

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria



***Resoconto Intermedio di Gestione
al 31 marzo 2012***

CIA
Compagnia Immobiliare Azionaria SpA
Via G. Borgazzi, 2 – 20122 Milano
Tel. 0039 02 5821-9347 – Fax 0039 02 5831-7376
Cap. Sociale 922.952,60 Euro – REA n. 1700623 – Cod. Fiscale e P.IVA 03765170968

Composizione degli Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Vittorio Terrenghi
Vice Presidente	Paolo Panerai
Amministratore Delegato	Luca Nicolò Panerai
Amministratore Delegato	Marco Fanfani
Consiglieri	Maurizio Carfagna
	Giovanni Battista Cattaneo della Volta
	Nicoletta Costa Novaro
	Diego Della Valle
	Andrea Morante
	Beatrice Panerai
	Angelo Eugenio Riccardi
	Umberto Vitiello

Collegio Sindacale

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

Società di Revisione

BDO Spa

I mandati triennali del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nominati dall'Assemblea degli Azionisti del 27 aprile 2012, scadranno in concomitanza dell'Assemblea degli Azionisti che approverà il bilancio dell'esercizio 2014.

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

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.P.A.

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

**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL
31 MARZO 2012**

Il resoconto intermedio di gestione è redatto su base consolidata, in quanto la Società vi è tenuta in base alla vigente normativa.

COMMENTI AI DATI ECONOMICI

I fattori che hanno contribuito al risultato operativo al 31 marzo 2012, e che sono evidenziati nel prospetto contabile, si possono così sintetizzare:

- il totale dei ricavi del periodo è pari a 2,41 milioni di euro con un incremento di 1,24 milioni di euro rispetto al corrispondente valore del 2011 (1,17 milioni di euro);
- i costi operativi consolidati sono stati pari a 1,75 milioni di euro, in aumento rispetto agli 0,63 milioni di euro registrati al 31 marzo 2011;
- il margine operativo lordo (ebitda), inteso come differenza tra valore e costi della produzione prima degli ammortamenti e degli oneri finanziari, è positivo per 0,65 milioni di euro, con un incremento del 21,6% rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente;
- ammortamenti e svalutazioni sono stati pari a 0,25 milioni di euro (0,24 milioni di euro al 31 marzo 2011);
- gli oneri finanziari netti sono stati pari a 0,39 milioni di euro (0,40 milioni di euro al 31 marzo 2011);

-
- il risultato netto di gruppo dopo gli interessi di terzi del primo trimestre è sostanzialmente in pareggio contro una perdita di 0,1 milioni di euro nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO DEL PERIODO

I principali eventi che hanno caratterizzato le attività della società nei primi tre mesi dell'anno sono i seguenti:

- con riguardo all'attività per il 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 l'immediata 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 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, le vendite del complesso residenziale avviate nel 2011, hanno generato al 31 marzo 2012 ricavi complessivi pari a 8,85 milioni, garantendo un significativo rientro dell'investimento effettuato.
- è ancora in corso la procedura arbitrale, con un'importante società spagnola quotata, conseguente all'esercizio da parte di CIA dell'opzione di vendita 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). La contestazione si riferisce alla valutazione effettuata dall'arbitratore prof. Luigi Guatri, nominato congiuntamente dalle parti, per la

determinazione del valore del 100% della società, fissato dal prof. Guatri in 33 milioni di euro. In base alla perizia arbitrale del prof. Guatri, per il 15% delle quote sociali, CIA deve incassare la somma di 4,95 milioni di euro.

- continuano le attività preliminari per la valorizzazione di alcuni degli asset siciliani, in particolare:
 - per la realizzazione di una struttura turistica-residenziale, attraverso un progetto orientato alla salvaguardia dell'ambiente e alla valorizzazione dell'area del trapanese denominata "Riserva dello Stagnone" (le saline di Trapani), le cui proprietà immobiliari sono detenute da Isola Longa Srl, società di cui CIA possiede una partecipazione qualificata;
 - per la valorizzazione dell'antico Baglio, di oltre 2.600 mq di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto Srl 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.

ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO DEL PERIODO

I risultati della gestione operativa al 31 marzo 2012 segnano un miglioramento rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente.

Con riferimento alla crescita dei ricavi, se ne può attribuire la motivazione ai seguenti fattori:

- vendita di unità abitative e box per 1,14 milioni di euro della controllata Diana Bis Srl;
- crescita dei ricavi per la vendita di vino da parte della controllata Feudi del Pisciotto Srl che passano da 0,06 milioni di euro del 2011 a 0,22 milioni di euro del primo trimestre 2012;

- incremento dei ricavi derivanti dalla locazione degli immobili, conseguenti alla messa a reddito dell'immobile a New York, avvenuta a partire dal mese di agosto del 2011.

I ricavi del periodo sono così suddivisi:

(€ migliaia)	31/03/2012	31/03/2011	Variaz. %
Ricavi affitti	591	534	10,7%
Ricavi facility management	174	170	2,4%
Ricavi vendita vino	215	62	n.s.
Ricavi da attività vitivinicola	224	290	(22,7%)
Ricavi da attività immobiliare	1.142	--	n.s.
Altri ricavi	59	113	(47,8%)
Totale	2.405	1.169	105,7%

Si segnala che:

- i ricavi da attività vitivinicola includono il risconto per la quota di competenza del periodo, del contributo in conto capitale ricevuto con l'ammissione al decreto della Regione Sicilia (Mis.4.09 del POR Sicilia 2000/2006), la variazione delle rimanenze dei prodotti finiti e dei semilavorati e le anticipazioni colturali, ovvero i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese per 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 Srl e a una diminuzione delle anticipazioni colturali determinata da un contenimento dei costi operativi;
- i ricavi da attività immobiliare sono interamente riferiti alle vendite delle unità abitative e dei box della controllata Diana Bis Srl;
- gli altri ricavi comprendono proventi straordinari e quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda, tra cui 24 mila euro per prestazioni di servizi

alla partecipata LC International LLC (Holding che detiene le partecipazioni totalitarie dei ristoranti-società facenti capo alla famiglia Maccioni, Le Cirque, Osteria Il Circo a New York, e di altri sette, di cui tre a Las Vegas, due a Santo Domingo, uno in India e uno con la compagnia di crociera Holland America, gestiti attraverso la formula del management fee), e 35 mila euro per altre prestazioni a terzi.

- L'incremento dei costi operativi, come detto, è principalmente dovuto ai costi di costruzione relativi alle vendite delle unità abitative e ai box realizzate, pari a 1,1 milioni di euro.
- Il costo del personale, incluso nei costi operativi, è di circa 80 mila euro ed è relativo a tre dipendenti della capogruppo ed agli avventizi che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto srl e Azienda Agricola del Pisciotto srl. Rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio 2011 il costo del personale evidenzia una riduzione dell'18,1%.

Personale: media del periodo

	31/03/2012	31/03/2011	31/12/2011
Impiegati	3	4	3
Totale	3	4	3

SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria presenta al 31 marzo 2012 un indebitamento a livello consolidato di 53,24 milioni di euro, così generato:

€ (migliaia)	31/03/2012	31/03/2011	31/12/2011
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(34.822)	(32.300)	(35.104)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(18.417)	(25.304)	(19.342)
<i>Di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	(18.443)	(25.348)	(19.550)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	26	44	208
Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette	(53.239)	(57.604)	(54.446)

Commento alla posizione finanziaria netta

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 57,6 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente e di 54,45 milioni di euro al 31 dicembre 2011, a un indebitamento netto di 53,24 milioni di euro.

La riduzione rispetto al 31 dicembre 2011, è attribuibile al rimborso di quote di capitale dei mutui in ammortamento.

La voce debiti finanziari correnti è rappresentata dall'esposizione corrente verso istituti di credito, ed include quota parte del prestito ponte di 22 milioni di euro di Centrobanca con scadenza entro l'anno, utilizzato al 31 marzo 2012 per 13,15 milioni di euro a seguito dei rimborsi effettuati grazie alle vendite delle unità abitative e dei box. Si ricorda che, alla sua scadenza, il debito residuo risulta essere già rifinanziato con un mutuo di pari importo deliberato dallo stesso istituto.

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

I principi contabili adottati per la redazione dei prospetti contabili e dei dati trimestrali consolidati sono i medesimi utilizzati per la redazione del bilancio consolidato dell'esercizio precedente. Il presente resoconto intermedio di gestione consolidato è redatto utilizzando il criterio di valutazione del costo storico, fatta eccezione per gli strumenti finanziari disponibili per la vendita, che, qualora presenti, sono valutati al fair value.

I dati del periodo di confronto sono stati anch'essi espressi secondo gli IFRS. Il resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2012 è stato elaborato in osservanza dell'art. 154 ter del D. Lgs. 195/2007, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla Consob secondo quanto stabilito dall'articolo 82 del Regolamento Consob n. 11971/1999 (e successive modifiche ed integrazioni) e dall'allegato 3D del Regolamento stesso. L'informativa completa, sia per il bilancio consolidato di gruppo che per la capogruppo CIA S.p.A., è stata pubblicata nell'ambito della relazione semestrale 2011 e del bilancio annuale al 31 dicembre 2011, cui pertanto si rimanda

AREA DI CONSOLIDAMENTO

L'area di consolidamento comprende la Capogruppo CIA spa e le società nelle quali la stessa esercita il controllo, cioè il potere di determinare le politiche finanziarie e gestionali di un'impresa al fine di ottenere i benefici dalle sue attività.

Le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito al Gruppo e cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori del Gruppo.

Le società controllate sono consolidate con il metodo del consolidamento integrale. Per la predisposizione dei dati consolidati, sono state utilizzate le situazioni patrimoniali, economiche e finanziarie delle società controllate e partecipate, predisposte dalle singole società del Gruppo alla data di riferimento, eventualmente opportunamente riclassificate e rettificata per riflettere l'applicazione di principi contabili omogenei adottati dal Gruppo.

Nella redazione del resoconto trimestrale consolidato sono eliminati tutti i saldi e le operazioni tra società del Gruppo, così come gli utili e le perdite non realizzati su operazioni infragruppo.

Le controllate inattive sono consolidate con il metodo del patrimonio netto. La loro influenza sul risultato del Gruppo non è in ogni caso significativa.

Le partecipazioni in imprese collegate, nelle quali cioè il Gruppo ha un'influenza notevole, sono valutate con il metodo del patrimonio netto, così come definito dallo IAS 28. Gli utili o le perdite di pertinenza del Gruppo sono riconosciuti nel bilancio consolidato dalla data in cui l'influenza notevole ha avuto inizio e fino alla data in cui la stessa cessa.

Nel seguito è riportata l'area di consolidamento della società alla data del 31 marzo 2012:

Metodo dell'integrazione globale

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

	<u>Percentuale di Proprietà</u>
- Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	100,00 %
- Resort del Pisciotto S.r.l.	100,00 %
- Feudi del Pisciotto S.r.l.	100,00 %
- Diana Bis s.r.l.	100,00 %
- Resort & Golf Società Consortile A.r.l.*	55,75 %

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

Metodo del patrimonio netto

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

	<u>Percentuale di Proprietà</u>
- Azienda Turistica Florio S.r.l.	43,75 %
- Isola Longa Turismo Rurale S.r.l.	35,00 %
- Donnafugata Resort S.r.l.	1,66 %
- LC International LLC	20,40 %
- Infrastrutture America Srl	49,91 %
- Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	24,955 %
- Isola Longa S.r.l.	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.

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

L'inadempimento della controparte nell'esercizio del diritto di opzione di vendita delle quote pari al 15% del capitale di Donnafugata Resort Srl e il conseguente avvio della procedura arbitrale, hanno comportato il mancato realizzo di significative entrate ed utili per CIA. Dalla procedura arbitrale, il cui iter è iniziato nel 2011, e che presumibilmente dovrebbe terminare entro la fine dell'anno in corso, CIA si attende una conferma della perizia, effettuata dal professor Luigi Guatri, che ha determinato il valore del 100% della società in 33 milioni di euro e di conseguenza fissato il prezzo della vendita, con una significativa plusvalenza sulle quote vendute rispetto ai valori di carico.

Proseguono le vendite delle unità immobiliari e dei box nel complesso realizzato dalla controllata Diana Bis Srl. Successivamente al 31 marzo 2012, sono stati stipulati preliminari di compravendita per complessivi 2,38 milioni di euro, che contribuiranno a ridurre ulteriormente il finanziamento erogato da Centrobanca. Si prevede entro la fine dell'anno la vendita delle ultime unità immobiliari disponibili; i ricavi attesi consentiranno l'estinzione, quasi totale, del prestito ponte, concesso dalla sopra citata banca a supporto dell'operazione.

Nell'esercizio in corso, per le attività in Sicilia, si prevede un significativo incremento dei ricavi di vendita dei vini grazie a una domanda di mercato in crescita particolarmente verso l'estero.

P. il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Vittorio Terrenghi

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
CIA S.p.A. e società controllate
Relazione trimestrale 01/01/2012 – 31/03/2012
Dati economici consolidati
(in migliaia di euro)

<i>CONTO ECONOMICO</i>	<i>31/03/11</i>	<i>31/03/12</i>
RICAVI		
Ricavi delle vendite	853	2.146
Altri proventi operativi	316	259
Totale ricavi	1.169	2.405
COSTI		
Costi operativi	632	1.752
Margine operativo lordo – Ebitda	537	653
Ammortamenti e svalutazioni	238	255
Risultato operativo – Ebit	299	398
Proventi (oneri) finanziari netti	(397)	(393)
Risultato Netto	(98)	5
(Utile) perdita di terzi	-	-
Risultato Netto di Gruppo	(98)	5

**DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 154-BIS COMMA 2 DEL DECRETO
LEGISLATIVO 24 FEBBRAIO 1998, N. 58**

Il sottoscritto Emilio Adinolfi, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., attesta che l'informativa contabile contenuta nel presente documento corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente Preposto
Emilio Adinolfi