

Resoconto Intermedio di Gestione Consolidato al 30 settembre 2019



Approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 14 novembre 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

Composizione degli Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Angelo Riccardi
Vice Presidente	Paolo Andrea Panerai
Consiglieri	Luca Nicolò Panerai Marco Fanfani Paolo Angius Gaia Dal Pozzo Nicoletta Costa Novaro Maria Grazia Vassallo Andrea Morante Beatrice Panerai Vincenzo Manes Umberto Vitiello

Collegio Sindacale

Presidente	Mario Medici
Sindaci effettivi	Laura Restelli Vincenzo Truppa
Sindaci supplenti	Luciano Barbucci Vieri Chimenti

Società di Revisione

BDO Italia Spa

I mandati triennali del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nominati dall'Assemblea degli Azionisti del 2 maggio 2018, scadono in concomitanza dell'Assemblea degli Azionisti che approverà il bilancio dell'esercizio 2020.

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

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
e società controllate
Sede in Milano, Via G. Borgazzi, 2

Resoconto Intermedio di Gestione Consolidato
al 30 settembre 2019

Il presente Resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 2019, non sottoposto a revisione contabile, è stato redatto applicando i medesimi principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato dell'esercizio precedente chiuso al 31 dicembre 2018.

Si precisa che, a seguito delle modifiche al Testo Unico della Finanza (TUF), la pubblicazione dei dati e delle informazioni al 30 settembre 2019 è stata effettuata su base volontaria in continuità con il passato.

SINTESI DEI PRINCIPALI INDICATORI ECONOMICI E FINANZIARI

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

Valori in Euro/000	30/09/2018	30/09/2019	Variaz.	%
Dati economici:				
Ricavi	1.288	1.552	264	20,5
Margine operativo lordo (EBITDA)	54	183	129	n.s.
Risultato operativo (EBIT)	(361)	(613)	(252)	(69,8)
Risultato complessivo di competenza	(725)	2.805	3.530	n.s.

Valori in Euro/000	31/12/2018	30/09/2019	Variaz.	%
Dati finanziari:				
Posizione finanziaria netta	(5.952)	(5.659)	293	4,9

Al 30 settembre 2019 i ricavi operativi registrano un incremento del 20,5% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente, attestandosi a 1,55 milioni di euro; l'EBITDA, in miglioramento, è pari a 183 mila euro, portando l'EBITDA margin al 11,8%.

Il risultato complessivo di competenza del Gruppo è positivo per 2,8 milioni di euro (-0,73 milioni di euro al 30 settembre 2018). Il risultato positivo è determinato dall'effetto della contabilizzazione del maggior valore, pari a 3,64 milioni di euro, della partecipazione detenuta da CIA in Isola Longa Srl, in conseguenza della definizione dell'operazione di fusione di seguito meglio descritta.

La PFN (Posizione Finanziaria Netta) al 30 settembre 2019 è negativa per 5,66 milioni di euro ed ha registrato un miglioramento del 4,9% rispetto alla situazione al 31 dicembre 2018.

ANDAMENTO ECONOMICO DEL PERIODO

- I Ricavi operativi consolidati per aree di attività, sono così suddivisi:

Valori in Euro/000	30/09/2018	30/09/2019	Variaz.	%
Ricavi facility management	112	105	(7)	(6,3)
Ricavi vendita vino	1.221	1.355	134	11,0
Var. Rimanenze prod. Finiti e semilav.	(620)	(559)	61	9,8
Ricavi Wine Relais e Ristorante Il Palmento	306	461	155	50,7
Altri Ricavi attività vitivinicola	214	112	(102)	(47,7)
Altri Ricavi	55	78	23	41,8
Totale Ricavi	1.288	1.552	264	20,5

- I ricavi da **facility** sono sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo dell'anno precedente in forza dei contratti pluriennali sottoscritti da CIA.
- In crescita i ricavi dalle **vendite di vino** (+11%) della controllata Feudi del Pisciotto Srl. L'andamento positivo è in linea con quanto registrato dall'intero comparto vitivinicolo italiano: secondo i dati Istat, nei primi sette mesi dell'anno, il vino *Made in Italy* ha registrato per l'export un incremento del 3,3% rispetto all'anno precedente, trainato dalle performance delle vendite nei Paesi terzi con i quali sono in vigore trattati di libero scambio (Giappone, Canada, Corea del Sud), oltre alla conferma degli USA e della Cina. A livello nazionale, l'aumento dei consumi, porta ad una crescita del 2,5% in valore rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente (*dati Ismea-Nielsen*).
- I ricavi dell'attività del **Wine Relais** sono pari a 265 mila euro contro 176 mila euro al 30 settembre 2018, registrando una crescita pari al 52,6%. L'indice di occupazione (IMO) del periodo è stato pari al 59,6% contro il 42,4% dell'anno precedente (*nota: secondo i dati forniti da FederAlberghi nell'ultimo report annuale, l'indice medio di occupazione in Italia è pari al 46,1%*). Cresce il ricavo medio a camera che passa da 165,7 euro a 168,1 euro (+2,4%); l'indice RSE (Room Sales Efficiency) è pari al 62,14%. I ricavi dell'attività del **Ristorante Il Palmento** sono stati pari a 195 mila euro con un ricavo medio a coperto pari 35,8 euro. Il numero di coperti medio al 30 settembre 2019 è stato di 15,3. Significativo l'incremento dei banchetti che passano da 22 a 32 al 30 settembre 2019 con un fatturato di 54 mila euro.

- La voce **Altri ricavi dell'attività vitivinicola**, pari 112 mila euro, include oltre 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 quota di risarcimento ottenuta dalla controllata Feudi del Pisciotto Srl a seguito dell'accordo transattivo sottoscritto con il general contractor (Forma Srl/GalpoSrl) nell'ambito del contenzioso sorto con gli Ing. Michele e Francesco Scarpulla, per pretesi compensi professionali relativi alla realizzazione delle nuova cantina vinicola.
- La voce **Altri ricavi** al 30 settembre 2019 comprende principalmente i proventi per le attività di ristrutturazione immobiliare effettuate per conto terzi.
- I **costi operativi** consolidati sono pari a 1,37 milioni di euro, contro 1,23 milioni di euro registrati al 30 settembre 2018 e sono così ripartiti:

<i>Valori in Euro/000</i>	30/09/2018	30/09/2019	<i>Variaz.</i>	<i>%</i>
Acquisti	(203)	(59)	144	70,9
<i>di cui:</i>				
<i>Costi per acquisti</i>	513	565	52	10,1
<i>Rimanenze per anticipazioni culturali</i>	(716)	(624)	(92)	(12,8)
Servizi	659	542	(117)	(17,8)
Costo del personale	629	679	50	7,9
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(20)	(3)	17	<i>n.s.</i>
Altri costi operativi	169	210	41	24,3
Totale costi operativi	1.234	1.369	<i>135</i>	<i>10,9</i>

Nel dettaglio si segnala quanto segue:

- I **costi per acquisti** si riferiscono alla spese sostenute dalle controllate Feudi del Pisciotto Srl, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Resort del Pisciotto Srl e sono relativi all'acquisto di prodotti, di vino finito, ai costi di imbottigliamento, packaging, materiali di consumo e di servizio. La voce di costo comprende inoltre l'effetto positivo della variazione delle rimanenze per anticipazioni culturali delle sopra citate aziende agricole, pari a 0,63 milioni di euro (0,72 milioni di euro al 30 settembre 2018), ovvero l'accantonamento per competenza dei costi di manodopera, semine, materiali, etc... necessari per le spese della coltura-vendemmia dell'anno.

La vendemmia, conclusa nel mese di ottobre, ha fatto registrare nell'anno un calo pari al 25% rispetto al 2018, attestandosi a 2.170 quintali di uva raccolta. Il minor raccolto è in linea con i

dati stimati dalla Coldiretti per la regione Sicilia che evidenziano in media un calo compreso tra il 20%-30% a seconda delle varie zone di produzione della regione.

- I **costi per servizi** sono pari a 0,54 milioni di euro (0,66 milioni di euro nel 2018), sono così suddivisi:

<i>Valori in Euro/000</i>	30/09/2018	30/09/2019	<i>Variaz.</i>	<i>%</i>
Servizi di gestione ordinaria	84	30	(54)	(64,3)
Spese godimento beni di terzi	63	25	(38)	(60,3)
Consulenze tecniche, legali e amministrative	284	202	(82)	(28,9)
Servizi per attività vitivinicola	151	168	17	11,3
Altri costi per servizi	77	117	40	51,9
Totale costi per Servizi	659	542	<i>(117)</i>	<i>(17,8)</i>

- Il **costo del personale** pari a 0,68 milioni di euro (0,63 milioni di euro al 30 settembre 2018) è relativo ai dipendenti di CIA, ai dipendenti ed agli avventizi che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto Srl, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Resort del Pisciotto Srl. La contenuta forza lavoro in particolare della capogruppo è da attribuirsi al fatto che parte delle attività di direzione e coordinamento sono svolte direttamente dai consiglieri, mentre l'operatività amministrativa è data in outsourcing attraverso contratti di service.

Schema di dettaglio dei dipendenti del Gruppo:

	30/09/2018	31/12/2018	30/09/2019
Dirigenti	1	1	1
Impiegati	7	7	6
Totale	8	8	7

- gli **altri costi operativi** sono pari a 210 mila euro e comprendono principalmente i compensi agli organi societari, oneri accessori e i costi sostenuti per le ristrutturazioni immobiliari eseguite per conto di terzi.
- Il **margine operativo lordo (Ebitda)** al 30 settembre 2019 è stato positivo per 183 mila euro contro un utile di 54 mila euro del corrispondente periodo dell'anno precedente.
- Il saldo delle **partite non ordinarie** è negativo per 0,44 milioni di euro contro 0,37 milioni di euro

positivi del corrispondente periodo dell'anno precedente. La variazione negativa è principalmente attribuibile alla contabilizzazione da parte delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl, delle quote di sanzioni e compensi di riscossione relativi ai debiti tributari che sono stati rateizzati nel corso del secondo trimestre dell'anno, anche avvalendosi dell'agevolazione data dalla procedura della *Definizione agevolata 2018 – rottamazione ter-* (articolo 3 del Decreto Legge n. 119/2018).

- Gli **ammortamenti e le svalutazioni** sono pari a 0,35 milioni di euro contro 0,79 milioni di euro del 30 settembre 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 di cui si è riferito precedentemente.
- Il **risultato operativo lordo** al 30 settembre 2019 è stato negativo per 0,61 milioni di euro contro una perdita di 0,36 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente.
- Gli **oneri finanziari netti** sono pari a 0,22 milioni di euro contro 0,25 milioni di euro al 30 settembre 2018.
- Il **risultato netto complessivo di competenza del Gruppo** al 30 settembre 2019 è positivo per 2,81 milioni di euro, contro una perdita di 0,73 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. Il risultato del periodo beneficia dell'effetto della rivalutazione contabilizzata pari a 3,64 milioni di euro, rispetto ai valori di carico, della partecipazione posseduta da Cia in Isola Longa, a seguito del perfezionamento dell'operazione di fusione per l'ingresso di un nuovo socio professionale nel capitale della neo costituita società, avvenuto nel corso del mese di luglio. Il maggior valore è determinato dalla valutazione complessiva di Isola Longa Srl, effettuata da professionisti indipendenti, in circa 10 milioni di euro. La fusione della originaria società con la nuova e il 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 della società nata dalla fusione prevede 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).

SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 5,95 milioni di euro al 31 dicembre 2018 a un indebitamento netto di 5,66 milioni di euro, registrando un miglioramento di 0,3 milioni di euro nel periodo.

Valori in Euro/000	30/09/18	31/12/18	30/09/19
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(2.771)	(2.670)	(2.576)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(1.228)	(3.282)	(3.083)
<i>di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	(2.133)	(3.631)	(3.361)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	905	349	278
Posizione finanziaria netta	(3.999)	(5.952)	(5.659)

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL 30 SETTEMBRE 2019

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

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 della controllata Feudi del Pisciotto Srl, grazie agli ordini già in portafoglio, alla continua crescita del Wine Relais e del Ristorante il Palmento e al piano di sviluppo della collegata Isola Longa Srl.

CIA conferma inoltre l'impegno costante nello sviluppo nei segmenti di attività coerenti con il proprio modello di business per il rafforzamento del proprio patrimonio, attraverso: i) la valorizzazione dei propri asset in portafoglio proseguendo nelle iniziative di investimento e sviluppo; ii) la rotazione degli stessi asset e partecipazioni sul mercato laddove ci fossero opportunità da cogliere; iii) eventuali acquisizioni di nuove partecipazioni rilevanti.

P. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Angelo Riccardi

Conto Economico complessivo consolidato al 30 settembre 2019

(migliaia di Euro)	30 settembre 2018	30 settembre 2019
Ricavi delle vendite	1.639	1.921
Altri proventi operativi	269	190
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati	(620)	(559)
Totale Ricavi	1.288	1.552
Costi operativi	(1.234)	(1.369)
Margine operativo lordo – Ebitda	54	183
Proventi/(Oneri) non ordinari	372	(442)
Ammortamenti e svalutazioni	(787)	(354)
Risultato operativo – Ebit	(361)	(613)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(246)	(220)
Risultato Netto	(607)	(833)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	(118)	--
Risultato attribuibile al gruppo	(725)	(833)
Rivalutazione valore partecipazioni in collegate	--	3.638
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali	--	3.638
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO	(725)	2.805

Conto Economico complessivo consolidato del terzo trimestre 2019

(migliaia di Euro)	III Trimestre 2018	III Trimestre 2019
Ricavi delle vendite	612	765
Altri proventi operativi	82	65
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati	(399)	(278)
Totale Ricavi	295	552
Costi operativi	(382)	(415)
Margine operativo lordo – Ebitda	(87)	137
Proventi/(Oneri) non ordinari	221	(112)
Ammortamenti e svalutazioni	(182)	(120)
Risultato operativo – Ebit	(48)	(95)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(58)	(82)
Risultato Netto	(106)	(177)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	(125)	--
Risultato attribuibile al gruppo	(231)	(177)
Rivalutazione valore partecipazioni in collegate	--	3.638
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali	--	3.638
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO	(231)	3.461

**DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 154-BIS COMMA 2 DEL DECRETO
LEGISLATIVO 24 FEBBRAIO 1998, N. 58**

Il sottoscritto Walter Villa, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa, attesta che l'informativa contabile contenuta nel presente documento corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 14 novembre 2019

Il Dirigente Preposto

Walter Villa