

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria



***Resoconto Intermedio di Gestione
al 30 settembre 2010***

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 30 Settembre 2010

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

Il risultato netto di gruppo dopo gli interessi di terzi, al 30 settembre 2010, è negativo per 331 mila euro, in miglioramento rispetto alla perdita di 450 mila euro maturata nel corrispondente periodo del 2009.

I principali fattori che hanno contribuito al risultato di periodo e che sono evidenziati nel prospetto contabile, si possono così sintetizzare:

- il totale dei ricavi è stato pari a 3.414 mila euro con un incremento del 18,5% rispetto al corrispondente valore del 2009 (2.880 mila euro);
- i costi operativi consolidati sono stati pari a 1.855 mila euro, in diminuzione di 13 mila euro rispetto allo stesso periodo del 2009;
- il margine operativo lordo (ebitda), inteso come differenza tra valore e costi della produzione prima degli ammortamenti e degli oneri finanziari, è positivo per 1.559 mila euro, in crescita di 547 mila euro rispetto allo stesso periodo del 2009 (+54,1%);
- ammortamenti e svalutazioni sono stati pari a 695 mila euro, in crescita di 158 mila euro rispetto allo stesso periodo del 2009. L'incremento è diretta conseguenza dell'entrata in funzione degli impianti della cantina vitivinicola della controllata Feudi del Pisciotto Srl, ora a regime;

-
- gli oneri finanziari netti sono passati da 925 mila euro del 2009 a 1.195 mila euro al 30 settembre 2010 essendo stato tirato il finanziamento per la ristrutturazione e la costruzione degli edifici di corso Italia 64 – via Burigozzo 1.

PRINCIPALI EVENTI ECONOMICO-FINANZIARI DEL PERIODO

I risultati della gestione operativa al 30 settembre 2010 evidenziano un significativo miglioramento rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente, in particolare grazie alla crescita dei volumi di vendita e delle attività della cantina vinicola della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. ed ai continui benefici derivanti dalle azioni di efficienza ed economicità gestionale proseguite nel corso degli anni.

Tra le attività di investimento si evidenzia il seguente stato di avanzamento:

- Sono in fase di ultimazione i lavori di ristrutturazione degli immobili destinati ad uso uffici, corso Italia 64 – via Burigozzo 1, di proprietà di Diana Bis S.r.l., società posseduta per il tramite di Burigozzo 1 S.r.l.: i primi 870 mq sono stati ultimati, mentre i successivi 1.340 mq verranno terminati entro il mese di novembre 2010. Proseguono come da crono-programma i lavori per la realizzazione dei box interrati, in via Borgazzi: la prima fase del progetto prevede la costruzione di 39 boxes distribuiti su tre piani interrati. I lavori verranno ultimati entro il mese di febbraio 2011. Nel mese di luglio, in aderenza alla manovra proposta dal Governo per rilanciare l'edilizia attraverso il "Piano Casa", è stato ottenuto il permesso di costruire una nuova palazzina uso residenziale di sei piani (Primo progetto casa approvato dal Comune di Milano). La nuova costruzione sta sorgendo nell'area di proprietà di Diana Bis srl in via Borgazzi 1. Sempre nel mese di luglio, è stato ottenuto il permesso per l'ampliamento dell'autorimessa interrata che permetterà la realizzazione di ulteriori 22 boxes e di altri spazi per circa 400 mq. I lavori sono iniziati nel mese di agosto e verranno ultimati entro maggio 2011.
- Nel mese di gennaio CIA ha sottoscritto integralmente l'aumento di capitale a pagamento deliberato in data 26 ottobre 2009 dall'Assemblea dei Soci della partecipata Donnafugata Resort srl, per la quota di competenza. Nel mese di febbraio 2010, CIA ha inoltre sottoscritto una quota inoptata dell'aumento di

capitale deliberato; tale sottoscrizione ha determinato una crescita della partecipazione dal 16,27% al 17,41%. Donnafugata Resort srl ha completato la realizzazione di un complesso alberghiero a cinque stelle lusso con 2 campi da golf da campionato: l'inaugurazione è avvenuta nel mese di luglio.

- A partire dal mese di febbraio sono iniziati i lavori per la messa in sicurezza di tutto lo storico edificio, un antico “Baglio” di oltre 7.500 mq, adiacente alla cantina vinicola realizzata fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia, di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto srl. I lavori sono stati ultimati successivamente alla chiusura del trimestre, nel mese di ottobre. Sono allo studio progetti per l'impiego di questo edificio di grande qualità.
- Nel mese di febbraio CIA ha perfezionato l'acquisto di una porzione d'immobile ad uso uffici di circa 430 mq sito in Manhattan, New York 7-9 East 20th, fra la 5th Avenue e Broadway. I lavori di ristrutturazione sono iniziati nel mese di agosto e si prevede si concluderanno entro gennaio 2011. Al termine dei lavori l'immobile sarà immediatamente messo a reddito, avendo già individuato il cliente affittuario.
- Nel mese di febbraio, CIA ha effettuato l'ingresso nel capitale sociale di LC International LLC, holding che detiene le partecipazioni totalitarie dei ristoranti-società facenti capo alla famiglia Maccioni. L'investimento complessivo è stato di 4 milioni di dollari per il 40% del capitale societario. CIA ha acquistato direttamente una quota pari al 20,4%, mentre SIMEST, società controllata dal Governo Italiano che ha lo scopo di promuovere e sostenere il processo di internazionalizzazione delle imprese italiane, ha acquistato una quota pari al 19,6%.

Per quanto riguarda l'attività corrente si segnala in particolare quanto segue:

- I ricavi delle vendite conseguiti dalla Società derivano principalmente dalla locazione degli immobili e dalla fornitura dei servizi di facility management ad essi correlati. I canoni dei contratti stipulati con Class Editori S.p.A. e altre società locatarie sono in linea con quelli praticati sul mercato per immobili con uguali caratteristiche. Tale attività, riflessa nei ricavi ordinari, come si evince dalle tabelle per area di attività, ha manifestato una sostanziale stabilità, fatta eccezione per gli adeguamenti ISTAT previsti da contratto e una contrazione dei ricavi da facility management a causa di una riduzione delle attività per uno degli immobili gestiti.

- Al business delle attività vitivinicole, ormai a reddito, va principalmente attribuita la crescita dei ricavi operativi, grazie alla produzione e alla vendita di vino da parte della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l., alla commercializzazione dei vini della Collezione Grandi Stilisti (con etichette di Valentino, Versace, Missoni, Alberta Ferretti, Ferré, Anna Molinari – Bluemarine, Carolina Marengo) e della linea base Baglio del Sole.

La vendemmia 2010, appena terminata, è stata buona sia sul piano qualitativo che quantitativo.

I ricavi del periodo sono così suddivisi:

€ (migliaia)	30/09/2010	30/09/2009	Variaz. %
Ricavi affitti	1.584	1.546	2,5
Ricavi facility management	502	599	(16,2)
Ricavi vendita vino	484	245	97,6
Altri ricavi da attività vitivinicola	817	421	94,1
Altri ricavi	27	69	(60,9)
Totale	3.414	2.880	18,5

La voce “Altri ricavi da attività vitivinicola” include la quota di competenza del periodo dei contributi pubblici in conto capitale ricevuti per la realizzazione della cantina (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 prodotti per la vigna che servono per anticipare le spese per la nuova coltura-vendemmia. L’incremento rispetto al corrispondente periodo dell’anno precedente, è dovuto all’entrata in funzione degli impianti produttivi a partire dal secondo semestre dell’anno 2009.

La voce altri ricavi comprende proventi straordinari e quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell’azienda.

SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria presenta al 30 settembre 2010 un indebitamento a livello consolidato di 55,35 milioni di euro, così rappresentato:

€ (migliaia)	30/09/2010	30/06/2010	31/12/2009
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(52.409)	(51.461)	(47.098)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(2.940)	(3.193)	(2.979)
<i>Di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	(3.003)	(3.518)	(3.027)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	63	325	48
Posizione Finanziaria Netta	(55.349)	(54.654)	(50.077)

Commento alla posizione finanziaria netta

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 50,08 milioni di euro al 31 dicembre 2009 a un indebitamento netto di 55,35 milioni di euro al 30 settembre 2010, con un incremento di 5,27 milioni euro.

L'incremento va principalmente attribuito alle maggiori risorse necessarie per sviluppare le nuove attività di investimento della società negli USA (NY) e per lavori di ristrutturazione sull'immobile sito in corso Italia 64 – via Burigozzo 1, di proprietà della società Diana Bis destinato a ridursi con la vendita degli appartamenti in costruzione.

L'indebitamento è quindi strettamente correlato ai finanziamenti ottenuti per lo sviluppo del patrimonio mobiliare ed immobiliare, che anche stimato prudenzialmente risulta essere superiore all'indebitamento stesso.

PERSONALE

<i>Medie periodo</i>	30/09/2010	31/12/2009	30/09/2009
Impiegati	4	4	4
Totale	4	4	4

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 2010 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 2009 della relazione semestrale 2010 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 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 30 settembre 2010:

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>
- Az. 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 %
- Burigozzo 1 S.r.l.	100,00 %
e società controllate:	
- 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 %
- LC International LLC	20,40 %

Rispetto al 31 dicembre 2009 si riscontra l'aumento della quota di partecipazione nella collegata Donnafugata Resort S.r.l., passata dal 16,27% al 17,41%. Ciò a seguito della sottoscrizione nel corso del mese di febbraio 2010 di una quota di aumento di capitale inoptata.

Come evidenziato in relazione, nel corso del mese di febbraio 2010, CIA è entrata a far parte del capitale sociale di LC International LLC, acquistando il 20,4% delle quote sociali. Un ulteriore 19,6% è stato acquistato da SIMEST, società controllata dal Governo italiano con finalità di promozione e di sostegno del processo di internazionalizzazione delle imprese italiane.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La crisi dei mercati finanziari e dell'economia in generale non ha avuto, e si ritiene al momento non avrà, nessun impatto economico e patrimoniale per CIA. Essa, piuttosto, ha rappresentato un'opportunità strategica per CIA, che ha deciso di investire in progetti di elevato spessore.

Per le attività in Sicilia, si prevede una crescita dei ricavi grazie all'entrata a regime dell'impianto produttivo della cantina vitivinicola della controllata Feudi del Pisciotto srl ed alla commercializzazione dei suoi vini, per i quali si evidenzia una domanda in crescita sia da parte del mercato italiano che da quello estero.

La conclusione della ristrutturazione della porzione dell'immobile di proprietà della controllata Diana Bis srl, sito nel centro di Milano destinato uso uffici, di circa 2.210 mq, permetterà una rapida messa a reddito, nei tempi previsti dalla prima fase del progetto costruttivo identificato per l'area.

È stato completato il piano di promozione e a breve verrà avviata la commercializzazione delle unità abitative della nuova palazzina residenziale in costruzione, nonché di parte dei box dell'autorimessa interrata, per i quali si prevede di realizzare importanti ricavi.

In data 20 ottobre 2010, in base alla facoltà disciplinata contrattualmente di cedere la quota di partecipazione detenuta nella società Donnafugata Resort srl di Ragusa (opzione put) ad una un'importante società quotata, CIA ha comunicato l'avvio della procedura per l'esercizio dell'opzione put. Lo smobilizzo parziale della partecipazione detenuta potrà generare una plusvalenza per la società.

È ancora in corso la controversia con il Gruppo Miro Radici Finance di Bergamo, per il mancato rispetto da parte di quest'ultimo delle pattuizioni contrattuali che lo obbligava all'acquisto delle quote di maggioranza della società partecipata Società Infrastrutture Sicilia S.r.l, primo azionista privato dell'aeroporto di Trapani. La disattesa compravendita ha comportato la mancanza di significative entrate ed utili per CIA oltre a comportare la necessità di reperire presso il sistema finanziario quanto non è entrato nelle casse societarie in base al contratto di put.

Nel mese di maggio 2010 l'Assemblea straordinaria dei Soci della società Airgest S.p.A. (collegata di Società Infrastrutture Sicilia) ha deliberato un aumento di capitale a pagamento attraverso l'emissione di nuove azioni per un totale di 3,14 milioni di euro da sottoscrivere entro il secondo semestre dell'anno in corso. Società Infrastrutture Sicilia S.r.l ha confermato la sottoscrizione per la quota di spettanza.

P. il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Vittorio Terrenghi

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
CIA S.p.A. e soc. controllate
Resoconto Intermedio di Gestione 01/01/2010 – 30/09/2010
Dati economici consolidati
(in migliaia di euro)

<i>CONTO ECONOMICO</i>	<i>30/09/09</i>	<i>30/09/10</i>
RICAVI		
Ricavi delle vendite	2.418	2.570
Altri proventi operativi	462	844
Totale ricavi	2.880	3.414
COSTI		
Costi operativi	1.868	1.855
Margine operativo lordo – Ebitda	1.012	1.559
Ammortamenti e svalutazioni	537	695
Risultato operativo – Ebit	475	864
Proventi (oneri) finanziari netti	(925)	(1.195)
Risultato ante imposte	(450)	(331)
(Utile) perdita di terzi ante imposte	-	-
Risultato Gruppo ante imposte	(450)	(331)

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
CIA S.p.A. e soc. controllate
Resoconto Intermedio di Gestione 01/07/2010 – 30/09/2010
Dati economici consolidati
(in migliaia di euro)

CONTO ECONOMICO	III Trimestre 2009	III Trimestre 2010
RICAVI		
Ricavi delle vendite	763	841
Altri proventi operativi	179	267
Totale ricavi	942	1.108
COSTI		
Costi operativi	647	586
Margine operativo lordo – Ebitda	295	522
Ammortamenti e svalutazioni	217	234
Risultato operativo – Ebit	78	288
Proventi (oneri) finanziari netti	(334)	(423)
Risultato ante imposte	(256)	(135)
(Utile) perdita di terzi ante imposte	-	-
Risultato di Gruppo ante imposte	(256)	(135)

**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