

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria



***Resoconto Intermedio di Gestione
al 31 marzo 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 d'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 AL
31 MARZO 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 ricavi complessivi del gruppo al 31 marzo 2013 ammontano a 1,53 milioni di euro, contro 2,41 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente.

I costi operativi ammontano a 0,76 milioni di euro, in riduzione rispetto a 1,75 milioni di euro registrati al 31 marzo 2012.

Il margine operativo lordo (ebitda), inteso come differenza tra valore e costi della produzione prima degli ammortamenti e degli oneri finanziari, è positivo per 0,77 milioni di euro, con un incremento del 17,5% rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Gli ammortamenti e svalutazioni sono stati pari a 0,39 milioni di euro (0,25 milioni di euro al 31 marzo 2012).

Gli oneri finanziari netti sono stati pari a 0,57 milioni di euro contro 0,39 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente.

Il risultato netto di gruppo dopo gli interessi di terzi del primo trimestre 2013 evidenzia una perdita di 0,19 milioni di euro contro un sostanziale pareggio conseguito al 31 marzo 2012.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO DEL PERIODO

- sono proseguiti i lavori relativi alla sistemazione di alcuni spazi del Palmento (antico fabbricato ristrutturato parte dell'azienda vitivinicola Feudi del Pisciotto), da destinare a struttura ricettivo-turistica, con la realizzazione di camere dotate di tutti i comfort. L'avvio delle attività è previsto entro il mese di giugno;
- sono proseguiti gli studi e le attività preliminari per la valorizzazione di alcuni degli asset immobiliari situati in Sicilia ed in particolare:
 - la valorizzazione degli immobili di Isola Longa Srl nell'area del trapanese denominata "Riserva dello Stagnone" (le saline di Trapani);
 - la valorizzazione dell'antico Baglio, di oltre 2.600 mq di proprietà dei Feudi del Pisciotto;
 - la valorizzazione delle proprietà immobiliari sull'Isola di Levanzo (Sicilia) della Agricola Florio Srl.

PRINCIPALI DATI ECONOMICI DEL PERIODO

- i ricavi complessivi del gruppo al 31 marzo 2013 sono pari a 1,53 milioni di euro, contro i 2,41 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. La diminuzione dei ricavi, pari a 0,87 milioni di euro, è determinata dai seguenti due fattori:
 - minori ricavi per 1,14 milioni di euro derivanti dalla vendita di unità abitative e box, dalla controllata Diana Bis Srl;
 - incremento dei ricavi derivanti dalla locazione, principalmente attribuibile alla messa a reddito di parte degli immobili a uso ufficio della controllata Diana Bis Srl, avvenuta a partire dal mese di luglio 2012, non presenti nel primo trimestre dell'esercizio precedente;

I ricavi del periodo sono così suddivisi:

(€ migliaia)	31/03/2013	31/03/2012	Variatz. %
Ricavi affitti	838	591	41,8%
Ricavi facility management	177	174	1,7%
Ricavi vendita vino	216	215	0,5%
Ricavi da attività vitivinicola	203	224	(9,4%)
Ricavi da vendite immobiliari	-	1.142	n.s.
Altri ricavi	97	59	64,4%
Totale	1.531	2.405	(39,3%)

Si segnala che:

- 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;
- i ricavi da vendite immobiliari sono interamente riferiti alle vendite delle unità abitative e dei box di Diana Bis Srl. Nel primo trimestre 2013 non sono state realizzate vendite;
- 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, Le Cirque) e 55 mila euro per l'incremento delle rimanenze di Diana Bis Srl;
- i costi operativi ammontano a 0,76 milioni di euro, contro 1,75 milioni del corrispondente periodo dell'anno precedente; queste le principali componenti:
 - i costi per acquisti sono pari a 0,06 milioni di euro (1,18 milioni di euro al 31 marzo 2012);

- le spese per prestazioni di servizi sono state pari a 0,4 milioni di euro (0,43 milioni di euro al 31 marzo 2012) 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, amministrativi, finanziaria, informatica;
- il costo del personale pari a 0,09 milioni di euro, ed è relativo ai due dipendenti di CIA, ad un impiegato di Feudi del Pisciotto Sarl ed agli avventizi che hanno lavorato per le controllate società agricole Feudi del Pisciotto Sarl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl;
- gli altri costi operativi sono pari a 0,21 milioni di euro e comprendono: l'IMU, le imposte di registro, i compensi agli organi societari e sopravvenienze passive.

Personale: media del periodo

	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2012
Impiegati	3	3	3
Totale	3	3	3

- Il totale degli ammortamenti e svalutazioni è risultato pari a 0,39 milioni di euro (0,26 milioni di euro al 31 marzo 2012); l'incremento è attribuibile alla messa a reddito di parte degli immobili ad uso uffici di Diana Bis Srl.
- Gli oneri finanziari netti sono pari a 0,57 milioni di euro (0,39 milioni di euro nell'esercizio precedente). L'incremento è dovuto agli interessi passivi sul mutuo contratto da Diana Bis per l'immobile di Corso Italia 64 – via Burigozzo 1, in Milano, la cui messa a reddito è avvenuta a partire dal mese di luglio 2012, ed ha generato i maggiori ricavi di cui sopra detto.

SITUAZIONE FINANZIARIA

€ (migliaia)	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2012
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(44.157)	(44.553)	(34.822)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(5.758)	(1.463)	(18.417)
<i>Di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	<i>(6.114)</i>	<i>(5.949)</i>	<i>(18.443)</i>
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	<i>356</i>	<i>4.486</i>	<i>26</i>
Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette	(49.915)	(46.016)	(53.239)

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 46 milioni di euro al 31 dicembre 2012 a un indebitamento netto di 49,9 milioni di euro al 31 marzo 2013.

La variazione della posizione finanziaria netta rispetto al 31 dicembre 2012, è principalmente dovuta al pagamento nel 2013 all'ex socio, della quota del 50% dell'Azienda Turistica Florio che era stata acquistata e poi rivenduta il 30/12/2012 con incasso contemporaneo, e quindi con un aumento momentaneo della liquidità.

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 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 della relazione semestrale 2012 e del bilancio annuale al 31 dicembre 2012, 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 2013:

Metodo dell'integrazione globale

Le Società controllate da Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. che sono state consolidate, oltre a Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., con il metodo dell'integrazione globale, sono le seguenti:

	<u>Percentuale di Proprietà</u>
- Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	100,00 %
- Resort del Pisciotto S.r.l.	100,00 %
- Feudi del Pisciotto S.r.l.	100,00 %
- Diana Bis s.r.l.	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%.

Metodo del patrimonio netto

Le Società collegate di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. che sono state consolidate con il metodo del patrimonio netto sono:

	<u>Percentuale di Proprietà</u>
- Donnafugata Resort S.r.l.	1,66 %
- LC International LLC	20,40 %
- Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.*	25,50 %
- Isola Longa S.r.l.	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 1,66%. In seguito ad un aumento di capitale deliberato dalla società, non sottoscritto da CIA, la quota è quella che appare in tabella.

FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI AL 31 MARZO 2013 ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

I fatti di maggior rilievo intervenuti successivamente al 31 marzo 2013 sono i seguenti:

- nel mese di aprile Diana Bis Srl ha concluso la vendita di ulteriori due box, realizzando complessivamente ricavi per 0,17 milioni di euro. Attualmente, sono in corso altre trattative che, una volta concluse positivamente, consentiranno nel breve, il pieno raggiungimento degli obiettivi previsti dal piano di investimento;
- sono stati avviati i lavori da parte della controllata Feudi del Pisciotto Sarl, per la realizzazione di una sala degustazione attrezzata con cucina e un wine-shop presso la propria cantina, con l'obiettivo di completare e arricchire la propria offerta; si prevede che i lavori termineranno entro il mese di luglio.

Sono in corso di valutazione le azioni da intraprendere per portare in esecuzione la sentenza dell'arbitrato che ha ritenuto equa la valutazione dell'arbitratore prof. Luigi Guatri, per la determinazione del valore del 100% della società Donnafugata Resort Srl, stabilito in 33 milioni di euro, stante il perdurare dell'inadempienza oltre che l'infondatezza delle azioni promosse dalla controparte beneficiaria dell'opzione di vendita per una quota pari al 15% del capitale sociale, un'importante società spagnola quotata. Quando sarà incassato il prezzo fissato per le quote vendute, pari a 4,95 milioni di euro, CIA realizzerà una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico;

Le attese per l'evoluzione della gestione sono rivolte verso un andamento positivo che prescinde dalla crisi economica in atto, considerata la stabilità dei rendimenti relativi agli investimenti effettuati ma soprattutto grazie alla attesa evoluzione delle operazioni commerciali delle controllate Diana Bis Srl e Feudi del Pisciotto Sarl dove si prevede un incremento dei ricavi di vendita dei vini, grazie alla crescita del mercato soprattutto nei Paesi asiatici e in USA.

P. il Consiglio di Amministrazione
Il Vice Presidente
Paolo Panerai

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
CIA S.p.A. e società controllate
Relazione trimestrale 01/01/2013 – 31/03/2013
Dati economici consolidati
(in migliaia di euro)

CONTO ECONOMICO	31/03/13	31/03/12
RICAVI		
Ricavi delle vendite	1.256	2.146
Altri proventi operativi	275	259
Totale ricavi	1.531	2.405
COSTI		
Costi operativi	764	1.752
Margine operativo lordo – Ebitda	767	653
Ammortamenti e svalutazioni	386	255
Risultato operativo – Ebit	381	398
Proventi (oneri) finanziari netti	(573)	(393)
Risultato Netto	(192)	5
(Utile) perdita di terzi	1	-
Risultato Netto di Gruppo	(191)	5

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