

**C I A**  
Compagnia Immobiliare Azionaria



***Resoconto Intermedi di Gestione  
Consolidato al 31 marzo 2016***

*Approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 13 maggio 2016*

**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 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

PKF Italia Spa

I mandati triennali del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nominati dall'Assemblea degli Azionisti del 30 aprile 2015, scadranno in concomitanza dell'Assemblea degli Azionisti che approverà il bilancio dell'esercizio 2017.

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 2016**

Il presente Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016, 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 2015.

Si precisa che, a seguito delle recenti modifiche al Testo Unico della Finanza (TUF) in vigore dal mese di marzo, la pubblicazione dei dati e delle informazioni al 31 marzo 2016 è stata effettuata su base volontaria in continuità con il passato in attesa di eventuali provvedimenti regolamentari da parte della CONSOB.

### **Andamento della gestione e dei principali mercati di riferimento e attività al 31 marzo 2016**

I principali dati economici del periodo si possono così sintetizzare:

- i ricavi complessivi consolidati del periodo sono pari a 1,32 milioni di euro contro 1,27 milioni di euro, conseguiti nel corrispondente periodo dell'anno precedente, con un incremento del 4,0%;
- i costi operativi consolidati sono pari a 0,62 milioni di euro, contro 0,63 milioni di euro registrati al 31 marzo 2015;
- il margine operativo lordo ammonta a 0,70 milioni di euro, contro 0,64 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente, con un miglioramento pari al 9,4%;
- al 31 marzo 2016, il conto economico complessivo consolidato di CIA, chiude con una perdita di 0,27 milioni di euro contro una perdita di 0,35 milioni di euro registrata nel primo trimestre del precedente esercizio;
- il risultato della gestione finanziaria netta consolidata determina un indebitamento netto di 46,3 milioni di euro al 31 marzo 2016, contro i 47,9 milioni di euro al 31 marzo 2015.

### **Andamento dei principali mercati di riferimento e attività al 31 marzo 2016**

L'analisi dei mercati di riferimento e le principali attività del gruppo, si possono così riassumere:

- Andamento mercato immobiliare italiano

Prosegue nel mercato immobiliare italiano il trend positivo registrato nel 2015, dove le compravendite di case sono aumentate del 5,7%, mostrando un rialzo per il secondo anno consecutivo. Gli investitori tornano ad acquistare e si muove anche la ricerca della prima casa.

---

Da un lato le incertezze che hanno interessato i mercati finanziari stanno restituendo appeal al mattone come forma di investimento sicuro e dall'altro i mutui a tassi decisamente convenienti stanno riportando sul mercato gli acquirenti di prima casa senza però dimenticare che un forte input al mercato, arriva dai prezzi degli immobili che dopo anni di ribasso sono ora decisamente più accessibili. Le previsioni per il 2016 indicano una contrazione dei prezzi tra -2% e 0%, mentre le compravendite potrebbero attestarsi intorno alle 460-470 mila unità, proseguendo il trend dinamico del 2015 non solo per le grandi città, ma anche per i capoluoghi di provincia e nell'hinterland.

In questo contesto di mercato sono proseguite le attività per la valorizzazione e la realizzazione delle plusvalenze implicite nel patrimonio immobiliare del gruppo. Con riferimento a questo settore di attività, si segnala che il contenzioso in essere tra la controllata Diana Bis Srl, proprietaria dell'immobile residenziale in Milano, via Borgazzi, 1 e il condominio di Corso Italia 66-68, non presenta significativi sviluppi rispetto a quanto già riportato nella relazione al bilancio dell'esercizio 2015 nella quale si dava atto delle concrete prospettive di componimento attraverso una possibile definizione conciliativa della causa in corso.

Sul versante delle locazioni, secondo gli ultimi dati ISTAT, si evidenzia una ripresa della domanda per il segmento retail e direzionale (+0,3% da gennaio a febbraio e un +2,7% da febbraio 2015 allo stesso mese del 2016). Lo sconto sui canoni richiesti resta mediamente compreso tra il 15-20% e il rendimento medio si attesta oggi al di sotto del 5%.

In un mercato caratterizzato dalla volatilità e incertezza, gli investimenti immobiliari effettuati dal gruppo nel settore direzionale, nonostante una riduzione temporanea registrata nell'anno in corso, garantiscono una sostanziale stabilità dei rendimenti, in forza delle vincolanti e lunghe scadenze contrattuali e delle attività ad essi correlate.

- Andamento mercato vitivinicolo italiano

Il comparto del vino italiano, conferma anche nel primo trimestre dell'anno in corso i dati di crescita registrati nel 2015. Il vino italiano è ormai consacrato come ambasciatore del Made in Italy nel mondo, e si pone l'obiettivo di raggiungere entro il 2020 i 7,0 miliardi di euro di fatturato all'estero contro i 5,4 miliardi di euro del 2015. Anche per il mercato interno, trainato dalla GDO, si conferma nel primo trimestre dell'anno una crescita delle vendite in valore e in quantità, in linea con quanto già registrato nel secondo semestre dell'anno precedente.

La controllata Feudi del Pisciotto Srl ha registrato un incremento significativo delle vendite, +33,2% rispetto al primo trimestre dell'anno precedente.

- Attività di sviluppo ed investimenti:

- a. in Sicilia, nel complesso di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto, in data 1 maggio è stato inaugurato il ristorante, mentre sono in fase di ultimazione i lavori per la realizzazione di una scuola di cucina e di una piccola SPA che completeranno l'offerta del progetto d'investimento del Wine Relais, già operativo per la parte ospitalità (10 camere e suite dotate di tutti i comfort, ricavate nella parte abitabile del Palmento settecentesco più grande dell'isola).
- b. è in fase di definizione il progetto per la realizzazione di ulteriori camere e suite in una porzione dell'antico Baglio, di oltre 2.600 mq, con l'obiettivo di implementare e rafforzare l'attuale offerta del Wine Relais;

Con riferimento al contenzioso in essere con l’Agenzia delle Entrate di Milano, sorto a seguito della verifica fiscale effettuata nel corso del 2015 sull’esercizio fiscale 2012 che ha dato luogo ad una ripresa fiscale pari a 1,57 milioni di euro, si precisa che CIA in data 15 marzo 2016 ha provveduto ad inviare il modello IPEC al fine di richiedere la compensazione parziale dell’imponibile emerso dalla ripresa, con utilizzo delle perdite fiscali. In data 15 aprile 2016 CIA ha ricevuto risposta dall’Agenzia che, a seguito dello scomputo delle perdite fiscali disponibili per il gruppo, determina in circa 175 mila euro l’esborso finanziario complessivamente a carico della società per la definizione della controversia. È in corso da parte degli amministratori la valutazione circa l’opportunità di adesione anche se è tutt’ora aperta la possibilità di ricorrere in tutte le sedi consentite. In virtù delle considerazioni di cui sopra, si è ritenuto al momento non opportuna l’iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.

## **PRINCIPALI DATI ECONOMICI DI PERIODO**

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

- i **ricavi** complessivi del gruppo al 31 marzo 2016 sono pari a 1,32 milioni di euro, contro 1,27 milioni di euro del corrispondente periodo dell’esercizio precedente, facendo registrare un miglioramento del 4,0%. L’incremento è principalmente attribuibile:
  - alla minore riduzione temporanea dei canoni di locazione, per l’anno 2016, concessa da CIA e dalla controllata Diana Bis Srl, al locatario degli immobili di proprietà, siti nel centro di Milano, la cui richiesta è scaturita dal protrarsi della negativa congiuntura economica e dalla generale contrazione del mercato;
  - all’incremento delle vendite di vino della controllata Feudi del Pisciotto Srl, di cui si è già detto sopra.

I ricavi del periodo sono così suddivisi:

€ (migliaia)	31/03/2016	31/03/2015	Variaz. %
Ricavi affitti	715	670	6,7
Ricavi facility management	183	182	0,5
Ricavi vendita vino	297	223	33,2
Ricavi da attività vitivinicola e Wine Relais	67	134	(50,0)
Ricavi da vendite immobiliari	--	--	--
Altri ricavi	58	60	(3,3)
<b>Totale</b>	<b>1.320</b>	<b>1.269</b>	<b>4,0</b>

Si segnala che la voce Ricavi da attività vitivinicola include, oltre ai ricavi generati dal Wine Relais, 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 (in diminuzione rispetto al corrispondente periodo dell’anno precedente per effetto delle maggiori vendite di vino) e dei

---

semilavorati e le anticipazioni colturali, ovvero i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese per la nuova coltura-vendemmia, terminata nel corso del mese di ottobre.

La voce Altri ricavi comprende quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica del gruppo, tra cui 28 mila euro per prestazioni di servizi alla partecipata LC International LLC e 24 mila euro per il recupero delle spese condominiale dall'affittuario di New York.

- I **costi operativi** consolidati sono pari a 0,62 milioni di euro, contro 0,63 milioni di euro registrati al 31 marzo 2015. A riguardo si segnala quanto segue:
  - i costi per acquisti sono pari a 36 mila euro contro 28 mila euro al 31 marzo 2015. L'incremento è principalmente riferibile ai maggiori costi per acquisti relativi controllata Feudi del Pisciotto Srl;
  - le spese per prestazioni di servizi sono pari a 0,32 milioni di euro (0,34 milioni di euro nel 2015) e sono riferite in particolare ai costi di gestione degli immobili, all'attività vitivinicola delle controllate Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto 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;
  - gli altri costi operativi, pari a 0,13 milioni di euro, sono sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo dell'anno precedente e comprendono principalmente le imposte di registro, l'IMU, i compensi agli organi societari e le sopravvenienze passive;
  - il costo del personale è pari a 0,13 milioni di euro in linea con il corrispondente periodo.

La tabella evidenzia il numero medio di dipendenti impiegati nel periodo:

	31/03/2016	31/12/2015	31/03/2015
Dirigenti	1,0	1,0	1,0
Impiegati	2,0	2,0	2,0
<b>Totale</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>

- Il saldo delle **partite non ordinarie** è negativo per 68 mila euro contro 14 mila euro del precedente periodo.
- Gli **ammortamenti e le svalutazioni** sono pari a 0,37 milioni di euro, rispetto a 0,39 milioni di euro al 31 marzo 2015.
- Gli **oneri finanziari netti** sono pari a 0,53 milioni di euro (0,58 milioni di euro al 31 marzo 2015).

---

## SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria presenta al 31 marzo 2016 un indebitamento a livello consolidato di 46,3 milioni di euro, così dettagliato:

€ (migliaia)	31/03/2016	31/03/2015	31/12/2015
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(40.169)	(41.682)	(40.257)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(6.104)	(6.241)	(5.867)
<i>Di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	(6.274)	(6.328)	(6.900)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	170	87	1.033
<b>Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette</b>	<b>(46.273)</b>	<b>(47.923)</b>	<b>(46.124)</b>

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 47,9 milioni di euro al 31 marzo 2015 a un indebitamento netto di 46,3 milioni di euro.

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

---

## **PRINCIPALI EVENTI SUCCESSIVI AL PERIODO**

Non si segnala nessun evento rilevante intervenuto nei primi mesi dell'esercizio rispetto a quelli già esplicitati in relazione.

## **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 del Gruppo sono rivolte verso un andamento positivo, in considerazione della stabilità dei rendimenti relativi agli investimenti immobiliari effettuati e delle attività ad essi correlate da parte della capogruppo e soprattutto dalle attese per gli sviluppi delle operazioni immobiliari della controllate Diana Bis e commerciali della Feudi del Pisciotto.

Le principali linee guida del management prevedono lo sviluppo del business attraverso azioni rivolte a consentire una crescita organica dei risultati e della redditività, nel rispetto dei vincoli finanziari di gruppo e l'impegno nel massimizzare la creazione di valore attraverso l'efficienza sia operativa sia della struttura del capitale.

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**

**01/01/2016 – 31/03/2016**

**Dati economici consolidati**

(migliaia di Euro)	<b>31 marzo 2016</b>	<b>31 marzo 2015</b>
Ricavi delle vendite	1.232	1.116
Altri proventi operativi	88	153
<b>Totale Ricavi</b>	<b>1.320</b>	<b>1.269</b>
<b>Costi operativi</b>	<b>(619)</b>	<b>(628)</b>
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>	<b>701</b>	<b>641</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	(68)	(14)
Ammortamenti e svalutazioni	(373)	(390)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>	<b>260</b>	<b>237</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(528)	(583)
<b>Risultato Netto</b>	<b>(268)</b>	<b>(346)</b>
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	3	(1)
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>	<b>(265)</b>	<b>(347)</b>
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)	--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO</b>	<b>(265)</b>	<b>(347)</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.*

Il Dirigente Preposto

*Walter Villa*