

*Resoconto Intermedio di Gestione  
Consolidato al 31 marzo 2020*



Approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 15 maggio 2020

**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<br>Marco Fanfani<br>Paolo Angius<br>Gaia Dal Pozzo<br>Nicoletta Costa Novaro<br>Maria Grazia Vassallo<br>Andrea Morante<br>Beatrice Panerai<br>Vincenzo Manes<br>Umberto Vitiello |

### **Collegio Sindacale**

|                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| Presidente        | Mario Medici                       |
| Sindaci effettivi | Laura Restelli<br>Vincenzo Truppa  |
| Sindaci supplenti | Luciano Barbucci<br>Vieri Chimenti |

### **Società di Revisione**

BDO Italia Spa

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

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

---

# Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

## e società controllate

Sede in Milano, Via G. Borgazzi, 2

### Resoconto Intermedio di Gestione Consolidato al 31 marzo 2020

*Il presente Resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2020, 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 2019.*

*Si precisa che, a seguito delle modifiche al Testo Unico della Finanza (TUF), la pubblicazione dei dati e delle informazioni al 31 marzo 2020 è stata effettuata su base volontaria in continuità con il passato.*

#### **PRINCIPALI EVENTI E INDICATORI ECONOMICI-FINANZIARI DEL TRIMESTRE**

Il primo trimestre 2020 riflette gli impatti eccezionali dovuti all'emergenza sanitaria per la pandemia di Covid 19, determinando un quadro macroeconomico globale gravemente sfavorevole che è atteso proseguire per l'intero periodo di esercizio. Le misure di protezione messe in atto dalle Istituzioni a livello internazionale hanno portato - soprattutto nei mesi di marzo e aprile - ad un 'lockdown' di molte attività industriali e commerciali, con pesanti conseguenze, oltreché per la vita sociale, per la stessa gestione operativa. CIA ha messo in atto con tempestività, sia a livello di capogruppo che nelle aziende controllate, tutte le misure di sicurezza e controllo a favore dei dipendenti per limitare possibili occasioni di contagio e favorendo nel contempo la continuità delle attività produttive, in particolare per il settore agricolo.

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

| <i>Euro/000</i>                                | <b>31/03/2019</b> | <b>31/03/2020</b> | <b>Variaz.</b> | <b>%</b>     |
|--|-------------------|-------------------|----------------|--------------|
| <b><i>Dati economici:</i></b>                  |                   |                   |                |              |
| <i>Ricavi dalle vendite</i>                    | 339               | 322               | (17)           | (5,0)        |
| <i>Altri ricavi e variazione di rimanenze</i>  | (11)              | (199)             | (188)          | n.s.         |
| Totale Ricavi                                  | 328               | 123               | (205)          | (62,5)       |
| Margine operativo lordo (EBITDA)               | (139)             | (236)             | (97)           | (69,8)       |
| Risultato operativo (EBIT)                     | (406)             | (402)             | 4              | 1,0          |
| <b>Risultato di competenza del Gruppo</b>      | <b>(537)</b>      | <b>(484)</b>      | <b>53</b>      | <b>9,9</b>   |
| <b><i>Dati finanziari:</i></b>                 |                   |                   |                |              |
| <b>Posizione finanziaria netta consolidata</b> | <b>(5.789)</b>    | <b>(5.819)</b>    | <b>(30)</b>    | <b>(0,5)</b> |

## ANDAMENTO ECONOMICO

I principali risultati economici consolidati del primo trimestre 2020 si possono sintetizzare come segue:

- i **ricavi** complessivi del gruppo al 31 marzo 2020 sono pari a 0,12 milioni di euro, contro 0,33 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. I ricavi riclassificati del periodo sono così suddivisi:

| <i>Euro/000</i>                             | <b>31/03/2019</b> | <b>31/03/2020</b> | <i>Variaz.</i> | <i>%</i>      |
|---|-------------------|-------------------|----------------|---------------|
| Ricavi facility management                  | 35                | 35                | --             | --            |
| Ricavi vendita vino                         | 280               | 266               | (14)           | (5,0)         |
| Var. Rimanenze prod. Finiti e semilav.      | (111)             | (231)             | (120)          | (108,1)       |
| Ricavi Wine Relais e Ristorante Il Palmento | 23                | 10                | (13)           | (56,5)        |
| Altri Ricavi attività vitivinicola          | 22                | 43                | 21             | 95,5          |
| Altri Ricavi operativi                      | 79                | --                | (79)           | (100,0)       |
| <b>Totale Ricavi</b>                        | <b>328</b>        | <b>123</b>        | <b>(205)</b>   | <b>(62,5)</b> |

La contrazione dei ricavi è principalmente attribuibile alle minori vendite di vino e alla variazione delle rimanenze della controllata Feudi del Pisciotto Srl. Il duplice effetto è dato dalle vendite realizzate nel mese di gennaio ma previste a fine 2019, a causa dello slittamento al nuovo anno di significativi ordini in particolare per il canale export, e ai minori acquisti di prodotto in conseguenza della sospensione degli ordini in portafoglio.

Si segnala che con l'attuazione di tutte le misure di sicurezza sanitarie definite e previste dal Governo e dalle autorità regionali, l'attività del Wine Relais e del Ristorante Il Palmento sono state sospese in attesa delle decisioni del Governo e dei protocolli sanitari funzionali alla riapertura delle attività.

La variazione della voce *Altri ricavi operativi* è principalmente attribuibile dall'effetto di minori proventi per le attività di ristrutturazione immobiliare e manutenzione straordinaria realizzati per conto terzi nel primo trimestre 2019 e dall'incasso sempre nel medesimo trimestre di maggiori contributi a fondo perduto per migliorie di attrezzature di cantina dalla controllata Feudi del Pisciotto Srl.

- I **costi operativi** consolidati sono pari a 0,40 milioni di euro, contro 0,47 milioni di euro registrati al 31 marzo 2019 e sono così ripartiti:

| <i>Euro/000</i>                               | <b>31/03/2019</b> | <b>31/03/2020</b> | <i>Variaz.</i> | <i>%</i>      |
|---|-------------------|-------------------|----------------|---------------|
| Acquisti                                      | (17)              | (78)              | (61)           | (358,8)       |
| <i>di cui:</i>                                |                   |                   |                |               |
| <i>Costi per acquisti</i>                     | 135               | 75                | (60)           | (44,4)        |
| <i>Rimanenze per anticipazioni colturali</i>  | (152)             | (153)             | (1)            | (0,7)         |
| Servizi                                       | 247               | 209               | (38)           | (15,4)        |
| Costo del personale                           | 190               | 181               | (9)            | (4,7)         |
| Valutazione partecipazioni a patrimonio netto | 3                 | --                | (3)            | (100,0)       |
| Altri costi operativi                         | 44                | 47                | 3              | 6,8           |
| <b>Totale costi operativi</b>                 | <b>467</b>        | <b>359</b>        | <b>(108)</b>   | <b>(23,1)</b> |

Nel dettaglio si segnala quanto segue:

- i **costi per acquisti** sono positivi per 78 mila euro contro un valore positivo di 17 mila euro al 31 marzo 2019, dato che comprende l'effetto positivo della variazione delle rimanenze per anticipazioni colturali, ovvero i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese per la vendemmia 2020 delle controllate Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Feudi del Pisciotto Srl;
- i **costi per servizi** sono pari a 0,21 milioni di euro (0,25 milioni di euro nel 2019); le spese per prestazioni, oltre alle spese sostenute per i lavori di manutenzione straordinaria per conto terzi, sono riferite in particolare all'attività vitivinicola delle controllate Feudi del Pisciotto Srl, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Resort del Pisciotto Srl, alle consulenze tecniche e al costo delle prestazioni ottenute dalla correlata Class Editori Spa per la fornitura di servizi amministrativi e informatici;
- il **costo del personale** pari a 0,18 milioni di euro (0,19 milioni di euro al 31 marzo 2019) è relativo ai dipendenti di CIA, ai dipendenti ed agli avventizi che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto Srl, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Resort del Pisciotto Srl. La contenuta forza lavoro in particolare della capogruppo è da attribuirsi al fatto che le attività di direzione, coordinamento e amministrazione sono svolte o direttamente dai consiglieri o date in outsourcing con contratti di service.

|               | 31/03/2019 | 31/12/2019 | 31/03/2020 |
|---------------|------------|------------|------------|
| Dirigenti     | 1,0        | 1,0        | 1,0        |
| Impiegati     | 6,0        | 6,0        | 6,0        |
| <b>Totale</b> | <b>7,0</b> | <b>7,0</b> | <b>7,0</b> |

- gli **altri costi operativi** sono pari a 47 mila euro e comprendono principalmente i compensi agli organi societari e oneri accessori;
- il **risultato operativo lordo** al 31 marzo 2020 è stato negativo per 0,40 milioni di euro in linea con l'anno precedente;
- il **risultato netto di competenza del Gruppo** al 31 marzo 2020 è negativo per 0,48 milioni di euro euro, contro una perdita di 0,54 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

#### **SITUAZIONE FINANZIARIA**

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 5,79 milioni di euro al 31 dicembre 2019 a un indebitamento netto di 5,82 milioni di euro al 31 marzo 2020, così dettagliato:

| <i>Euro/000</i>   | 31/03/2019     | 31/12/2019     | 31/03/2020     |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine                                 | (2.647)        | (2.572)        | (2.595)        |
| Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve | (3.041)        | (3.217)        | (3.224)        |
| <i>di cui:</i>  |                |                |                |
| <i>Debiti finanziari</i>  | (3.336)        | (3.294)        | (3.331)        |
| <i>Disponibilità e crediti finanziari</i>   | 295            | 77             | 107            |
| <b>Posizione finanziaria netta</b>  | <b>(5.688)</b> | <b>(5.789)</b> | <b>(5.819)</b> |

---

## **PRINCIPALI EVENTI SUCCESSIVI AL PERIODO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE**

In data 4 dicembre 2019, CIA con delega di incarico affidata allo studio legale Lombardi, oggi studio Bonelli Erede con Giuseppe Lombardi ha depositato presso il tribunale di Milano, atto di citazione contro il Comune di Milano richiedendo un risarcimento di euro 15 milioni (con riserva di ulteriore precisazione in prosieguo di giudizio) per i tutti i danni di natura patrimoniale subiti e subendi dall'operazione immobiliare realizzata attraverso il veicolo Diana Bis Srl che ha portato alla necessaria successiva vendita da parte di CIA del 99% delle quote del capitale sociale della stessa società, con conseguente perdita di tutti i significativi finanziamenti effettuati. Nel corso del mese di aprile 2020, è stata assegnata la causa e fissata la prima udienza al 6 ottobre 2020.

I primi mesi del 2020, come precedentemente descritto, sono stati caratterizzati dall'emergenza sanitaria COVID-19. CIA e tutte le società controllate hanno avviato un'analisi finalizzata al continuo monitoraggio delle prospettive operative, delle relazioni commerciali e degli impatti economico-finanziari in ragione della continua evoluzione del fenomeno costituito dall'emergenza sanitaria in corso. Pertanto si conferma che allo stato attuale, sulla base delle informazioni disponibili ed in linea con l'applicazione dei principi contabili internazionali ("Non Adjusting" IAS 10), non vi sono elementi per quantificarne l'impatto che potrebbe avere sulle attività di investimento, produttive e commerciali future e di conseguenza sui valori economici, patrimoniali e finanziari del Gruppo.

CIA, fermo restando quanto premesso, conferma l'impegno costante nello sviluppo nei segmenti di attività coerenti con il proprio modello di business e degli investimenti in particolare attraverso le proprie società controllate, a sostegno della valorizzazione dei propri assets e per il rafforzamento del proprio patrimonio.

P. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

*Angelo Riccardi*

---

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

**CIA S.p.A. e società controllate**

Resoconto Intermedio di Gestione

01/01/2020 – 31/03/2020

Dati economici consolidati

| <i>(migliaia di Euro)</i>                           | <b>31 marzo 2019</b> | <b>31 marzo 2020</b> |
|---|----------------------|----------------------|
| Ricavi delle vendite                                | 339                  | 322                  |
| Altri proventi operativi                            | 100                  | 32                   |
| Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati | (111)                | (231)                |
| <b>Totale Ricavi</b>                                | <b>328</b>           | <b>123</b>           |
| Costi operativi                                     | (467)                | (359)                |
| <b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>             | <b>(139)</b>         | <b>(236)</b>         |
| Proventi/(Oneri) non ordinari                       | (147)                | (51)                 |
| Ammortamenti e svalutazioni                         | (120)                | (115)                |
| <b>Risultato operativo – Ebit</b>                   | <b>(406)</b>         | <b>(402)</b>         |
| Proventi/(Oneri) finanziari netti                   | (131)                | (82)                 |
| <b>Risultato Netto</b>                              | <b>(537)</b>         | <b>(484)</b>         |
| (Utile)/Perdita attribuibile a terzi                | --                   | --                   |
| <b>RISULTATO NETTO ATTRIBUIBILE AL GRUPPO</b>       | <b>(537)</b>         | <b>(484)</b>         |



---

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

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

Milano, 15 maggio 2020

Il Dirigente Preposto

***Walter Villa***