

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria



***Resoconto Intermedio di Gestione
al 30 settembre 2012***

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	Vittorio Terrenghi
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
	Angelo Eugenio Riccardi
	Umberto Vitiello

Collegio Sindacale

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

Società di Revisione

BDO 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.

La società di revisione è incaricata fino all'Assemblea che approverà il bilancio d'esercizio 2012.

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.P.A.

E SOCIETÀ CONTROLLATE
SEDE IN MILANO, VIA G. BORGAZZI, 2

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2012

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 2012, e che sono evidenziati nel prospetto contabile, si possono così sintetizzare:

- i ricavi complessivi del Gruppo del periodo sono pari a 6,49 milioni di euro, contro 6,69 milioni di euro nel corrispondente periodo dell'anno precedente;
- i costi operativi consolidati sono pari a 4,52 milioni di euro, contro i 2,96 milioni di euro registrati al 30 settembre 2011;
- il margine operativo lordo ammonta a 1,97 milioni di euro, contro 3,73 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente;
- al 30 settembre 2012, il conto economico consolidato del Gruppo CIA, chiude con una perdita di 0,18 milioni di euro contro un utile netto dopo gli interessi di terzi di 1,87 milioni di euro conseguito al 30 settembre 2011 (che beneficiava della plusvalenza derivante dalla cessione delle quote dell'aeroporto di Trapani);
- Il risultato della gestione finanziaria netta consolidata migliora passando da un indebitamento netto di 50,75 milioni di euro al 30 giugno 2012 a un indebitamento netto di 49,31 milioni di euro al 30 settembre 2012.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO DEL PERIODO

I principali eventi che hanno caratterizzato le attività del Gruppo nei primi nove mesi dell'anno sono i seguenti:

- Complesso immobiliare realizzato nel centro di Milano, nell'area compresa tra Corso Italia 64 – via Burigozzo 1 – via Borgazzi 1, di proprietà della controllata al 100% Diana Bis Srl:
 - si sono ultimati i lavori di ristrutturazione, a partire dal mese di luglio sono stati messi

a reddito gli immobili con destinazione a uso uffici, per una superficie commerciale complessiva di 2.680 mq;

- sono proseguite le vendite degli appartamenti della nuova palazzina realizzata a uso residenziale di sei piani fuori terra (Primo Progetto Casa approvato dal Comune di Milano) e dei box. Nonostante un contesto macroeconomico difficile e un mercato immobiliare in netta flessione, che ha come riflesso un allungamento dei tempi medi di commercializzazione e la riduzione dei prezzi, le vendite del complesso residenziale avviate nel 2011, hanno generato al 30 settembre 2012 ricavi complessivi pari a 10,2 milioni di euro, di cui 2,5 milioni di euro conseguiti nel 2012, consentendo un significativo rientro dell'investimento effettuato. Si segnala che a causa dell'inadempimento all'obbligo di stipula del contratto di rogito da parte di un promissario acquirente di uno degli appartamenti e box in vendita, Diana Bis, nel mese di settembre, ha acquisito a titolo definitivo la caparra confirmatoria incassata, pari 250 mila euro, ai sensi dell'art. 1385 c.c..
- Nel mese di luglio CIA ha incrementato la propria quota di possesso nella società Isola Longa Srl, che detiene importanti proprietà fondiari, immobiliari e produttive (la grande Salina Infersa) nella Riserva dello Stagnone, in provincia di Trapani, acquistando per un valore di 0,74 milioni di euro il 25% delle quote sociali, e portando la quota di possesso complessiva al 50%. CIA ha inoltre rafforzato la sua quota di partecipazione in Isola Longa Turismo Rurale Srl, acquistando il 15% della quote sociali, al valore nominale, portando anche per questa società la quota di possesso complessiva al 50%. Per CIA, l'investimento ha carattere strategico, e sviluppato nell'ambito dei progetti d'investimento nel campo turistico-alberghiero, in fase di realizzazione.
- La controllata Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl, ha avviato nel mese di agosto i lavori relativi alla sistemazione di alcuni spazi del Palmento (antico fabbricato ristrutturato), situato nei pressi della cantina vitivinicola del Pisciotto, da destinare a struttura ricettivo-turistica, con la realizzazione di camere dotate di tutti i comfort, di un wine-shop e di una sala di degustazione attrezzata per l'accompagnamento di cibi. L'intervento ha l'obiettivo di affiancare alla produzione e alla vendita del vino, la possibilità di ospitare turisti e appassionati, nel lessico attuale identificati come *enoturisti*, che rappresentano una categoria di viaggiatori in continua crescita.

PRINCIPALI DATI ECONOMICI DI PERIODO

Per quanto riguarda i risultati economici del Gruppo si evidenzia quanto segue:

- I ricavi complessivi del Gruppo al 30 settembre 2012 sono pari a 6,5 milioni di euro, contro i 6,7 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. In particolare, la diminuzione dei ricavi pari a 0,2 milioni di euro è determinata dall'effetto combinato dei seguenti fattori:
 - minori ricavi derivanti dalla plusvalenza di 3,3 milioni di euro conseguita nel 2011 con la cessione del 25% delle quote di Società Infrastrutture Sicilia Srl;
 - maggiori ricavi nell'anno in corso, per 2,5 milioni di euro, derivanti dalla vendita delle unità abitative e dei box, da parte della controllata Diana Bis Srl;
 - incremento del 21% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente dei ricavi derivanti dalla locazione degli immobili, attribuibile alla messa a reddito della parte di immobili ad uso uffici di proprietà della controllata Diana Bis Srl ed alla locazione

dell'immobile a New York, che va a regime per nove mesi contro i tre del corrispondente periodo dell'anno precedente;

- crescono i ricavi dalla vendita di vino da parte della controllata Feudi del Pisciotto Srl, con un incremento del 23,4% rispetto al 30 settembre 2011, grazie ad una domanda in costante aumento.

I ricavi del periodo sono così suddivisi:

(€ migliaia)	30/09/2012	30/09/2011	Variaz. %
Ricavi affitti	1.997	1.650	21,0
Ricavi facility management	523	511	2,3
Ricavi vendita vino	533	432	23,4
Ricavi da attività vitivinicola	541	610	(11,3)
Ricavi da vendite immobiliari	2.450	--	100,0
Ricavi da attività mobiliare	--	3.267	(100,0)
Altri ricavi	445	220	102,3
Totale	6.489	6.690	(3,0)

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 che servono per anticipare le spese per l'annuale coltura-vendemmia. La riduzione verso l'anno precedente è principalmente dovuta alla variazione del magazzino dei prodotti finiti della controllata Feudi del Pisciotto Sarl.

I ricavi da attività mobiliare sono interamente riferiti alla plusvalenza conseguita con la cessione della partecipazione in Società Infrastrutture Sicilia effettuata nel 2011.

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 e 250 mila euro relativi all'aquisizione a titolo definitivo della caparra confirmatoria per l'inadempimento del promissario acquirente di uno degli appartamenti in vendita di proprietà della controllata Diana Bis Srl.

- L'incremento dei costi è principalmente dovuto alla contabilizzazione del costo del venduto relativo alle unità abitative e box oggetto di vendita nell'anno in corso da parte dalla controllata Diana Bis Srl.
- Il costo del personale, incluso nei costi operativi, 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

	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2011
Impiegati	3	3	3
Totale	3	3	3

- 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.
- Gli oneri finanziari netti sono pari a 1,22 milioni di euro (1,14 milioni di euro al 30 settembre 2011). L'incremento, in contrapposizione alla riduzione del debito, è attribuibile alla messa a reddito degli immobili della controllata Diana Bis e la conseguente attribuzione a conto economico della quota non più capitalizzabile sul valore degli stessi.

SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria presenta al 30 settembre 2012 un indebitamento a livello consolidato di 49,3 milioni di euro, così generato:

€ (migliaia)	30/09/2012	30/06/2012	31/12/2011
Titoli	131	--	--
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(45.280)	(46.205)	(35.104)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(4.162)	(4.554)	(19.342)
<i>Di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	<i>(4.395)</i>	<i>(4.720)</i>	<i>(19.550)</i>
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	<i>233</i>	<i>166</i>	<i>208</i>
Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette	(49.311)	(50.759)	(54.446)

Commento alla posizione finanziaria netta

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 54,45 milioni di euro di inizio anno a un indebitamento 49,31 netto di milioni di euro, con un miglioramento di circa 5,15 milioni euro, attribuibile in buona parte al parziale rimborso del

finanziamento, conseguente alla vendita degli appartamenti e dei box, concesso da Centrobanca alla controllata Diana Bis, e al rimborso del finanziamento di 0,5 milioni di euro concesso alla controllata Feudi del Pisciotto, conseguente all'incasso di crediti erariali relativi all'anno 2008.

La voce *Titoli* è relativa all'acquisto del 6,25% delle quote sociali di Azienda Turistica Florio Sarl effettuato da Cia nel mese di luglio. Tale investimento, considerato non durevole, era vincolato all'operazione di acquisto delle quote di Isola Longa Srl e Isola Longa Turismo Rurale Srl – società agricola, sopra citata.

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 2012 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 2011 e della relazione semestrale 2012 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 2012:

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 %
- Resort & Golf Società Consortile A.r.l.*	55,75 %

* Consolidata con il metodo integrale in quanto controllata da Resort del Pisciotto per il 20%, da Az. Agricola Tenuta del Pisciotto per 20%, da Azienda Turistica Florio per 20% e da Isola Longa Turismo Rurale per il 20%.

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>
- Azienda Turistica Florio S.a.r.l.	43,75 %
- Isola Longa Turismo Rurale S.r.l.	50,00 %
- Donnafugata Resort S.r.l.	1,66 %
- LC International LLC	20,40 %
- Infrastrutture America Srl	49,34 %
- Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	24,67 %
- Isola Longa S.r.l.	50,00 %

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.

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

Nel mese di ottobre si è conclusa la procedura arbitrale, avviata a seguito della contestazione della valutazione effettuata dall'arbitratore prof. Luigi Guatri, per la determinazione del valore del 100% della società Donnafugata Resort Srl, quantificato dallo stesso in 33 milioni di euro con la conseguente determinazione del prezzo di vendita relativo all'esercizio da parte di CIA dell'opzione di vendita per una quota pari al 15% del capitale sociale. Il collegio arbitrale ha deliberato respingendo la contestazione promossa dalla controparte beneficiaria dell'opzione di vendita, un'importante società spagnola quotata, ritenendo equa la valutazione dell'arbitratore e attribuendo inoltre a carico della controparte tutte le spese del procedimento e di difesa. Al perfezionamento della procedura (la controparte spagnola ha presentato al Tribunale di Milano un'istanza di ricusazione degli arbitri, tre giorni prima del deposito del lodo), con l'incasso del prezzo stabilito sulle quote vendute, 4,95 milioni di euro, CIA realizzerà una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico.

Sono in corso trattative per la cessione delle quote della società agricola Azienda Turistica Florio Sarl, proprietaria di gran parte dell'area non demaniale dell'isola di Levanzo e di un antico baglio presente sulla stessa, la cui formalizzazione, prevista entro la fine dell'esercizio in corso, permetterà a CIA di realizzare una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico. L'operazione consentirà a CIA di mantenere la proprietà di circa 100 ettari di terreni attraverso una nuova società.

Nell'ultimo trimestre dell'anno, si prevede un incremento dei ricavi di vendita dei vini della controllata Feudi del Pisciotto Srl, grazie ad una domanda in crescita, soprattutto attraverso il canale export ed in particolare nei Paesi Orientali, Cina in primis, e in USA.

La vendemmia 2012 ha evidenziato standard qualitativi elevatissimi in virtù dell'andamento climatico particolarmente favorevole in Sicilia e con quantità in crescita di circa il 10% rispetto all'anno precedente.

P. il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Vittorio Terrenghi

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
CIA S.p.A. e società controllate
Relazione trimestrale 01/01/2012 – 30/09/2012
Dati economici consolidati
(in migliaia di euro)

CONTO ECONOMICO	30/09/11	30/09/12
RICAVI		
Ricavi delle vendite	5.996	5.577
Altri proventi operativi	694	912
Totale ricavi	6.690	6.489
COSTI		
Costi operativi	2.963	4.515
Margine operativo lordo – Ebitda	3.727	1.974
Ammortamenti e svalutazioni	718	926
Risultato operativo – Ebit	3.009	1.048
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.138)	(1.224)
Risultato Netto	1.871	(176)
(Utile) perdita di terzi	-	-
Risultato Netto di Gruppo	1.871	(176)

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
CIA S.p.A. e società controllate
Relazione trimestrale 01/07/2012 – 30/09/2012
Dati economici consolidati
(in migliaia di euro)

CONTO ECONOMICO	III Trimestre 2011	III Trimestre 2012
RICAVI		
Ricavi delle vendite	1.058	1.268
Altri proventi operativi	261	600
Totale ricavi	1.319	1.868
COSTI		
Costi operativi	647	785
Margine operativo lordo – Ebitda	672	1.083
Ammortamenti e svalutazioni	243	414
Risultato operativo – Ebit	429	669
Proventi (oneri) finanziari netti	(373)	(447)
Risultato Netto	56	222
(Utile) perdita di terzi	-	-
Risultato Netto di Gruppo	56	222

**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