

C I A

Compagnia Immobiliare Azionaria

Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata al 30 giugno 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

Indice

❑	Composizione degli Organi Sociali	3
❑	Relazione intermedia sulla gestione al 30 giugno 2012	4
❑	Bilancio Semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2012	21
❑	Prospetti delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato I Semestre 2011 e I Semestre 2012	26
❑	Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 30 giugno 2012	27
❑	Situazione consolidata al 30 giugno 2012 ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006	28
❑	Note illustrative alla situazione semestrale consolidata al 30 giugno 2012	31
❑	Operazioni con parti correlate al 30 giugno 2012	57
❑	Prospetto della partecipazioni rilevanti ex. art. 120 del D.Lgs 58/1998	60
❑	Attestazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2012 ai sensi dell'art. 154-bis del D.Lgs n. 58/1998	62
❑	Relazione della Società di Revisione sul bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2012	64

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.

***Relazione intermedia sulla gestione
al 30 giugno 2012***

**Compagnia Immobiliare Azionaria Spa
e società controllate
Sede in Milano - Via G. Borgazzi, 2**

**RELAZIONE SULLA GESTIONE
DEL GRUPPO
AL 31 GIUGNO 2012**

La relazione del Gruppo CIA al 30 giugno 2012, sottoposta a revisione contabile, è stata redatta ai sensi dell'art. 154-ter del D. Lgs. 58/1998, nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IFRS, adottati dalla Commissione dell'Unione Europea con regolamento n.1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, omologati, unitamente alle relative interpretazioni, con regolamento (CE) n. 1126/2008 che, a partire dal 2 dicembre 2008, abroga e sostituisce il regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche.

I dati del periodo di confronto sono stati anch'essi espressi secondo gli IFRS.

Andamento della gestione

I ricavi complessivi del Gruppo al 30 giugno 2012 sono pari a 4,6 milioni di euro, contro 5,4 milioni di euro nel corrispondente periodo dell'anno precedente, quando fu realizzata la plusvalenza per la vendita di quote di Società Infrastrutture Sicilia Srl, detentrica della partecipazione in Airgest (Aeroporto di Trapani).

I costi operativi ammontano a 3,7 milioni di euro, contro i 2,3 milioni di euro del primo semestre 2011, essendo andati a regime i costi relativi alla realizzazione degli appartamenti venduti della Palazzina di via Borgazzi 1, a Milano.

Il margine operativo lordo ammonta a 0,9 milioni di euro, contro 3,1 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente è in assoluto in calo per il non ripetersi della suddetta plusvalenza.

Nel primo semestre 2012, il conto economico consolidato del Gruppo CIA, chiude con una perdita dopo le imposte di 0,3 milioni di euro contro un utile netto dopo le imposte di 2 milioni di euro conseguito nel primo semestre 2011, sempre per la succitata plusvalenza.

Il risultato della gestione finanziaria netta consolidata migliora passando da un indebitamento netto di 54,45 milioni di euro al 31 dicembre 2011 a un indebitamento netto di 50,76 milioni di euro al 30 giugno 2012.

Il patrimonio netto consolidato è pari a 4,03 milioni di euro, contro i 4,36 del 31 dicembre 2011.

Principali fatti di rilievo avvenuti nel primo semestre 2012

I principali eventi che hanno caratterizzato le attività del Gruppo nel primo semestre dell'anno sono i seguenti:

- con riguardo allo sviluppo del complesso immobiliare 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:

- sono stati ultimati i lavori per la ristrutturazione di una parte degli immobili con destinazione a uso uffici, il che permetterà nel secondo semestre la messa a reddito degli stessi. Rimangono in corso d'opera i lavori per una porzione d'immobile di circa 385 mq che verrà destinata ad open space. Una volta ultimati i lavori di ristrutturazione la superficie commerciale complessiva sarà 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 giugno 2012 ricavi complessivi pari a 10,1 milioni di euro, di cui 2,4 milioni di euro nel semestre appena concluso, consentendo un significativo rientro dell'investimento effettuato.
- con riferimento all'opzione di vendita esercitata da parte di CIA, per una quota pari al 15% del capitale di Donnafugata Resort Srl (società proprietaria del complesso alberghiero a cinque stelle lusso con annessi due campi da golf nei pressi di Ragusa), è ancora in corso la procedura arbitrale. La controparte beneficiaria dell'opzione di vendita, un'importante società spagnola quotata, si è resa inadempiente al suo obbligo di acquisto sostenendo la manifesta iniquità della valutazione effettuata dall'arbitratore prof. Luigi Guatri, nominato congiuntamente dalle parti, per la determinazione del valore del 100% della società, determinato dallo stesso in 33 milioni di euro, posto a base per la quantificazione del prezzo di vendita. In base alla perizia arbitrale del prof. Guatri, per il 15% delle quote sociali, CIA dovrà incassare la somma di 4,95 milioni di euro, con una significativa plusvalenza. L'emissione del lodo è prevista per l'autunno.

Dettaglio principali dati economici del primo semestre 2012

Per quanto riguarda i risultati economici del Gruppo esposti in apertura di relazione si evidenzia quanto segue:

- i ricavi complessivi del Gruppo al 30 giugno 2012 sono pari a 4,6 milioni di euro, contro i 5,4 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.
La diminuzione dei ricavi pari a 0,7 milioni di euro è determinata dall'effetto combinato di minori ricavi derivanti dalla plusvalenza di 3 milioni di euro conseguita nel primo semestre 2011 con la cessione del 25% delle quote di Società Infrastrutture Sicilia Srl e di maggiori ricavi, nel primo semestre 2012, per 2,34 milioni di euro derivanti dalla vendita delle unità abitative e dei box, avviate nel mese di dicembre 2011, dalla controllata Diana Bis Srl;
- i ricavi delle vendite derivanti dalla locazione degli immobili e dalla fornitura dei servizi di facility management, a essi correlati, sono rimasti sostanzialmente stabili, fatta eccezione per gli adeguamenti Istat previsti da contratto. Pertanto l'incremento evidenziato è principalmente attribuibile alla messa a reddito dell'immobile a New York, avvenuta a partire dal mese di agosto 2011;
- i ricavi dalla vendita di vino da parte della controllata Feudi del Pisciotto Srl, sono in linea con il precedente periodo (attestandosi sugli 0,40 milioni di euro);
- i costi per acquisti sono pari a 2,48 milioni di euro (0,24 milioni nel 2011), principalmente costituiti dalle spese per la realizzazione delle unità abitative e dei box venduti nel primo semestre 2012, pari a 2,34 milioni di euro;
- le spese per prestazioni di servizi sono state pari a 0,86 milioni di euro, riferite ai costi di gestione degli immobili, all'attività vitivinicola delle controllate Feudi del Pisciotto Sarl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl e al costo delle prestazioni ottenute dalla correlata Class Editori Spa per la

fornitura di servizi di consulenza tecnica e strategica, amministrativi, finanziari, informatici. La significativa riduzione è imputabile alle spese straordinarie per i servizi di consulenza tecnica, economico-finanziaria e strategica, sostenute nel 2011, inerenti alla conclusione dell'accordo transattivo siglato con le società Euroairports Srl e Miro Radici Finance, per la cessione del 25% delle quote sociali di Società Infrastrutture Sicilia Srl;

- il costo del personale pari a 0,19 milioni di euro, è relativo ai due dipendenti di CIA ed agli avventizi che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto Sarl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl. La contenuta forza lavoro della capogruppo è da attribuirsi al fatto che tutte le attività (direzione e coordinamento, amministrazione finanza e controllo, gestione operativa) sono svolte o direttamente dai consiglieri o date in outsourcing tramite contratti o rapporti di servizi riferibili principalmente alla correlata Class Editori Spa;
- gli altri costi operativi sono pari a 0,20 milioni di euro e comprendono principalmente le imposte di registro, l'IMU, i compensi agli organi societari e sopravvenienze passive;
- il totale degli ammortamenti e svalutazioni è risultato pari a 0,51 milioni di euro (0,48 milioni di euro al 30 giugno 2011);
- il Risultato Operativo Lordo al 30 giugno 2012 è stato pari a 0,38 milioni di euro in diminuzione rispetto al 2011 per il venir meno dei proventi straordinari realizzati nel precedente periodo (2,58 milioni di euro) ma in linea con quello dell'anno precedente al netto della plusvalenza;
- gli oneri finanziari netti sono stati pari a 0,78 milioni di euro, in linea con i valori del semestre precedente (0,77 milioni di euro);
- le imposte del periodo sono positive per 75 mila euro in conseguenza della contabilizzazione di imposte anticipate, contro 197 mila euro stanziati al 30 giugno 2011;
- la perdita netta consolidata è pari a 0,32 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il risultato netto del precedente semestre nettato degli effetti dell'operazione straordinaria di cui si è detto in precedenza.

Conto economico consolidato

Riportiamo qui di seguito il **Conto economico riclassificato** del Gruppo:

<i>Euro/000</i>	30/06/11	31/12/11	30/06/12	Variatz. (%)
Ricavi di vendita	5.371	15.702	4.621	(14,0)
Costi Operativi	(2.316)	(11.183)	(3.730)	61,1
Margine Lordo	3.055	4.519	891	(70,8)
<i>Incidenza sui ricavi</i>	56,88	28,78	19,28	
Ammortamenti	(475)	(1.039)	(512)	7,8
Risultato Operativo	2.580	3.480	379	(85,3)
<i>Incidenza sui ricavi</i>	48,04	22,16	8,20	
Proventi e oneri finanziari netti	(765)	(1.502)	(777)	(1,6)
Utile Ante Imposte	1.815	1.978	(398)	(121,9)
Imposte	197	121	75	(61,9)
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	-	-	-	
Risultato di competenza del gruppo	2.012	2.099	(323)	(116,1)

I **Ricavi** sono così suddivisi:

<i>€uro/000</i>	30/06/11	30/06/12	Variaz. (%)
Ricavi affitti	1.077	1.168	8,4
Ricavi facility management	341	349	2,3
Ricavi vendita vino	401	370	(7,7)
Altri Ricavi attività vitivinicola	354	242	(31,6)
Ricavi da attività mobiliare	3.008	--	(100,0)
Ricavi da vendite immobiliari	--	2.372	100,00
Altri Ricavi	190	120	(36,8)
Totale	5.371	4.621	(14,0)

Si segnala che la voce *Altri ricavi attività vitivinicola* 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 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 la nuova coltura-vendemmia. La riduzione verso l'anno precedente è principalmente dovuta alla variazione del magazzino dei prodotti finiti della controllata Feudi del Pisciotto Sarl e a una diminuzione delle anticipazioni colturali conseguente da un contenimento dei costi operativi.

La voce Altri ricavi comprende proventi straordinari e quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda, tra cui 50 mila euro per prestazioni di servizi alla partecipata Le Cirque NY LLC.

Il dettaglio dei **Costi operativi** è il seguente:

<i>€uro/000</i>	30/06/11	30/06/12	Variaz. (%)
Acquisti	238	2.485	944,1
Servizi	1.654	857	(48,2)
Costo del personale	220	190	(13,6)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	--	--	--
Altri costi operativi	204	198	(2,9)
Totale costi operativi	2.316	3.730	61,1

L'incremento dei costi è principalmente dovuto alla contabilizzazione del costo del venduto relativo alle unità abitative e box oggetto di vendita nel semestre da parte della controllata Diana Bis Srl.

Per quanto riguarda i **Servizi** il dettaglio è il seguente:

<i>Euro/000</i>	30/06/11	30/06/12	Variatz. (%)
Costi locazioni	24	31	29,2
Costi facility	190	140	(26,3)
Costi attività vitivinicola	138	137	(0,7)
Costi consulenze commerciali, finanziarie e amministrative	1.214	407	(66,5)
Altri costi	88	142	61,4
Totale Servizi	1.654	857	(48,2)

La riduzione dei costi va attribuita a quanto già sopra esposto in merito alle spese per servizi.

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Si forniscono sinteticamente nella presente sezione le informazioni rilevanti relative ai principali valori dell'attivo patrimoniale.

Immobilizzazioni materiali

Il valore al 30 giugno 2012 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>Euro/000</i>	31/12/11	30/06/12
Terreni e fabbricati	20.520	20.250
Impianti e macchinari	3.072	2.923
Attrezzature industriali e commerciali	30	24
Altri beni	170	162
Immobilizzazioni in corso	22.723	23.250
Totale	46.515	46.609

Le seguenti tabelle presentano il dettaglio delle principali voci immobilizzate riferite a fabbricati, terreni e immobilizzazioni in corso.

Non si segnalano variazioni di rilievo rispetto alla situazione di fine 2011.

Investimenti immobiliari

€uro/000	Costo Storico	Amm.to precedente	Saldo al 31/12/11	Acquisiz. (Dismiss.)	Amm.to Esercizio	Saldo al 30/06/12
G.Galeazzo 31 p.t.	1.203	(259)	944		(18)	926
Tot. Immobili in leasing	1.203	(259)	944	--	(18)	926
Burigozzo 5	417		417			417
G.Galeazzo 29	6.345	(1.232)	5.113		(95)	5.018
Borgazzi 2 p.t.	770	(302)	468		(11)	457
Borgazzi 2 lab.	150	(62)	88		(2)	86
Borgazzi 2 3°p.	353	(79)	274		(5)	269
G. Galeazzo 31 1°p.	692	(224)	468		(10)	458
Malindi KENIA	14	(6)	8		(1)	7
Portorotondo	22	(9)	13		(1)	12
Francia Alta Savoia	21	(6)	15		(1)	14
Venezia	47	(18)	29		(1)	28
New York, 7-9 East 20th	2.332		2.332		(35)	2.297
Terreni e fabbricati Feudi del Pisciotto ¹	1.574		1.574			1.574
Terreni e fabbricati Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto ²	686	(95)	591		(11)	580
Cantina Feudi del Pisciotto	5.350	(319)	5.031		(79)	4.952
Tot. Altri immobili	18.773	(2.352)	16.421	..	(252)	16.169
Burigozzo 5	446		446			446
G. Galeazzo 29	2.571		2.571			2.571
Valore Terreni Feudi del Pisciotto emerso in consolid.	25		25			25
Valore Terreni Az. Agricola TdP emerso in consolid.	113		113			113
Tot. Terreni	3.155	--	3.155	--	--	3.155
Totale Terreni e Fabbricati	23.131	(2.611)	20.520	--	(270)	20.250

Il dettaglio delle immobilizzazioni in corso è il seguente:

€uro/000	31/12/11	30/06/12
Immobile Via Burigozzo 1/Corso Italia 64 e Autorimessa	21.904	22.426
Antico Baglio Contrada Pisciotto Niscemi (CL)	717	722
Resort del Pisciotto	102	102
Totale	22.723	23.250

¹ Il costo storico d'acquisto per Euro 1,574 milioni, non è scindibile tra i fabbricati rurali e terreni.

² Il costo storico d'acquisto per Euro 0,686 milioni, non è scindibile tra i fabbricati rurali e terreni.

Riguardo al valore delle immobilizzazioni in corso precisiamo che:

- la controllata Resort del Pisciotto ha in fase di studio un progetto per la valorizzazione dell'antico Baglio, di oltre 2.600 mq di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto Sarl attraverso la realizzazione di un resort indirizzato alla vino terapia, con lo scopo di coniugare vino e territorio, oltre alla possibilità di realizzare un golf course pitch&put. Il valore sopra esposto, di 102 mila euro, è relativo alle attività preliminari di progettazione del complesso;
- con riferimento al principale investimento immobiliare in corso di realizzazione da parte della controllata Diana Bis Srl, si fornisce nella tabella che segue la movimentazione rispetto al precedente esercizio ai fini della riconciliazione con le poste di bilancio:

<i>€uro/000</i>	Immobilizzazioni in corso	Rimanenze residenziale	Totale
Costo Storico al 31 dicembre 2010	21.954	13.818	35.772
Ammortamenti precedenti	(50)	--	(50)
Saldo netto al 31 dicembre 2011	21.904	13.818	35.722
Incrementi dell'esercizio	522	852	1.374
Riclassifiche	--	--	--
Alienazioni dell'esercizio (costo del venduto)	--	(2.370)	(2.370)
Svalutazioni dell'esercizio	--	--	--
Saldo netto al 30 giugno 2012	22.426	12.300	34.726

Partecipazioni immobilizzate

Il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio è esposto nelle seguenti tabelle:

Partecipazioni in società collegate

<i>€uro/000</i>	Saldo al 31/12/11	Acquisizioni	Alienaz.	Rival.(Svalut azioni)	Variazione consolidam.	Saldo al 30/06/12
Azienda Turistica Florio Sarl	1.267					1.267
Isola Longa Turismo Rurale Srl	3					3
Donnafugata Resort Srl	2.490					2.490
Società Infrastrutture Sicilia Srl	--					--
LC International LLC	1.455					1.455
Infrastrutture America Srl	65					65
Isola LongaSrl	650					650
Totale	5.930	--	--	--	--	5.930

Non vi sono stati movimenti nel semestre di riferimento con riferimento alle partecipazioni in imprese collegate.

Altre partecipazioni immobilizzate

<i>€uro/000</i>	Saldo al 31/12/11	Acquisizioni	Alienazioni /Svalutazioni	Variazione Fair Value	Saldo al 30/06/12
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Audoin De Dampierre	110	--	--	--	110
Totale	265	--	--	--	265

Le partecipazioni in imprese controllate e in altre imprese sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante.

Riguardo alle partecipazioni in società collegate segnaliamo i seguenti aspetti:

- Azienda Turistica Florio Sarl – è proprietaria di gran parte dell’area non demaniale dell’isola di Levanzo, circa 140 Ha, nonché di un antico baglio presente sulla stessa con molti ettari dedicati alla storica attività agricola. Si stima che il valore dei beni, degli strumenti agricoli e dei terreni sia notevolmente superiore rispetto al prezzo di carico della società iscritto a bilancio;
- Isola Longa Turismo Rurale Srl – sono in fase di studio progetti per la messa a reddito della partecipazione;
- Isola Longa Srl – sono in fase di studio progetti per la realizzazione di una struttura agricola-turistica-residenziale, attraverso un progetto orientato alla salvaguardia dell’ambiente e alla valorizzazione dei beni detenuti dalla Società stessa, fra cui la grande salina Inferna, nell’area del trapanese denominata “Riserva dello Stagnone” (le Saline di Trapani);
- Donnafugata Resort Srl è proprietaria di un grande e prestigioso complesso alberghiero a cinque stelle lusso con due campi da golf da campionato la cui inaugurazione è avvenuta nel luglio del 2010 e si è in attesa del lodo arbitrale per il passaggio del 15% delle quote a una importante società spagnola quotata in borsa;
- Società Infrastrutture America Srl partecipa al 50% del capitale di Società Infrastrutture Sicilia Srl, che a sua volta detiene la più importante partecipazione privata in Airgest SpA, società di gestione dell’aeroporto di Trapani. Lo scalo, ottenuta da parte dell’ENAC la certificazione per la concessione trentennale, ha visto incrementare notevolmente il numero dei passeggeri, in controtendenza con l’andamento degli altri aeroporti italiani, grazie soprattutto alle tratte operate dal vettore Ryanair dagli scali di Bergamo, Bologna, Genova, Pisa, Trieste e Perugia e da molti altri scali europei (in tutto circa 35) oltre che dall’avvio di una linea regolare con Roma di AirOne;
- LC International LLC è la holding che detiene le partecipazioni totalitarie dei ristoranti-società facenti capo alla famiglia Maccioni, Le Cirque, Osteria Il Circo a NY, e di altri cinque, di cui due a Las Vegas, uno a Santo Domingo, uno in India e uno con la compagnia di crociera Holland America, gestiti attraverso la formula del management fee. Il piano di sviluppo triennale della società prevede una notevole crescita attraverso l’apertura di nuovi ristoranti nel mondo e a New York, dove a ottobre 2012 è prevista l’apertura del nuovo ristorante con il marchio Sirio presso l’hotel The Pierre.

Crediti commerciali

Il totale dei crediti commerciali è passato da 3,3 milioni di euro al 31 dicembre 2011 a 3,0 milioni di euro al 30 giugno 2012.

Il dettaglio è il seguente:

€/000	31/12/11	30/06/12
Clients ordinari	1.186	1.053
Fatture da emettere	673	784
Crediti vs. collegate	1.409	1.189
Fondo Svalutazione Crediti	(10)	(10)
Totale crediti commerciali	3.258	3.016

I clienti ordinari comprendono principalmente i crediti commerciali per la vendita del vino della controllata Feudi del Pisciotto Sarl.

I crediti verso collegate sono interamente nei confronti della società Infrastrutture America Srl e sono sorti in buona parte per effetto della transazione con Euroairports e con Miro Radici Finance conclusa nel precedente esercizio. Parte significativa di tale importo sarà incassato entro il mese di novembre 2012.

Patrimonio Netto

Il patrimonio netto del Gruppo al 30 giugno 2012, ammonta a 4,03 milioni di euro contro i 4,36 milioni di euro del 31 dicembre 2011.

Posizione finanziaria netta consolidata

La posizione finanziaria netta consolidata è evidenziata nella tabella che segue:

€/000	31/12/2011	30/06/2012	Variazioni 2011/2012	Variaz. %
Titoli	--	--	--	--
Disponibilità liquide	206	165	(41)	(19,9)
Crediti finanziari correnti	2	1	(1)	(50,0)
Debiti finanziari non correnti	(35.104)	(46.205)	(11.101)	(31,6)
Debiti finanziari correnti	(19.550)	(4.720)	14.830	75,9
Posizione finanziaria netta consolidata	(54.446)	(50.759)	3.687	6,8

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 54,45 milioni di euro a un indebitamento netto di 50,76 milioni di euro, con un miglioramento di circa 3,69 milioni euro, attribuibile al parziale rimborso del finanziamento concesso da Centrobanca alla controllata Diana Bis, per la realizzazione del progetto immobiliare previsto nel centro di Milano.

La posizione finanziaria evidenzia un incremento dell'indebitamento finanziario non corrente, a cui corrisponde una riduzione dell'indebitamento finanziario corrente; questo effetto è dovuto alla trasformazione del prestito ponte (di breve periodo) di originari 22 milioni di euro concesso da Centrobanca alla controllata Diana Bis, scaduto il 15 giugno 2012 e rifinanziato con linee di finanziamento, dallo stesso istituto di credito, a medio-lungo termine.

L'indebitamento è relativo dunque al finanziamento dello sviluppo del patrimonio mobiliare ed immobiliare, che, anche se stimato prudenzialmente, risulta essere nettamente superiore all'indebitamento stesso.

Dividendi pagati

Non sono stati corrisposti dividendi nel corso del primo semestre 2012. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati nell'esercizio 2009 è al 30 giugno 2012 pari a 2 mila euro. Secondo una ricerca de Il Sole-24 Ore Cia è la immobiliare che ha performato meglio di tutte le altre quotate in borsa a far data dal 1 gennaio scorso.

Dati di Borsa

	I Semestre 2011	I Semestre 2012
Quotazione minima (euro)	0,2616	0,2310
Quotazione massima (euro)	0,3497	0,2748
Volumi trattati (complessivi) (euro)	4.909.094	3.234.785
Capitalizzazione minima (ml. euro)	24	21
Capitalizzazione massima (ml. euro)	32	25
Capitalizzazione media (ml. euro)	25	23
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

Informazioni inerenti l'ambiente ed il personale.

Data l'attività specifica della società non si ravvisano elementi di rilievo.

Non vi sono danni causati all'ambiente, né sanzioni o addebiti inerenti.

Non vi sono stati incidenti sul lavoro che abbiano comportato lesioni di alcun genere al personale dipendente.

Aree di attività

A) Locazioni

L'Area di attività ha conseguito nel corso del primo semestre 2012 i seguenti risultati :

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	30/06/11	30/06/12	Variatz. Assoluta	Variatz. (%)
Ricavi	1.077	1.162	85	7,9
Costi operativi diretti	(612)	(646)	(34)	(5,6)
Margine di contribuzione	465	516	51	11,0
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>43,2</i>	<i>44,4</i>		

L'incremento dei ricavi va principalmente imputato ai già citati effetti derivanti dalla locazione dell'immobile a New York, che partito nel 2011, entra a regime nel 2012. Nei costi operativi, che includono le spese condominiali, le assicurazioni, IMU e tasse dei rifiuti, sono stati riclassificati anche gli interessi passivi pagati sui mutui per l'acquisizione degli immobili dati in locazione.

B) Servizi e facility management

L'Area di attività ha conseguito nel corso del primo semestre 2012 i seguenti risultati :

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	30/06/11	30/06/12	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
Ricavi	341	349	8	2,3
Costi operativi diretti	(245)	(248)	(3)	(1,2)
Margine di contribuzione	96	101	5	5,2
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	28,2	28,9		

Rispetto al semestre dell'anno precedente non si segnalano variazioni di rilievo.

I costi operativi diretti includono le spese di manutenzione, pulizia, vigilanza, le altre spese inerenti la gestione ordinaria dell'immobile e il costo del personale.

C) Attività vitivinicola

L'Area di attività, riferita alle controllate Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Feudi del Pisciotto, ha conseguito nel corso del primo semestre 2012 i seguenti risultati:

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	30/06/11	30/06/12	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
Ricavi vendita vino	401	370	(31)	(7,7)
Variazione delle Rimanenze	166	119	(47)	(28,3)
Altri Ricavi attività vitivinicola	237	123	(114)	(48,1)
Totale Ricavi	804	612	(192)	(23,9)
Costi operativi diretti	(708)	(586)	122	(17,2)
Margine di contribuzione	96	26	(70)	(72,9)
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	11,9	4,2		

Negli *Altri ricavi attività vitivinicola* sono incluse le anticipazioni colturali, ovvero i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese per la nuova coltura-vendemmia e il risconto, per la quota di competenza del periodo, del contributo in conto capitale. Nei costi sono invece inclusi, oltre alle spese dirette per la produzione del vino, il costo del personale e gli ammortamenti relativi agli impianti vitivinicoli e di cantina.

D) Attività Immobiliare

L'Area di attività ha conseguito nel corso del primo semestre 2012 i seguenti risultati:

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	30/06/11	30/06/12	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
Ricavi	--	2.372	2.372	100,0
Costi operativi diretti	--	(2.364)	(2.364)	100,0
Margine di contribuzione	--	8	8	100,0

L'area è relativa alle attività immobiliari poste in essere dalla controllata Diana Bis Srl, con particolare riferimento alle aree residenziali.

Partecipazioni

In dettaglio circa le **controllate** si precisa quanto segue:

Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl: la società con sede in Palermo gestisce vigneti di proprietà, pari a 25 Ha. Ha chiuso il primo semestre 2012 con un risultato ante imposte di -64 mila euro; -38 mila euro dopo le imposte;

Feudi del Pisciotto Sarl: la società con sede in Palermo sviluppa attività vitivinicola, attraverso la cantina e la gestione di vigneti di proprietà, pari a 13 Ha. Ha chiuso il primo semestre 2012 con un risultato di -184 mila euro.

Resort del Pisciotto Srl: la società con sede in Palermo, ha chiuso il primo semestre 2012 con un risultato ante imposte di -5 mila euro; 10 mila euro dopo le imposte.

Resort & Golf Società Consortile Srl: la società con sede in Palermo ha chiuso il primo semestre 2012 con un risultato di - 1 mila euro.

Diana Bis Srl: la società con sede in Milano ha chiuso il primo semestre 2012 con un risultato ante imposte di -48 mila euro; -60 mila euro dopo le imposte.

Rapporti con collegate e parti correlate

In relazione ai rapporti di natura economica, patrimoniale e finanziaria con società collegate e parti correlate si rimanda all'apposita sezione inclusa nella presente relazione consolidata.

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA

Rischi connessi al settore in cui la Società opera

La congiuntura economica che ha colpito l'economia occidentale e l'Italia, non mostra per CIA ripercussioni significative: per quanto riguarda le partecipazioni detenute dalla società, le prospettive di reddito si ritengono allo stato positive, non essendo esse di portafoglio liquido, ma inerenti a progetti di investimento di significativa portata e spessore.

Per gli investimenti immobiliari fatti nel centro di Milano non si intravedono rischi di deprezzamento di valore, e lo stesso vale per gli investimenti in corso di cui vengono ampiamente descritte le caratteristiche in relazione. Si fa inoltre riferimento a quanto segnalato negli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio.

Rischio di credito in relazione ai rapporti commerciali con i clienti

Le principali partite di credito sono relative alla locazione degli immobili e alla cessione di servizi di facility management resi alle società del gruppo Class Editori e sue collegate e ad altre società, per le quali non sussistono ragioni di rischio.

La società non ha mai registrato finora perdite su crediti.

Rischi di tasso di interesse

La politica della società non prevede investimenti speculativi in prodotti finanziari. Essendo gli immobili di cui CIA è proprietaria ceduti in locazione con contratti pluriennali, quasi tutti i debiti (coerentemente con

una corretta politica di equivalenza finanziaria tra fonti ed impieghi) sono stati contratti a tasso fisso, riparandosi da incrementi dei tassi.

Rischi di cambio

Le attività fino nel primo semestre 2012 si sono sviluppate pressoché interamente nell'area euro. Gli investimenti effettuati recentemente negli Stati Uniti non dovrebbero generare impatti negativi sui flussi finanziari di Cia. Il management valuterà comunque con attenzione gli sviluppi dei suddetti investimenti per porre eventualmente in essere le opportune contromisure.

Rischi di liquidità

Il miglioramento della posizione finanziaria netta, avviato in corso di esercizio, e che proseguirà nel 2012 grazie alla vendita prevista e in buona parte già attuata alla data di chiusura dell'esercizio, di unità immobiliari, la capacità di generare flussi di cassa e la prevedibile ulteriore riduzione dell'indebitamento, rendono pressoché inesistente il rischio di incapacità di disporre di risorse finanziarie adeguate ai fabbisogni derivanti dall'operatività e alla capacità di rimborso delle rate dei mutui.

Controversie e passività potenziali

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione (pvc), l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativa alla presunta non inerenza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6 aprile 2010 è stato notificato alla società l'avviso d'accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Constatazione. Tramite lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010. L'udienza si è tenuta il 14 dicembre 2011 ed ha visto la Commissione Tributaria Provinciale di Milano respingere i ricorsi della società. La società è intenzionata a ricorrere in appello, anche in considerazione della palese iniquità della sentenza di primo grado, che non ha preso in minima considerazione le argomentazioni proposte dalla società, copiando di fatto nel testo, quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate negli avvisi d'accertamento. Anche alla luce di queste considerazioni, lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo ritiene che vi siano valide ragioni per richiedere l'annullamento della sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale. Si è pertanto depositato apposito ricorso presso la Commissione Regionale per il giudizio di secondo grado. Nel mese di marzo 2011 è stata pagata una cartella esattoriale per l'importo di 155 mila euro.

Personale

Media del periodo:

	30/06/11	31/12/11	30/06/12	Variazione assoluta
Dirigenti	--	--	--	--
Impiegati	3	3	2	(1)
Totale	3	3	2	(1)

Passività finanziarie correlate ai singoli asset immobiliari.

Sia allega, come da raccomandazione della CONSOB sulle informazioni da inserire nelle relazioni delle

società immobiliari (Comunicato stampa del 27 febbraio 2009) l'elenco delle passività correlate agli asset immobiliari o a parte di essi.

€ (migliaia)	Mq superficie lorda	Costo Storico	Valore Contabile al 30/06/12	Debito Residuo al 30/06/12	Forma debito	Capitale di Debito Iniziale	Data Stipula	Data Scadenza
MILANO - Via Burigozzo 5	3.152	863	863		Mutuo	(12.560)	07/02/2003	29/02/2028
MILANO - Via Gian Galeazzo 31 (1° P.)	230	692	458	(12.580)				
MILANO - Via Borgazzi 2 (P.T. e Lab.)	250	920	543		Mutuo	(3.000)	11/02/2008	29/02/2028
MILANO - Via Borgazzi 2	90	353	269	(119)	Mutuo	(248)	23/07/2004	23/07/2019
MILANO - Via Gian Galeazzo 31 (P.T.)	235	1.203	926	(373)	Leasing	(1.200)	25/11/2004	25/11/2014
MILANO - Via Gian Galeazzo 29	3.510	8.916	7.589	(5.207)	Mutuo	(6.500)	20/04/2009	20/04/2021
MILANO - Via Burigozzo 1 / C.so Italia 64 - Prop. Diana Bis Srl								
Immobili uso commerciale	2.680 ¹				Mutuo	(22.000) ²	19/09/2008	15/09/2038
Autorimessa + Cantine	2.461	34.776	34.726	(23.259)				
Immobile uso residenziale	2.847				Mutuo	(11.000) ³	19/09/2008	15/09/2038
SICILIA-Niscemi, Loc. Pisciotto - Prop. Feudi del Pisciotto Sarl								
Cantina	4.230							
Ristrutturazione Antico Palmento - Cantina	1.480	9.352 ⁴	7.910	(2.949)	Mutuo	(3.000)	14/10/2009	14/10/2029
NEW YORK - 7-9 East 20 th	430	2.332	2.297	(1.714)	Mutuo	(1.792)	12/02/2010	30/06/2035
Totale	21.595	59.407	55.581	(46.201)		(61.300)		

Si specifica che nello schema sopra riportato sono stati esclusi tutti gli asset, o parte di essi, per i quali non sussiste correlazione diretta tra beni immobiliari e passività finanziarie.

Tra questi si segnalano: i terreni e le vigne delle controllate Feudi del Pisciotto Sarl e Azienda Agricola

¹ I Mq indicati nella tabella includono 358 mq in fase di ultimazione.

² Il finanziamento "bridge" in scadenza il 15 giugno 2012 è stato rifinanziato con un mutuo a medio/lungo termine, per il debito residuo risultante.

³ Finanziamento con mutuo deliberato sino ad euro 11 milioni, erogato attraverso tranches sulla base dello stato avanzamento dei lavori.

⁴ Il costo storico comprende solo l'investimento per la ristrutturazione e realizzazione della cantina vinicola e degli impianti. Il valore di bilancio è comprensivo anche dell'originario costo d'acquisto di 2,17 milioni di euro. Per quanto riguarda il mutuo in essere, esso non ha relazione con altre porzioni importanti del compendio rientrante nell'acquisto totale del bene.

Tenuta del Pisciotto Sarl, l'edificio storico adiacente alla cantina vinicola, un antico Baglio di oltre 2.600 mq, di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto Sarl, la cui messa in sicurezza è terminata nel mese di ottobre del 2010, nonché i beni in multiproprietà.

La differenza tra i 46,2 milioni di euro di debito residuo al 30 giugno 2012 esposto in tabella e i 50,76 milioni di euro della posizione finanziaria netta, è riconducibile a linee ordinarie e di mutuo non specificatamente correlate agli asset immobiliari.

Principali eventi successivi al 30 giugno 2012

I fatti di maggior rilievo intervenuti successivamente al 30 giugno 2012 sono i seguenti:

- nel mese di luglio CIA ha incrementato la propria quota in Isola Longa Srl, società che detiene importanti proprietà fondiari, immobiliari e produttive (la grande Salina Infersa) nella Riserva dello Stagnone, saline di Trapani, acquistando il 25% delle quote sociali, per un valore di 0,74 milioni di euro, e in Isola Longa Turismo Rurale Srl, acquistando il 15% della quote sociali, al valore nominale. Per CIA, l'investimento ha carattere strategico, in quanto sinergico ai progetti d'investimento in fase di studio, nell'area siciliana del Trapanese, avviati attraverso le già importanti partecipazioni detenute nelle Saline e nell'aeroporto di Trapani e nell'isola di Levanzo. Con tale acquisto la quota di possesso di CIA sale al 50% del capitale sociale di entrambe le società;
- nell'ambito dell'operazione di cui sopra, sempre nel corso del mese di luglio 2012, CIA ha acquistato un ulteriore 6,25% delle quote sociali di Azienda Turistica Florio Sarl, società proprietaria di gran parte dell'area non demaniale dell'isola di Levanzo, nonché di un antico baglio presente sulla stessa. La partecipazione è stata pagata 157 mila euro, portando la sua quota di possesso al 50%. Sono nel contempo in corso preliminari per la cessione delle quote della società stessa, la cui formalizzazione prevista entro la conclusione dell'esercizio, se il rapporto con gli acquirenti giungerà al closing, permetterà a CIA di realizzare una significativa plusvalenza;
- la stipula di ulteriori due preliminari e di un atto di rogito relativi alla vendita di box per complessivi 0,25 milioni di euro, unitamente allo stato di avanzamento di alcune trattative in corso per le unità residenziali, relative al complesso immobiliare realizzato dalla controllata Diana Bis Srl, consentono di prevedere il raggiungimento degli obiettivi previsti nel piano di investimento identificato per l'area entro la fine dell'anno;
- nel secondo semestre dell'anno, si prevede un incremento dei ricavi di vendita dei vini della controllata Feudi del Pisciotto Sarl, grazie ad una domanda specifica di mercato in crescita, soprattutto attraverso il canale export in particolare nei Paesi Orientali, Cina in primis, e in USA. La vendemmia 2012 che ha avuto inizio il 20 di agosto, è prevista con standard qualitativi elevatissimi in virtù dell'andamento climatico particolarmente favorevole nell'isola e con quantità in crescita di circa il 10% rispetto all'anno precedente;
- sono stati avviati nel mese di agosto, attraverso la controllata Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl, i lavori di sistemazione di alcuni spazi del Palmento, antico fabbricato ristrutturato, situato presso la cantina vitivinicola del Pisciotto, per destinarli all'hospitality, attraverso la realizzazione di un wine-shop, di una sala di degustazione attrezzata per l'accompagnamento di cibi e di alloggi dotati di tutti i comfort. Il progetto ha l'obiettivo di completare l'offerta di vendita, affiancando 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;

-
- dalla conclusione della procedura arbitrale prevista entro la fine di ottobre, 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 e di conseguenza il prezzo di vendita relativo all'esercizio da parte di CIA dell'opzione di vendita per una quota pari al 15% del capitale sociale, CIA si attende una conferma della perizia che determinerà una significativa plusvalenza sulle quote vendute rispetto ai valori di carico.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nonostante il contesto macro-economico continui a essere caratterizzato da una notevole volatilità e da un generalizzato calo delle transazioni e dei prezzi del mercato immobiliare, i risultati del Gruppo nel primo semestre 2012 sono stati in linea con le aspettative. Nel secondo semestre dell'anno, le previsioni del Gruppo sono orientate verso una chiusura positiva dell'anno, grazie in particolare al proseguo delle operazioni commerciali delle controllate Feudi del Pisciotto e Diana Bis e all'evoluzione positiva delle operazioni straordinarie in corso.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Vittorio Terrenghi

***Bilancio Semestrale consolidato
abbreviato al 30 giugno 2012***

Bilancio semestrale consolidato al 30 giugno 2012

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2012

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2011	30 giugno 2012
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	1	6	5
Immobilizzazioni immateriali		6	5
Immobilizzazioni materiali	2	46.515	46.609
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	5.930	5.930
Altre partecipazioni	4	265	265
Crediti finanziari		--	--
Altri crediti	5	167	170
ATTIVITA' NON CORRENTI		52.883	52.979
Rimanenze	6	16.309	14.910
Crediti commerciali	7	3.258	3.016
Crediti finanziari	8	2	1
Crediti tributari	9	2.697	2.731
Altri crediti	10	901	1.060
Disponibilità liquide	11	206	165
ATTIVITA' CORRENTI		23.373	21.883
TOTALE ATTIVO		76.256	74.862

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2012

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2011	30 giugno 2012
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		125	185
Altre riserve		(317)	1.720
Utili (perdita) del periodo		2.099	(323)
Patrimonio netto di gruppo		4.356	4.031
Capitale e riserve di terzi		1	1
Utile (perdita) di terzi		--	--
Patrimonio netto di terzi		1	1
PATRIMONIO NETTO	12	4.357	4.032
Debiti finanziari	13	35.104	46.205
Fondi per rischi ed oneri		--	--
TFR e altri fondi per il personale	14	12	11
PASSIVITA' NON CORRENTI		35.116	46.216
Debiti finanziari	15	19.550	4.720
Debiti commerciali	16	7.255	7.513
Debiti tributari	17	366	376
Altri debiti	18	9.612	12.005
PASSIVITA' CORRENTI		36.783	24.614
TOTALE PASSIVITA'		71.899	70.830
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		76.256	74.862

Conto Economico separato consolidato al 30 giugno 2012

	Note	II trimestre 2011	30 giugno 2011	II trimestre 2012	30 giugno 2012
(migliaia di Euro)					
Ricavi		1.077	1.930	2.163	4.309
Altri proventi operativi		3.125	3.441	53	312
Totale Ricavi	19	4.202	5.371	2.216	4.621
Costi per acquisti	20	(183)	(238)	(1.308)	(2.485)
Costi per servizi	20	(1.260)	(1.654)	(429)	(857)
Costi per il personale	20	(126)	(220)	(113)	(190)
Altri costi operativi	20	(115)	(204)	(128)	(198)
Valutazione partecipazioni al patrimonio netto	20	--	--	--	--
Margine operativo lordo – Ebitda		2.518	3.055	238	891
Ammortamenti e svalutazioni	21	(237)	(475)	(257)	(512)
Risultato operativo – Ebit		2.281	2.580	(19)	379
Proventi/(Oneri) finanziari netti	22	(368)	(765)	(384)	(777)
Risultato ante imposte		1.913	1.815	(403)	(398)
Imposte	23	197	197	75	75
Risultato Netto		2.110	2.012	(328)	(323)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		--	--	--	--
Risultato attribuibile al gruppo		2.110	2.012	(328)	(323)
Utile per azione, base			0,02		(0,00)
Utile per azione, diluito			0,02		(0,00)

Conto Economico complessivo consolidato al 30 giugno 2012

(migliaia di Euro)	Note	30 giugno 2011	30 giugno 2012
Risultato Netto		2.012	(323)
Altre componenti del Conto Economico Complessivo	24		
...		--	--
Imposte sulle altre componenti del conto economico complessivo		--	--
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali		--	--
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL PERIODO		2.012	(323)
Attribuibile a:			
AZIONISTI DI MINORANZA		--	--
AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE		2.012	(323)
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		2.012	(323)

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2010 – 30/06/2011

<i>(migliaia di Euro)</i>	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
SALDI AL 31/12/2010	923	1.526	125	--	163	--	(480)	2.257	1	2.258
<u>Movimenti 2011:</u>										
Destinazione Risultato					(480)		480	--		--
Distribuzione dividendi										
Movimenti Riserve					(1)			(1)		(1)
<u>Risultato del periodo:</u>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Risultato Netto del periodo							2.012	2.012	--	2.012
Risultato Complessivo del periodo	--	--	--	--			2.012	2.012	--	2.012
SALDI AL 30/06/2011	923	1.526	125	--	(318)	--	2.012	2.012	1	4.269

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2011 – 30/06/2012

<i>(migliaia di Euro)</i>	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
SALDI AL 31/12/2011	923	1.526	125	--	(317)	--	2.099	4.356	1	4.357
<u>Movimenti 2012:</u>										
Destinazione Risultato			60		2.039		(2.099)	--		--
Distribuzione dividendi										
Movimenti Riserve					(2)			(2)		(2)
<u>Risultato del periodo:</u>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Risultato Netto del periodo							(323)	(323)	--	(323)
Risultato Complessivo del periodo	--	--	--	--			(323)	(323)	--	(323)
SALDI AL 30/06/2012	923	1.526	185	--	1.720	--	(323)	4.031	1	4.032

Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 30 giugno 2012

(migliaia di euro)	Note	Semestrale 2011	2011	Semestrale 2012
ATTIVITA' D'ESERCIZIO				
Utile/(perdita) netto del periodo		2.012	2.099	(323)
Rettifiche:				
- Ammortamenti		475	955	512
Autofinanziamento		2.487	3.054	189
Variazione rimanenze		(166)	(14.506)	1.399
Variazione crediti commerciali		(5.317)	(2.182)	242
Variazione crediti/debiti tributari		(216)	261	(24)
Variazione altri crediti		360	1.031	(161)
Variazione debiti commerciali		1.600	2.400	258
Variazione altri debiti		2.331	112	2.393
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)		1.079	(9.830)	4.296
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO				
Immobilizzazioni materiali		(4.712)	12.866	(605)
Immobilizzazioni immateriali		2	(5)	--
Investimenti in partecipazioni		138	(500)	--
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)		(4.572)	12.361	(605)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO				
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori		3.327	(2.613)	(3.729)
Variazione Fondi Rischi		--	--	--
Variazione Trattamento di Fine Rapporto		(14)	(12)	(1)
Distribuzione Utili		--	--	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto		(1)	--	(2)
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		--	--	--
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)		3.312	(2.625)	(3.732)
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)		(181)	(94)	(41)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		300	300	206
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		119	206	165

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2012
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2011	Di cui parti correlate	30 giugno 2012	Di cui parti correlate
Attività immateriali a vita indefinita		--		--	
Altre immobilizzazioni immateriali	1	6		5	
Immobilizzazioni immateriali		6		5	
Immobilizzazioni materiali	2	46.515	254	46.609	178
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	5.930		5.930	
Altre partecipazioni	4	265		265	
Crediti finanziari	-	--		--	
Altri crediti	5	167		170	
ATTIVITÀ NON CORRENTI		52.883	254	52.979	178
Rimanenze	6	16.309		14.910	
Crediti commerciali	7	3.258	2.666	3.016	2.718
Crediti finanziari	8	2	1	1	1
Crediti tributari	9	2.697		2.731	
Altri crediti	10	901	462	1.060	667
Disponibilità liquide	11	206		165	
ATTIVITÀ CORRENTI		23.373	3.129	21.883	3.386
TOTALE ATTIVO		76.256	3.383	74.862	3.564

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2012
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2011	Di cui parti correlate	30 giugno 2012	Di cui parti correlate
Capitale sociale		923		923	
Riserva da sovrapprezzo		1.526		1.526	
Riserva legale		125		185	
Altre riserve		(317)		1.720	
Utili (perdita) del periodo		2.099		(323)	
Patrimonio netto di gruppo		4.356		4.031	
Capitale e riserve di terzi		1		1	
Utile (perdita) di terzi		--		--	
Patrimonio netto di terzi		1		1	
PATRIMONIO NETTO	12	4.357		4.032	
Debiti finanziari	13	35.104		46.205	
Fondi per rischi ed oneri	-	--		--	
TFR e altri fondi per il personale	14	12		11	
PASSIVITÀ NON CORRENTI		35.116		46.216	
Debiti finanziari	15	19.550	840	4.720	840
Debiti commerciali	16	7.255	3.853	7.513	4.464
Debiti tributari	17	366		376	
Altri debiti	18	9.612	5.771	12.005	8.355
PASSIVITÀ CORRENTI		36.783	10.464	24.614	13.659
TOTALE PASSIVITÀ		71.899	10.464	70.830	13.659
PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		76.256	10.464	74.862	13.659

**Conto Economico separato consolidato al 31 dicembre 2011
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

(migliaia di Euro)	Note	30 giugno 2011	Di cui parti correlate e collegate	30 giugno 2012	Di cui parti correlate
Ricavi		1.930	1.748	4.309	1.840
Altri proventi operativi		3.441	3.008	312	30
Totale Ricavi	19	5.371	4.756	4.621	1.870
Costi per acquisti	20	(238)		(2.485)	
Costi per servizi	20	(1.654)	(966)	(857)	(173)
Costi per il personale	20	(220)		(190)	
Altri costi operativi	20	(204)		(198)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	20	--		--	
Margine operativo lordo – Ebitda		3.055	3.790	891	(1.697)
Ammortamenti e svalutazioni	21	(475)		(512)	
Risultato operativo – Ebit		2.580	3.790	379	(1.697)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	22	(765)		(777)	(2)
Risultato ante imposte		1.815	3.790	(398)	(2)
Imposte	23	197		75	
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		--		--	
Risultato attribuibile al gruppo		2.012	3.790	(323)	(1.698)
Utile per azione, base		0,02		0,00	
Utile per azione, diluito		--		--	

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Vittorio Terrenghi

***Note illustrative
alla situazione semestrale
consolidata al 30 giugno 2012***

Compagnia Immobiliare Azionaria Spa
e società controllate
Sede in Milano - Via G. Borgazzi, 2

NOTE ILLUSTRATIVE

La situazione economico patrimoniale al 30 giugno 2012 di Compagnia Immobiliare Azionaria comprende il bilancio di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa e i bilanci delle società partecipate direttamente o indirettamente, nelle quali CIA Spa detiene una quota di capitale superiore al 50% o esercita il controllo operativo.

Tutti gli importi esposti nel seguito delle presenti note illustrative sono espressi in migliaia di euro. Laddove tale convenzione non viene usata è espressamente indicato.

Contenuto e forma della situazione economico patrimoniale consolidata

Il bilancio consolidato annuale del Gruppo CIA viene preparato in conformità con i principi contabili internazionali IFRS emessi dall'International Accounting Standard Board (IASB) e omologati dalla Comunità Europea ai sensi del Regolamento n. 1606/2002. La presente situazione semestrale consolidata abbreviata del Gruppo CIA al 30 giugno 2012, sottoposta a revisione contabile, è stata elaborata applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IFRS e in particolare dello *IAS 34 – Bilanci Intermedi*, in accordo con quanto indicato dall'art. 81 del Regolamento Consob n. 11971/1999 (così come modificato con delibera n. 14990 del 14 aprile 2005) e dall'allegato 3D del Regolamento stesso nonché dall'art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998. Tale situazione semestrale consolidata abbreviata è stata redatta in forma sintetica e non comprende pertanto tutte le informazioni richieste dal bilancio annuale e deve essere letta unitamente al bilancio annuale predisposto per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011.

I principi contabili adottati per la redazione della presente situazione semestrale consolidata abbreviata sono gli stessi rispetto a quelli adottati per la redazione del bilancio consolidato annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011. Nel corso del primo semestre 2012 non sono infatti stati emessi nuovi principi contabili, interpretazioni ed emendamenti la cui applicazione ha prodotto effetti sui dati e l'informativa esposta nella presente relazione finanziaria semestrale consolidata.

I dati del periodo di confronto sono stati anche essi espressi secondo gli IFRS.

Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali

La situazione economico patrimoniale al 30 giugno 2012 è redatta in conformità ai Principi Contabili Internazionali International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS) emanati dall'International Accounting Standard Boards (IASB) e delle relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Committee (IFRC) omologati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 in vigore dalla data di riferimento della presente situazione semestrale consolidata.

L'applicazione degli IAS/IFRS è stata effettuata facendo anche riferimento al “quadro sistematico per la preparazione e presentazione del bilancio”, con particolare riguardo al principio fondamentale che riguarda la prevalenza della sostanza sulla forma, nonché al concetto della rilevanza della significatività dell'informazione.

Si è inoltre tenuto conto, sul piano interpretativo, dei documenti sull'applicazione degli IFRS in Italia predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Criteri di consolidamento

Il consolidamento viene effettuato con il metodo dell'integrazione globale per tutte le società partecipate nelle quali Compagnia Immobiliare Azionaria Spa detiene il controllo. Il controllo è presunto quando è detenuta, direttamente o indirettamente, più della metà dei diritti di voto effettivi o potenziali esercitabili in assemblea alla data di bilancio.

Sono società collegate quelle nelle quali il Gruppo esercita una influenza significativa, che si presume quando è detenuto più del 20% dei diritti di voto effettivi o potenziali esercitabili in assemblea alla data di bilancio.

Le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il Gruppo ne acquisisce il controllo e deconsolidate dal momento in cui tale controllo viene meno.

Le società controllate sono incluse nell'area di consolidamento attraverso il metodo dell'integrazione globale.

I criteri adottati per l'applicazione di tale metodo prevedono, fra l'altro, quanto segue:

- a) Il valore contabile netto delle partecipazioni nelle società consolidate è eliminato contro il patrimonio netto delle società partecipate e la concomitante assunzione di tutte le attività e passività delle partecipate. Da tale eliminazione è emerso un valore attribuibile all'avviamento pari a **138 mila Euro**. Tale maggior valore è stato imputato ad incremento del valore dei terreni contabilizzati dalle partecipate Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl e Feudi del Pisciotto Sarl.
- b) Le partite di debito e di credito di tutte le operazioni intercorse tra le società consolidate, come pure gli utili e le perdite derivanti da operazioni commerciali o finanziarie tra le società del gruppo vengono eliminati.
- c) La quota di patrimonio netto e di utile di competenza dei soci terzi delle società consolidate vengono esposte separatamente in apposite voci dello stato patrimoniale, mentre la quota del risultato netto dell'esercizio dei soci terzi di tali società viene evidenziata separatamente nel conto economico consolidato.

Le partecipazioni in società collegate sono rilevate con il metodo del patrimonio netto, ossia rilevando la quota di pertinenza del Gruppo nel risultato e nel patrimonio netto della partecipata. Gli utili e le perdite relativi ad operazioni infragruppo sono elisi per la quota di interessenza.

Qualora la quota di pertinenza del Gruppo nelle perdite di una società collegata ecceda il valore della partecipazione, il Gruppo non riconosce ulteriori perdite a meno che non ne abbia assunta l'obbligazione.

Tutti i bilanci delle società del gruppo sono predisposti alla medesima data e sono riferiti ad esercizi di uguale durata.

Prospetto di raccordo tra il patrimonio netto e l'utile ante imposte evidenziati nella situazione economico patrimoniale di CIA Spa e quelli indicati nella situazione economico patrimoniale consolidata.

La riconciliazione tra il patrimonio netto al 30 giugno 2012 e l'utile del periodo chiuso a tale data, riflessi nel bilancio consolidato e quelli di CIA Spa è la seguente:

<i>€uro/000</i>	<u>Patrimonio netto</u>	<u>Risultato economico</u>
Come da bilancio di CIA Spa	6.268	26
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche Positive/(negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	(2.375)	(349)
b) assets emersi in sede di consolidamento	138	--
Come da situazione consolidata	4.031	(323)

Criteri di valutazione

Di seguito si riportano i principali criteri di valutazione applicati alla predisposizione delle situazioni comprese nell'area di consolidamento.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali, in base a quanto disposto dallo IAS 38, sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e sono ammortizzate sistematicamente a quote costanti in funzione della residua possibilità di utilizzazione del bene che è in relazione alla sua vita utile.

In particolare sono stati utilizzati i seguenti periodi di ammortamento:

- Software 5 anni

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Immobili, impianti e macchinari

Sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e dei costi diretti. I costi di manutenzione aventi efficacia conservativa sono imputati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti. I costi di manutenzione che soddisfano i requisiti di capitalizzabilità previsti dallo IAS 16 sono iscritti tra le attività materiali.

Il costo delle immobilizzazioni è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio a quote costanti sulla base delle aliquote massime fiscalmente consentite che sono ritenute adeguate a ripartirne il costo sulla stimata residua vita utile. Le aliquote applicate sono le seguenti:

Attrezzature	25%
Mobili e Macchine ordinarie	12%
Macchine elettroniche	20%
Automezzi	25%
Impianti generici	10%
Spese adattamento locali	20%
Migliorie locali di terzi	quote costanti rapportate alla durata del contratto
Costi e spese relativi a beni in locazione	quote costanti rapportate alla durata del contratto o alla minor vita utile del bene

Beni in locazione finanziaria

I contratti di leasing sottoscritti dal gruppo prevedono il trasferimento di tutti i rischi e benefici connessi derivanti dalla proprietà, e conseguentemente sono classificabili come finanziari.

I beni in locazione finanziaria sono iscritti nel bilancio consolidato al valore corrente del bene risultante dal contratto o, se minore, al valore attuale dei canoni contrattuali, con contestuale rilevazione fra le passività del corrispondente debito finanziario verso le società locatrici.

Le attività sono ammortizzate in modo coerente con le altre attività materiali.

L'onere finanziario è imputato a conto economico lungo la durata del contratto.

Investimenti immobiliari

Gli immobili sono iscritti al costo di acquisto o di produzione al netto degli ammortamenti e delle perdite per riduzione di valore accumulati.

Sono inclusi i costi direttamente attribuibili sostenuti per portare il bene nelle condizioni necessarie al funzionamento sulla base delle esigenze aziendali.

I costi inerenti la manutenzione ordinaria sono imputati direttamente a conto economico.

I costi sostenuti successivamente all'acquisto vengono capitalizzati solo se possono essere attendibilmente determinati e se incrementano i benefici economici futuri dei beni a cui si riferiscono; gli altri costi sono rilevati a conto economico.

L'ammortamento, con metodo a quote costanti, viene effettuato nel corso della vita utile stimata dell'immobile, compresa tra i 30 e i 50 anni.

I terreni, avendo vita utile illimitata, non sono ammortizzati; a tal fine terreno e immobile vengono contabilizzati separatamente anche quando acquistati congiuntamente.

Come previsto dallo IAS 36, almeno annualmente si procede alla verifica di eventuali perdite durevoli di valore delle attività rilevando come perdita l'eccedenza del valore contabile rispetto al valore recuperabile.

RIMANENZE DI MAGAZZINO

Materie prime, ausiliari e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato, applicando il metodo del costo medio ponderato.

In conformità allo IAS 18, il costo è rappresentato dal fair value del prezzo pagato o di ogni altro corrispettivo ricevuto.

Le attività immobiliari classificate nelle rimanenze di magazzino sono iscritte al minore tra il costo d'acquisto e di produzione e il presumibile valore di realizzo. Tale minor valore è contabilizzato per mezzo di un apposito fondo svalutazione magazzino.

CREDITI E ALTRE ATTIVITÀ

I crediti sono attività non derivate con pagamenti fissi o determinabili e non quotate in un mercato attivo. Non sono classificate come tali le attività possedute per negoziazione, designate al fair value rilevato a conto economico o designate come disponibili per la vendita.

I crediti sono valutati al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

Se sussistono evidenze obiettive che è stata sostenuta una perdita per riduzione durevole di valore, si procede alla riduzione del valore contabile dell'attività rilevando la perdita subita direttamente a conto economico.

Tutte le attività finanziarie sono inizialmente rilevate al fair value inclusi, i costi di transazione direttamente attribuibili all'acquisizione.

Per i finanziamenti non fruttiferi e per quelli a condizioni fuori mercato, il fair value viene stimato al valore attuale di tutti gli incassi attualizzati, utilizzando il tasso di mercato prevalente per uno strumento simile.

Il Gruppo verifica, almeno ad ogni data di riferimento del bilancio, se esistono obiettive evidenze che le attività finanziarie abbiano subito una perdita di valore.

L'eventuale perdita, calcolata come differenza tra il valore contabile dell'attività e valore attuale dei futuri flussi finanziari stimati scontato al tasso di interesse effettivo originale, viene rilevata a conto economico. Se in esercizi successivi l'ammontare della perdita diminuisce, si procede allo storno a conto economico della perdita per riduzione di valore precedentemente rilevata. Il nuovo valore contabile, comunque non supera il costo ammortizzato che si sarebbe avuto nel caso in cui la perdita per riduzione di valore non fosse mai stata rilevata.

PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni non qualificate sono iscritte al costo d'acquisto. Gli investimenti in partecipazioni che non hanno un prezzo quotato in un mercato attivo e il cui *fair value* non può essere valutato attendibilmente, sono valutati al costo rettificato per eventuali perdite durevoli di valore.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti comprendono i valori numerari, ossia quei valori che possiedono i requisiti della disponibilità a vista o a brevissimo termine, del buon esito e dell'assenza di spese per la riscossione.

DEBITI, PASSIVITÀ FINANZIARIE E ALTRE PASSIVITÀ

In base allo IAS 39 i debiti, le passività finanziarie e le altre passività sono inizialmente rilevate al fair value e successivamente valutate al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi rischi ed oneri sono relativi a obbligazioni, legale o implicita, nei confronti di terzi per le quali è probabile che si renderà necessario l'impiego di risorse del Gruppo e per le quali può essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione stessa.

Le variazioni di stima sono rilevate nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

BENEFICI A DIPENDENTI E TFR

Il trattamento di fine rapporto copre le spettanze da corrispondere in relazione agli impegni maturati alla data di chiusura dell'esercizio, a favore dei dipendenti, in applicazione delle leggi e dei contratti di lavoro vigenti.

Secondo gli IAS/IFRS il Trattamento di Fine Rapporto rappresenta un "piano a benefici definiti" soggetto a valutazioni di natura attuariale collegate a stime (quali ad esempio la mortalità e le variazioni retributive prevedibili) al fine di esprimere il valore attuale del beneficio, da erogarsi al termine del rapporto di lavoro, che i dipendenti hanno maturato alla data di chiusura dell'esercizio.

Le indennità di fine rapporto sono pertanto determinate applicando una metodologia di tipo attuariale, basata su ipotesi demografiche, in ordine al tasso di sconto che riflette il valore del denaro nel tempo, al tasso di inflazione e, per quanto riguarda il TFR, al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri, come previsto dallo IAS 19.

CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE

I contributi in conto capitale, secondo le disposizioni dello IAS 20, sono contabilizzati solo se esiste una ragionevole certezza che:

- l'impresa rispetterà le condizioni previste;
- i contributi saranno ricevuti.

La rappresentazione in bilancio dei contributi in conto capitale avviene secondo il metodo del risconto, con imputazione a conto economico dei ricavi con criterio sistematico, secondo la vita utile del bene cui si riferiscono.

ISCRIZIONE DEI RICAVI, PROVENTI, COSTI E ONERI

I ricavi sono iscritti al *fair value* del corrispettivo ricevuto, al netto dei resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti.

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati in base alla percentuale di completamento del servizio.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I costi sono rilevati in base al riconoscimento dei relativi ricavi.

IMPOSTE

Le imposte sul reddito correnti sono iscritte, per ciascuna Società, in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle aliquote e alle disposizioni vigenti, o sostanzialmente approvate alla data di chiusura del periodo, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

Le imposte anticipate e differite sono calcolate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito ad attività e passività in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, sulla base delle aliquote in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno. Quando i risultati sono rilevati direttamente a patrimonio netto, le imposte correnti, le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

Le attività e le passività fiscali differite sono compensate quando vi è un diritto legale a compensare le imposte correnti attive e passive e quando si riferiscono ad imposte dovute alla medesima Autorità fiscale e il Gruppo intende liquidare le attività e le passività correnti su base netta.

DIVIDENDI

I dividendi vengono contabilizzati nel periodo contabile in cui viene deliberata la distribuzione.

Cambiamenti di principi contabili, errori e cambiamenti di stima

Il cambiamento delle stime contabili è definito dallo IAS 8 come un aggiustamento del valore contabile di un'attività o di una passività, o dell'importo rappresentativo del consumo periodico di un'attività, che derivi dalla valutazione della situazione attuale e dei benefici e delle obbligazioni attesi futuri delle attività e passività. I cambiamenti delle stime contabili emergono quindi da nuove informazioni e da nuovi sviluppi e non invece dalla correzione di errori.

La correzione degli errori di esercizi precedenti sono omissioni ed errate rappresentazioni dei bilanci di uno o più degli esercizi precedenti derivanti dal mancato od erroneo utilizzo di informazioni attendibili che:

- a) erano disponibili quando i bilanci di quegli esercizi sono stati approvati;
- b) dovevano ragionevolmente essere ottenute ed utilizzate nella preparazione e pubblicazione dei relativi bilanci.

L'effetto del mutamento delle stime contabili, ai sensi dello IAS 8, viene imputato prospetticamente a conto economico a partire dall'esercizio in cui sono adottate.

Area di consolidamento

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:

	<u>Percentuale di</u> <u>Proprietà</u>
- Az. Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl	100,00 %
- Resort del Pisciotto Srl	100,00 %
- Feudi del Pisciotto Sarl	100,00 %
- Diana Bis Srl	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 Spa che sono state consolidate con il metodo del patrimonio netto sono:

	<u>Percentuale di Proprietà</u>
- Azienda Turistica Florio Sarl	43,75 %
- Isola Longa Turismo Rurale Srl	35,00 %
- Donnafugata Resort Srl	1,66 %
- LC International LLC	20,40 %
- Infrastrutture America Srl	49,34 %
- Società Infrastrutture Sicilia Srl	24,67 %
- Isola Longa Srl	25,00 %

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.

PROSPETTI DI DETTAGLIO E NOTE ILLUSTRATIVE

ATTIVO

ATTIVITA' NON CORRENTI

1) Altre Immobilizzazioni immateriali

Il valore delle altre immobilizzazioni immateriali ammontante al 30 giugno 2012 a 5 mila euro ha avuto nell'esercizio la seguente movimentazione:

<i>€uro/000</i>	<u>Costi di impianto e ampli.to</u>	<u>Costi di R&S e pubbl.</u>	<u>Diritti di brevetto industriali</u>	<u>Concessioni licenze e marchi</u>	<u>Imm. in corso e acconti</u>	<u>Altre immobilizz azioni</u>	Totale
Costo storico		--	--	--	--	150	150
Rivalutazioni precedenti							
Svalutazioni precedenti							
Ammortamenti precedenti		--	--	--	--	(144)	(144)
Saldo iniziale		--	--	--	--	6	6
Acquisizioni dell'esercizio							
Variazione area consolidamento							
Riclassifiche (-)							
Riclassifiche (+)							
Alienazioni dell'esercizio							
Rivalutazioni dell'esercizio							
Svalutazioni dell'esercizio							
Differenze cambio							
Ammortamenti dell'esercizio		--	--	--	--	(1)	(1)
Totale		--	--	--	--	5	5
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
Tot. Altre Imm. Immateriali		--	-	--	--	5	5

Di seguito si fornisce il dettaglio comparativo del valore residuo da ammortizzare dell'asset *altre immobilizzazioni immateriali*:

<i>€uro/000</i>	31/12/11	30/06/12
Software	6	5
Immobilizzazioni in corso	--	--
Totale	6	5

2) Immobilizzazioni materiali

Il valore al 30 giugno 2012 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>€uro/000</i>	31/12/11	30/06/12
Terreni e fabbricati	20.520	20.250
Impianti e macchinari	3.072	2.923
Attrezzature industriali e commerciali	30	24
Altri beni	170	162
Immobilizzazioni in corso	22.723	23.250
Totale	46.515	46.609

Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

<i>€uro/000</i>	Importi
Saldo al 31/12/2011	46.515
Variazione area di consolidamento	--
Riclassifica	(814)
Incrementi dell'esercizio	1.419
Decrementi dell'esercizio	--
Ammortamento dell'esercizio	(511)
Saldo al 30/06/2012	46.609

Il dettaglio e la relativa movimentazione rispetto al periodo precedente sono illustrati nella tabella che segue:

<i>€uro/000</i>	<u>Terreni*</u>	<u>Immobili</u>	<u>Immobili in leasing</u>	<u>Impianti e macchin.</u>	<u>Attrezz. Ind. e comm.li</u>	<u>Immob. In corso</u>	<u>Altri beni</u>	Totale
Costo storico	3.183	18.073	1.878	4.412	68	22.723	642	50.979
Rivalutazioni precedenti								
Svalutazioni precedenti								
Ammortamenti precedenti	(28)	(1.652)	(934)	(1.340)	(38)	--	(472)	(4.464)
Saldo iniziale	3.155	16.421	944	3.072	30	22.723	170	46.515
Acquisizioni dell'esercizio				61		1.341	17	1.419
Variazione area consolidamento								
Riclassifiche (-)						(814)		(814)
Riclassifiche (+)								
Alienazioni dell'esercizio								
Rivalutazioni dell'esercizio								
Svalutazioni dell'esercizio								
Differenze cambio								
Ammortamenti dell'esercizio		(252)	(18)	(210)	(6)	--	(25)	(511)
Totale	3.155	16.169	926	2.923	24	23.250	162	46.609
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3								
Tot. Immobilizz. Materiali	3.155	16.169	926	2.923	24	23.250	162	46.609

* I terreni comprendono il maggior valore emerso in sede di consolidamento, rispetto ai valori di bilancio, di aree di proprietà di società del Gruppo. Tale maggior valore è stato quantificato in 138 mila euro.

Il dettaglio delle immobilizzazioni in corso è il seguente:

<i>€uro/000</i>	31/12/11	30/06/12
Immobile Via Burigozzo 1/Corso Italia 64 e Autorimessa	21.904	22.426
Antico Baglio Contrada Pisciotto Niscemi (CL)	717	722
Resort del Pisciotto	102	102
Totale	22.723	23.250

3) Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **5.930 mila euro** invariato rispetto al 31 dicembre 2011.

Il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio è esposto nella tabella che segue mentre le principali variazioni rispetto al precedente esercizio sono ampiamente descritte in relazione:

<i>€uro/000</i>	Saldo al 31/12/11	Acquisizioni	Alienaz.	Rival.(Svalut azioni)	Variazione consolidam.	Saldo al 30/06/12
Azienda Turistica Florio Sarl	1.267					1.267
Isola Longa Turismo Rurale Srl	3					3
Donnafugata Resort Srl	2.490					2.490
Società Infrastrutture Sicilia Srl	--					--
LC International LLC	1.455					1.455
Infrastrutture America Srl	65					65
Isola LongaSrl	650					650
Totale	5.930	--	--	--	--	5.930

4) Altre Partecipazioni

<i>€uro/000</i>	Saldo al 31/12/11	Acquisizioni	Alienazioni/ Svalutazioni	Variazione Fair Value	Saldo al 30/06/12
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Audoin De Dampierre	110	--	--	--	110
Totale	265	--	--	--	265

5) Altri crediti

Gli altri crediti, pari a **170 mila euro**, sono in linea rispetto al valore al 31 dicembre 2011.

ATTIVITA' CORRENTI

6) Rimanenze

Le rimanenze finali sono pari a **14.910 mila euro**, e sono principalmente costituiti dagli immobili ad uso residenziale disponibili per la vendita. La riduzione rispetto al valore di 16.309 mila euro del 31 dicembre 2011 si attribuisce alle cessioni di appartamenti e box avvenute nel semestre.

Tra le rimanenze figurano inoltre, in misura residuale, i semilavorati (vino sfuso) e le anticipazioni colturali dell'azienda Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto per un valore complessivo di 2.610 mila euro. Il corrispondente valore al 31 dicembre 2011 era pari a 2.491 mila euro.

7) Crediti commerciali

<i>Euro/000</i>	31/12/11	30/06/12
Clienti ordinari	1.186	1.053
Fatture da emettere	673	784
Crediti vs. collegate	1.409	1.189
Fondo Svalutazione Crediti	(10)	(10)
Totale crediti commerciali	3.258	3.016

I clienti ordinari comprendono crediti commerciali per la vendita del vino della controllata Feudi del Pisciotto Sarl e per parte residuale i ricavi di canoni di locazione e facility management.

I crediti verso collegate sono interamente nei confronti della società Infrastrutture America Srl e sono sorti in buona parte per effetto della transazione con Euroairports Srl e con Miro Radici Finance Srl inerenti l'aeroporto di Trapani. In essa è stato tra l'altro previsto che la cessione delle quote della società Infrastrutture Sicilia Srl fosse effettuata alla società Infrastrutture America Srl. Il valore del credito relativo a questa transazione al 31 dicembre 2011 è pari a 1,25 milioni di euro. Nel corso del semestre sono stati incassati 750 mila euro. Del residuo credito di 500 mila euro è previsto l'incasso entro il mese di novembre 2012.

8) Crediti finanziari correnti

Il valore dei crediti finanziari è pari a 1 mila euro.

9) Crediti Tributari

<i>€uro/000</i>	31/12/11	30/06/12
Ritenute d'acconto bancarie	2	1
Imposte anticipate	253	325
Erario IRES/IRAP	87	57
Crediti IRES da consolidato fiscale	153	204
Erario c/IVA	2.188	2.131
Altri crediti vs. Erario	14	13
Totale Crediti Tributari	2.697	2.731

Non si registrano variazioni particolarmente significative nell'entità e nella composizione dei crediti tributari rispetto al dato al 31 dicembre 2011.

10) Altri Crediti

<i>€uro/000</i>	31/12/11	30/06/12
Note credito da ricevere/anticipi a fornitori	124	106
Ratei e risconti attivi	275	409
Crediti verso dipendenti	2	2
Crediti verso collegate	461	476
Altri crediti	39	67
Totale Altri Crediti	901	1.060

11) Disponibilità liquide

<i>€uro/000</i>	31/12/11	30/06/12
Depositi bancari	200	162
C/C Postali	--	--
Denaro e valori in cassa	6	3
Totale Disponibilità Liquide	206	165

Di seguito viene fornita la posizione finanziaria netta totale nelle sue componenti principali, esposta secondo lo schema raccomandato dalla Consob.

Posizione finanziaria netta totale

<i>€uro/000</i>	31/12/11	30/06/12
A. Cassa	6	3
- <i>Depositi bancari</i>	200	162
- <i>Depositi postali</i>	--	--
B. Altre disponibilità liquide	206	165
C. Disponibilità liquide ed altre attività finanziarie (A+B)	206	165
D. Titoli detenuti per la negoziazione	--	--
- <i>Crediti finanziari verso imprese collegate</i>	2	1
- <i>Strumenti derivati ed altre attività finanziarie</i>	--	--
E. Crediti ed altre attività finanziarie correnti	2	1
F. Attività finanziarie correnti (D+E)	2	1
G. Debiti bancari correnti	2.819	2.076
- <i>Leasing</i>	105	106
- <i>Finanziamenti in conto capitale</i>	--	--
- <i>Mutui</i>	16.626	2.357
H. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	16.731	2.463
- <i>Debiti finanziari verso imprese collegate</i>	--	1
- <i>Strumenti derivati ed altre attività finanziarie</i>	--	180
I. Altri debiti finanziari correnti		181
L. Debiti vs banche ed altre passività finanziarie correnti (G+H+I)	19.550	4.720
M. Posizione finanziaria netta corrente (C+F-L)	(19.342)	(4.553)
- <i>Leasing</i>	320	266
- <i>Finanziamenti a termine</i>	--	--
- <i>Mutui</i>	34.784	45.939
N. Parte dell'indebitamento non corrente	35.104	46.205
O. Altri debiti finanziari non correnti	--	--
P. Indebitamento finanziario non corrente (N+O)	35.104	46.205
Q. Posizione finanziaria netta (M-P)	(54.446)	(50.759)

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

12) Movimentazione del Patrimonio Netto

<i>€uro/000</i>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/11</u>	<u>Giroconto</u> <u>risultato</u>	<u>Dividendi</u> <u>distribuiti</u>	<u>Differenze</u> <u>di</u> <u>traduzione</u>	<u>Altri</u> <u>movimenti</u>	<u>Risultato</u> <u>del periodo</u>	<u>Saldo al</u> <u>30/06/12</u>
<i>Patrimonio netto:</i>							
<i>Del gruppo:</i>							
Capitale	923						923
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526						1.526
Riserva di rivalutazione							
Riserva legale	125	60					185
Riserve statutarie							
Riserva di consolidamento	(1.408)						(1.408)
Altre	1.091	2.039			(2)		3.128
Utile (perdita) d'esercizio	2.099	(2.099)				(323)	(323)
Patrimonio netto di Gruppo	4.356	--	--	--	(2)	(323)	4.031
<i>Di terzi:</i>							
Capitale e riserve di terzi	1	--					1
Utile (perdita) di terzi	--	--					--
Patrimonio netto di terzi	1	--	--	--	--	--	1
Tot. Patrimonio Netto	4.357	--	--	--	(2)	(323)	4.032

Non vi sono stati nel periodo significativi movimenti delle poste di patrimonio netto.

Dividendi pagati

Non sono stati corrisposti dividendi nel corso del primo semestre 2012. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati nell'esercizio 2009 è pari a 2 mila euro.

PASSIVITA' NON CORRENTI

13) Debiti finanziari non correnti

<i>€uro/000</i>	<u>31/12/11</u>	<u>30/06/12</u>
Debiti per finanziamenti (quote a M/L)	34.784	45.939
Debiti vs. Società di leasing	320	266
Totale Debiti Finanziari	35.104	46.205

L'incremento dei debiti finanziari rispetto al precedente esercizio è essenzialmente legato alla ristrutturazione dell'immobile di proprietà di Diana Bis.

14) Trattamento di fine rapporto

<i>€uro/000</i>	<u>Fondo al</u> <u>31/12/11</u>	<u>Variazione</u> <u>area di</u> <u>consolid.</u>	<u>Trasferimenti/</u> <u>Utilizzi</u>	<u>Oneri</u> <u>finanziari</u>	<u>Oneri</u> <u>attuariali</u>	<u>Accant.</u>	<u>Saldo al</u> <u>30/06/12</u>
<i>Categoria:</i>							
Impiegati	12	--	(3)	--	--	2	11
Tot. Fondo TFR	12	--	(3)	--	--	2	11

PASSIVITA' CORRENTI

15) Debiti finanziari correnti

<i>€uro/000</i>	31/12/11	30/06/12
Debiti correnti verso banche	2.819	2.076
C/C collegate	--	1
Debiti verso Classpi SpA	--	180
Debiti verso Istituti Finanziari (quota a breve)	16.731	2.463
Totale Debiti Finanziari	19.550	4.720

16) Debiti commerciali

<i>€uro/000</i>	31/12/11	30/06/12
Debiti verso fornitori e collaboratori	6.279	6.840
Fatture da ricevere e note credito da emettere	976	673
Totale Debiti Commerciali	7.255	7.513

Il valore dei debiti commerciali risulta in linea con quello del precedente periodo.

17) Debiti tributari

<i>€uro/000</i>	31/12/11	30/06/12
Erario C/IVA	31	30
Debiti vs. Erario per ritenute	17	25
Imposte differite	284	284
Imposte del periodo	34	37
Totale Debiti tributari	366	376

18) Altri debiti

<i>€uro/000</i>	31/12/11	30/06/12
Debiti verso Istituti di Previdenza	23	35
Debiti vs. dipendenti	43	25
Debiti vs. azionisti per dividendi	2	2
Cauzioni ricevute	2.282	2.282
Altri debiti	3.812	6.405
Ratei e risconti passivi	3.450	3.256
Totale Altri Debiti	9.612	12.005

I risconti passivi comprendono l'importo di 2.928 mila euro, riferito al contributo in conto capitale da parte di Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto, per la contabilizzazione del quale si è utilizzato il metodo dei risconti. Tale metodo prevede l'imputazione dei ricavi relativi al contributo in funzione dell'effettiva vita utile dei beni cui i contributi si riferiscono. Ricordiamo che i contributi in oggetto sono stati riconosciuti per finanziare la realizzazione della cantina da parte della controllata Feudi del Pisciotto Sarl e per la realizzazione degli impianti vitivinicoli della Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl.

Gli altri debiti comprendo anticipazioni da clienti.

CONTO ECONOMICO

Circa l'andamento economico di CIA Spa e società controllate, oltre a quanto indicato nella relazione intermedia sulla gestione si evidenziano le principali voci divise per classi.

19) Ricavi

I **Ricavi** sono così suddivisi:

<i>€uro/000</i>	30/06/11	30/06/12	Variatz. (%)
Ricavi affitti	1.077	1.168	8,4
Ricavi facility management	341	349	2,3
Ricavi vendita vino	401	370	(7,7)
Altri Ricavi attività vitivinicola	354	242	(31,6)
Ricavi da attività mobiliare	3.008	--	(100,0)
Ricavi da vendite immobiliari	--	2.372	100,00
Altri Ricavi	190	120	(36,8)
Totale	5.371	4.621	(14,0)

Si segnala che la voce Altri ricavi attività vitivinicola 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 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 la nuova coltura-vendemmia. La riduzione verso l'anno precedente è principalmente dovuta alla variazione del magazzino dei prodotti finiti della controllata Feudi del Pisciotto Sarl e a una diminuzione delle anticipazioni colturali determinata da un contenimento dei costi operativi.

La voce Altri ricavi comprende proventi straordinari e quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda. Sono incluse sopravvenienze attive per 23 mila euro.

20) Costi della produzione

Il dettaglio dei **Costi operativi** è il seguente:

<i>€uro/000</i>	30/06/11	30/06/12	Variatz. (%)
Acquisti	238	2.485	944,1
Servizi	1.654	857	(48,2)
Costo del personale	220	190	(13,6)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	--	--	--
Altri costi operativi	204	198	(2,9)
Totale costi operativi	2.316	3.730	61,1

L'incremento dei costi è principalmente dovuto ai costi attribuiti alle unità abitative e ai box venduti entro il 31 dicembre 2011.

Ulteriore dettaglio è fornito per dare evidenza dei costi relativi ai **servizi**:

<i>€uro/000</i>	30/06/11	30/06/12	Variatz. (%)
Costi locazioni	24	31	29,2
Costi facility	190	140	(26,3)
Costi attività vitivinicola	138	137	(0,7)
Costi consulenze commerciali, finanziarie e amministrative	1.214	407	(66,5)
Altri costi	88	142	61,4
Totale Servizi	1.654	857	(48,2)

La riduzione dei costi, va principalmente attribuita i costi sostenuti nel primo semestre 2011 per spese legali, consulenze e servizi per la conclusione dell'accordo transattivo siglato con le società Euroairports Srl e Miro Radici Finance, sopra citato.

21) Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	30/06/11	30/06/12	Variatz. (%)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	3	1	(66,7)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	472	511	8,3
Altre svalutazioni e accantonamenti	--	--	--
Totale costi operativi	475	512	7,8

22) Oneri/Proventi Finanziari netti

Di seguito il dettaglio dei proventi e oneri finanziari del semestre:

<i>€uro/000</i>	30/06/11	30/06/12
Interessi attivi bancari	--	--
Interessi attivi su titoli	--	--
Altri proventi finanziari	1	--
Totale Proventi finanziari	1	--
Spese bancarie e di finanziamento	(21)	(46)
Interessi passivi bancari	(31)	(48)
Interessi passivi su finanziamenti	(686)	(670)
Altri oneri finanziari	(28)	(13)
Totale Oneri finanziari	(766)	(777)

Proventi/(Oneri) finanziari Netti	(765)	(777)
--	--------------	--------------

Gli oneri finanziari sono sostanzialmente in linea con il precedente esercizio.

23) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	30/06/11	30/06/12
Imposte dell'esercizio	3	43
Imposte differite nette	(200)	(118)
Totale Imposte a Conto Economico	(197)	(75)

24) Effetto fiscale relativo alle altre componenti di conto economico complessivo consolidato intermedio

Non si sono riscontrate operazioni da imputare direttamente a patrimonio netto senza incidere sul conto economico.

25) Conti D'ordine

Garanzie ricevute – trattasi di fidejussioni ricevute da Banca Intesa, per complessivi euro 1.067.500,00, relativamente ai contratti attivi d'affitto degli immobili siti in Milano in Via Gian Galeazzo, 31 ed in Via Burigozzo, 5, in essere con le Società Class Editori S.p.A. ed Italia Oggi Editori Erinne Srl, e per euro 9.600,00 da Banca Popolare dell'Emilia Romagna.

Garanzie prestate – trattasi delle garanzie ipotecarie prestate a fronte dei finanziamenti a medio-lungo termine contratti con Unicredit Banca per euro 24.000.000,00, con Banca Popolare dell'Emilia Romagna per euro 450.000,00, con Banca CARIGE per euro 16.000.000,00 e con MPS per acquisto uffici a New York per USD 2.456.000,00. La società ha stipulato una fideiussione per mezzo di Carige per euro 1.460.000 per l'operazione di acquisto quote LC International LLC. Garanzia ipotecaria sulla cantina vitivinicola sita in Niscredi (Caltanisetta) a fronte del finanziamento concesso di euro 6.000.000. Garanzia ipotecaria sull'immobile sito in Milano in corso Italia 64-Burigozzo 1 per finanziamento a stato avanzamento lavori fino a euro 11.900.000,00.

Lettera di patronage a favore di Centrobanca per finanziamento di euro 22.000.000,00 alla società controllata Diana Bis Srl.

Fideiussione rilasciata da Diana Bis sull'acconto versato per l'acquisto degli appartamenti in fase di realizzazione per euro 250.000,00.

Contratti di copertura - Diana Bis ha in essere un contratto di Interest Rate Swap su un nozionale di circa 3 milioni di euro (quota parte del finanziamento), per avere la copertura a tasso fisso sul mutuo sull'immobile Via Burigozzo, angolo corso Italia, per tutta la sua durata. La capogruppo CIA ha in essere un contratto della stessa natura su un nozionale di 0,7 milioni di euro per la copertura di un mutuo con scadenza 2013.

Nostri beni presso terzi – comprende il valore dei titoli presso la Monte Titoli per complessivi euro 125.870.

FAIR VALUE DELLE ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

Come previsto dallo IAS 32, viene presentato il confronto tra il valore iscritto nella situazione consolidata al 30 giugno 2012 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€ (migliaia)	Valore contabile	Fair value
Attività finanziarie		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	165	165
Crediti commerciali	3.016	3.016
Partecipazioni e titoli	6.195	6.195
Altri crediti	3.962	3.962
Passività finanziarie		
Debiti Finanziari	48.849	48.849
Debiti commerciali	7.513	7.513
Altri debiti	12.381	12.381
Debiti verso banche	2.076	2.076

INFORMATIVA DI SETTORE

La seguente informativa di settore è stata predisposta in accordo con lo IAS 14.

Si riportano di seguito i principali dati settoriali societari:

A) Locazioni

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	30/06/11	30/06/12	Variatz. Assoluta	Variatz. (%)
Ricavi	1.077	1.162	85	7,9
Costi operativi diretti	(612)	(646)	(34)	(5,6)
Margine di contribuzione	465	516	51	11,0
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	43,2	44,4		

B) Servizi e facility management

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	30/06/11	30/06/12	Variatz. Assoluta	Variatz. (%)
Ricavi	341	349	8	2,3
Costi operativi diretti	(245)	(248)	(3)	(1,2)
Margine di contribuzione	96	101	5	5,2
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	28,2	28,9		

C) Attività vitivinicola

<i>€uro/000</i>	30/06/11	30/06/12	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
<i>(Dati riclassificati dal management)</i>				
Ricavi vendita vino	401	370	(31)	(7,7)
Variazione delle Rimanenze	166	119	(47)	(28,3)
Altri Ricavi attività vitivinicola	237	123	(114)	(48,1)
Totale Ricavi	804	612	(192)	(23,9)
Costi operativi diretti	(708)	(586)	122	(17,2)
Margine di contribuzione	96	26	(70)	(72,9)
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>11,9</i>	<i>4,2</i>		

D) Attività immobiliare

<i>€uro/000</i>	30/06/11	30/06/12	Variatz. Assoluta	Variatz. (%)
<i>(Dati riclassificati dal management)</i>				
Ricavi	--	2.372	2.372	100,0
Costi operativi diretti	--	(2.364)	(2.364)	100,0
Margine di contribuzione	--	8	8	100,0
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>--</i>	<i>0,3</i>		

Controversie e passività potenziali

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione (pvc), l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativa alla presunta non inerenza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6 aprile 2010 è stato notificato alla società l'avviso d'accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Constatazione. Tramite lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010. L'udienza si è tenuta il 14 dicembre 2011 ed ha visto la Commissione Tributaria Provinciale di Milano respingere i ricorsi della società. La società è intenzionata a ricorrere in appello, anche in considerazione della palese iniquità della sentenza di primo grado, che non ha preso in minima considerazione le argomentazioni proposte dalla società, copiando di fatto nel testo, quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate negli avvisi d'accertamento. Anche alla luce di queste considerazioni, lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo ritiene che vi siano valide ragioni per richiedere l'annullamento della sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale. Si è pertanto depositato apposito ricorso presso la Commissione Regionale per il giudizio di secondo grado. Nel mese di marzo 2011 è stata pagata una cartella esattoriale per l'importo di 155 mila euro.

Informazioni in materia di privacy

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che la Società si è adeguata alle misure in materia di protezione dei

dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate. In particolare segnalano che il Documento Programmatico sulla Sicurezza, depositato presso la sede sociale e liberamente consultabile, è stato redatto in data 28 marzo 2006 ed aggiornato secondo le disposizioni di legge.

Eventi ed operazioni significative non ricorrenti

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che non vi sono state operazioni significative non ricorrenti poste in essere dalla Società nel corso del primo semestre 2012.

Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che nel corso dell'esercizio la Società non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

Principali eventi successivi al 30 giugno 2012

I fatti di maggior rilievo intervenuti successivamente al 30 giugno 2012 sono i seguenti:

- nel mese di luglio CIA ha incrementato la propria quota in Isola Longa Srl, società che detiene importanti proprietà fondiarie, immobiliari e produttive (la grande Salina Infersa) nella Riserva dello Stagnone, saline di Trapani, acquistando il 25% delle quote sociali, per un valore di 0,74 milioni di euro, e in Isola Longa Turismo Rurale Srl, acquistando il 15% della quote sociali, al valore nominale. Per CIA, l'investimento ha carattere strategico, in quanto sinergico ai progetti d'investimento in fase di studio, nell'area siciliana del Trapanese, avviati attraverso le già importanti partecipazioni detenute nelle Saline e nell'aeroporto di Trapani e nell'isola di Levanzo. Con tale acquisto la quota di possesso di CIA sale al 50% del capitale sociale di entrambe le società;
- nell'ambito dell'operazione di cui sopra, sempre nel corso del mese di luglio 2012, CIA ha acquistato un ulteriore 6,25% delle quote sociali di Azienda Turistica Florio Sarl, società proprietaria di gran parte dell'area non demaniale dell'isola di Levanzo, nonché di un antico baglio presente sulla stessa. La partecipazione è stata pagata 157 mila euro, portando la sua quota di possesso al 50%. Sono nel contempo in corso preliminari per la cessione delle quote della società stessa, la cui formalizzazione prevista entro la conclusione dell'esercizio, se il rapporto con gli acquirenti giungerà al closing, permetterà a CIA di realizzare una significativa plusvalenza;
- la stipula di ulteriori due preliminari e di un atto di rogito relativi alla vendita di box per complessivi 0,25 milioni di euro, unitamente allo stato di avanzamento di alcune trattative in corso per le unità residenziali, relative al complesso immobiliare realizzato dalla controllata Diana Bis Srl, consentono di prevedere il raggiungimento degli obiettivi previsti nel piano di investimento identificato per l'area entro la fine dell'anno;
- nel secondo semestre dell'anno, si prevede un incremento dei ricavi di vendita dei vini della controllata Feudi del Pisciotto Sarl, grazie ad una domanda specifica di mercato in crescita, soprattutto attraverso il canale export in particolare nei Paesi Orientali, Cina in primis, e in USA. La vendemmia 2012 che ha avuto inizio il 20 di agosto, è prevista con standard qualitativi elevatissimi in virtù dell'andamento climatico particolarmente favorevole nell'isola e con quantità in crescita di circa il 10% rispetto all'anno precedente;
- sono stati avviati nel mese di agosto, attraverso la controllata Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto

Sarl, i lavori di sistemazione di alcuni spazi del Palmento, antico fabbricato ristrutturato, situato presso la cantina vitivinicola del Pisciotto, per destinarli all'hospitality, attraverso la realizzazione di un wine-shop, di una sala di degustazione attrezzata per l'accompagnamento di cibi e di alloggi dotati di tutti i comfort. Il progetto ha l'obiettivo di completare l'offerta di vendita, affiancando 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;

- dalla conclusione della procedura arbitrale prevista entro la fine di ottobre, 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 e di conseguenza il prezzo di vendita relativo all'esercizio da parte di CIA dell'opzione di vendita per una quota pari al 15% del capitale sociale, CIA si attende una conferma della perizia che determinerà una significativa plusvalenza sulle quote vendute rispetto ai valori di carico.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nonostante il contesto macro-economico continui a essere caratterizzato da una notevole volatilità e da un generalizzato calo delle transazioni e dei prezzi del mercato immobiliare, i risultati del Gruppo nel primo semestre 2012 sono stati in linea con le aspettative. Nel secondo semestre dell'anno, le previsioni del Gruppo sono orientate verso una chiusura positiva dell'anno, grazie in particolare al proseguo delle operazioni commerciali delle controllate Feudi del Pisciotto e Diana Bis e all'evoluzione positiva delle operazioni straordinarie in corso.

Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Vittorio Terrenghi

***Operazioni con Parti Correlate
al 30 giugno 2012***

Si segnala che a seguito della comunicazione Consob emanata il 24 settembre 2010 recante le disposizioni in materia di operazioni con parti correlate ai sensi della delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni, il Consiglio di Amministrazione di CIA Spa ha approvato la Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate, entrata in vigore il 1° gennaio 2011.

Vengono di seguito riportati i rapporti patrimoniali, finanziari ed economici in essere al 30 giugno 2012 con parti correlate e rilevanti.

Si precisa che tali rapporti, di natura commerciale e finanziaria, sono regolati alle medesime condizioni applicate ai fornitori e ai clienti.

<i>€uro/000</i>	Voce Bilancio	31/12/11	30/06/12
<u>Rapporti Patrimoniali</u>			
Forniture da Gruppo Class per immobili (capitalizzazioni)	(2)	254	178
Crediti comm.li vs. gruppo Class per affitti e facility	(7)	318	666
Crediti comm.li vs. Italia Oggi per affitti e facility	(7)	318	94
Crediti comm.li vs. Domini di Castellare	(7)	620	769
Risconti attivi per prestazioni da Gruppo Class	(10)	--	200
Debiti finanziari vs. Gruppo Class	(15)	(840)	(840)
Debiti comm.li vs. gruppo Class per merci/servizi	(16)	(3.853)	(4.464)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(18)	(2.000)	(2.000)
Debiti diversi vs. Gruppo Class	(18)	(3.386)	(6.355)
Debiti diversi vs. Italia Oggi	(18)	(385)	--

<i>€uro/000</i>	Voce Bilancio	31/12/11	30/06/12
<u>Rapporti Economici</u>			
Ricavi da locazione vs. Gruppo Class	(19)	904	1.002
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	(19)	121	124
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	(19)	16	17
Ricavi per servizi e facility vs. Gruppo Class	(19)	281	288
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	(19)	50	51
Ricavi per prestazioni servizi vs. Gruppo Class	(19)	--	30
Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare	(19)	376	358
Costi per servizi amministr. e consulenze da Class	(20)	(966)	(173)
Oneri finanziari da Gruppo Class	(22)	--	(2)

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle condizioni di mercato.

L'incremento dei ricavi per locazione è generato dalla stipula di un contratto di locazione con la società americana Global Finance Inc, con sede in New York, controllata da Class Editori Spa, nonché dagli adeguamenti Istat contrattualmente previsti.

Il debito di 2,0 milioni di euro verso Class Editori è relativo al deposito cauzionale sugli affitti relativi all'immobile sito a Milano in Corso Italia angolo Via Burigozzo, destinato per una parte, ad essere adibito ad uso uffici a beneficio di Class Editori.

Per quanto riguarda la distribuzione dei vini prodotti, è in essere un accordo di distribuzione in esclusiva tra Feudi del Pisciotto Sarl e la società specializzata Domini Castellare di Castellina Srl, dotata di una fitta rete di agenti e di importatori. Il contratto è stipulato sulla base dei parametri tradizionali di mercato del settore.

Si evidenziano di seguito i saldi relativi ai rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA con società collegate.

<i>€uro/000</i>	Voce Bilancio	31/12/11	30/06/12
<u>Rapporti Patrimoniali</u>			
Crediti comm.li vs. Infrastrutture America	(7)	1.410	1.189
Crediti finanziari vs. Infrastrutture America	(8)	1	1
Crediti finanziari vs. Azienda Turistica Florio	(10)	117	117
Crediti finanziari vs. Isola Longa Turismo Rurale	(10)	6	11
Crediti finanziari vs. Società Infrastrutture Sicilia	(10)	339	339

<i>€uro/000</i>	Voce Bilancio	30/06/11	30/06/12
<u>Rapporti Economici</u>			
Plusvalenza su cessione Partecipaz. Società Infrastrutture Sicilia a Infrastrutture America	(19)	3.008	--

Altri rapporti infragruppo

Consolidato fiscale ai fini IRES

A seguito del rinnovo dell'opzione per il consolidato fiscale da parte della controllante, CIA Spa e le sue principali controllate provvedono ad effettuare la determinazione dell'IRES nell'ambito del contratto di consolidato IRES in essere. Appositi accordi regolano i rapporti tra i partecipanti al consolidato.

***Prospetto delle partecipazioni rilevanti ex art. 120 del
D.Lgs n. 58/1998***

Ai sensi dell'art. 126 del regolamento approvato con Deliberazione Consob n. 11971/1999 si dà informazione delle partecipazioni rilevanti ex art. 120 del D.Lgs n. 58/1998

<i>Denominazione</i>	<i>Città o Stato</i>	<i>Capitale sociale</i>	<i>Quota % consolidato di gruppo</i>	<i>Modalità detenzione quota</i>	<i>Socio</i>	<i>% di partecip. sul capitale</i>
Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl	Palermo	120.000	100,00	diretta	CIA SpA	100,00
Resort del Pisciotto Srl	Palermo	10.000	100,00	diretta	CIA SpA	100,00
Feudi del Pisciotto Sarl	Palermo	35.000	100,00	diretta	CIA SpA	100,00
Diana Bis Srl	Milano	10.000	100,00	diretta	CIA SpA	100,00
Resort & Golf Società Consortile arl	Palermo	10.000	55,75	indiretta	Resort del Pisciotto	20,00
				indiretta	Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	20,00
				indiretta	Az. Turistica Florio	20,00
				indiretta	Isola Longa Turismo Rurale	20,00
Azienda Turistica Florio Sarl	Trapani	90.000	43,75	diretta	CIA SpA	43,75
Isola Longa Turismo Rurale Srl	Palermo	10.000	35,00	diretta	CIA SpA	35,00
Isola Longa Srl	Palermo	10.000	25,00	diretta	CIA SpA	25,00
Donna Fugata Resort Srl	Ragusa	14.000.000	1,66	diretta	CIA SpA	1,66
Infrastrutture America Srl	Milano	19.456	49,34	diretta	CIA SpA	49,34
Società Infrastrutture Sicilia Srl	Palermo	100.000	24,67	Indiretta	Infrastrutture America Srl	50,00
LC International LLC	New York	\$ 7.500.000	20,40	diretta	CIA SpA	20,40

***Attestazione del bilancio semestrale consolidato
abbreviato ai sensi dell'art. 154 bis del D.Lgs. n. 58/1998***

Attestazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato a norma delle disposizioni dell'art. 154-bis comma 5 del D.Lgs. N. 58/1998 (Testo Unico della Finanza)

1. I sottoscritti Marco Fanfani in qualità di Amministratore Delegato e Emilio Adinolfi in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa, attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - 1.1. l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - 1.2. l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2012, nel corso del primo semestre 2012.
2. Le procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2012 sono state definite e la valutazione della loro adeguatezza è stata effettuata sulla base delle norme e metodologie definite in coerenza con il modello *Internal Control – Integrated Framework* emesso dal *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* che rappresenta un *framework* di riferimento per il sistema di controllo interno generalmente accettato a livello internazionale.
3. Si attesta, inoltre, che:
 - 3.1. il bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2012:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art.6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, ed in particolare dello IAS 34 – Bilanci intermedi, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs n. 38/2005;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economico e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
 - 3.2. la relazione intermedia sulla gestione contiene i riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale consolidato abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio nonché le informazioni sulle operazioni con parti correlate.

Milano, 28 agosto 2012

Amministratore Delegato

Marco Fanfani

Dirigente Preposto

Emilio Adinolfi

***Relazione della Società di Revisione sul bilancio
semestrale consolidato abbreviato
al 30 giugno 2012***

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE SULLA REVISIONE CONTABILE LIMITATA DEL
BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO**

Agli Azionisti della
Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

1. Abbiamo effettuato la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale - finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrative della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e controllate (Gruppo CIA) al 30 giugno 2012. La responsabilità della redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea, compete agli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.. E' nostra la responsabilità della redazione della presente relazione in base alla revisione contabile limitata svolta.
2. Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata è consistita principalmente nella raccolta di informazioni sulle poste del bilancio consolidato semestrale abbreviato e sull'omogeneità dei criteri di valutazione, tramite colloqui con la direzione della società, e nello svolgimento di analisi di bilancio sui dati contenuti nel predetto bilancio consolidato. La revisione contabile limitata ha escluso procedure di revisione quali sondaggi di conformità e verifiche o procedure di validità delle attività e delle passività ed ha comportato un'estensione di lavoro significativamente inferiore a quella di una revisione contabile completa svolta secondo gli statuiti principi di revisione. Di conseguenza, diversamente da quanto effettuato sul bilancio consolidato di fine esercizio, non esprimiamo un giudizio professionale di revisione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Per quanto riguarda i dati relativi al bilancio consolidato dell'esercizio precedente ed al bilancio consolidato semestrale abbreviato dell'anno precedente presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alle nostre relazioni rispettivamente emesse in data 04 aprile 2012 e in data 26 agosto 2011.

3. Sulla base di quanto svolto, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo CIA al 30 giugno 2012 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Milano, 29 agosto 2012

BDO S.p.A.

Maurizio Vanoli
(Un Amministratore)