

# C I A

Compagnia Immobiliare Azionaria



## *Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2014*

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.

L'assemblea dei soci del 29 aprile 2014 ha proceduto alla conferma del consigliere Vincenzo Truppa, nominato dal consiglio d'amministrazione del 14 maggio 2013 in sostituzione dello scomparso Vittorio Terrenghi.

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 al 31 Marzo 2014**

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

### **ANDAMENTO DELLA GESTIONE**

I ricavi complessivi del gruppo al 31 marzo 2014 ammontano a 1,45 milioni di euro, contro 1,53 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente.

I costi operativi ammontano a 0,64 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il valore del precedente esercizio, pari a 0,65 milioni di euro.

Il margine operativo lordo (Ebitda), inteso come differenza tra valore e costi della produzione prima degli ammortamenti e degli oneri finanziari, è positivo per 0,81 milioni di euro, con un decremento del 7,8% rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Il risultato della gestione straordinaria, rappresentato separatamente nella presente situazione consolidata trimestrale, con analogo riclassifica dello schema di conto economico del primo trimestre del precedente esercizio, presenta uno sbilancio positivo di 8 mila euro, contro uno sbilancio negativo di 108 mila euro al 31 marzo 2013, dove erano state contabilizzate componenti straordinari di costo di competenza di anni precedenti;

Gli ammortamenti e le svalutazioni sono stati pari complessivamente a 0,39 milioni di euro, in linea con il precedente esercizio.

Gli oneri finanziari netti sono stati pari a 0,59 milioni di euro contro 0,57 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente.

---

Il risultato netto di gruppo dopo gli interessi di terzi del primo trimestre 2014 evidenzia una perdita di 0,16 milioni di euro contro una perdita netta di 0,19 milioni di euro al 31 marzo 2013.

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

Le principali attività del Gruppo nel primo trimestre dell'anno in corso, ed il contesto di mercato di riferimento si possono così riassumere:

- l'analisi dei dati sull'andamento del mercato immobiliare italiano del primo trimestre 2014, pubblicato dalla società di studi economici Nomisma, evidenzia i primi segnali di miglioramento. Secondo l'istituto la timida ripresa rilevata nel corso del secondo semestre del 2013 per le grandi città si è progressivamente estesa a quelle di medie dimensioni nei primi mesi del 2014, fatto che concorre a ridare fiducia al comparto. Alla seppur lenta ripresa delle compravendite, si contrappone il continuo calo dei prezzi di vendita degli immobili, che scenderanno anche nel 2014, mentre per un recupero dei valori, secondo le stime, bisognerà attendere il prossimo anno. Il dato è riportato anche dalla società di rating Standard&Poor's in un report sul mercato residenziale europeo, che prevede un calo medio dei prezzi quest'anno dell'1%, cui seguirà una variazione di pari entità, ma con il segno più, nel 2015. A spingere verso il basso i prezzi delle abitazioni sono sostanzialmente la debolezza del reddito familiare e la difficoltà di accesso al credito. Proprio le politiche creditizie messe in atto dalle banche potrebbero divenire l'ago della bilancia rispetto a una effettiva ripresa dell'intero comparto immobiliare. A generare ancora incertezza nel mercato, si segnala l'introduzione della nuova imposta sui servizi indivisibili, la Tasi, che sostituisce (sulla prima casa) l'Imu, ma con un effetto che dipende dalle scelte dei singoli comuni. Così come si osserva nella media del mercato residenziale, si sono registrati cali nelle quotazioni anche nel segmento di pregio, rispetto al primo trimestre 2013: -5% per Roma; -4% per Milano; -6% per Genova e Firenze e -7% per Napoli. Un elemento rilevante è la percentuale media di sconto tra prezzo richiesto dai venditori e prezzo di chiusura della trattativa che si attesta mediamente intorno al 15-20%. I tempi di vendita si sono allungati e si attestano mediamente intorno ai 7-8 mesi per Milano e Genova, 9 mesi per Roma e Napoli e a 11 mesi per Firenze. In questo contesto di mercato sono state avviate e sono tutt'ora in corso, diverse trattative per la vendita degli appartamenti e dei box della nuova palazzina realizzata a uso residenziale nel centro di Milano nella zona del Duomo, dalla controllata Diana Bis Srl;

- in Sicilia, nel complesso di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto, sono in fase di completamento i lavori per la realizzazione di un ristorante che completerà il progetto d'investimento realizzato con il Wine Relais nella stessa area (10 camere e suite dotate di tutti i comfort, ricavate nella parte abitabile del Palmento settecentesco più grande dell'isola), dove si continuano a registrare significative presenze, che cominciano a generare i primi incoraggianti ricavi, e numerose prenotazioni. Le recensioni degli ospiti sono tutte estremamente positive (*fonte dati Booking e Tripadvisor*);
- sono al momento allo studio le possibilità per la valorizzazione di alcuni degli asset immobiliari situati in Sicilia, in particolare:
  - per la valorizzazione degli immobili di proprietà di Isola Longa Srl nell'area del trapanese denominata "Riserva dello Stagnone" (le saline di Trapani);
  - per la ulteriore valorizzazione dell'antico Baglio, di oltre 2.600 mq di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto Srl;
  - per la valorizzazione delle proprietà immobiliari sull'Isola di Levanzo (Sicilia) della controllata Agricola Florio Srl.

## PRINCIPALI DATI ECONOMICI DEL PERIODO

- I ricavi complessivi del gruppo al 31 marzo 2014 sono pari a 1,45 milioni di euro, contro 1,53 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. I ricavi del periodo sono così suddivisi:

(€ migliaia)	31/03/2014	31/03/2013	Variatz. %
Ricavi affitti	845	838	0,83
Ricavi facility management	178	177	0,56
Ricavi vendita vino	249	216	15,27
Ricavi da attività vitivinicola	132	203	(34,97)
Ricavi da vendite immobiliari	-	-	-
Altri ricavi	43	94	n.s.
<b>Totale</b>	<b>1.447</b>	<b>1.528</b>	<b>(5,30)</b>

- 
- i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili e dalla fornitura dei servizi di facility management, a essi correlati, sono rimasti sostanzialmente stabili;
  - i ricavi derivanti dalla vendita di vino da parte della controllata Feudi del Pisciotto Srl, pari a 0,25 milioni di euro, contro 0,21 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente, registrano un incremento del 15,27%. Il trend positivo è confermato dall'intero comparto vitivinicolo italiano che evidenzia per il primo trimestre una crescita delle vendite del 7,5% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente: ancora in crescita l'export che registra un +9% rispetto al primo trimestre 2013, confermando la tendenza generale rilevata nel bilancio finale dell'anno precedente; anche i consumi del mercato interno segnano una ripresa rispetto al 2013 con un +4% (*fonte dati Ismea*);
  - la riduzione dei ricavi da attività vitivinicola verso l'anno precedente è principalmente dovuta alla variazione del magazzino dei prodotti finiti della controllata Feudi del Pisciotto Srl e dalla valorizzazione delle anticipazioni colturali, ovvero i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese per la nuova coltura-vendemmia dell'anno in corso;
  - gli altri ricavi comprendono proventi straordinari e quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda, tra cui 25 mila euro per prestazioni di servizi alla partecipata LC International LLC (Holding che detiene le partecipazioni totalitarie dei ristoranti-società facenti capo alla famiglia Maccioni);
  - i costi operativi ammontano a 0,64 milioni di euro, contro 0,65 milioni del corrispondente periodo dell'anno precedente; queste le principali componenti:
    - i costi per acquisti sono pari a 0,11 milioni di euro (0,06 milioni di euro al 31 marzo 2013);
    - le spese per prestazioni di servizi sono state pari a 0,31 milioni di euro (0,40 milioni di euro al 31 marzo 2013) e sono riferite ai costi di gestione degli immobili, all'attività vitivinicola di Feudi del Pisciotto Sarl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl ed al costo delle prestazioni effettuate alla correlata Class Editori Spa per la fornitura di servizi di consulenza tecnica, amministrativa, finanziaria, informatica;

- il costo del personale pari a 0,11 milioni di euro, è relativo ai due dipendenti di CIA, ad un impiegato di Feudi del Pisciotto Sarl e agli avventizi che hanno lavorato per le controllate società agricole Feudi del Pisciotto Sarl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl;

**Personale: media del periodo.**

	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2013
Dirigenti	1	1	--
Impiegati	2	2	3
<b>Totale</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

- gli altri costi operativi sono pari a 0,11 milioni di euro e comprendono l'IMU, le imposte di registro, i compensi agli organi societari e sopravvenienze passive.

**SITUAZIONE FINANZIARIA**

€ (migliaia)	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2013
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(42.380)	(42.319)	(44.157)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(5.722)	(6.915)	(5.758)
<i>Di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	(5.993)	(7.240)	(6.114)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	271	325	356
<b>Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette</b>	<b>(48.102)</b>	<b>(49.234)</b>	<b>(49.915)</b>

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 49,2 milioni di euro al 31 dicembre 2013 a un indebitamento netto di 48,1 milioni di euro al 31 marzo 2014.

---

La riduzione della posizione finanziaria netta, pari a 1,1 milioni di euro, è principalmente attribuibile al rimborso delle rate dei mutui nel periodo e in parte alla compensazione di debiti finanziari con crediti commerciali verso terzi.

La rimodulazione di linee di credito a breve termine con linee a medio/lungo termine (per complessivi 450 mila euro, anticipazioni erogate alla controllata Feudi del Pisciotto nel corso del secondo semestre 2013), determina che i debiti a medio/lungo termine rimangono costanti.

## **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 31 marzo 2014 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 della relazione semestrale 2013 e del bilancio annuale al 31 dicembre 2013, 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 rettificata 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 31 marzo 2014:

#### **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%. Società in liquidazione.

---

### **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.

Non si ravvisano variazioni rispetto all'area di consolidamento al 31 dicembre 2013.

### **FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI AL 31 MARZO 2014 ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

È ancora aperto il contenzioso sorto a seguito 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. All'udienza del 6 maggio u.s., del secondo lodo in corso, fissata per l'esperimento del tentativo di conciliazione, gli arbitri hanno concesso il termine alle parti sino al 30 maggio p.v. per comunicare l'esito di un eventuale accordo. Nell'ipotesi in cui la conciliazione non dovesse essere raggiunta hanno quindi fissato udienza al 4 giugno 2014, per la discussione definitiva della controversia. In riferimento alle evidenze di cui sopra e alla conferma di quanto dimostrato e documentato, una volta che CIA avrà incassato il prezzo fissato per le quote vendute, oltre agli oneri dovuti, realizzerà una significativa plusvalenza

---

rispetto ai valori di carico.

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 delle attese per gli sviluppi delle operazioni immobiliari e commerciali delle controllate Diana Bis Srl e Feudi del Pisciotto Srl, dove si prevede un significativo incremento dei ricavi di vendita dei vini, grazie alla ripresa del mercato nazionale e ad una domanda in forte crescita per il canale export, in particolare nei Paesi Orientali (Cina e Giappone) e in USA.

P. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

*Angelo Riccardi*

**Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.**  
**CIA S.p.A. e società controllate**  
**Relazione trimestrale 01/01/2014 – 31/03/2014**  
**Dati economici consolidati**  
(in migliaia di euro)

<i>CONTO ECONOMICO</i>	<i>31/03/14</i>	<i>31/03/13</i>
<b>RICAVI</b>		
Ricavi delle vendite	1.302	1.256
Altri proventi operativi	145	272
<b>Totale ricavi</b>	<b>1.447</b>	<b>1.528</b>
<b>COSTI</b>		
Costi operativi	640	653
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>	<b>807</b>	<b>875</b>
Proventi /(Oneri) straordinari	8	(108)
Ammortamenti e svalutazioni	(386)	(386)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>	<b>429</b>	<b>381</b>
Proventi (oneri) finanziari netti	(586)	(573)
<b>Risultato Netto</b>	<b>(157)</b>	<b>(192)</b>
(Utile) perdita di terzi	--	1
<b>Risultato Netto di Gruppo</b>	<b>(157)</b>	<b>(191)</b>

---

*Compagnia Immobiliare Azionaria, con comunicato stampa diffuso il 1 febbraio 2013, ha informato il pubblico circa la decisione di aderire 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.*

**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*