

**C I A**  
Compagnia Immobiliare Azionaria

*Resoconto Intermedio di Gestione  
Consolidato al 31 marzo 2017*



**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**

BDO 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 dell'esercizio 2021. Si fa presente che PKF Italia S.p.A. in data 31 gennaio 2017 ha ceduto a BDO Italia Spa., società operante nello stesso settore di PKF Italia Spa e aderente al network internazionale BDO, un ramo d'azienda ricomprendente, inter alia, l'incarico di revisione legale di Cia Spa.

---

# Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e società controllate

Sede in Milano, Via G. Borgazzi, 2

## Resoconto Intermedio di Gestione Consolidato al 31 Marzo 2017

Il presente Resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2017, 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 2016.

Si precisa che, a seguito delle modifiche al Testo Unico della Finanza (TUF), la pubblicazione dei dati e delle informazioni al 31 marzo 2017 è stata effettuata su base volontaria in continuità con il passato.

### Andamento dei principali mercati di riferimento e delle attività del Gruppo

L'andamento dei mercati di riferimento e delle principali aree di attività si possono così riassumere:

- Mercato immobiliare

Il mercato immobiliare italiano nel primo trimestre dell'anno, consolida e conferma le indicazioni positive di una ripresa, seppur ancora lenta, della crescita già evidenziata nel corso del 2016.

Nel **comparto immobiliare residenziale** crescono le compravendite del 3,7% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente. Dal punto di vista dei prezzi, da un lato l'aumento delle concessioni di mutuo da parte del sistema bancario ha contribuito in maniera determinante alla ripresa del settore e dall'altro il continuo eccesso dell'offerta, non hanno portato ad un'inversione di tendenza nelle quotazioni, che rimangono basse; Milano (mercato di riferimento), chiude il primo trimestre con un saldo negativo del 2,4%. Negli ultimi 5 anni i valori di mercato delle residenze hanno registrato una contrazione media superiore al 21%. Diminuiscono i tempi necessari alla compravendita dell'immobile: secondo gli esperti nel primo trimestre dell'anno in corso la forbice si è ridotta del 6%, e attualmente si stima che i tempi necessari per concludere la compravendita siano di circa 7 mesi.

Il **mercato immobiliare non residenziale** continua a rispondere positivamente agli stimoli di ripresa post crisi. Nel primo trimestre 2017, grazie alla ritrovata fiducia da parte degli investitori istituzionali e di quelli internazionali, sono stati investiti per tutti gli asset class circa 1,95 miliardi di euro nel mercato real estate italiano, valore in aumento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (*fonte dati BNP Paribas Real Estate*). Analizzando in dettaglio i vari settori, gli uffici registrano ancora la maggior quota di investimenti (48% del totale con una crescita del 12% rispetto al primo trimestre 2016), segue il settore Retail (+22% rispetto al primo trimestre 2016), la Logistica e il settore degli Hotel che continua ad attrarre una quota significativa di investimenti, con una crescita del 48% rispetto al primo trimestre dell'anno precedente.

---

- Le attività immobiliari del Gruppo

In un mercato caratterizzato da una crescente volatilità e, nonostante l'ulteriore revisione temporanea concessa sui canone di locazione a causa della forte pressione da parte dei conduttori alla revisione degli stessi, gli investimenti immobiliari a reddito nel comparto direzionale a Milano, garantiscono una sostanziale stabilità dei rendimenti in forza delle vincolanti e lunghe scadenze contrattuali e delle attività ad essi correlate. Tuttavia la crescita del mercato immobiliare ad uso uffici, dove le location prime più appetibili si riconfermano Milano e Roma, come sopra descritto, potrebbe rappresentare un'opportunità per valutare possibili operazioni straordinarie al fine di realizzare significative plusvalenze rispetto ai valori di carico e dare un importante sostegno agli impegni finanziari assunti.

Ferme le compravendite immobiliari a causa del contenzioso in corso tra la controllata Diana Bis Srl, proprietaria dell'immobile ad uso residenziale sito in Milano, via Borgazzi 1/3/5 e i condomini di Corso Italia 66-68 che non presenta significativi sviluppi. Per quanto riguarda il ricorso per revocazione presentato al Consiglio di Stato, l'udienza è stata discussa nel corso del mese di aprile e si è tutt'ora in attesa di conoscerne l'esito.

• Andamento mercato vitivinicolo italiano

Il **mercato vitivinicolo internazionale** continua a rappresentare la primaria fonte di crescita per le vendite del vino italiano con una percentuale di crescita dell'8% rispetto al primo trimestre 2016. I mercati più dinamici si confermano USA, Canada, Giappone, Cina, Svizzera e Brasile, ma segni positivi si registrano nella maggior parte dei principali Paesi importatori. Anche i dati delle vendite di vino sul **mercato nazionale** nel primo trimestre dell'anno, mettono in evidenza una ripresa del settore grazie soprattutto alla GDO che segna un incremento delle vendite del 3,6% e del 2,3% rispettivamente a valore e volume (*fonte dati WineMonitor – Nomisma*).

- La controllata Feudi del Pisciotto Srl ha registrato un incremento significativo delle vendite di vino (+53,2% rispetto al primo trimestre dell'anno precedente). In particolare lo sviluppo dei ricavi è stato generato dal canale Export, in conseguenza dei contratti pluriennali sottoscritti con importatori in Cina e alla progressiva continua affermazione dei brand.

**Sintesi dei principali indicatori economici e finanziari al 31 marzo 2017**

I principali dati economici del periodo si possono così sintetizzare:

€ (migliaia)	I Trimestre 2016		I Trimestre 2017		Variaz. %
<b>Dati economici:</b>					
Ricavi	1.256	100,0%	1.191	100,0%	(5,2)
Margine operativo lordo (EBITDA)	701	55,8%	570	47,9%	(18,7)
Risultato operativo (EBIT)	260	20,7%	48	4,0%	(81,5)
Risultato di competenza del Gruppo	(265)	-21,1%	(430)	-36,1%	(62,3)

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

- i **ricavi** complessivi del gruppo al 31 marzo 2017 sono pari a 1,19 milioni di euro, contro 1,26 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. Il decremento è principalmente attribuibile alla combinazione dei seguenti fattori:
  - riduzione temporanea dei canoni di locazione, per l'anno 2017, 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 e soprattutto per la vendita, realizzata nel mese di dicembre dell'anno precedente, dell'immobile ad uso uffici sito a New York – Manhattan, che era a reddito;
  - incremento, come fattore positivo, delle vendite di vino della controllata Feudi del Pisciotto Srl, di cui si è già detto sopra, e variazione delle rimanenze dei prodotti finiti e dei semilavorati, con effetto negativo per 145 mila euro (69 mila euro al 31 marzo 2016), contabilizzata della controllata Feudi del Pisciotto Srl in conseguenza delle maggiori vendite di vino realizzate e dell'ultimo raccolto 2016 che è stato inferiore a quelli dell'anno precedente (come in tutta la Sicilia) e comunque incapace di mantenere immutati i livelli di magazzino.

I ricavi del periodo sono così suddivisi:

€ (migliaia)	31/03/2016	31/03/2016 Riclassific.	31/03/2017	Variaz. %
Ricavi affitti	715	715	560	(21,7)
Ricavi facility management	183	183	178	(2,7)
Ricavi vendita vino	297	297	455	53,2
Variaz. rim. Prod. Fin. e semilavorati *	--	(69)	(145)	110,1
Ricavi da attività vitivinicola e Wine Relais	67	72	83	15,3
Ricavi da vendite immobiliari	--	--	--	--
Altri ricavi	58	58	60	3,4
<b>Totale</b>	<b>1.320</b>	<b>1.256</b>	<b>1.191</b>	<b>(5,2)</b>

\* Si segnala che è inserita tra i ricavi del conto economico una specifica voce relativa alla variazione delle rimanenze di prodotti finiti e semilavorati, mentre la variazione delle rimanenze delle materie prime è inclusa tra i costi d'acquisto come previsto dai principi contabili internazionali. Ciò ha reso necessario rappresentare con la medesima logica anche i dati comparativi dell'anno 2016 che pertanto risultano riclassificati rispetto al prospeto precedente, come evidenziato nella presente tabella di dettaglio.

La voce Altri ricavi da attività vitivinicola, oltre ai ricavi generati dal Wine Relais (pari a circa 16 mila euro, con una crescita del 75% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente), include 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 voce Altri ricavi comprende quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica del gruppo, tra cui 30 mila euro per prestazioni di servizi alla partecipata LC International LLC.

- I **costi operativi** consolidati sono pari a 0,62 milioni di euro, contro 0,55 milioni di euro

---

registrati al 31 marzo 2016. A riguardo si segnala quanto segue:

- i costi per acquisti sono pari a 93 mila euro contro 28 mila euro di proventi al 31 marzo 2016 per l'effetto positivo della variazione delle rimanenze di materie prime della controllata Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl, conseguenza dalla riclassifica effettuata. L'incremento è principalmente riferibile ai maggiori costi per acquisti sostenuti dalla controllata Feudi del Pisciotto Srl;
- le spese per prestazioni di servizi sono pari a 0,31 milioni di euro (0,32 milioni di euro al 31 marzo 2016) e sono riferite principalmente 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 e dei servizi informatici;
- gli altri costi operativi, pari a 0,11 milioni di euro (0,13 milioni di euro nel corrispondente trimestre dell'anno precedente), comprendono principalmente le imposte di registro, l'IMU, i compensi agli organi societari e le sopravvenienze passive;
- il costo del personale è pari a 0,11 milioni di euro, sostanzialmente in linea con quello del corrispondente periodo del 2016 (0,13 milioni di euro).

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

	31/03/2016	31/12/2016	31/03/2017
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 149 mila euro contro 68 mila euro del corrispondente periodo dell'anno precedente. Il conto economico al 31 marzo 2017 comprende gli effetti della rettifica del conteggio delle imposte pagate a titolo di acconto nel 2016 negli Stati Uniti sulla plusvalenza realizzata con la vendita dell'immobile sito in New York – Manhattan, conseguenti alla presentazione della dichiarazione dei redditi USA e di quelle relative allo stato e alla città di New York.
- Gli **ammortamenti e le svalutazioni** sono pari a 0,37 milioni di euro, in linea con il primo trimestre 2016.
- Gli **oneri finanziari netti** sono pari a 0,48 milioni di euro (0,53 milioni di euro al 31 marzo 2016).
- il **risultato di competenza del Gruppo** al 31 marzo 2017 è negativo per 430 mila euro, contro una perdita di 265 mila euro dell'esercizio precedente.

---

## SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria presenta al 31 marzo 2017 un indebitamento a livello consolidato di 44,6 milioni di euro, così dettagliato:

€ (migliaia)	31/03/2016	31/12/2016	31/03/2017
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(40.169)	(37.405)	(37.086)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(6.104)	(6.734)	(7.474)
<i>Di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	(6.274)	(7.200)	(7.523)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	170	466	49
<b>Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette</b>	<b>(46.273)</b>	<b>(44.139)</b>	<b>(44.560)</b>

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 46,3 milioni di euro al 31 marzo 2016 a un indebitamento netto di 44,6 milioni di euro.

### Principali eventi successivi al periodo

Non si segnalano eventi rilevanti intervenuti successivamente alla chiusura del trimestre rispetto a quelli già esplicitati in relazione.

### Evoluzione prevedibile della gestione

Lo scenario macroeconomico è ancora caratterizzato da forti incertezze riguardo alle prospettive di crescita e stabilità dell'economia in generale ed in particolare del Sistema Paese Italia. Relativamente ai principali mercati di riferimento nei quali opera il Gruppo vanno, tuttavia, evidenziati alcuni timidi segnali di ripresa, che potrebbero secondo le proiezioni, attenuare l'attuale sbilancio economico-finanziario rispetto agli impegni assunti. Sulla base dei risultati conseguiti nel primo trimestre e degli andamenti di mercato sino ad oggi osservabili, le aspettative relative alle performance del Gruppo per il 2017 sono rivolte verso un andamento positivo, operando in continuità, con la possibilità di eventuali opportunità rappresentate da operazioni straordinarie che si potranno realizzare e dalla conferma della continua crescita delle attività commerciali della controllata Feudi del Pisciotto.

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**

**01/01/2017 – 31/03/2017**

**Dati economici consolidati**

*(migliaia di Euro)*

	<b>31 marzo 2016</b>	<b>31 marzo 2017</b>
Ricavi delle vendite	1.232	1.239
Altri proventi operativi	93	97
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati	(69)	(145)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>1.256</b>	<b>1.191</b>
Costi operativi	(555)	(621)
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>	<b>701</b>	<b>570</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	(68)	(149)
Ammortamenti e svalutazioni	(373)	(373)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>	<b>260</b>	<b>48</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(528)	(479)
<b>Risultato Netto</b>	<b>(268)</b>	<b>(431)</b>
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	3	1
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>	<b>(265)</b>	<b>(430)</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>(430)</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*