

# **COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.**

## **Resoconto Intermedio di Gestione Consolidato al 30 settembre 2020**

*Approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 13 novembre 2020*

---

## **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 30 settembre 2020**

*Il presente Resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 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 30 settembre 2020 è stata elaborata su base volontaria in continuità con il passato.*

#### **ANDAMENTO ECONOMICO DEL PERIODO**

I primi nove mesi del 2020 sono stati caratterizzati dall'emergenza sanitaria causata dalla pandemia da Covid-19, che ha provocato profonde negative ripercussioni oltre che sociali, sull'intera economia nazionale e mondiale. La portata e gli effetti sono ancora oggi molto incerti e difficilmente prevedibili, soprattutto in considerazione dell'evoluzione che l'emergenza sanitaria sta registrando nel corso degli ultimi mesi di ottobre e novembre, con una escalation dei contagi e conseguenti nuove misure di contenimento adottate dal Governo Italiano come da tutti i Paesi interessati.

Con riferimento al Gruppo CIA, in virtù di un portafoglio di investimenti nel complesso diversificato, gli impatti derivanti dalla pandemia sono stati in particolare evidenti per le controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e la collegata LC International LLC, società maggiormente esposte alle dinamiche dei mercati e dei settori di riferimento. Per l'attività di facility management, così come per gli investimenti nelle altre società partecipate, realizzati sulla base di progetti di medio-lungo periodo con un elevato valore atteso di realizzo, non si sono registrati effetti negativi, ad eccezione dell'inevitabile rallentamento delle attività in corso per lo sviluppo dei progetti stessi.

I principali dati economici consolidati del periodo evidenziano un calo dei ricavi delle vendite del 34,2%, attestandosi a 1,26 milioni di euro contro 1,92 milioni di euro al 30 settembre 2019; l'EBITDA diminuisce ed è negativo per 289 mila euro (+183 mila euro nel 2019). La contrazione è principalmente attribuibile ai risultati conseguiti dalle controllate Feudi del Pisciotto Srl, Az. Agricola Tenuta del Pisciotto Srl a causa delle minori vendite di vino e al rinvio dell'apertura (circa 3 mesi) del Wine Relais e del ristorante. In contrapposizione all'andamento del primo semestre dell'anno, i ricavi e i risultati del terzo trimestre sono positivi garantendo così, unitamente alla riduzione dei costi operativi e alle iniziative

implementate dal management avvalendosi anche dei programmi agevolativi di supporto attuati dalle autorità governative, un recupero parziale della redditività.

### **PRINCIPALI INDICATORI ECONOMICI DEL PERIODO E DEL III TRIMESTRE**

| (migliaia di Euro)                         | III Trim.<br>2019 | III Trim.<br>2020 | %             | 30/09/2019   | 30/09/2020   | %             |
|--|-------------------|-------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| <i>Ricavi dalle vendite</i>                | 765               | 765               | 0,0           | 1.921        | 1.264        | (34,2)        |
| <i>Altri ricavi e var. delle rimanenze</i> | (213)             | (211)             | (0,9)         | (369)        | (404)        | 9,5           |
| <b>Totale Ricavi</b>                       | <b>552</b>        | <b>554</b>        | <b>0,4</b>    | <b>1.552</b> | <b>860</b>   | <b>(44,6)</b> |
| <b>Margine oper. lordo (EBITDA)</b>        | <b>137</b>        | <b>91</b>         | <b>(33,6)</b> | <b>183</b>   | <b>(289)</b> | <b>n.s.</b>   |
| <b>Risultato netto di periodo</b>          | <b>(177)</b>      | <b>(66)</b>       | <b>62,7</b>   | <b>(833)</b> | <b>(775)</b> | <b>7,0</b>    |
| <b>Ris. di competenza del Gruppo</b>       | <b>3.461</b>      | <b>(66)</b>       | <b>n.s.</b>   | <b>2.805</b> | <b>(775)</b> | <b>n.s.</b>   |

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

| (migliaia di Euro)                            | III Trim.<br>2019 | III Trim.<br>2020 | %             | 30/09/2019   | 30/09/2020   | %             |
|---|-------------------|-------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| <i>Ricavi facility management</i>             | 35                | 35                | --            | 105          | 105          | --            |
| <i>Ricavi vendita vino</i>                    | 467               | 476               | 1,9           | 1.355        | 874          | (35,5)        |
| <i>Ricavi Wine Relais e Rist. Il Palmento</i> | 263               | 254               | (3,4)         | 461          | 285          | (38,2)        |
| <b>Totale Ricavi delle vendite</b>            | <b>765</b>        | <b>765</b>        | <b>--</b>     | <b>1.921</b> | <b>1.264</b> | <b>(34,2)</b> |
| <b>Variazione delle rimanenze</b>             | <b>(278)</b>      | <b>(235)</b>      | <b>(15,5)</b> | <b>(559)</b> | <b>(491)</b> | <b>(12,2)</b> |
| <b>Altri Ricavi</b>                           | <b>65</b>         | <b>24</b>         | <b>(63,1)</b> | <b>190</b>   | <b>87</b>    | <b>(54,2)</b> |
| <b>Totale Ricavi</b>                          | <b>552</b>        | <b>554</b>        | <b>0,4</b>    | <b>1.552</b> | <b>860</b>   | <b>(44,6)</b> |

In linea i ricavi dell'attività da facility management, in forza dei contratti pluriennali sottoscritti che non hanno subito variazioni nel corso del periodo.

In calo i ricavi delle vendite di vino e dell'attività ricettiva delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl a causa dell'emergenza sanitaria come già precedentemente descritto, mentre il terzo trimestre evidenzia un miglioramento con andamento in linea o superiore, nel caso delle vendite di vino, rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente.

In riduzione la voce *Altri ricavi* che comprende nell'esercizio in corso i contributi a fondo perduto erogati nel mese di maggio alle controllate società agricole, mentre al 30 settembre 2019 includeva i proventi per attività di ristrutturazione immobiliare effettuata per conto terzi da parte di CIA.

- I **costi operativi** sono pari a 1,15 milioni di euro, contro 1,37 milioni di euro registrati al 30 settembre 2019 e sono così ripartiti:

| (migliaia di Euro)                           | III Trim.<br>2019 | III Trim.<br>2020 | %             | 30/09/2019   | 30/09/2020   | %             |
|--|-------------------|-------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| <i>Costi per acquisti</i>                    | 208               | 196               | (5,8)         | 565          | 448          | (20,7)        |
| <i>Rimanenze per anticipazioni culturali</i> | (246)             | (201)             | (18,3)        | (624)        | (560)        | (10,3)        |
| <b>Acquisti</b>                              | <b>(38)</b>       | <b>(5)</b>        | <b>(86,8)</b> | <b>(59)</b>  | <b>(112)</b> | <b>89,8</b>   |
| <b>Servizi</b>                               | <b>181</b>        | <b>195</b>        | <b>7,7</b>    | <b>542</b>   | <b>482</b>   | <b>(11,1)</b> |
| <b>Costo del personale</b>                   | <b>242</b>        | <b>235</b>        | <b>(2,9)</b>  | <b>679</b>   | <b>614</b>   | <b>(9,6)</b>  |
| <b>Valut. Partecipazioni a P. netto</b>      | <b>(2)</b>        | <b>--</b>         | <b>n.s.</b>   | <b>(3)</b>   | <b>1</b>     | <b>n.s.</b>   |
| <b>Altri costi operativi</b>                 | <b>32</b>         | <b>38</b>         | <b>18,8</b>   | <b>210</b>   | <b>164</b>   | <b>(21,9)</b> |
| <b>Totale costi operativi</b>                | <b>415</b>        | <b>463</b>        | <b>11,6</b>   | <b>1.369</b> | <b>1.149</b> | <b>(16,1)</b> |

I costi per **acquisti** si riferiscono principalmente alle spese sostenute dalle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl per l'acquisto di prodotto finito-vino, per i vigneti, imbottigliamento, packaging e vari materiali di consumo e/o approvvigionamento. Tali costi registrano una riduzione del 20,7% per effetto delle minori vendite e dalla chiusura dell'attività ricettiva e di ristorazione. La voce comprende inoltre l'effetto positivo della variazione delle rimanenze per anticipazioni colturali delle sopra citate aziende agricole, pari a 0,56 milioni di euro (0,62 milioni di euro al 30 settembre 2019), ovvero l'accantonamento per competenza dei costi di manodopera, semine, materiali, etc... necessarie per le la coltura-vendemmia dell'anno.

La vendemmia 2020, conclusa nel mese di ottobre, per le controllate aziende agricole, ha fatto registrare nell'anno un calo pari al 23% rispetto al 2019, attestandosi a 2.000 di quintali di uva raccolta. Il minor raccolto è principalmente dovuto alle particolari condizioni climatiche con una totale assenza di piogge in alcuni mesi invernali e caldo torrido nei mesi di giugno, luglio e agosto che hanno causato un drastico calo di peso delle uve e di conseguenza della resa. La diminuzione è in linea con le stime elaborate da Ismea e Unione Italiana Vini che evidenziano un calo della produzione media in Sicilia compreso tra il 15% e il 25% a seconda delle varie zone di produzione della regione.

I costi per **servizi** sono pari a 482 mila euro contro 542 mila euro al 30 settembre 2019; la riduzione è attribuibile alle azioni adottate dal management per il contenimento di tutte le spese discrezionali, operative e variabili.

Il **costo del personale**, relativo ai dipendenti di CIA, agli avventizi ed ai dipendenti delle controllate, è pari a 0,61 milioni di euro, registrando una riduzione del 9,6% pari a circa 65 mila euro rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente principalmente per effetto del blocco delle attività ricettive.

| <i>Dati puntuali del personale del Gruppo</i> | 30/09/2019 | 31/12/2019 | 30/09/2020 |
|---|------------|------------|------------|
| Dirigenti                                     | 1          | 1          | 1          |
| Impiegati                                     | 6          | 6          | 6          |
| <b>Totale</b>                                 | <b>7</b>   | <b>7</b>   | <b>7</b>   |

Gli **altri costi operativi** sono pari a 164 mila euro e comprendono principalmente i compensi agli organi societari e oneri accessori.

- Il saldo delle **partite non ordinarie** è positivo per 0,02 milioni di euro contro 0,44 milioni di euro negativi del corrispondente periodo dell'anno precedente, dato che includeva la 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, avvalendosi 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 0,37 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo dell'anno precedente.
- Gli **oneri finanziari netti** sono pari a 0,14 milioni di euro contro 0,22 milioni di euro al 30 settembre 2019. La riduzione è principalmente attribuibile alla sospensione sino al 31.01.2021 accordata alla controllata Feudi del Pisciotto Srl del mutuo a medio/lungo termine (quota capitale e interessi) in essere con primario istituto di credito, in conformità alle disposizioni emanate da Banca d'Italia per il sostegno alle imprese.
- Il **risultato netto di periodo** è negativo per 0,77 milioni di euro, contro una perdita di 0,83 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.
- Il **risultato complessivo di competenza del Gruppo** al 30 settembre 2020 è negativo per 0,77 milioni di euro, contro un utile di 2,81 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. Il risultato del periodo precedente beneficiava 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 del precedente esercizio.

### **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA**

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 6,03 milioni di euro.

| (migliaia di Euro)   | 30/09/2019     | 31/12/2019     | 30/09/2020     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| <b>Indebitamento finanziario netto a medio / lungo termine</b>                                 | (2.576)        | (2.572)        | (2.771)        |
| <b>Indebitamento finanziario netto a breve termine / disponibilità monetarie nette a breve</b> | (3.083)        | (3.217)        | (3.257)        |
| <i>di cui:</i>   |                |                |                |
| <i>Debiti finanziari</i>   | (3.361)        | (3.294)        | (3.748)        |
| <i>Disponibilità e crediti finanziari</i>  | 278            | 77             | 491            |
| <b>Posizione finanziaria netta</b>   | <b>(5.659)</b> | <b>(5.789)</b> | <b>(6.028)</b> |

La variazione è principalmente attribuibile al mutuo erogato a favore della controllata Az. Agr. Tenuta del Pisciotto da Banca Agricola Popolare di Ragusa per complessivi 450 mila euro e finalizzato al progetto (attualmente in corso) di ampliamento dell'offerta attuale del Wine Realis con la realizzazione di ulteriori 5 camere.

---

#### **FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Non vi sono da segnalare fatti di rilievo, avvenuti successivamente al 30 settembre 2020, che possano influenzare in maniera rilevante i dati contenuti nel presente rendiconto intermedio di gestione.

Gli attuali sviluppi della pandemia in Italia e in molte aree del mondo con le conseguenti misure restrittive che sono già attuative o che verranno poste in essere dalle autorità dei vari Governi, avranno inevitabili ripercussioni sulle le performance economiche e finanziarie attese per i prossimi mesi.

In questo contesto il Gruppo proseguirà con tutte le azioni già implementate a partire dal secondo trimestre, come precedentemente descritto, oltre che realizzare tutti i possibili interventi volti al contenimento dei costi, a sostegno della redditività.

Gli amministratori confermano inoltre l'impegno costante per lo sviluppo nei segmenti di attività coerenti con il proprio modello di business in particolare attraverso le proprie società partecipate per la valorizzazione dei propri assets e il rafforzamento del proprio patrimonio.

P. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

*Angelo Riccardi*

## Conto Economico complessivo consolidato al 30 settembre 2020

| (migliaia di Euro)                               | 30/09/2019     | 30/09/2020     | %             |
|--|----------------|----------------|---------------|
| Ricavi delle vendite                             | 1.921          | 1.264          | (34,2)        |
| Altri proventi operativi                         | 190            | 87             | (54,2)        |
| Var. rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati    | (559)          | (491)          | (12,2)        |
| <b>Totale Ricavi</b>                             | <b>1.552</b>   | <b>860</b>     | <b>(44,6)</b> |
| <b>Costi operativi</b>                           | <b>(1.369)</b> | <b>(1.149)</b> | <b>(16,1)</b> |
| <b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>          | <b>183</b>     | <b>(289)</b>   | <i>n.s.</i>   |
| Proventi/(Oneri) non ordinari                    | (442)          | 23             | <i>n.s.</i>   |
| Ammortamenti e svalutazioni                      | (354)          | (369)          | 4,2           |
| <b>Risultato operativo – Ebit</b>                | <b>(613)</b>   | <b>(635)</b>   | <b>3,6</b>    |
| Proventi/(Oneri) finanziari netti                | (220)          | (144)          | (34,5)        |
| <b>Risultato Netto</b>                           | <b>(833)</b>   | <b>(779)</b>   | <b>(6,5)</b>  |
| (Utile)/Perdita attribuibile a terzi             | --             | 4              | --            |
| <b>Risultato attribuibile al gruppo</b>          | <b>(833)</b>   | <b>(775)</b>   | <b>(7,0)</b>  |
| Rivalutazione valore partecipazioni in collegate | 3.638          | --             | ..            |
| <b>TOTALE COMPLESSIVO DI GRUPPO</b>              | <b>2.805</b>   | <b>(775)</b>   | <i>n.s.</i>   |

## Conto Economico complessivo consolidato del terzo trimestre 2020

| (migliaia di Euro)                               | III Trim. 2019 | III Trim. 2020 | %             |
|--|----------------|----------------|---------------|
| Ricavi delle vendite                             | 765            | 765            | 0,0           |
| Altri proventi operativi                         | 65             | 24             | (63,1)        |
| Var. rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati    | (278)          | (235)          | (15,5)        |
| <b>Totale Ricavi</b>                             | <b>552</b>     | <b>554</b>     | <b>0,4</b>    |
| <b>Costi operativi</b>                           | <b>(415)</b>   | <b>(463)</b>   | <b>(11,6)</b> |
| <b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>          | <b>137</b>     | <b>91</b>      | <b>(33,6)</b> |
| Proventi/(Oneri) non ordinari                    | (112)          | (9)            | (92,0)        |
| Ammortamenti e svalutazioni                      | (120)          | (120)          | 0,0           |
| <b>Risultato operativo – Ebit</b>                | <b>(95)</b>    | <b>(38)</b>    | <b>60,0</b>   |
| Proventi/(Oneri) finanziari netti                | (82)           | (28)           | 65,9          |
| <b>Risultato Netto</b>                           | <b>(177)</b>   | <b>(66)</b>    | <b>62,7</b>   |
| (Utile)/Perdita attribuibile a terzi             | --             | --             | 0,0           |
| <b>Risultato attribuibile al gruppo</b>          | <b>(177)</b>   | <b>(66)</b>    | <b>62,7</b>   |
| Rivalutazione valore partecipazioni in collegate | 3.638          | --             | n.s.          |
| <b>TOTALE COMPLESSIVO DI GRUPPO</b>              | <b>3.461</b>   | <b>(66)</b>    | <b>n.s</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, 13 novembre 2020

Il Dirigente Preposto

*Walter Villa*