

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria



***Resoconto Intermedio di Gestione
al 31 marzo 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

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.P.A.

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

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 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 del primo trimestre 2011, e che sono evidenziati nel prospetto contabile, si possono così sintetizzare:

- il totale dei ricavi del periodo è pari a 1.169 migliaia di euro con un incremento del 14,0% rispetto al corrispondente valore del primo trimestre 2010 (1.025 mila euro);
- i costi operativi consolidati sono stati pari a 632 mila euro, in aumento del 4,8% rispetto ai 603 mila euro del primo trimestre 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 537 mila euro, in crescita di 115 mila euro rispetto allo stesso periodo del 2010 (+27,3%);
- ammortamenti e svalutazioni sono stati pari a 238 mila euro, in crescita di 23 mila euro rispetto allo stesso periodo del 2010;
- gli oneri finanziari netti sono passati dai 391 mila euro del primo trimestre del 2010 a 397 mila euro dello stesso periodo del 2011;
- il risultato netto di gruppo dopo gli interessi di terzi è negativo per 98 mila euro, in deciso miglioramento rispetto alla perdita di 183 mila euro nello stesso periodo dell'anno precedente.

PRINCIPALI EVENTI ECONOMICO-FINANZIARI DEL PERIODO

Nel primo trimestre 2011, CIA ha registrato un miglioramento dei risultati rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente, principalmente attribuibile alla crescita dei volumi di vendita del vino della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. e all'entrata in funzione a pieno regime degli impianti produttivi e della cantina vitivinicola.

Di seguito i commenti ai principali dati economici:

- I ricavi, derivanti principalmente dalla locazione degli immobili e dalla fornitura dei servizi di facility management a essi correlati, sono rimasti stabili rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente. L'incremento del totale, come detto, va quindi principalmente attribuito alla produzione e alla vendita di prodotti vitivinicoli delle controllate società agricole. Il totale dei ricavi delle attività vitivinicole è pari a 352 mila euro con un incremento del 13,2% rispetto al corrispondente valore del primo trimestre 2010 (euro 311 mila);

I ricavi del periodo sono così suddivisi:

€ (migliaia)	31/03/2011	31/03/2010	Variaz. %
Ricavi affitti	534	528	1,1 %
Ricavi facility management	170	183	(7,1%)
Ricavi Vendita vino	62	34	82,4%
Ricavi da attività vitivinicola	290	277	4,7%
Altri ricavi	113	3	n.s.
Totale	1.169	1.025	14,0%

La voce Ricavi da attività vitivinicola include:

- 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;

-
- le anticipazioni colturali, in particolare i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese per la nuova annata agricola. L'incremento verso il corrispondente periodo dell'anno precedente è dovuto all'entrata in funzione a pieno regime degli impianti produttivi e della cantina vitivinicola.

La voce Altri ricavi comprende proventi straordinari e quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda; include anche un'attività di consulenza svolta a favore della collegata LC International Llc, finanziaria che controlla i ristoranti facenti capo alla famiglia Maccioni.

- i costi operativi e gli ammortamenti crescono per effetto dell'attività delle società controllate, in particolare di quelle vitivinicole, i cui impianti sono entrati a pieno regime;
- il costo del personale, incluso nei costi operativi, è di 94 mila euro ed è relativo a quattro dipendenti ed agli avventizi che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto srl e Azienda Agricola del Pisciotto srl. Il costo è in linea con il corrispondente periodo dell'anno precedente.

Personale: media del periodo

	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2010
Impiegati	4	4	4
Totale	4	4	4

- nonostante la crescita del debito, necessario per sostenere lo sviluppo degli investimenti, gli oneri finanziari sono rimasti sostanzialmente costanti (397 mila euro) rispetto al 31 marzo 2010 (391 mila euro). 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 e un conseguente beneficio economico essendo tutti finanziamenti a tasso fisso e ultraventennale.

Lo stato di avanzamento degli investimenti è il seguente:

- la ristrutturazione dell'immobile a uso uffici sito in corso Italia 64 – via Burigozzo 1, di proprietà della controllata Diana Bis S.r.l. è stata parzialmente ultimata. Sono in corso d'opera lavori di ampliamento per una porzione dell'immobile. Proseguono i lavori per la nuova palazzina ad uso residenziale di sei piani (Primo Progetto Casa approvato dal Comune di Milano) e quelli per l'ampliamento dell'autorimessa interrata con la realizzazione di ulteriori 22 box oltre i 39 già previsti nella prima fase del progetto. I lavori saranno prevedibilmente completati entro luglio 2011;
- a partire dal mese di gennaio è iniziata la vendita degli appartamenti in corso di realizzazione della nuova palazzina ad uso residenziale. Nel mese di febbraio Diana Bis ha esercitato l'opzione per la vendita di vari appartamenti per complessivi 526 mq e di 10 box a un controvalore di 6,3 milioni di euro;
- proseguono i lavori di ristrutturazione dell'immobile a uso uffici (circa 430 mq) sito in Manhattan, New York, fra la 5th Avenue e Broadway, acquistato nel mese di febbraio 2010. Al termine dei lavori di ristrutturazione, che si prevede si concluderanno entro il mese di maggio 2011, l'immobile sarà immediatamente messo a reddito, avendo già individuato il futuro affittuario;
- nel mese di marzo, CIA ha esercitato un diritto di put, ai sensi del già segnalato contratto, per il 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, la cui attività è iniziata nel mese di ottobre del 2010.

SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria presenta al 31 marzo 2011 un indebitamento a livello consolidato di 57,6 milioni di euro, così generato:

€ (migliaia)	31/03/2011	31/03/2010	31/12/2010
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(32.300)	(50.939)	(31.129)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(25.304)	(2.373)	(25.838)
<i>Di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	(25.348)	(2.715)	(26.138)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	44	342	300
Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette	(57.604)	(53.312)	(56.967)

Commento alla posizione finanziaria netta

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 57 milioni di euro al 31 dicembre 2010 ad un indebitamento netto di 57,6 milioni di euro, con un incremento di circa 0,6 milioni euro.

L'incremento va attribuito alle maggiori risorse necessarie per i lavori di ristrutturazione dell'immobile di proprietà della controllata Diana Bis S.r.l.. La voce debiti finanziari correnti è rappresentata dall'esposizione corrente verso istituti di credito e dal prestito ponte di 22 milioni di euro di Centrobanca con scadenza 15 settembre 2011, incluso al 31 marzo 2010 nei debiti a medio periodo e che risulta già alla scadenza 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 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 della relazione semestrale 2010 e del bilancio annuale al 31 dicembre 2010, 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 o in liquidazione 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 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 %
- Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	25,70 %

Non si riscontrano variazioni rispetto all'area di consolidamento al 31 dicembre 2010. Si segnala tuttavia che a seguito dell'esercizio dell'opzione di vendita del 15% della quota di proprietà della partecipazione nella collegata Donnafugata Resort srl, già citata nella presente relazione e avvenuta in data 2 marzo 2011, la percentuale di possesso nella stessa società dovrebbe attestarsi a breve al 2,41%. Prudenzialmente, in considerazione del contenzioso instauratosi con i gli acquirenti, di cui si fa cenno nella presente relazione, non sono stati ancora contabilizzati i positivi effetti economici dell'operazione ancorché, da un punto di vista contrattuale, Cia ne avrebbe pieno titolo.

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

Nel corso della prima parte dell'esercizio 2011 l'attività è proseguita in modo positivo in condizioni di economicità ed efficienza e i nuovi investimenti realizzati hanno fatto crescere ulteriormente il valore degli asset aziendali.

Nell'esercizio in corso, per le attività in Sicilia, si prevede una crescita dei ricavi di vendita dei vini della controllata Feudi del Pisciotto srl grazie ad una domanda in continua crescita.

La conclusione della ristrutturazione degli immobili ad uso commerciale nel centro di Milano, di proprietà della controllata Diana Bis srl, destinati ad uso commerciale, permetterà l'immediata messa a reddito nei tempi e come previsto dalla prima fase del progetto costruttivo identificato per l'area.

È ancora in corso la controversia con la società Euroairports S.r.l. (facente capo alle società Miro Radici Finance e Corporacion America) per il mancato rispetto da parte di quest'ultima delle pattuizioni contrattuali che la obbligavano all'acquisto delle quote di maggioranza della società partecipata Infrastrutture Sicilia S.r.l., primo azionista privato dell'aeroporto di Trapani. Il disatteso acquisto, che ha generato una controversia giudiziaria nella quale il Tribunale di Milano ha concesso il sequestro conservativo di beni a favore di CIA, ha comportato la mancanza di significative entrate ed utili per CIA. Sono in corso al momento trattative tra le parti per risolvere il contenzioso attraverso il pagamento a CIA di un adeguato corrispettivo.

Successivamente alla chiusura del trimestre, il beneficiario dell'opzione di vendita esercitata da CIA delle quote di Donnafugata Resort srl, un'importante società spagnola quotata, ha contestato come manifestamente iniqua (per essere tale, dovrebbe essere sbagliata in eccesso per più del 50%) la perizia effettuata dal valutatore scelto congiuntamente, il professor Luigi Guatri, che ha determinato il valore del 100% del resort in 33 milioni di euro. È iniziata la procedura arbitrale come disciplinato dagli accordi tra le Parti.

P. il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Vittorio Terrenghi

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
CIA S.p.A. e soc. controllate
Relazione trimestrale 01/01/2011 – 31/03/2011
Dati economici consolidati
(in migliaia di euro)

<i>CONTO ECONOMICO</i>	<i>31/03/10</i>	<i>31/03/11</i>
RICAVI		
Ricavi delle vendite	745	853
Altri proventi operativi	280	316
Totale ricavi	1.025	1.169
COSTI		
Costi operativi	602	632
Margine operativo lordo – Ebitda	423	537
Ammortamenti e svalutazioni	215	238
Risultato operativo – Ebit	208	299
Proventi (oneri) finanziari netti	(391)	(397)
Risultato ante imposte	(183)	(98)
(Utile) perdita di terzi ante imposte	-	-
Risultato Gruppo ante imposte	(183)	(98)

**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