi futuri delle attività e passività. I cambiamenti delle stime contabili emergono quindi da nuove informazioni e da nuovi sviluppi e non invece dalla correzione di errori.

La correzione degli errori di esercizi precedenti sono omissioni ed errate rappresentazioni dei bilanci di uno o più degli esercizi precedenti derivanti dal mancato od erroneo utilizzo di informazioni attendibili che:

- a) erano disponibili quando i bilanci di quegli esercizi sono stati approvati;
- b) dovevano ragionevolmente essere ottenute ed utilizzate nella preparazione e pubblicazione dei relativi bilanci.

L'effetto del mutamento delle stime contabili, ai sensi dello IAS 8, viene imputato prospetticamente a conto economico a partire dall'esercizio in cui sono adottate.

---

## Area di consolidamento

### **Metodo dell'integrazione globale**

Le Società controllate da Compagnia Immobiliare Azionaria Spa che sono state consolidate, oltre a Compagnia Immobiliare Azionaria Spa, con il metodo dell'integrazione globale, sono le seguenti:

	<b><u>Percentuale di Proprietà</u></b>
- Az. Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl	100,00 %
- Resort del Pisciotto Srl	100,00 %
- Feudi del Pisciotto Srl	100,00 %
- Agricola Florio Srl Società Agricola (già Isola Longa Turismo Rurale)	100,00 %
- Resort & Golf Società Consortile A.r.l. in liquidazione*	71,43 %

\* Consolidata con il metodo integrale in quanto controllata da Resort del Pisciotto per il 28,57%, da Az. Agricola Tenuta del Pisciotto per il 14,29%, da Agricola Florio per il 14,29% e direttamente da Cia Spa per il 14,29%.

### **Metodo del patrimonio netto**

Le Società collegate di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa che sono state consolidate con il metodo del patrimonio netto sono:

	<b><u>Percentuale di Proprietà</u></b>
- LC International LLC	40,00 %
- Isola Longa Srl *	50,00 %

Nota: si segnala che in data 8 luglio 2019 è stata formalizzata la fusione della partecipata Isola Longa Srl nella omonima società costituita Isola Longa Srl.

La fusione e conseguente ingresso di un nuovo socio professionale, come già detto nella relazione, ha determinato una ripartizione delle quote nella misura paritetica del 33,3% del capitale sociale della nuova società.

---

## **PROSPETTI DI DETTAGLIO E NOTE ILLUSTRATIVE**

### **ATTIVO**

#### **ATTIVITA' NON CORRENTI**

##### **1) Immobilizzazioni materiali**

Il valore al 30 giugno 2019 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

€uro/000	31/12/18	30/06/19
Terreni e fabbricati	8.849	8.741
Impianti e macchinari	710	688
Altri beni	285	293
Immobilizzazioni in corso	101	114
<b>Totale</b>	<b>9.945</b>	<b>9.836</b>

Il dettaglio dei terreni e fabbricati è già stato esplicito nella tabella presente nelle relazione al bilancio. Gli impianti e macchinari sono principalmente costituiti dagli impianti di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto Srl per la realizzazione della cantina vinicola.

Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

€uro/000	Importi
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>9.945</b>
Variazione area di consolidamento	--
Rettifiche su anni precedenti	--
Incrementi dell'esercizio	121
Rideterminazione del valore dei terreni	--
Ammortamento dell'esercizio	(230)
<b>Saldo al 30/06/2019</b>	<b>9.836</b>

Il dettaglio e la relativa movimentazione rispetto al periodo precedente sono illustrati nella tabella che segue:

€uro/000	<u>Terreni*</u>	<u>Immobili</u>	<u>Impianti e macchin.</u>	<u>Attrezz. Ind. e comm.li</u>	<u>Immob. In corso</u>	<u>Altri beni</u>	<u>Totale</u>
<b>Costo storico</b>	<b>1.458</b>	<b>9.256</b>	<b>5.154</b>	<b>71</b>	<b>101</b>	<b>1.102</b>	<b>17.142</b>
Rivalutazioni precedenti	--						--
Svalutazioni precedenti	--						
Ammortamenti precedenti	--	(1.865)	(4.444)	(71)	--	(817)	(7.197)
<b>Saldo iniziale</b>	<b>1.458</b>	<b>7.391</b>	<b>710</b>	<b>--</b>	<b>101</b>	<b>285</b>	<b>9.945</b>
Acquisizioni dell'esercizio	--	--	51	--	13	57	<b>121</b>
Variazione area consolidamento	--	--	--	--	--	--	--
Riclassifiche (-)	--	--	--	--	--	--	--
Riclassifiche (+)	--	--	--	--	--	--	--
Alienazioni dell'esercizio	--	--	--	--	--	--	--
Ammortamenti dell'esercizio	--	(118)	(73)	--	--	(49)	(230)
<b>Totale</b>	<b>1.458</b>	<b>7.283</b>	<b>688</b>	<b>--</b>	<b>114</b>	<b>293</b>	<b>9.836</b>
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
<b>Tot. Immobilizz. Materiali</b>	<b>1.458</b>	<b>7.283</b>	<b>688</b>	<b>--</b>	<b>114</b>	<b>293</b>	<b>9.836</b>

\* I terreni comprendono il maggior valore emerso in sede di consolidamento, rispetto ai valori di bilancio, di aree di proprietà di società del Gruppo. Tale maggior valore è stato quantificato in 138 mila euro.

Il dettaglio delle immobilizzazioni in corso è il seguente:

€uro/000	31/12/18	30/06/19
Resort del Pisciotto	84	84
Altre immobilizzazioni in corso	17	30
<b>Totale</b>	<b>101</b>	<b>114</b>

## 2) Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **4.066 mila euro**, contro un valore di 4.262 mila euro al 31 dicembre 2018.

Il dettaglio della movimentazione rispetto al precedente esercizio è esposto nella tabella che segue:

€uro/000	<u>Saldo al 31/12/18</u>	<u>Increm.</u>	<u>Riclassif.</u>	<u>Rivalutaz./ (Svalutaz.)</u>	<u>Variazione consolidam.</u>	<u>Saldo al 30/06/19</u>
Isola Longa Turismo Rurale Srl	3		(3)			--
LC International LLC	2.915	9				2.924
Isola LongaSrl	1.344		(202)			1.142
<b>Totale</b>	<b>4.262</b>	<b>9</b>	<b>(205)</b>		--	<b>4.066</b>

### 3) Altre Partecipazioni

€uro/000	Saldo al 31/12/18	Acquisizioni	Alienazioni/ Riclassif.	Variazione Fair Value	Saldo al 30/06/19
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Audoin De Dampierre	132	--	--	--	132
Donnafugata Resort Srl	344	--	--	--	344
Diana Bis Srl	139	--	--	--	139
<b>Totale</b>	<b>770</b>	--	--	--	<b>770</b>

### 4) Crediti per imposte anticipate

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 30 giugno 2019 a **553 mila euro**, contro un valore al 31 dicembre 2018 pari a 551 mila euro. Non si registrano pertanto variazioni significative nel periodo. Il dettaglio analitico della composizione della posta, già fornito nel bilancio al 31 dicembre 2018, verrà incluso nel bilancio finale di periodo.

### 5) Crediti commerciali non correnti

Sono pari a **985 mila euro** al 30 giugno 2019 contro un valore al 31 dicembre 2018 pari a 980 mila euro e rappresentano il residuo credito attualizzato generato dalla cessione della partecipazione in Diana Bis Srl il cui incasso è previsto entro la fine dell'esercizio 2022.

### 6) Altri crediti non correnti

Gli altri crediti non correnti, pari a **35 mila euro**, contro i 48 mila euro del precedente esercizio. Sono costituiti per lo più da depositi cauzionali/caparre, versati da Feudi del Pisciotto.

### ATTIVITA' CORRENTI

### 7) Rimanenze

Le rimanenze finali sono pari a **3.634 mila euro**, costituite principalmente dalle rimanenze di semilavorati (vino sfuso) e dalle anticipazioni culturali delle aziende Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto. Il corrispondente valore al 31 dicembre 2018 era di 3.537 mila euro.

### 8) Crediti commerciali

€/000	31/12/18	30/06/19
Clienti ordinari	2.076	2.987
Fatture da emettere	3.849	3.551
Fondo Svalutazione Crediti	(12)	(16)
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>5.913</b>	<b>6.522</b>

I clienti ordinari sono relativi principalmente dai residui crediti commerciali per i canoni di locazione e per

la vendita del vino della controllata Feudi del Pisciotto Srl. L'incremento dei crediti commerciali rispetto al precedente esercizio si deve principalmente all'aumento dei crediti commerciali di Feudi del Pisciotto, anche in conseguenza delle maggiori vendite effettuate nel periodo.

### 9) Crediti Tributari

€uro/000	31/12/18	30/06/19
Erario IRES/IRAP	60	60
Crediti IRES da consolidato fiscale	63	49
Erario c/IVA	101	109
Altri crediti vs. Erario	286	46
<b>Totale Crediti Tributari</b>	<b>510</b>	<b>264</b>

La riduzione degli altri crediti rispetto al 31 dicembre 2018 si deve all'incasso del credito per ritenute d'acconto di 239 mila euro relativo alle maggiori imposte federali corrisposte negli Stati Uniti a seguito della vendita dell'unità immobiliare di New York, il cui incasso è avvenuto nella prima parte del 2019.

### 10) Altri Crediti

€uro/000	31/12/18	30/06/19
Note credito da ricevere/anticipi a fornitori	166	237
Ratei e risconti attivi	151	196
Crediti verso collegate	37	5
Altri crediti	321	551
<b>Totale Altri Crediti</b>	<b>675</b>	<b>989</b>

Gli altri crediti comprendono un credito di 234 mila euro verso la collegata Isola,Longa Srl. Con la formalizzazione dell'operazione di fusione avvenuta nel mese di luglio, tale credito ceduto e rimborsato dal nuovo socio professionale, T39 Spa, società entrata a far parte nella compagine societaria omonima società costituita Isola Longa Srl.

### 11) Disponibilità liquide

€uro/000	31/12/18	30/06/19
Depositi bancari	332	74
Denaro e valori in cassa	17	19
<b>Totale Disponibilità Liquide</b>	<b>349</b>	<b>93</b>

Di seguito viene fornita la posizione finanziaria netta totale nelle sue componenti principali, esposta secondo lo schema raccomandato dalla Consob.

**Posizione finanziaria netta totale**

€uro/000	31/12/18	30/06/19
<b>A. Cassa</b>	17	19
- <i>Depositi bancari</i>	332	74
- <i>Depositi postali</i>	--	--
<b>B. Altre disponibilità liquide</b>	332	74
<b>C. Disponibilità liquide ed altre attività finanziarie (A+B)</b>	<b>349</b>	<b>93</b>
<b>D. Titoli detenuti per la negoziazione</b>	--	--
- <i>Crediti finanziari verso imprese collegate</i>	--	--
- <i>Strumenti derivati ed altre attività finanziarie</i>	--	--
<b>E. Crediti ed altre attività finanziarie correnti</b>	--	--
<b>F. Attività finanziarie correnti (D+E)</b>	--	--
<b>G. Debiti bancari correnti</b>	3.631	3.410
- <i>Leasing</i>	--	--
- <i>Altri debiti finanziari</i>	--	--
- <i>Mutui</i>	--	--
<b>H. Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	3.631	3.410
- <i>Debiti finanziari verso imprese collegate</i>	--	--
- <i>Strumenti derivati ed altre attività finanziarie</i>	--	--
<b>I. Altri debiti finanziari correnti</b>	--	--
<b>L. Debiti vs banche ed altre passività finanziarie correnti (G+H+I)</b>	<b>3.631</b>	<b>3.410</b>
<b>M. Posizione finanziaria netta corrente (C+F-L)</b>	<b>(3.282)</b>	<b>(3.317)</b>
- <i>Leasing</i>	--	--
- <i>Finanziamenti a termine</i>	--	--
- <i>Mutui</i>	2.670	2.589
<b>N. Parte dell'indebitamento non corrente</b>	2.670	2.589
<b>O. Altri debiti finanziari non correnti</b>	--	--
<b>P. Indebitamento finanziario non corrente (N+O)</b>	<b>2.670</b>	<b>2.589</b>
<b>Q. Posizione finanziaria netta (M-P)</b>	<b>(5.952)</b>	<b>(5.906)</b>

Si segnala che la controllata Feudi del Pisciotto Srl ha in corso di definizione l'accordo con S.G.A. Spa, società che ha rilevato i crediti relativi ai finanziamenti concessi da Banca Nuova, pari 350 mila euro.

## **PASSIVO**

### **PATRIMONIO NETTO**

#### **12) Movimentazione del Patrimonio Netto**

€uro/000	<u>Saldo al</u> <u>31/12/18</u>	<u>Giroconto</u> <u>risultato</u>	<u>Dividendi</u> <u>distribuiti</u>	<u>Variaz. IAS</u> <u>19 su TFR</u>	<u>Altri</u> <u>movimenti</u>	<u>Risultato</u> <u>del periodo</u>	<u>Saldo al</u> <u>30/06/19</u>
<b><i>Patrimonio netto:</i></b>							
<b><i>Del gruppo:</i></b>							
Capitale <b>923</b> <b>923</b>							
Riserva sovrapprezzo azioni <b>1.526</b> <b>1.526</b>							
Riserva di rivalutazione <b>--</b> <b>--</b>							
Riserva legale <b>185</b> <b>185</b>							
Riserve statutarie <b>--</b> <b>--</b>							
Riserva di consolidamento <b>(2.526)</b> <b>(208)</b> <b>(3)</b> <b>(2.737)</b>							
Altre <b>12.217</b> <b>(767)</b> <b>1</b> <b>11.451</b>							
Utile (perdita) d'esercizio <b>(975)</b> <b>975</b> <b>(671)</b> <b>(671)</b>							
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>11.350</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1</b>	<b>(3)</b>	<b>(671)</b>	<b>10.677</b>
<b><i>Di terzi:</i></b>							
Capitale e riserve di terzi <b>(141)</b> <b>135</b> <b>(6)</b>							
Utile (perdita) di terzi <b>135</b> <b>(135)</b> <b>--</b>							
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>(6)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(6)</b>
<b>Tot. Patrimonio Netto</b>	<b>11.344</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1</b>	<b>(3)</b>	<b>(671)</b>	<b>10.671</b>

Non si sono registrate movimenti significativi nelle poste di patrimonio netto del gruppo nel corso del primo semestre 2019.

#### **Dividendi pagati**

Nel corso del periodo non sono stati corrisposti dividendi. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati negli esercizi 2009, 2015 e 2017 è al 30 giugno 2019 pari a 2 mila euro.

### **PASSIVITÀ NON CORRENTI**

#### **13) Debiti finanziari non correnti**

€uro/000	<b>31/12/18</b>	<b>30/06/19</b>
Debiti per finanziamenti (quote a M/L)	2.670	2.589
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>2.670</b>	<b>2.589</b>

#### **14) Fondo per rischi e oneri**

Il fondo, pari a **328 mila euro**, è stato incrementato di 43 mila euro nel corso del periodo in conseguenza

della sentenza avversa nei confronti della controllata Feudi del Pisciotto, 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.

### 15) Trattamento di fine rapporto

€uro/000	<u>Fondo al</u> <u>31/12/18</u>	<u>Variazione</u> <u>area di</u>	<u>Trasferimenti/</u> <u>Utilizzi</u>	<u>Oneri</u> <u>finanziari</u>	<u>Oneri</u> <u>attuariali</u>	<u>Accant.</u>	<u>Saldo al</u> <u>30/06/19</u>
<b><i>Categoria:</i></b>							
Dirigenti	<b>54</b>	--	--	--	(1)	2	<b>55</b>
Impiegati	<b>16</b>	--	(6)	--	--	1	<b>11</b>
<b>Tot. Fondo TFR</b>	<b>70</b>	--	<b>(6)</b>	--	<b>(1)</b>	<b>3</b>	<b>66</b>

### PASSIVITA' CORRENTI

### 16) Debiti finanziari correnti

€uro/000	<b>31/12/18</b>	<b>30/06/19</b>
Debiti correnti verso banche	3.631	3.410
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>3.631</b>	<b>3.410</b>

### 17) Debiti commerciali

€uro/000	<b>31/12/18</b>	<b>30/06/19</b>
Debiti verso fornitori e collaboratori	3.288	3.704
Fatture da ricevere e note credito da emettere	810	868
<b>Totale Debiti Commerciali</b>	<b>4.098</b>	<b>4.572</b>

### 18) Debiti tributari

€uro/000	<b>31/12/18</b>	<b>30/06/19</b>
Debiti vs. Erario per ritenute	121	162
Debiti vs. Erario per IVA a debito	302	599
Debiti per imposte IRES/IRAP	46	40
Altri debito vs. erario	700	706
<b>Totale Debiti tributari</b>	<b>1.169</b>	<b>1.507</b>

I debiti per imposte sono relativi alle imposte stimate sui risultati del primo semestre 2019, nonché al residuo saldo di quanto dovuto per il precedente esercizio.

I debiti verso l'erario comprendono i debiti per l'IRAP dell'anno mentre gli altri debiti verso l'erario comprendono i residui debiti verso il fisco della città e dello stato di New York per i redditi maturati con la vendita dell'immobile in New York avvenuta al termine dell'esercizio 2016.

I debiti verso l'erario per Iva sono interamente riferiti alla controllata Feudi del Pisciotto.

Si precisa inoltre nel corso del secondo trimestre dell'anno in corso tutti i debiti verso l'erario della controllate Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Feudi del Pisciotto Srl sono stati rateizzati valendosi dell'agevolazione data dalla procedura della Definizione agevolata 2018 – rottamazione ter - (articolo 3 del Decreto Legge n. 119/2018).

## 19) Altri debiti

€uro/000	31/12/18	30/06/19
Debiti verso Istituti di Previdenza	288	413
Debiti vs. dipendenti	60	60
Debiti vs. azionisti per dividendi	2	2
Cauzioni ricevute	2.282	2.282
Altri debiti	124	445
Ratei e risconti passivi	1.517	1.402
<b>Totale Altri Debiti</b>	<b>4.273</b>	<b>4.604</b>

I risconti passivi comprendono l'importo di 1.309 mila euro, riferito al contributo in conto capitale ottenuto da Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto, per la contabilizzazione del quale si è utilizzato il metodo dei risconti. Tale metodo prevede l'imputazione dei ricavi relativi al contributo in funzione dell'effettiva vita utile dei beni cui i contributi si riferiscono. Ricordiamo che i contributi in oggetto sono stati riconosciuti per finanziare la realizzazione della cantina da parte della controllata Feudi del Pisciotto Srl e per la realizzazione degli impianti vitivinicoli della Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl.

## CONTO ECONOMICO

Circa l'andamento economico di CIA Spa e società controllate, oltre a quanto indicato nella relazione intermedia sulla gestione si evidenziano le principali voci divise per classi.

## 20) Ricavi

I **Ricavi** sono così suddivisi:

Valori in Euro/000	30/06/18	30/06/19	Variaz. (%)
Ricavi facility management	75	70	(6,7)
Ricavi vendita vino	807	888	10,0
Variaz. rimanenze prod. finiti e semilav. attività vinicola	(221)	(281)	27,1
Altri Ricavi attività vitivinicola, Wine Relais e Ristorante	284	245	(13,7)
Altri Ricavi operativi	48	78	62,5
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>993</b>	<b>1.000</b>	<b>0,7</b>

I ricavi da facility management sono sostanzialmente in linea con il primo semestre 2018 in forza dei contratti pluriennali sottoscritti dalla capogruppo CIA.

In crescita i ricavi dalle vendite di vino (+10%) della controllata Feudi del Pisciotto Srl. L'andamento positivo è confermato anche dai dati delle vendite registrate nel corso del successivo bimestre luglio-agosto, che portano il fatturato del periodo gennaio-agosto a 1,26 milioni di euro (+24,5% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente). La crescita è in linea con quanto registrato dall'intero comparto vitivinicolo italiano: secondo i dati Istat, nei primi cinque mesi dell'anno, il vino *Made in Italy* ha registrato per l'export un incremento del 5,5% rispetto all'anno precedente, trainato dalle performance delle vendite in USA (+3,7%), Germania (+5,9%), UK (+5%) e Cina (+6,6%). A livello nazionale, l'aumento dei consumi, porta ad una crescita del 2,9% in valore rispetto al corrispondente periodo del anno precedente (*fonte dati Ismea-Nielsen*).

I ricavi dell'attività del Wine Relais sono pari a 113 mila euro contro 74 mila euro del primo semestre 2018, registrando una crescita pari al 52,6%. L'indice di occupazione (IMO) è stato pari al 43,73% contro il 30,98% al 30 giugno 2018 (*secondo i dati forniti da Feder Alberghi nell'ultimo report annuale, l'indice medio di occupazione in Italia è pari al 45%*). Cresce il ricavo medio a camera che passa da 152,4 euro a 161,6 euro (+6,0%). I ricavi dell'attività del Ristorante il Palmento sono stati pari a 84 mila euro con un ricavo medio a coperto pari 40,1 euro. La voce Altri ricavi dell'attività agricola-vitivinicola, pari 48 mila euro, include i ricavi da locazione e il risconto per la quota di competenza del periodo del contributo in conto capitale ricevuto (Mis.4.09 del Por Sicilia 2000/2006). La riduzione è principalmente attribuibile alla contabilizzazione, nel semestre dell'anno precedente, dei contributi ottenuti per la realizzazione dei nuovi impianti di vigneto e alla quota di risconto degli ammortamenti delle barrique e impianti specifici di cantina terminati nel corso del 2018.

La voce Altri ricavi comprende nel primo semestre 2019, principalmente i proventi per attività di ristrutturazione immobiliare effettuata per conto terzi.

## 21) Costi della produzione

Il dettaglio dei **Costi operativi** è il seguente:

€uro/000	30/06/18	30/06/19	Variaz. (%)
Acquisti	(111)	(21)	(81,1)
Servizi	462	361	(21,9)
Costo del personale	406	437	7,6
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(14)	(1)	(92,9)
Altri costi operativi	109	178	63,3
<b>Totale costi operativi</b>	<b>852</b>	<b>954</b>	<b>12,0</b>

I costi per acquisti si riferiscono alla spese sostenute dalle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e sono relativi all'acquisto di prodotto finito, vino, ai costi di imbottigliamento, packaging e materiali di consumo. La voce di costo comprende inoltre l'effetto positivo della variazione delle rimanenze per anticipazioni colturali delle sopra citate aziende agricole, pari a 0,38 milioni di euro (0,47 al 30 giugno 2018), ovvero l'accantonamento per competenza dei costi di manodopera, semine, materiali, etc... necessarie per le spese della coltura-vendemmia dell'anno in corso.

Di seguito si fornisce il dettaglio dei costi per servizi.

Valori in Euro/000	30/06/18	30/06/19	Variaz. (%)
Costi per locazioni	39	4	(89,7)
Costi facility	1	--	(100,0)
Costi attività vitivinicola	180	184	2,2
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	200	129	(35,5)
Altri costi	42	44	4,8
<b>Totale Servizi</b>	<b>462</b>	<b>361</b>	<b>(21,9)</b>

Il costo del personale pari a 0,44 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.

Gli altri costi operativi comprendono i costi sostenuti per migliorie su beni di terzi e i compensi agli organi societari.

## 22) Proventi e oneri non ordinari

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	30/06/18	30/06/19	Variaz. (%)
Sopravvenienze attive	220	1	(99,5)
<b>Totale proventi non ordinari</b>	<b>220</b>	<b>1</b>	<b>(99,5)</b>
Sopravvenienze passive	(69)	(325)	371,0
Refusione danni	--	(6)	100,0
<b>Totale oneri non ordinari</b>	<b>(69)</b>	<b>(331)</b>	<b>379,7</b>
<b>Risultato delle partite non ordinarie</b>	<b>151</b>	<b>(330)</b>	<b>(318,5)</b>

L'incremento dei proventi non ordinari è principalmente attribuibile alla contabilizzazione da parte delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola. Tenuta del Pisciotto Srl, per le quote di sanzioni e compensi di riscossione relativi ai debiti tributari che sono stati rateizzati nel corso del secondo trimestre dell'anno in corso valendosi dell'agevolazione data dalla procedura della *Definizione agevolata 2018 – rottamazione ter* - (articolo 3 del Decreto Legge n. 119/2018).

---

## 23) Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	30/06/18	30/06/19	Variaz. (%)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	387	230	(40,6)
Altre svalutazioni e accantonamenti	218	4	(98,2)
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>605</b>	<b>234</b>	<b>(61,3)</b>

La riduzione è principalmente attribuibile alla controllata Feudi del Pisciotto Srl per la conclusione del periodo di ammortamento degli impianti di cantina e dell'accantonamento, pari a 218 mila euro, che era stato iscritto nel primo semestre dell'anno precedente a titolo di fondo rischi in conseguenza della sentenza avversa emessa dal tribunale di Caltanissetta nel contenzioso con gli ing. Michele e Francesco Scarpulla.

## 24) Oneri/Proventi Finanziari netti

Di seguito il dettaglio dei proventi e oneri finanziari del semestre:

€uro/000	30/06/18	30/06/19
Altri proventi finanziari	5	5
<b>Totale Proventi finanziari</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Spese bancarie e di finanziamento	(18)	(18)
Interessi passivi bancari	(93)	(34)
Interessi passivi su finanziamenti	(70)	(55)
Altri oneri finanziari	(12)	(36)
<b>Totale Oneri finanziari</b>	<b>(193)</b>	<b>(143)</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari Netti</b>	<b>(188)</b>	<b>(138)</b>

## 25) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	30/06/18	30/06/19
Imposte dell'esercizio	(2)	(46)
Imposte differite nette	(10)	31
<b>Totale Imposte a Conto Economico</b>	<b>(12)</b>	<b>(15)</b>

## 26) Effetto fiscale relativo alle altre componenti di conto economico complessivo consolidato intermedio

La modifica del principio IAS 19 relativo, tra l'altro, alla modalità di contabilizzazione del fondo TFR, con l'abolizione della possibilità di utilizzazione del metodo del corridoio ai fini della registrazione degli oneri e

---

delle perdite attuariali, non ha generato effetti nel periodo sulle poste di patrimonio netto. Tale posta, recepita a livello di conto economico complessivo, non genera effetti fiscali.

## 27) Conti D'ordine

**Garanzie prestate** – La società ha stipulato una fideiussione per mezzo di Carige per euro 1.460.000 per l'operazione di acquisto quote LC International LLC. Garanzia ipotecaria sulla cantina vitivinicola sita in Niscemi (Caltanissetta) di euro 6.000.000 a fronte di un finanziamento concesso di 3 milioni di euro. Garanzia di secondo grado sulla cantina sita in Niscemi per 675.000 euro a fronte di un finanziamento di 450.000 euro.

**Nostri beni presso terzi** – comprende il valore dei titoli presso la Monte Titoli per complessivi euro 125.870.

## FAIR VALUE DELLE ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

Come previsto dallo IAS 32, viene presentato il confronto tra il valore iscritto nella situazione consolidata al 30 giugno 2019 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€ (migliaia)	Valore contabile	Fair value
<b>Attività finanziarie</b>		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	93	93
Crediti commerciali	7.540	7.507
Partecipazioni e titoli	4.836	4.836
Altri crediti	1.841	1.841
<b>Passività finanziarie</b>		
Debiti Finanziari	2.589	2.589
Debiti commerciali	4.572	4.572
Altri debiti	6.111	6.111
Debiti verso banche e altri finanziatori	3.410	3.410

## Controversie e passività potenziali

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione (PVC), l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativi alla presunta non inerenza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6 aprile 2010 è stato notificato alla società l'avviso d'accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Constatazione. Tramite lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010. L'udienza si è tenuta il 14 dicembre 2011 ed ha visto la Commissione Tributaria Provinciale di Milano respingere i ricorsi della società che ha proceduto a ricorrere in appello, per richiedere l'annullamento della sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale, dopo aver pagato, nel mese di marzo 2011, una cartella esattoriale per l'importo di 155 mila euro. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza pronunciata il 30 novembre 2012 e depositata il 15 gennaio 2013, ha confermato l'esito della sentenza di primo grado, con motivazioni ritenute dai legali inconsistenti. La società, per il tramite dello Studio Gallo, ha pertanto provveduto a notificare ricorso, in data 15 luglio 2013, presso la Suprema Corte di Cassazione. In data 9 agosto 2013 Equitalia ha nel frattempo notificato, sulla base della sentenza della Commissione Tributaria Regionale, cartella di pagamento per i residui importi dovuti sulla base dell'originario avviso d'accertamento, per la quale è stata in ogni caso ottenuta la sospensione.

Secondo la difesa ed illustri esponenti della materia che seguono il ricorso in Cassazione, si sta sempre più consolidando in giurisprudenza e, di recente, si spera, anche presso l'Agenzia, il fatto che eventuali omissioni di ordine formale non possano inficiare la spettanza di diritti sostanziali, come è quello rivendicato dalla Società. Sulla base di queste considerazioni, e confortati dalla valutazione del legale, si è ritenuto allo stato non necessaria l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto. In data 3 luglio la Cassazione ha discusso la causa in Camera di Consiglio. Si è in attesa di conoscerne l'esito.

---

In data 4 agosto 2016 il Tribunale di Caltanissetta ha emesso la sentenza di primo grado per il contentioso sorto per pretesi compensi professionali relativi alla realizzazione delle nuova cantina vinicola tra gli Ingg. Michele e Francesco Scarpulla e la controllata Feudi del Pisciotto Srl, condannando quest'ultima al pagamento della complessiva somma di euro 200 mila euro oltre interessi al saggio legale dalla data di deposito della decisione ed oltre alla refusione delle spese legali. Ciò, nonostante gli ing. Scarpulla non abbiano mai intrattenuto rapporti professionali con Feudi del Pisciotto in relazione alla realizzazione dei lavori relativi alla cantina vinicola sita in C.da Pisciotto a Niscemi, dove tutti i lavori di progettazione e direzione erano stati appaltati a Forma Srl/GalpoSrl, *general contractor* ed unico soggetto responsabile delle opere realizzate. Feudi ha proposto appello e contemporaneamente presentato l'istanza di sospensione di provvisoria esecuzione della sentenza stessa, quest'ultima rigettata dalla Corte di Appello di Caltanissetta, con ordinanza del 23.10.2017 e fissato l'udienza al 29.10.2020 per la precisazione delle conclusioni del ricorso in oggetto.

In conseguenza della sentenza di primo grado, in data 4 luglio 2018 la controparte, Ing. Michele e Francesco Scarpulla, ha notificato atto di preцetto e relativo pignoramento per la complessiva somma di 217.721,65. Al solo fine di evitare ripercussioni sull'attività ordinaria, Feudi ha ottenuto il pagamento della somma richiesta in forma rateizzata, mediante ordinanza di conversione emessa dal Tribunale di Gela in data 17 dicembre 2018.

In considerazione di quanto sopra, Feudi ha avviato una procedura di risarcimento danni nei confronti di Forma Srl/GalpoSrl, *general contractor*, con atto di citazione dinanzi al Tribunale di Milano notificato il 12.9.2018. Dopo la prima udienza (14 maggio 2019), la vertenza si è conclusa nel corso del mese di luglio con la stipula di un accordo transattivo tra le parti e riconoscimento della somma di 30 mila euro a favore di Feudi del Pisciotto.

#### **Informazioni in materia di privacy**

Il 25 maggio 2018 è diventato efficace il Regolamento Ue 2016/679 sulla protezione dei dati personali. Peraltro, solo il 19 settembre 2018 è entrato in vigore il decreto legislativo 101/2018, di armonizzazione dell'ordinamento italiano al quadro europeo. Atteso altresì quanto disposto dall'articolo 22, comma 13, del d.lgs. 101/2018, il Gruppo ha già intrapreso le azioni necessarie per adeguarsi alla normativa vigente revisionando e definendo con il DPO gli atti di informazione agli interessati e i modelli contrattuali con i responsabili esterni del trattamento da parte delle società appartenenti al Gruppo.

#### **Eventi ed operazioni significative non ricorrenti**

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che non vi sono state operazioni significative non ricorrenti poste in essere dalla Società nel corso del primo semestre 2019.

#### **Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali**

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che nel corso dell'esercizio la Società non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

#### **Adesione al regime di opt-out circa gli obblighi di pubblicazione di documenti informativi in occasione di operazioni straordinarie**

Compagnia Immobiliare Azionaria, con comunicato diffuso in data 1 febbraio 2013, ha dichiarato che a decorrere da tale data, aderisce al regime di opt-out di cui agli artt. 70, comma 8 e 71, comma 1-bis, del Regolamento Emittenti, così come modificato dalla Delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, avvalendosi della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi prescritti in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumento di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

---

### **Fatti di rilievo avvenuto successivamente al 30 giugno 2019**

In data 8 luglio 2019, con atto notarile registrato il successivo 12 luglio 2019, è stato sottoscritto l'atto di fusione della partecipata Isola Longa Srl di cui CIA possedeva una quota pari al 50% del capitale sociale. A seguito della formalizzazione dell'operazione, CIA potrà registrare una rivalutazione della partecipazione posseduta, pari a 3,64 milioni di euro rispetto ai valori di carico. Il maggior valore è determinato dalla valutazione complessiva di Isola Longa Srl, effettuata da professionisti indipendenti incaricati, in circa 10 milioni di euro. La fusione e conseguente ingresso di un nuovo socio professionale, con apporto in equity di circa 5 milioni di euro, ha così determinato una ripartizione delle quote nella misura paritetica del 33,3% del capitale sociale della nuova società costituita. Il piano industriale e strategico approvato dalla compagine societaria e già avviato, ha l'obiettivo di promuovere e sviluppare la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites sull'isola Longa, area del trapanese denominata "Riserva dello Stagnone" (Sicilia), dove Isola Longa Srl è proprietaria dei terreni (circa 270 ettari, di cui 185 ettari di saline funzionanti) e delle porzioni immobiliari (di cui circa 3.300 mq con destinazione residenziale), sulle quali si intende realizzare il progetto di investimento.

Rispetto a quanto già sopra esposto non vi sono altri fatti di rilievo significativo avvenuti successivamente alla data del 30 giugno 2019 che possano avere impatto sul bilancio consolidato semestrale.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

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 Pisciottu Srl, grazie agli ordini già in portafoglio, alla continua crescita del Wine Relais e del Ristorante il Palmento, al piano di sviluppo della collegata Isola Longa Srl e al riposizionamento dei brand Le Cirque e dell'Osteria del Circo di proprietà della holding LC International LLC.

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.

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

*Angelo Riccardi*

---

*Operazioni con Parti Correlate  
al 30 giugno 2019*

Si segnala che a seguito della comunicazione Consob emanata il 24 settembre 2010 recante le disposizioni in materia di operazioni con parti correlate ai sensi della delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni, il Consiglio di Amministrazione di CIA Spa ha approvato la Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate, entrata in vigore il 1° gennaio 2011. Una versione aggiornata della Procedura per le operazioni con parti correlate è stata approvata dal Consiglio di amministrazione, nel corso della riunione tenutasi il 28 agosto 2014. Versione entrata in vigore il 1 settembre 2014. Questa versione aggiornata prevede, tra l'altro, una nuova definizione di operazioni di importo esiguo. La procedura, ex, articolo 4, comma 7, del Regolamento adottato con delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010, successivamente modificato con delibera 17389 del 23 giugno 2010, è pubblicata sul sito Internet della società.

Vengono di seguito riportati i rapporti patrimoniali, finanziari ed economici in essere al 30 giugno 2019 con parti correlate e con la controllante Compagnie Foncière du Vin.

Si precisa che tali rapporti, di natura commerciale e finanziaria, sono regolati a condizioni di mercato.

€uro/000	Voce Bilancio	31/12/18	30/06/19
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>			
Forniture da Gruppo Class per immobili (capitalizzazioni)	(1)	109	--
Crediti comm.li vs. gruppo Class per affitti e facility	(8)	3.005	3.110
Crediti comm.li vs. Italia Oggi per affitti e facility	(8)	419	424
Crediti comm.li vs. Global Finance	(8)	--	--
Altri Crediti vs. Milano Finanza	(8)	6	6
Crediti comm.li vs. Domini di Castellare	(8)	1.459	1.880
Crediti comm.li vs. Rocca di Frassinello	(8)	4	4
Crediti comm.li vs. Principe Amedeo	(8)	200	200
Crediti comm.li vs. Gurra di Mare Soc. Agricola	(8)	181	182
Crediti vs. Compagnie Foncière du Vin	(10)	20	20
Crediti vs. Gurra di Mare Soc. Agricola per anticipazioni	(10)	6	6
Altri Crediti vs. Global Finance	(10)	--	--
Debiti finanziari vs. Gruppo Class	(16)	(3)	(3)
Debiti comm.li vs. gruppo Class per merci/servizi	(17)	(2.621)	(2.655)
Debiti comm.li vs. Rocca di Frassinello	(17)	(5)	(68)
Debiti comm.li vs. Domini di Castellare	(17)	(30)	(197)
Debiti comm.li vs. Gurra di Mare Soc. Agricola	(17)	(93)	(95)
Debiti comm.li vs. Global Finance	(17)	(1)	(1)
Debiti diversi vs. Gruppo Class	(19)	(2.000)	(2.330)

€uro/000	Voce Bilancio	30/06/18	30/06/19
<b><u>Rapporti Economici</u></b>			
Ricavi per prestazioni servizi vs. Class	(20)	60	60
Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare	(20)	533	863
Ricavi da locazioni vs. Gurra di Mare	(20)	1	1
Ricavi da locazioni vs. Domini Castellare	(20)	2	2
Costi per locazione Rocca di Frassinello	(21)	(1)	(1)
Costi per acquisto semilavorati Rocca di Frassinello	(21)	(67)	(41)
Costi per acquisto semilavorati Domini Castellare	(21)	(10)	--
Costi per acqu. beni accessori alla prod. Domini Castellare	(21)	(128)	(120)
Costi per locazione Rocca di Frassinello	(21)	--	--
Costi per servizi da Rocca di Frassinello	(21)	(4)	(11)
Costi per servizi da Domini Castellare	(21)	(30)	(31)
Costi per servizi amministr. e consulenze da Class	(21)	(25)	(25)
Proventi finanziari da Gruppo Class	(24)	3	--

Per quanto riguarda la distribuzione dei vini prodotti, è in essere un accordo di distribuzione in esclusiva tra Feudi del Pisciotto Sarl e la società specializzata Domini Castellare di Castellina Srl, dotata di una fitta rete di agenti e di importatori. Il contratto è stipulato sulla base dei parametri tradizionali di mercato del settore.

Si evidenziano di seguito i saldi relativi ai rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA con società collegate.

€uro/000	Voce Bilancio	31/12/18	30/06/19
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>			
Crediti finanziari vs. Isola Longa S.r.l.	(10)	32	--

### Altri rapporti infragruppo

#### Consolidato fiscale ai fini IRES

A seguito del rinnovo dell'opzione per il consolidato fiscale da parte della controllante, CIA Spa e le sue principali controllate provvedono ad effettuare la determinazione dell'IRES nell'ambito del contratto di consolidato IRES in essere. Appositi accordi regolano i rapporti tra i partecipanti al consolidato.

---

*Prospetto delle partecipazioni rilevanti ex art. 120 del D.Lgs n.  
58/1998*

**Ai sensi dell'art. 126 del regolamento approvato con Deliberazione Consob n. 11971/1999 si dà informazione delle partecipazioni rilevanti ex art. 120 del D.Lgs n. 58/1998**

<i>Denominazione</i>	<i>Città o Stato</i>	<i>Capitale sociale</i>	<i>Quota % consolidata di gruppo</i>	<i>Modalità detenzione quota</i>	<i>Socio</i>	<i>% di partecip. sul capitale</i>
Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl	Niscemi	111.788	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Resort del Pisciotto Srl	Niscemi	10.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Feudi del Pisciotto Sarl	Niscemi	35.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Resort & Golf Società Consortile arl	Palermo	14.000	71,43	indiretta indiretta indiretta diretta	Resort del Pisciotto Agricola Florio Az. Agr. Tenuta del Pisciotto CIA Spa	28,57 14,29 14,29 14,29
Agricola Florio Srl Società Agricola (già Isola Longa Turismo Rurale Srl)	Palermo	10.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Isola Longa Srl	Palermo	10.000	50,00	diretta	CIA Spa	50,00
LC International LLC	New York	\$ 7.500.000	40,00	diretta	CIA Spa	40,0

---

*Attestazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato ai sensi dell'art. 154 bis del D.Lgs. n. 58/1998*

---

## **Attestazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato a norma delle disposizioni dell'art. 154-bis comma 5 del D.Lgs. N. 58/1998 (Testo Unico della Finanza)**

1. I sottoscritti Angelo Riccardi in qualità di Presidente del consiglio d'amministrazione e Walter Villa in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa, attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2019, nel corso del periodo 1 gennaio 2019 – 30 giugno 2019.
2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2019 si è basata su un modello interno sviluppato in coerenza con il framework elaborato dal CoSO – Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission, che rappresenta lo standard di riferimento per il sistema di controllo interno generalmente accettato a livello internazionale.
3. Si attesta, inoltre, che:
- 3.1 il bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2019:
- a. è redatto in conformità ai principi contabili internazionali emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art.6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, ed in particolare dello IAS 34 – Bilanci intermedi, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs n. 38/2005;
  - b. corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
  - c. è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economico e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
- 3.2 la relazione intermedia sulla gestione contiene i riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale consolidato abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 30 settembre 2019

Presidente del Consiglio d'amministrazione

*Angelo Riccardi*

Dirigente Preposto

*Walter Villa*

---

*Relazione della Società di Revisione  
sul bilancio semestrale consolidato abbreviato  
al 30 giugno 2019*



## **GRUPPO C.I.A. COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA**

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato  
semestrale abbreviato al 30 giugno 2019

## RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30 GIUGNO 2019

Agli Azionisti della  
Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

### Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrate della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e controllate (Gruppo C.I.A. Compagnia Immobiliare Azionaria) al 30 giugno 2019. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infranucale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

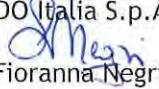
### *Portata della revisione contabile limitata*

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

### *Conclusioni*

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo C.I.A. Compagnia Immobiliare Azionaria al 30 giugno 2019 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infranucale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Milano, 30 settembre 2019

BDO Italia S.p.A.  
  
Fioranna Negri  
Socio