

**C I A**  
Compagnia Immobiliare Azionaria



***Resoconto Intermedio  
di Gestione Consolidato  
al 30 settembre 2013***

**CIA**  
**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 Panerai
Amministratore Delegato	Luca Nicolò Panerai
Amministratore Delegato	Marco Fanfani
Consiglieri	Maurizio Carfagna Giovanni Battista Cattaneo della Volta Nicoletta Costa Novaro Diego Della Valle Andrea Morante Beatrice Panerai Vincenzo Truppa Umberto Vitiello

### Collegio Sindacale

Presidente	GiamPaolo Dassi
Sindaci effettivi	Pierluigi Galbusera Carlo Maria Mascheroni
Sindaci supplenti	Luciano Barbucci Massimo Vidal

### Società di Revisione

PKF Italia Spa

I mandati triennali del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nominati dall'Assemblea degli Azionisti del 27 aprile 2012, scadranno in concomitanza dell'Assemblea degli Azionisti che approverà il bilancio dell'esercizio 2014.

Il Consiglio di Amministrazione del 14 maggio 2013 ha proceduto alla cooptazione del Dott. Rag. Vincenzo Truppa in sostituzione dello scomparso Rag. Vittorio Terrenghi. Nella stessa seduta è stato inoltre eletto Presidente, il consigliere Angelo Riccardi.

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 2013**

Il resoconto intermedio di gestione è redatto su base consolidata, in quanto la Società vi è tenuta in base alla vigente normativa.

#### **ANDAMENTO DELLA GESTIONE**

I fattori che hanno contribuito al risultato operativo al 30 settembre 2013, e che sono evidenziati nel prospetto contabile, si possono così sintetizzare:

- i ricavi complessivi consolidati del periodo sono pari a 6,63 milioni di euro, contro 6,49 milioni di euro nel corrispondente periodo dell'anno precedente;
- i costi operativi consolidati sono pari a 4,22 milioni di euro, contro i 4,52 milioni di euro registrati al 30 settembre 2012;
- il margine operativo lordo ammonta a 2,40 milioni di euro, contro 1,97 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente;
- al 30 settembre 2013, il conto economico consolidato CIA, chiude con una perdita di 0,39 milioni di euro contro una perdita di 0,18 milioni di euro riferita al 30 settembre 2012. Il risultato netto di gruppo del solo terzo trimestre del 2013 è positivo per 0,1 milioni di euro, contro 0,2 milioni del terzo trimestre 2012;
- la posizione finanziaria netta consolidata è sostanzialmente in linea rispetto al dato al 30 giugno 2013, passando da un indebitamento netto di 49,86 milioni di euro, a un indebitamento netto di 49,88 milioni di euro al 30 settembre 2013.

#### **PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO DEL PERIODO**

- I dati del mercato immobiliare italiano evidenziano una leggera ripresa dell'intero comparto; fanno da traino le transazioni concluse nei principali capoluoghi (Roma, Milano, Torino e Firenze), con la ripresa delle compravendite nelle zone centrali e più esclusive. I dati sono confermati dall'Agenzia delle Entrate nel suo Osservatorio Trimestrale Immobiliare – OMI: anche se il trend rimane sempre e comunque negativo,

---

con una flessione degli scambi del 7,7% nel secondo trimestre del 2013 rispetto allo stesso periodo del 2012, il volume delle compravendite recupera più di 6 punti percentuali rispetto alla contrazione del 13,8% registrata nei primi mesi dell'anno in corso. Al tempo stesso calano i prezzi delle case, con un trend che si ritiene stabile, per arrivare a oltre il 5%, entro la fine dell'anno. Anche il settore delle pertinenze (box e cantine) fa registrare un andamento simile al comparto residenziale, registrando un calo nel terzo trimestre del 7,5% rispetto al 2012, ma in recupero se confrontato con il peggiore andamento d'inizio anno;

- nonostante la situazione di mercato, sono proseguite le vendite degli appartamenti della nuova palazzina realizzata a uso residenziale di sei piani fuori terra e dei box nel centro di Milano della controllata Diana Bis Srl. Le vendite del complesso residenziale, avviate nel 2011, hanno generato al 30 settembre 2013 ricavi complessivi pari a 12,49 milioni di euro, di cui 2,25 milioni di euro nell'anno in corso, consentendo un significativo rientro dell'investimento effettuato;
- nel mese di settembre sono terminati i lavori, nel complesso di Feudi del Pisciotto, per la realizzazione della sala di degustazione con cucina e del Wine Relais con 10 camere e suite. All'avvio dell'attività si sono già registrate significative presenze e numerose prenotazioni con le recensioni dei primi ospiti estremamente positive;
- è allo studio la valorizzazione di alcuni degli asset immobiliari situati in Sicilia ed in particolare:
  - gli immobili di proprietà di Isola Longa Srl nell'area del trapanese denominata "Riserva dello Stagnone" (le saline di Trapani);
  - l'ulteriore valorizzazione dell'antico Baglio, di oltre 2.600 mq di proprietà dei Feudi del Pisciotto Srl;
  - le proprietà immobiliari sull'Isola di Levanzo (Sicilia) della Agricola Florio Srl.

## **PRINCIPALI DATI ECONOMICI DI PERIODO**

Per quanto riguarda i risultati economici consolidati si evidenzia quanto segue:

- i **ricavi** complessivi del gruppo al 30 settembre 2013 sono pari a 6,63 milioni di euro, contro i 6,49 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente:
  - i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili e dalla fornitura dei servizi di facility management a essi correlati, sono cresciuti per circa 0,52 milioni di euro: l'incremento è principalmente determinato dalla messa a reddito degli immobili direzionali a uso uffici della controllata Diana Bis Srl;
  - i ricavi derivanti dalla vendita di vino da parte della controllata Feudi del Pisciotto Srl, pari a 0,5 milioni di euro, sono in linea con il corrispondente periodo dell'anno precedente;
  - i ricavi derivanti dalle vendite immobiliari dalla controllata Diana Bis Srl sono pari a 2,25 milioni di euro, di poco inferiori rispetto ai 2,45 milioni di euro rispetto ai primi nove mesi del 2012.

## I ricavi del periodo sono così suddivisi:

€ (migliaia)	30/09/2013	30/09/2012	Variaz. %
Ricavi affitti	2.519	1.997	26,1
Ricavi facility management	533	523	1,9
Ricavi vendita vino	515	533	(3,4)
Ricavi da attività vitivinicola	673	541	24,4
Ricavi da vendite immobiliari	2.252	2.450	(8,1)
Altri ricavi	133	445	(70,1)
<b>Totale</b>	<b>6.625</b>	<b>6.489</b>	<b>2,1</b>

I ricavi da attività vitivinicola includono il risconto per la quota di competenza del periodo, del contributo in conto capitale ricevuto con l'ammissione al decreto della Regione Sicilia (Mis.4.09 del Por Sicilia 2000/2006), la variazione delle rimanenze dei prodotti finiti e dei semilavorati, e le anticipazioni colturali, ovvero i costi di manodopera e di semine anticipati e riscontati, sostenuti per l'annuale coltura-vendemmia che avviene nell'ultima parte dell'anno.

La voce *altri ricavi* comprende proventi straordinari e quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda, tra cui 71 mila euro per prestazioni di servizi alla partecipata americana Le Cirque NY LLC; la riduzione rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente, è principalmente attribuibile al fatto che nel settembre 2012 era stata acquisita a titolo definitivo una caparra confirmatoria pari a 250 mila euro, a seguito dell'inadempienza del promissario acquirente di uno degli appartamenti in vendita di proprietà della controllata Diana Bis Srl.

- I **costi operativi** consolidati sono pari a 4,22 milioni di euro, contro i 4,52 milioni di euro registrati al 30 settembre 2012. Si segnala quanto segue:
  - i costi per acquisti, pari a 2,35 milioni di euro (2,59 milioni nel 2012), sono principalmente attribuibili alle spese per la realizzazione delle unità abitative e dei box venduti nel corso del 2013;
  - le spese per prestazioni di servizi sono state pari a 1,1 milioni di euro e sono riferite ai costi di gestione degli immobili, all'attività vitivinicola delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e al costo delle prestazioni ottenute dalla correlata Class Editori Spa per la fornitura di servizi di consulenza tecnica, amministrativa, finanziaria e dei servizi informatici, il cui ammontare si è ridotto rispetto al 2012 per minori necessità di supporto;
  - gli altri costi operativi sono pari a 0,45 milioni di euro e comprendono principalmente le imposte di registro, l'IMU, i compensi agli organi societari e le sopravvenienze passive;
  - il costo del personale, in linea con il corrispondente periodo dell'anno precedente, è di 0,3 milioni di euro ed è relativo a tre dipendenti ed agli avventizi che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto srl e Azienda Agricola del Pisciotto Srl.

## Personale: media del periodo

	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2012
Dirigenti	0,5	--	--
Impiegati	2,5	3	3
<b>Totale</b>	<b>3,0</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

- Gli **ammortamenti** crescono sia per effetto dell'entrata a regime degli impianti vitivinicoli delle controllate sia per l'avvio del processo di ammortamento degli immobili di Diana Bis Srl, per la parte a uso uffici, messi a reddito a partire dal mese di luglio 2012.
- Gli **oneri finanziari netti** sono pari a 1,65 milioni di euro (1,22 milioni di euro al 30 settembre 2012). L'incremento è attribuibile alla messa a reddito degli immobili della controllata Diana Bis e la conseguente attribuzione a conto economico della quota non più capitalizzabile degli interessi passivi sui mutui.

## SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria presenta al 30 settembre 2013 un indebitamento a livello consolidato di 49,9 milioni di euro, così dettagliato:

€ (migliaia)	30/09/2013	30/06/2013	31/12/2012
Titoli	--	--	--
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(43.151)	(43.564)	(44.553)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(6.734)	(6.297)	(1.463)
<i>Di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	(6.760)	(6.334)	(5.949)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	26	37	4.486
<b>Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette</b>	<b>(49.885)</b>	<b>(49.861)</b>	<b>(46.016)</b>

### Commento alla posizione finanziaria netta

La posizione finanziaria netta evidenzia un indebitamento netto complessivo verso terzi di 49,9 milioni di euro, in linea con la situazione finanziaria evidenziata al termine del primo semestre 2013. La variazione della posizione finanziaria netta rispetto al 31 dicembre 2012, pari a -3,87

---

milioni di euro, è principalmente dovuta al pagamento all'ex socio, avvenuto nel 2013, della quota del 50% dell'Azienda Turistica Florio che era stata acquistata da CIA e poi rivenduta a terzi il 30 dicembre 2012, con un incasso realizzato nel 2012 e un conseguente aumento momentaneo della liquidità di cui una parte doveva essere successivamente retrocessa per il pagamento delle quote precedentemente acquisite.

L'indebitamento è relativo al finanziamento dello sviluppo del patrimonio mobiliare ed immobiliare, che, anche se stimato prudenzialmente, risulta essere ampiamente superiore all'indebitamento stesso.

## **PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE**

I principi contabili adottati per la redazione dei prospetti contabili e dei dati trimestrali consolidati sono i medesimi utilizzati per la redazione del bilancio consolidato dell'esercizio precedente. Il presente resoconto intermedio di gestione consolidato è redatto utilizzando il criterio di valutazione del costo storico, fatta eccezione per gli strumenti finanziari disponibili per la vendita, che, qualora presenti, sono valutati al fair value.

I dati del periodo di confronto sono stati anch'essi espressi secondo gli IFRS. Il resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2013 è stato elaborato in osservanza dell'art. 154 ter del D. Lgs. 195/2007, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla Consob secondo quanto stabilito dall'articolo 82 del Regolamento Consob n. 11971/1999 (e successive modifiche ed integrazioni) e dall'allegato 3D del Regolamento stesso. L'informativa completa, sia per il bilancio consolidato di gruppo che per la capogruppo CIA S.p.A., è stata pubblicata nell'ambito del bilancio annuale al 31 dicembre 2012 e della relazione semestrale 2013 a cui pertanto si rimanda.

## **AREA DI CONSOLIDAMENTO**

L'area di consolidamento comprende la Capogruppo CIA spa e le società nelle quali la stessa esercita il controllo, cioè il potere di determinare le politiche finanziarie e gestionali di un'impresa al fine di ottenere i benefici dalle sue attività.

Le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito al Gruppo e cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori del Gruppo.

Le società controllate sono consolidate con il metodo del consolidamento integrale. Per la predisposizione dei dati consolidati, sono state utilizzate le situazioni patrimoniali, economiche e finanziarie delle società controllate e partecipate, predisposte dalle singole società del Gruppo alla data di riferimento, eventualmente opportunamente riclassificate e rettificcate per riflettere l'applicazione di principi contabili omogenei adottati dal Gruppo.

Nella redazione del resoconto trimestrale consolidato sono eliminati tutti i saldi e le operazioni tra società del Gruppo, così come gli utili e le perdite non realizzati su operazioni infragruppo. Le controllate inattive sono consolidate con il metodo del patrimonio netto. La loro influenza sul risultato del Gruppo non è in ogni caso significativa.

Le partecipazioni in imprese collegate, nelle quali cioè il Gruppo ha un'influenza notevole,

---

sono valutate con il metodo del patrimonio netto, così come definito dallo IAS 28. Gli utili o le perdite di pertinenza del Gruppo sono riconosciuti nel bilancio consolidato dalla data in cui l'influenza notevole ha avuto inizio e fino alla data in cui la stessa cessa.

Nel seguito è riportata l'area di consolidamento della società alla data del 30 settembre 2013:

### **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 %
- Diana Bis Srl	100,00 %
- Infrastrutture America Srl	51,00 %
- Agricola Florio Srl Società Agricola (già Isola Longa Turismo Rurale)	100,00 %
- Resort & Golf Società Consortile A.r.l.*	50,01 %

\* Consolidata con il metodo integrale in quanto controllata da Resort del Pisciotto per il 16,67%, da Az. Agricola Tenuta del Pisciotto per 16,67% e direttamente da Cia Spa per il 16,67%. La società è in liquidazione volontaria.

### **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>
- Donnafugata Resort Srl	1,66 %
- LC International LLC	20,40 %
- Società Infrastrutture Sicilia Srl*	25,50 %
- Isola Longa Srl	50,00 %

\* partecipata da Infrastrutture America per il 50%.

La quota di partecipazione in Donnafugata Resort Srl era originariamente del 17,41%; a seguito dell'esercizio della put per il 15%, la quota residua di proprietà si era attestata al 2,41%. In

---

seguito ad un aumento di capitale deliberato dalla società, non sottoscritto da CIA, la quota è quella che appare in tabella.

Nel corso del periodo non ci sono stati movimenti di rilievo sulle partecipazioni del gruppo.

## **FATTI DI RILIEVO DEL TRIMESTRE IN CORSO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

È ancora aperto il contenzioso insorto a seguito del perdurare dell'inadempimento della controparte, un'importante società spagnola quotata, al contratto di opzione put per il pagamento del 15% della società Donnafugata Resort Srl, e all'esecuzione della sentenza dell'arbitrato che ha ritenuto equa la valutazione della società dell'arbitratore prof. Luigi Guatri, stabilita in 33 milioni di euro. Nel mese di febbraio la controparte ha impugnato il lodo arbitrale dinanzi alla Corte di Appello di Milano, la quale con ordinanza depositata il 17 luglio 2013, ha rigettato l'istanza di sospensiva richiesta e dichiarato che non ricorrono i presupposti per la declaratoria di inammissibilità dell'appello proposto e ha quindi rinviato la causa per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 23 febbraio 2016.

Sono in corso di esperimento le azioni giudiziali e stragiudiziali da intraprendere per portare in esecuzione la sentenza dell'arbitrato e il contratto di opzione put.

Quando sarà incassato il prezzo fissato per le quote vendute, pari a 4,95 milioni di euro più interessi maturati, danni e spese, CIA realizzerà una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nonostante il contesto macro-economico continui a essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, le previsioni per l'evoluzione della gestione sono moderatamente positive, in considerazione della stabilità dei rendimenti relativi agli investimenti immobiliari effettuati, di quella delle attività ad essi correlate da parte della capogruppo e soprattutto dalle attese per gli sviluppi delle operazioni immobiliari e commerciali delle controllate Diana Bis Srl e Feudi del Pisciotto Srl:

- la previsione di ripresa del mercato immobiliare per Milano, unitamente allo stato di avanzamento di alcune trattative in corso per le unità residenziali, relative al complesso immobiliare realizzato dalla controllata Diana Bis Srl, consentono di prevedere il raggiungimento degli obiettivi previsti nel piano di investimento identificato per l'area;
- è possibile allo stato prevedere un incremento dei ricavi di vendita dei vini della controllata Feudi del Pisciotto Srl, grazie ad una domanda specifica di mercato in crescita, soprattutto attraverso il canale export in particolare nei Paesi Orientali (Cina) e in USA.

La vendemmia 2013, appena conclusa, ha evidenziato standard qualitativi elevatissimi, con quantità in crescita di circa il 5% rispetto all'anno precedente.

P. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

*Angelo Riccardi*

---

**Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.**  
**CIA S.p.A. e società controllate**  
**Relazione trimestrale 01/01/2013 – 30/09/2013**  
**Dati economici consolidati**  
(in migliaia di euro)

---

<i><b>CONTO ECONOMICO</b></i>	<i><b>30/09/12</b></i>	<i><b>30/09/13</b></i>
<b>RICAVI</b>		
Ricavi delle vendite	5.577	5.890
Altri proventi operativi	912	735
<b>Totale ricavi</b>	<b>6.489</b>	<b>6.625</b>
<b>COSTI</b>		
Costi operativi	4.515	4.221
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>	<b>1.974</b>	<b>2.404</b>
Ammortamenti e svalutazioni	926	1.154
<b>Risultato operativo – Ebit</b>	<b>1.048</b>	<b>1.250</b>
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.224)	(1.646)
<b>Risultato Netto</b>	<b>(176)</b>	<b>(396)</b>
(Utile) perdita di terzi	-	3
<b>Risultato Netto di Gruppo</b>	<b>(176)</b>	<b>(393)</b>

---

**Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.**  
**CIA S.p.A. e società controllate**  
**Relazione trimestrale 01/07/2013 – 30/09/2013**  
**Dati economici consolidati**  
(in migliaia di euro)

---

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>III Trimestre 2012</b>	<b>III Trimestre 2013</b>
<b>RICAVI</b>		
Ricavi delle vendite	1.268	1.169
Altri proventi operativi	600	349
<b>Totale ricavi</b>	<b>1.868</b>	<b>1.518</b>
<b>COSTI</b>		
Costi operativi	785	506
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>	<b>1.083</b>	<b>1.012</b>
Ammortamenti e svalutazioni	414	382
<b>Risultato operativo – Ebit</b>	<b>669</b>	<b>630</b>
Proventi (oneri) finanziari netti	(447)	(538)
<b>Risultato Netto</b>	<b>222</b>	<b>92</b>
(Utile) perdita di terzi	-	1
<b>Risultato Netto di Gruppo</b>	<b>222</b>	<b>93</b>

---

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

*Il sottoscritto Emilio Adinolfi, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., attesta che l'informativa contabile contenuta nel presente documento corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.*

Il Dirigente Preposto  
*Emilio Adinolfi*