

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria



***Resoconto Intermedio di Gestione
al 30 settembre 2011***

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	Roberto Tettamanti
Sindaci effettivi	Pierluigi Galbusera Carlo Maria Mascheroni
Sindaci supplenti	Luciano Barbucci Maurizio Bottoni

Società di Revisione

BDO Spa

I mandati triennali del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nominati dall'Assemblea degli Azionisti del 30 aprile 2009, scadranno in concomitanza dell'Assemblea degli Azionisti che approverà il bilancio dell'esercizio 2011.

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

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.P.A.

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

**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL
30 SETTEMBRE 2011**

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 30 settembre 2011, e che sono evidenziati nel prospetto contabile, si possono così sintetizzare:

- il totale dei ricavi del periodo è pari a 6,69 milioni di euro con un incremento del 96,0% rispetto al corrispondente valore del 2010 (3,41 milioni di euro);
- i costi operativi consolidati sono stati pari a 2,96 milioni di euro, in aumento del 59,7% rispetto agli 1,85 milioni di euro registrati al 30 settembre 2010;
- il margine operativo lordo (ebitda), inteso come differenza tra valore e costi della produzione prima degli ammortamenti e degli oneri finanziari, è positivo per 3,73 milioni di euro, in crescita di 2,17 milioni di euro rispetto allo stesso periodo del 2010;
- ammortamenti e svalutazioni sono stati pari a 718 mila euro, in crescita di 23 mila euro rispetto allo stesso periodo del 2010;
- gli oneri finanziari netti sono passati dagli 1,19 milioni di euro del 30 settembre 2010 agli 1,14 milioni di euro dello stesso periodo del 2011, con una riduzione del 4,8%;

-
- il risultato netto di gruppo dopo gli interessi di terzi è positivo per 1,87 milioni di euro, in deciso miglioramento rispetto alla perdita di 331 mila euro fatta registrare a conclusione dei primi nove mesi del precedente esercizio.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO DEL PERIODO

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

- nel mese di marzo, CIA ha esercitato un'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, già diventati campo di gara dell'European Tour, nei pressi di Ragusa. Il beneficiario dell'opzione di vendita, un'importante società spagnola quotata, si è resa tuttavia inadempiente al suo obbligo di acquisto sostenendo la manifesta iniquità della valutazione (secondo la giurisprudenza, è manifestamente iniqua se errata per almeno il 50% del valore fissato) effettuata dall'arbitratore prof. Luigi Guatri, nominato congiuntamente dalle parti. La contestazione ha dato avvio alla procedura arbitrale, attualmente in corso, come disciplinato dagli accordi tra le parti. In base alla perizia arbitrale del prof. Guatri, per il 15% delle quote sociali CIA deve incassare 4,95 milioni di euro.
- nel mese di maggio è stato stipulato con la società Euroairports Srl (facente capo al Gruppo Corporacion America e in minoranza a Miro Radici Finance) e con Miro Radici Finance, un accordo transattivo per dirimere il contenzioso in essere circa l'opzione di vendita delle quote, di proprietà di CIA, di Società Infrastrutture Sicilia Srl, primo azionista privato di Airgest Spa, società che gestisce l'aeroporto di Trapani. Gli accordi garantiscono a CIA entrate per complessivi 5,25 milioni di euro, in parte relative all'incasso di crediti ed in parte relativi alla cessione delle quote sociali di Società Infrastrutture Sicilia. L'operazione ha consentito di registrare un'importante plusvalenza già al 30 settembre 2011 del valore di 3,3 milioni di euro. Dei 5,25 milioni di euro garantiti dall'operazione, al 30 settembre ne sono stati incassati 3,5 milioni di euro e ulteriori 0,5 milioni di euro saranno incassati alla fine del mese di novembre. L'incasso dei residui 1,25 milioni di euro

è previsto in due tranches entro il mese novembre 2012. Inoltre CIA ha il diritto di avere alla conclusione dell'operazione il controllo indiretto del 50% di Società Infrastrutture Sicilia;

- nel mese di luglio sono terminati i lavori di ristrutturazione dell'immobile ad uso uffici (circa 430 mq) sito in Manhattan, New York, fra la 5th Avenue e Broadway e l'immobile è stato immediatamente affittato. Il canone di locazione è superiore al costo del mutuo, il che permette a CIA la messa a reddito dell'investimento;
- nel mese di settembre CIA ha acquistato, per un valore di 0,65 milioni di euro, il 25% delle quote sociali di Isola Longa Srl che detiene importanti proprietà immobiliari nella "Riserva dello Stagnone", saline di Trapani. Per CIA, che già possedeva una partecipazione qualificata nella società Isola Longa Turismo Rurale Srl, l'investimento ha carattere strategico, in quanto sinergico ai progetti d'investimento nell'area siciliana del Trapanese, già avviati attraverso le importanti partecipazioni detenute nell'isola di Levanzo e nell'aeroporto di Trapani.

Per quanto riguarda il progetto immobiliare in fase di realizzazione nel centro di Milano, nell'area compresa tra Corso Italia 64 – via Burigozzo 1 – via Borgazzi 1, di proprietà della controllata al 100% Diana Bis Srl, si segnala quanto segue:

- la ristrutturazione degli immobili con destinazione ad uso uffici è stata quasi ultimata; sono in corso d'opera lavori per una porzione dell'immobile. Alla fine la superficie commerciale complessiva sarà di 2.570 mq;
- sono in corso di ultimazione i lavori per la realizzazione della nuova palazzina uso residenziale di sei piani fuori terra (Primo Progetto Casa approvato dal Comune di Milano) e quelli per l'ampliamento dell'autorimessa interrata con la realizzazione di 22 box oltre i 39 già previsti nella prima fase del progetto. I lavori saranno prevedibilmente completati entro dicembre 2011;
- a partire dal mese di gennaio è iniziata la vendita degli appartamenti e dei box in corso di realizzazione, riscontrando una buona risposta dal mercato. Nel mese di febbraio Diana Bis ha esercitato l'opzione di vendita di vari appartamenti per

complessivi 526 mq e 10 box per un controvalore complessivo di 6,3 milioni di euro, che unitamente alla vendita di altre unità abitative e di box, garantiscono sin d'ora un significativo rientro nel breve di parte dell'investimento effettuato.

ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO DEL PERIODO

I risultati della gestione operativa al 30 settembre 2010 evidenziano un significativo miglioramento rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente.

- Il forte incremento dei ricavi è principalmente attribuibile alla plusvalenza di 3,3 milioni di euro realizzata con la cessione del 25,7% delle quote di Società Infrastrutture Sicilia Srl, operazione effettuata nel quadro del sopra citato accordo transattivo siglato con le società Euroairports Srl (controllata da Corporacion America) e Miro Radici Finance. L'effetto netto della transazione sull'utile della società è di circa 2,5 milioni di euro.

I ricavi delle vendite conseguiti dalla Società derivano principalmente dalla locazione degli immobili e dalla fornitura dei servizi di facility management ad essi correlati. Tale attività, riflessa nei ricavi ordinari, ha manifestato una sostanziale stabilità, fatta eccezione per gli adeguamenti ISTAT previsti da contratto. La diminuzione dei ricavi dalla vendita di vino da parte della controllata Feudi del Pisciotto Srl è principalmente dovuta alla stagionalità che evidenzia una flessione nel periodo estivo.

I ricavi del periodo sono così suddivisi:

<i>(€ migliaia)</i>	30/09/2011	30/09/2010	Variatz. %
Ricavi affitti	1.650	1.584	4,2 %
Ricavi facility management	511	502	1,8%
Ricavi vendita vino	432	484	(10,7%)
Ricavi da attività vitivinicola	610	817	(25,3%)
Ricavi da attività mobiliare	3.267	--	n.s.
Altri ricavi	220	27	714,81%
Totale	6.690	3.414	96,0%

Si segnala che la voce “Ricavi da 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 il corrispondente periodo dell’anno precedente, è principalmente dovuto alla variazione del magazzino dei prodotti finiti della controllata Feudi del Pisciotto Srl.

I “Ricavi da attività mobiliare” sono interamente riferiti alla plusvalenza conseguita con la cessione della partecipazione in Società Infrastrutture Sicilia.

La voce “Altri ricavi” comprende per e 0,13 milioni di euro, prestazioni di servizi effettuate da CIA a Le Cirque NYLC.

- L’incremento dei costi operativi è principalmente dovuto alle spese straordinarie inerenti la conclusione dell’accordo transattivo siglato con le società Euroairports Srl e Miro Radici Finance.
- Il costo del personale, incluso nei costi operativi, è di 0,3 milioni di euro ed è relativo a tre dipendenti ed agli avventizi che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto srl e Azienda Agricola del Pisciotto srl. Rispetto al corrispondente periodo dell’esercizio 2010 il costo del personale evidenzia una riduzione dell’11,2%.

Personale: media del periodo

	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2010
Impiegati	3	4	4
Totale	3	4	4

- Gli ammortamenti crescono per effetto dell’attività delle società controllate, in particolare di quelle vitivinicole, i cui impianti sono entrati a pieno regime.

- Nonostante la crescita del debito rispetto all'inizio dell'esercizio, necessario per sostenere lo sviluppo degli investimenti, gli oneri finanziari sono rimasti sostanzialmente costanti rispetto al 30 settembre 2010. La revisione dei tassi d'interesse applicati ai mutui in essere, grazie ad una attività di rinegoziazione delle condizioni praticate dagli istituti bancari effettuata nell'ultimo trimestre 2010, ha generato un risparmio finanziario di circa 60 mila euro su base annua e un conseguente beneficio economico.

SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria presenta al 30 settembre 2011 un indebitamento a livello consolidato di 60,7 milioni di euro, così generato:

€ (migliaia)	30/09/2011	30/06/2011	31/12/2010
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(35.154)	(34.658)	(31.129)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(25.549)	(25.817)	(25.838)
<i>Di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	(25.954)	(25.936)	(26.138)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	405	119	300
Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette	(60.703)	(60.475)	(56.967)

Commento alla posizione finanziaria netta

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 60,47 milioni di euro a un indebitamento netto di 60,7 milioni di euro.

L'incremento rispetto all'inizio dell'anno va principalmente attribuito ai lavori per la realizzazione del progetto immobiliare previsto nel centro di Milano, di proprietà della controllata Diana Bis Srl.

La voce debiti finanziari correnti è rappresentata dalla esposizione corrente verso istituti di credito, ed include il prestito ponte di 22 milioni di euro di Centrobanca con scadenza

entro l'anno, che risulta già alla sua scadenza rifinanziato con un mutuo di pari importo deliberato dallo stesso istituto. Per questa linea si prevede l'estinzione quasi totale a seguito delle vendite, previste tra la fine dell'anno in corso e i primi 6 mesi del 2012, delle unità immobiliari ad uso residenziale e dei box del complesso in fase di ultimazione della controllata Diana Bis srl.

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

I dati del periodo di confronto sono stati anch'essi espressi secondo gli IFRS. Il resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2011 è stato elaborato in osservanza dell'art. 154 ter del D. Lgs. 195/2007, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla Consob secondo quanto stabilito dall'articolo 82 del Regolamento Consob n. 11971/1999 (e successive modifiche ed integrazioni) e dall'allegato 3D del Regolamento stesso. L'informativa completa, sia per il bilancio consolidato di gruppo che per la capogruppo CIA S.p.A., è stata pubblicata nell'ambito del bilancio annuale al 31 dicembre 2010 e della relazione semestrale 2011 a cui pertanto si rimanda

AREA DI CONSOLIDAMENTO

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

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

Le società controllate sono consolidate con il metodo del consolidamento integrale. Per la predisposizione dei dati consolidati, sono state utilizzate le situazioni patrimoniali, economiche e finanziarie delle società controllate e partecipate, predisposte dalle singole società del Gruppo alla data di riferimento, eventualmente opportunamente riclassificate e 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 30 settembre 2011:

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.	17,41 %
- 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 %

Rispetto al 31 dicembre 2010 si registra l'ingresso nell'area di consolidamento della collegata Infrastrutture America Srl nonché la variazione della quota di possesso in Società Infrastrutture Sicilia Srl, passata al 24,955% in conseguenza dell'operazione straordinaria descritta nella relazione semestrale 2011 e dell'ulteriore cessione dello 0,70% delle quote sociali avvenuta nel mese di luglio 2011.

In data 13 settembre CIA ha acquistato il 25% delle quote sociali di Isola Longa Srl.

Nel mese di aprile l'Assemblea dei soci di Donnafugata Resort Srl ha deliberato un aumento di capitale per complessivi 10,7 milioni di euro che CIA ha deciso di non sottoscrivere. A oggi non sono stati forniti dati ufficiale relativi all'esito delle sottoscrizioni. Tuttavia la decisione di CIA determinerà presumibilmente una riduzione della propria partecipazione residuale (dopo l'esercizio della put) al capitale sociale, pari al 2,41%.

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

L'inadempimento della controparte beneficiaria del diritto di opzione put delle quota pari al 15% del capitale di società Donnafugata Resort Srl e il conseguente avvio della procedura arbitrale, hanno comportato il mancato immediato realizzo di significative entrate ed utili per CIA. Dalla procedura arbitrale, il cui iter iniziato nel mesi di luglio 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 conseguente significativa plusvalenza sulle quote vendute rispetto ai valori di carico.

Nell'esercizio in corso, per le attività in Sicilia, si prevede un significativo incremento dei ricavi di vendita dei vini grazie ad una domanda specifica di mercato in crescita nell'ultimo trimestre dell'anno.

P. il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Vittorio Terrenghi

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
CIA S.p.A. e società controllate
Relazione trimestrale 01/01/2011 – 30/09/2011
Dati economici consolidati
(in migliaia di euro)

<i>CONTO ECONOMICO</i>	<i>30/09/10</i>	<i>30/09/11</i>
RICAVI		
Ricavi delle vendite	2.570	5.996
Altri proventi operativi	844	694
Totale ricavi	3.414	6.690
COSTI		
Costi operativi	1.855	2.963
Margine operativo lordo – Ebitda	1.559	3.727
Ammortamenti e svalutazioni	695	718
Risultato operativo – Ebit	864	3.009
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.195)	(1.138)
Risultato Netto	(331)	1.871
(Utile) perdita di terzi	-	-
Risultato Netto di Gruppo	(331)	1.871

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
CIA S.p.A. e società controllate
Relazione trimestrale 01/07/2011 – 30/09/2011
Dati economici consolidati
(in migliaia di euro)

CONTO ECONOMICO	III Trimestre 2010	III Trimestre 2011
RICAVI		
Ricavi delle vendite	841	1.058
Altri proventi operativi	267	261
Totale ricavi	1.108	1.319
COSTI		
Costi operativi	586	647
Margine operativo lordo – Ebitda	522	672
Ammortamenti e svalutazioni	234	243
Risultato operativo – Ebit	288	429
Proventi (oneri) finanziari netti	(423)	(373)
Risultato Netto	(135)	56
(Utile) perdita di terzi	-	-
Risultato Netto di Gruppo	(135)	56

**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