

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

*Relazione Finanziaria
Semestrale Consolidata
al 30 giugno 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

Indice

Gruppo CIA

❑	Composizione degli Organi Sociali	3
❑	Relazione intermedia sulla gestione al 30 giugno 2010	4
❑	Bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2010	21
❑	Prospetti delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato I semestre 2009 e I semestre 2010	26
❑	Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 30 giugno 2010	27
❑	Situazione consolidata al 30 giugno 2010 ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006	28
❑	Note illustrative alla situazione semestrale consolidata al 30 giugno 2010	31
❑	Prospetto della partecipazioni rilevanti ex. art. 120 del D.Lgs 58/1998	56
❑	Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 154-bis del D.Lgs n. 58/1998	58
❑	Relazione della Società di Revisione sul bilancio semestrale consolidato abbreviato	60

Composizione degli Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Vittorio Terrenghi
Vice Presidente Amministratore Delegato Amministratore Delegato	Paolo Panerai Luca Nicolò Panerai 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 Sindaci effettivi	Roberto Tettamanti Pierluigi Galbussera Carlo Maria Mascheroni
Sindaci supplenti	Luciano Barbucci Maurizio Bottoni

Società di Revisione

BDO S.p.A.

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.

***Relazione intermedia sulla gestione
al 30 giugno 2010***

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

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
AL 30 GIUGNO 2010

Premessa

La relazione del Gruppo CIA al 30 giugno 2010, 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 delle Comunità Europee con regolamento n.1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo.

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

Andamento della gestione

I ricavi operativi al 30 giugno 2010 ammontano a 1,73 milioni di euro (1,65 milioni di euro nel primo semestre 2009). I ricavi totali del periodo ammontano a 2,31 milioni di euro (1,94 milioni al 30 giugno 2009).

I costi operativi passano da 1,22 milioni di euro del primo semestre 2009 a 1,27 del semestre in corso.

Il margine operativo lordo, inteso come differenza tra valore e costi della produzione prima degli ammortamenti e degli oneri finanziari, è positivo per 1,04 milioni di euro contro i 0,72 milioni di euro dello stesso periodo dell'anno precedente.

Il bilancio consolidato dei primi sei mesi del 2010 chiude con un risultato negativo ante imposte di 0,20 milioni di euro (-0,19 nel primo semestre 2009); il risultato dopo gli interessi di terzi e le imposte è di -0,22 milioni di euro (-0,16 milioni di euro nel corrispondente periodo 2009).

Principali eventi economico - finanziari del periodo

Il primo semestre 2010 evidenzia un miglioramento dei risultati della gestione operativa rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente, in particolare grazie alla crescita dei volumi di vendita e delle attività della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. già registrati a partire dal secondo semestre del 2009 ed ai continui benefici derivanti dalle azioni di efficienza ed economicità gestionale attuate nel corso degli anni.

Le attività principali della Società riguardano la gestione del patrimonio mobiliare e immobiliare concesso in locazione a terzi e dalla fornitura di servizi di facility management correlati ai suddetti contratti.

La crisi dei mercati finanziari non ha avuto (e si ritiene al momento non avrà) impatto economico

e patrimoniale per CIA, che per altro continua ad investire in progetti di elevato spessore.

Lo stato di avanzamento degli investimenti è il seguente:

- nel primo semestre dell'esercizio hanno avuto notevole impulso le attività finalizzate alla messa a regime gestione della cantina, realizzata fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia, dalla controllata Feudi del Pisciotto. Le relative autorizzazioni e certificazioni, necessarie per garantire il pieno funzionamento dell'impianto produttivo, sono state ottenute nel dicembre 2009. Feudi del Pisciotto dispone della proprietà non solo dell'immobile oggetto dell'investimento, ma anche di gran parte dei terreni e delle vigne nella zona circostante, nonché dell'edificio storico adiacente alla cantina, un antico Baglio di oltre 7.500 mq. A partire dal mese di febbraio sono iniziati i lavori per la messa in sicurezza, con il rifacimento dei tetti e delle strutture principali, di tutto lo storico edificio. I lavori si prevede che saranno ultimati entro il mese di ottobre dell'anno in corso. Per l'edificio sono allo studio progetti di investimento turistico-alberghieri che potranno essere un importante fonte di reddito e far crescere ulteriormente il valore degli asset aziendali.
- Proseguono come da crono-programma i lavori di ristrutturazione dell'immobile sito in 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 destinati ad uso uffici sono stati ultimati, mentre i successivi 1.340 mq saranno prevedibilmente ultimati entro il mese di settembre 2010. Anche i lavori per la realizzazione dell'autorimessa nell'area di proprietà adiacente, in via Borgazzi procedono come da programma: la prima fase del progetto prevede la costruzione di 39 boxes distribuiti in tre piani interrati. I lavori verranno ultimati entro il mese di febbraio 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 a lei riservata. 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 più altre nove buche, la cui inaugurazione formale è avvenuta nel mese di luglio.

Tra le nuove attività di investimento CIA, nell'ottica di cogliere nuove opportunità di sviluppo e di accrescere la valutazione degli asset posseduti nel campo immobiliare ed eno-gastronomico, ha effettuato due operazioni negli Stati Uniti, anche in considerazione del favorevole cambio euro/dollaro e delle prospettive di più rapida ripresa del mercato americano.

- 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. Approfittando di una situazione di mercato particolarmente favorevole si ritiene che il prezzo pagato (pari a circa 4.000 euro al mq) sia stato molto vantaggioso, considerando la posizione centralissima e il prestigio dell'edificio. L'operazione d'acquisto e la successiva ristrutturazione sono stati in parte finanziati tramite un mutuo in euro della durata di 25 anni a tasso fisso, per 1,8 milioni di euro, erogato da primaria banca italiana. Al termine dei lavori di ristrutturazione, che si prevede si concluderanno entro il mese di novembre, l'immobile sarà immediatamente messo a reddito, avendo già individuato il futuro affittuario.
- Sempre nel mese di febbraio, CIA è entrata nel capitale sociale di LC International LLC, 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 tre a Las Vegas e due a Santo Domingo, con marchio Le Cirque, Il Circo e Sirio dal nome del fondatore, gestiti attraverso la formula del management fee. L'investimento complessivo è stato di 4 milioni di dollari per una partecipazione del 40%. CIA ha acquistato direttamente una quota pari al 20,4%; l'acquisto della restante quota del 19,6%, è stata realizzata grazie al supporto finanziario di SIMEST, società controllata dal Governo Italiano che ha lo scopo di promuovere e sostenere il processo di internazionalizzazione delle imprese italiane.

L'operazione di acquisto diretto da parte di CIA è stata finanziata anche attraverso un'operazione di mutuo della durata di otto anni a tasso fisso, per un controvalore di 1,5 milioni di euro erogato da primaria banca italiana.

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.
- Al business delle attività vitivinicole, ormai a reddito, va principalmente attribuita la crescita dei ricavi operativi, per la produzione e la vendita di vino da parte della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l., grazie 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. Le valutazioni da parte delle guide e delle riviste di settore hanno posto i vini ai vertici qualitativi (per esempio Wine Spectator, la bibbia del settore, ha collocato due vini della collezione fra i primi cinque assoluti di Sicilia). Parte del ricavato delle vendite dei vini della Collezione Grandi Stilisti sarà destinato al restauro di opere d'arte siciliana a scopo di promozione e sviluppo della terra siciliana: nel mese di aprile Feudi del Pisciotto, insieme all'Assessorato ai Beni Culturali della Regione Sicilia, ha definito l'intesa per il restauro degli stucchi di Giacomo Serpotta (1656-1732) dedicati all'Eterno, barocco siciliano, presso l'Oratorio dei Bianchi a Palermo.
- I costi per acquisti sono passati dai 159 mila euro del 30 giugno 2009 ai 237 mila euro al termine del primo semestre 2010. L'incremento è direttamente connesso allo sviluppo dell'attività vitivinicola ed in particolare all'acquisizione delle materie prime e dei prodotti finiti destinati alla produzione ed alla vendita del vino della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l.
- Il costo del personale è di 240 mila euro relativo a 4 dipendenti ed agli avventizi che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto S.r.l. e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. La struttura contenuta 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 S.p.A.
- Le spese per prestazioni di servizi, sono di 595 mila euro, riferite in buona parte ai costi di gestione degli immobili e al costo delle prestazioni ottenute dalla correlata Class Editori S.p.A. per la fornitura di servizi amministrativi, finanziari, informatici e altresì per i servizi di consulenza tecnica, economico-finanziaria e strategica inerenti la gestione e lo sviluppo di tutte le nuove attività in corso.
- Gli altri costi operativi sono pari a 194 mila euro e comprendono principalmente le imposte ICI, di registro, i compensi agli organi societari e sopravvenienze passive.
- Il totale degli ammortamenti è risultato pari a 461 mila euro (317 mila euro al 30 giugno 2009). L'incremento è dovuto alla controllata Feudi del Pisciotto S.r.l., in conseguenza dell'entrata in funzione della cantina e dei relativi impianti di produzione.
- Il Risultato Operativo (Ebit) al 30 giugno 2010 è di 576 mila euro in aumento rispetto al dato al 30 giugno 2009, pari a 397 mila euro.
- Gli oneri finanziari netti sono pari a 772 mila euro (591 mila euro al 30 giugno 2009). L'incremento rispetto al precedente esercizio è strettamente correlato all'aumento dell'indebitamento finanziario, necessario per finanziare lo sviluppo dei progetti d'investimento della società.

Conto economico consolidato

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

€uro/000	30/06/09	31/12/09	30/06/10	Variaz. (%)
Ricavi di vendita	1.938	4.089	2.306	19,0
Costi Operativi	(1.221)	(2.599)	(1.269)	3,9
Margine Lordo	717	1.490	1.037	44,6
<i>Incidenza sui ricavi</i>	<i>37,00</i>	<i>36,44</i>	<i>44,97</i>	
Ammortamenti	(320)	(664)	(461)	44,1
Risultato Operativo	397	826	576	45,1
<i>Incidenza sui ricavi</i>	<i>20,49</i>	<i>20,20</i>	<i>24,98</i>	
Proventi e oneri finanziari netti	(591)	(1.291)	(772)	(30,6)
Utile Ante Imposte	(194)	465	(196)	(1,0)
Imposte	30	13	(20)	n.s.
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	-	-	-	
Risultato di competenza del gruppo	(164)	(452)	(216)	(31,7)

I **Ricavi** sono così suddivisi:

€uro/000	30/06/09	30/06/10	Variaz. (%)
Ricavi affitti	1.047	1.056	0,9
Ricavi facility management	407	373	(8,3)
Ricavi vendita vino	201	300	49,2
Altri Ricavi attività vitivinicola	214	556	159,8
Altri Ricavi	69	21	(69,6)
Totale	1.938	2.306	19,0

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 culturali, ovvero i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese per la nuova coltura-vendemia. L’incremento verso il 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.

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

<i>€uro/000</i>	30/06/09	30/06/10	Variatz. (%)
Acquisti	159	237	49,1
Servizi	736	595	(19,2)
Costo del personale	157	240	52,9
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(53)	3	105,7
Altri costi operativi	222	194	(12,6)
Totale costi operativi	1.221	1.269	3,9

L'incremento dei costi, va principalmente attribuito alle attività della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. a seguito dell'entrata in funzione degli impianti produttivi e all'avvio della commercializzazione dei vini.

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

<i>€uro/000</i>	30/06/09	30/06/10	Variatz. (%)
Costi locazioni	13	23	76,9
Costi facility	158	121	(23,4)
Costi attività vitivinicola	81	104	28,4
Costi consulenze finanziarie e amministrative	244	246	0,8
Altri costi	240	101	(57,9)
Totale Servizi	736	595	(19,2)

La riduzione dei costi è essenzialmente imputabile alla mancata ripetizione di costi sostenuti nel precedente esercizio per l'operazione di estinzione anticipata di un leasing immobiliare (Unicredit).

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 2010 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>€uro/000</i>	31/12/09	30/06/10
Terreni e fabbricati	18.359	18.346
Impianti e macchinari	3.703	3.631
Attrezzature industriali e commerciali	54	46
Altri beni	169	172
Immobilizzazioni in corso	29.722	34.395
Totale	52.007	56.590

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

Investimenti immobiliari

Euro	Costo Storico	Amm.to precedente	Saldo al 31/12/09	Acquisiz. (Dismiss.)	Amm.to Esercizio	Saldo al 30/06/10
G.Galeazzo 31 p.t.	1.203	(186)	1.016		(18)	998
Tot. Immobili in leasing	1.203	(186)	1.016		(18)	998

Burigozzo 5	304		304	24		328
G.Galeazzo 29	6.150	(859)	5.291		(93)	5.198
Borgazzi 2 p.t.	770	(256)	514		(12)	502
Borgazzi 2 lab.	150	(53)	97		(2)	95
Borgazzi 2 3°p.	353	(58)	295		(5)	290
G. Galeazzo 31 1°p.	652	(182)	470	40	(10)	500
Malindi KENIA	14	(5)	9		--	9
Portorotondo	22	(8)	14		--	14
Francia Alta Savoia	21	(5)	16		--	16
Venezia	47	(15)	31		(1)	30
Terreni e fabbricati Feudi del Pisciotto ¹	1.439		1.439			1.439
Terreni e fabbricati Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto ²	686	(48)	638		(12)	626
Cantina Feudi del Pisciotto	5.073	(4)	5.068	114	(38)	5.145
Tot. Altri immobili	15.681	(1.493)	14.188	178	(173)	14.193

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	20.039	(1.679)	18.359	178	(191)	18.346
------------------------------------	---------------	----------------	---------------	------------	--------------	---------------

Il dettaglio delle immobilizzazioni in corso è il seguente:

<i>€uro/000</i>	31/12/09	30/06/10
Immobile Via Burigozzo 1/Corso Italia 64 e Autorimessa	29.560	32.072
Antico Baglio Contrada Pisciotto Niscemi (CL)	162	237
Unità immobiliare New York 7-9 E 20th	--	2.086
Totale	29.722	34.395

¹ Il costo storico d'acquisto per Euro 1,44 milioni, non è scindibile tra i fabbricati rurali e terreni.

² Il costo storico d'acquisto per Euro 0,7 milioni, non è scindibile tra i fabbricati rurali e terreni.

Riguardo al valore delle immobilizzazioni in corso precisiamo che:

- L'immobile detenuto da Diana Bis S.r.l. nel centro di Milano ha un valore di bilancio al 30 giugno 2010 pari a 32.072 migliaia di euro. Il valore di mercato dell'immobile si stima sia superiore al valore di libro.
- La porzione di immobile ad uso uffici in Manhattan, New York acquisita da CIA a febbraio 2010 ed in corso di ristrutturazione ha un valore contabile al 30 giugno 2010 di 2.086 migliaia di euro.

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 31/12/09	Acquisizioni	Alienaz.	Rival.(Svalutazioni)	Variazione consolidam.	Saldo al 30/06/10
Azienda Turistica Florio S.r.l.	1.281					1.281
Isola Longa Turismo Rurale S.r.l.	1			(1)		-
Donnafugata Resort S.r.l.	1.427	985				2.412
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	4	125		(2)		127
LC International LLC	--	1.504				1.504
Totale	2.713	2.614	--	(3)		5.324

Altre partecipazioni immobilizzate

<i>€uro/000</i>	Saldo al 31/12/09	Acquisizioni	Alienazioni/Svalutazioni	Variazione Fair Value	Saldo al 30/06/10
Marina di Punta Ala	155		--	--	155
Audoin De Dampierre	101		--	--	101
Totale	256		--	--	256

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.

- Azienda Turistica Florio – la società è in fase di start up. È proprietaria di gran parte dell'area non demaniale dell'isola di Levanzo, nonché di un baglio presente sulla stessa. Il valore dei terreni è notevolmente superiore rispetto a quello di bilancio. I progetti per la realizzazione di una struttura turistica sono attualmente sospesi in attesa dell'ottenimento dei relativi permessi a costruire e dell'emanazione del piano paesaggistico delle isole Egadi.
- Isola Longa Turismo Rurale – la società è al momento inattiva, in attesa che si sblocchino gli impedimenti burocratici-amministrativi nella zona di Trapani per poter sviluppare un progetto per la realizzazione di una struttura turistica.

- Donnafugata Resort – ha completato la realizzazione di un grande e prestigioso complesso alberghiero a cinque stelle lusso con 2 campi da golf: l'inaugurazione è avvenuta nel mese di luglio.
- Società Infrastrutture Sicilia – è proprietaria della più importante partecipazione privata in Airgest società di gestione dell'aeroporto di Trapani. Lo scalo ha visto nel 2009 un importante aumento del numero dei passeggeri, confermato nel primo semestre 2010, 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. Le previsioni sono per 2 milioni di passeggeri a fine 2010.
- LC International LLC - 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 tre a Las Vegas e due a Santo Domingo, con marchio Le Cirque, Il Circo e Sirio dal nome del fondatore, 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 la valorizzazione e consolidamento dei propri marchi.

Crediti commerciali

Il totale dei crediti commerciali è passato da 1.114 mila euro del 31 dicembre 2009 a 1.049 mila euro del 30 giugno 2010.

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	31/12/09	30/06/10
Clienti ordinari	633	1.018
Fatture da emettere	491	41
Fondo Svalutazione Crediti	(10)	(10)
Totale crediti commerciali	1.114	1.049

I clienti ordinari sono principalmente riferiti ai crediti commerciali per la vendita del vino della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l., per parte residuale ai ricavi di canoni di locazione e facility management.

La patrimonializzazione netta di gruppo al 30 giugno 2010, ammonta a 2,1 milioni di euro contro i 2,3 milioni di euro del 31 dicembre 2009.

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

<i>€uro/000</i>	31/12/2009	30/06/2010	Variazioni 2009/2010	%
Titoli	--	--	--	
Disponibilità liquide	48	325	277	<i>n.s.</i>
Debiti finanziari non correnti	(47.098)	(51.461)	(4.363)	(9,3)
Debiti finanziari correnti	(3.027)	(3.518)	(491)	(16,2)
Posizione finanziaria netta consolidata	(50.077)	(54.654)	(4.577)	(9,1)

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 50,08 milioni di euro a un indebitamento netto di 54,65 milioni di euro, con un incremento di circa 4,57 milioni euro.

La differenza va principalmente attribuita 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.

La voce disponibilità a breve è rappresentata dalla esposizione corrente verso istituti di credito.

L'indebitamento fa quindi riferimento al finanziamento dello sviluppo del patrimonio mobiliare ed immobiliare, che anche stimato prudenzialmente risulta essere superiore all'indebitamento stesso.

Dividendi pagati

Non sono stati corrisposti dividendi nel corso del 2010. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati nell'esercizio 2009 è al 30 giugno 2010 pari a 2 mila euro.

Dati di Borsa

	I Semestre 2009	I Semestre 2010
Quotazione minima (euro)	0,1982	0,272
Quotazione massima (euro)	0,34	0,3275
Volumi trattati (complessivi) (euro)	2.832.553	1.991.342
Capitalizzazione minima (ml. euro)	18	25
Capitalizzazione massima (ml. euro)	31	30
Capitalizzazione media (ml. euro)	24	27
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

Aree di attività

A) Locazioni

L'Area di attività ha conseguito nel corso del primo semestre 2010 i seguenti risultati :

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	30/06/09	30/06/10	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	1.047	1.056	9	0,9
Costi operativi diretti	718	722	4	0,6
Margine di contribuzione	329	334	5	1,5
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>31,4</i>	<i>31,6</i>		

Nei costi operativi, che includono le spese condominiali e le assicurazioni, sono stati riclassificati anche gli interessi passivi pagati sui mutui e sui leasing contratti per l'acquisizione degli immobili dati in locazione e la quota di ammortamento dei terreni.

B) Servizi e facility management

L'Area di attività ha conseguito nel corso del primo semestre 2010 i seguenti risultati:

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	30/06/09	30/06/10	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
Ricavi	407	373	(34)	(8,3)
Costi operativi diretti	246	215	(31)	(12,6)
Margine di contribuzione	161	158	(3)	(1,9)
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>39,6</i>	<i>42,4</i>		

I costi operativi diretti includono le spese di manutenzione, pulizia, vigilanza e 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 2010 i seguenti risultati:

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	30/06/09	30/06/10	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
Ricavi	415	856	441	106,3
Costi operativi diretti	426	701	275	64,5
Margine di contribuzione	(11)	155	166	<i>n.s.</i>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>(2,7)</i>	<i>18,1</i>		

Nei ricavi dell'attività vitivinicola sono incluse le vendite di vino, il risconto per la quota di competenza del periodo, del contributo in conto capitale, 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-vendemia. L'incremento verso il corrispondente periodo dell'anno precedente, è dovuto all'entrata in funzione degli impianti produttivi a partire dal secondo semestre dell'anno 2009.

Nei costi sono invece inclusi, oltre alle spese dirette per la produzione del vino, anche gli ammortamenti relativi agli impianti di cantina entrati in funzione.

Partecipazioni

In dettaglio circa le **controllate** si precisa quanto segue, evidenziando che trattasi in tutti i casi di Società in fase di start-up, attive nel settore agrituristico siciliano:

Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto srl: la società con sede in Palermo gestisce vigneti di proprietà, pari a 25 Ha, che stanno per entrare in produzione a pieno regime. Ha chiuso il primo semestre 2010 con un risultato ante imposte di -62 mila euro; -49 mila euro dopo le imposte.

Feudi del Pisciotto srl: la società con sede in Palermo sviluppa attività vinicola con la realizzazione della cantina e la gestione di vigneti di proprietà, pari a 13 Ha. Ha chiuso il primo semestre 2010 con un risultato ante imposte di 45 mila euro; 16 mila euro dopo le imposte.

Resort del Pisciotto srl: la società con sede in Palermo ha chiuso il primo semestre 2010 con un risultato di -3 mila euro.

Resort & Golf Società Consortile srl: la società con sede in Palermo ha chiuso il primo semestre 2010 con un risultato in sostanziale pareggio.

Burigozzo 1 srl: la società con sede in Milano ha chiuso il primo semestre 2010 un risultato ante imposte di - 2 mila euro; - 1 mila euro dopo le imposte.

Diana Bis s.r.l.: la società con sede in Milano ha chiuso il primo semestre 2010 con un risultato ante imposte di - 59 mila euro; - 47 mila euro dopo le imposte.

Rapporti con parti correlate

Al 30 giugno 2010 esistono rapporti con parti correlate relative ad operazioni commerciali.

Si evidenziano di seguito i principali rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA e società controllate, con società correlate.

<i>Euro/000</i>	31/12/09	30/06/10
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Forniture da Gruppo Class per immobili (capitalizzazioni)	80	333
Crediti vs. Class Editori e controllate	220	19
Crediti vs. Italia Oggi editori Erinne	287	304
Crediti vs. Domini Castellare di Castellina	502	601
Debiti vs. Class Editori e sue controllate	(906)	(2.061)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)
Debiti vs. Class Editori per anticipi	--	(1.801)

<i>Euro/000</i>	30/06/09	30/06/10
<u>Rapporti Economici</u>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	888	892
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	119	120
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	16	16
Ricavi per servizi e facility vs. Class Editori	351	315
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	49	50
Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare di Castellina	201	300
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(164)	(166)

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle condizioni di mercato. L'incremento dei ricavi per locazione è generato dagli adeguamenti Istat contrattualmente previsti.

La riduzione, a partire dal secondo semestre 2009, del corrispettivo di un contratto di facility management sull'immobile di Gian Galeazzo 29 è dovuta ad una riduzione delle prestazioni erogate.

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, in fase di ristrutturazione da parte della stessa CIA, e destinato per una parte, ad essere adibito ad uso uffici a beneficio di Class Editori, e sistemato secondo le sue esigenze.

Per quanto riguarda la distribuzione dei vini prodotti, Feudi del Pisciotto S.r.l. ha stipulato un contratto di esclusiva, rinnovato per l'anno 2010, con la società specializzata Domini Castellare di Castellina S.r.l., dotata di una fitta rete di agenti e di importatori. Il contratto è stato stipulato sulla base dei parametri tradizionali di mercato del settore.

Si evidenziano di seguito i principali rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA con società collegate.

€uro/000	31/12/09	30/06/10
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Crediti vs. Turistica Florio	99	99
Crediti vs. Isola Longa	4	4
Crediti vs. Società Infrastrutture Sicilia	1.677	1.719
Crediti vs. Donnafugata Resort	--	--

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI LA SOCIETA' E' ESPOSTA

Rischi connessi al settore in cui la Società opera

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

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 evidenziato 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, 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 del Gruppo 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 sana politica di equivalenza finanziaria tra fonti ed impieghi) sono stati contratti a tasso fisso, riparandosi da possibili incrementi dei tassi.

Rischi di cambio

Le attività del Gruppo fino a tutto l'esercizio 2009 si sono sviluppate pressoché interamente nell'area euro. Gli investimenti effettuati ad inizio 2010 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

Nonostante l'incremento rispetto al precedente esercizio dell'indebitamento verso il sistema bancario, la capacità di generare flussi di cassa, garantiti dai canoni di locazione e di facility management, unitamente alle previsioni di vendita dei vini della controllata Feudi del Pisciotto srl, rendono allo stato poco probabile 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, 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. È stata depositata in data 4 giugno 2010 istanza di accertamento con adesione. In caso di esito non soddisfacente dell'accertamento con adesione la società, coadiuvata dallo Studio Legale Tributario Gallo, ha già approntato apposito ricorso da presentarsi entro i primi giorni di settembre 2010.

Personale

Media del periodo:

	30/06/09	31/12/09	30/06/10	Variazione assoluta
Dirigenti	--	--	--	--
Impiegati	4	4	4	--
Totale	4	4	4	--

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.

€ (migliaia)	Mq superfici e lorda	Costo Storico	Valore Contabile al 30.06.10	Debito Residuo al 30.06.10	Forma debito	Capitale di Debito Iniziale	Data Stipula	Data Scadenza
MILANO - Via Burigozzo 5	3.152	774	774	(13.485)	Mutuo	(12.560)	07/02/03	29/02/28
					Mutuo	(3.000)	11/02/08	29/02/28
MILANO - Via Borgazzi 2	340	1.274	887	(164)	Mutuo	(248)	23/07/04	23/07/19
MILANO - Via Gian Galeazzo 31	465	1.894	1.498	(575)	Leasing	(1.200)	25/11/04	25/11/14
MILANO - Via Gian Galeazzo 29	3.510	8.721	7.770	(6.100)	Mutuo	(6.500)	20/04/09	20/04/21
MILANO - Via Burigozzo 1 / C.so Italia 64 - Prop. Diana Bis Srl								
Immobili uso commerciale	2.570 ³	32.072	32.072	(25.854)	Bridge	(22.000)	19/09/08	15/09/11
Autorimessa	2.085 ⁴				Mutuo	(3.854) ⁵	19/09/08	15/09/38
Immobile uso residenziale ⁶	-							
SICILIA-Niscemi, Loc. Pisciotto - Prop. Feudi del Pisciotto Srl								
Cantina	4.230	8.461 ⁷	7.863	(3.000)	Mutuo	(3.000)	14/10/09	14/10/29
Ristrutturazione Antico Palmento - Cantina	1.480							
NEW YORK - 7-9 East 20 th	430	2.086	2.086	(1.792)	Mutuo	(1.792)	12/02/10	30/06/35
Totale	18.262	55.282	52.950	(50.971)		(54.154)		

³ I Mq totali indicati nella tabella includono 358 Mq di Locale archivio interrato, in fase di realizzazione.

⁴ I Mq totali indicati nella tabella includono 713 Mq, in fase di realizzazione, per ampliamento dell'autorimessa.

⁵ Finanziamento con mutuo deliberato sino a Euro 11 milioni, erogato attraverso tranches sulla base dello stato avanzamento lavori. Al 30/06/10 utilizzato per Euro 3.854 mila.

⁶ Il progetto, approvato ed autorizzato, prevede la costruzione di una nuova palazzina ad uso residenziale di sei piani per un totale di 2.750 Mq di superficie lorda (1.880 Mq Commerciali).

⁷ Il valore contabile al 30/06/10 comprende solo l'investimento per la realizzazione della cantina e degli impianti. Il costo storico d'acquisto per Euro 1,44 milioni, che non hanno una diretta correlazione con le passività finanziarie, non è scindibile tra i fabbricati rurali e terreni.

Si specifica che nello schema sopra riportato non sono stati inclusi quegli Asset per i quali non sussiste correlazione diretta tra beni e passività finanziarie; tali asset sono: Feudo del Pisciotto (Sicilia): terreni, vigne e parte dei fabbricati; Isola Longa (Sicilia) terreni e fabbricati; Isola di Levanzo (Sicilia) terreni, vigne e fabbricati; Donnafugata (Sicilia) terreni e fabbricati, beni in multiproprietà.

La differenza tra i 51 milioni di euro di debito residuo al 30 giugno 2010 esposto in tabella e i 54,7 milioni di euro dei debiti finanziari, è riconducibile a linee ordinarie e di mutuo non specificatamente correlate agli asset immobiliari.

Principali eventi successivi al 30 giugno 2010

Nel primo semestre 2010 l'attività gestionale è proseguita in maniera positiva e in condizioni di economicità ed efficienza.

Nell'esercizio in corso, 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 S.r.l. e per la commercializzazione dei suoi vini, dove si evidenzia una domanda in continua crescita.

È appena iniziata la vendemmia 2010, con una produzione stimata di 1.600 HI di vino, pari a circa 213 mila bottiglie.

La conclusione della ristrutturazione degli immobili nel centro di Milano, di proprietà della controllata Diana Bis srl, destinati ad uso commerciale di 2.210 mq, permetterà l'immediata messa a reddito, nei tempi e come previsto dalla prima fase del progetto costruttivo identificato per l'area. 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 ad uso residenziale di sei piani. La nuova costruzione sorgerà nell'area di proprietà della controllata Diana Bis srl in via Borgazzi 1. Inoltre è stato ottenuto il permesso per l'ampliamento dell'autorimessa interrata che permetterà la realizzazione di ulteriori 22 boxes. I lavori sono iniziati nel mese di agosto e si prevede che verranno ultimati entro il primo semestre 2011.

A partire dal 1 ottobre 2009 e fino al 31 luglio 2013, è conferita contrattualmente facoltà a CIA di cedere la quota di partecipazione detenuta nella società Donnafugata Resort srl di Ragusa (opzione put) ad una un'importante società quotata. L'eventuale smobilizzo della partecipazione detenuta potrà generare una importante 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 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 ha comportato la mancanza di significative entrate ed utili per CIA. La causa in corso attiene alla richiesta di pagamento di una sostanziosa penale, prevista nel contratto, da parte del gruppo Miro Radici.

Sono pertanto in corso valutazioni e trattative per la valorizzazione della quota di partecipazione, mantenendone il controllo anche in vista della privatizzazione dell'aeroporto, in conseguenza della prossima attribuzione ad Airgest della concessione definitiva trentennale.

Nel mese di maggio 2010 l'Assemblea straordinaria dei Soci della società AIRGEST S.p.A. 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. Infrastrutture Sicilia S.r.l. ha confermato la sottoscrizione per la quota di spettanza.

Evoluzione prevedibile della gestione

Per l'evoluzione prevedibile della gestione si rimanda a quanto già detto nei commenti in relazione. Sono allo studio nuove possibilità di investimento per il futuro che potranno far ulteriormente crescere il valore degli asset aziendali.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Vittorio Terrenghi

***Bilancio Semestrale consolidato
abbreviato al 30 giugno 2010***

Bilancio semestrale consolidato al 30 giugno 2010

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2010

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2009	30 giugno 2010
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	1	4	4
Immobilizzazioni immateriali		4	4
Immobilizzazioni materiali	2	52.007	56.590
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	2.713	5.324
Altre partecipazioni	4	256	256
Crediti finanziari		--	--
Altri crediti	5	525	149
ATTIVITA' NON CORRENTI		55.505	62.323
Rimanenze	6	795	1.229
Crediti commerciali	7	1.114	1.049
Crediti finanziari		--	--
Crediti tributari	8	2.394	2.727
Altri crediti	9	2.134	1.992
Disponibilità liquide	10	48	325
ATTIVITA' CORRENTI		6.485	7.322
TOTALE ATTIVO		61.990	69.645

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2010

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2009	30 giugno 2010
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		125	125
Altre riserve		204	(248)
Utili (perdita) del periodo		(452)	(216)
Patrimonio netto di gruppo		2.326	2.110
Capitale e riserve di terzi		1	1
Utile (perdita) di terzi		--	--
Patrimonio netto di terzi		1	1
PATRIMONIO NETTO	11	2.327	2.111
Debiti finanziari	12	47.098	51.461
Fondi per rischi ed oneri		--	--
TFR e altri fondi per il personale	13	17	19
PASSIVITA' NON CORRENTI		47.115	51.480
Debiti finanziari	14	3.027	3.518
Debiti commerciali	15	2.953	3.860
Debiti tributari	16	427	470
Altri debiti	17	6.141	8.206
PASSIVITA' CORRENTI		12.148	16.054
TOTALE PASSIVITA'		59.663	67.534
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		61.990	69.645

Conto Economico separato consolidato al 30 giugno 2010

(migliaia di Euro)	Note	II trimestre 2009	30 giugno 2009	II trimestre 2010	30 giugno 2010
Ricavi		921	1.655	984	1.729
Altri proventi operativi		124	283	297	577
Totale Ricavi	18	1.045	1.938	1.281	2.306
Costi per acquisti	19	(113)	(159)	(152)	(237)
Costi per servizi	19	(448)	(736)	(308)	(595)
Costi per il personale	19	(57)	(157)	(140)	(240)
Altri costi operativi	19	(146)	(222)	(64)	(194)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	19	(4)	53	(2)	(3)
Margine operativo lordo – Ebitda		277	717	615	1.037
Ammortamenti e svalutazioni	2	(159)	(320)	(247)	(461)
Risultato operativo – Ebit		118	397	368	576
Proventi/(Oneri) finanziari netti	20	(322)	(591)	(381)	(772)
Risultato ante imposte		(204)	(194)	(13)	(196)
Imposte	21	30	30	(20)	(20)
Risultato Netto		(174)	(164)	(33)	(216)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		--	--	--	--
Risultato attribuibile al gruppo		(174)	(164)	(33)	(216)
Utile per azione, base			(0,00)		(0,00)
Utile per azione, diluito			--		--

Conto Economico complessivo consolidato al 30 giugno 2010

(migliaia di Euro)	Note	30 giugno 2009	30 giugno 2010
Risultato Netto		(164)	(216)
Altre componenti del Conto Economico Complessivo	23		
...		--	--
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		(164)	(216)
Attribuibile a:			
AZIONISTI DI MINORANZA		--	--
AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE		(164)	(216)
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(164)	(216)

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2008 – 30/06/2009

<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 31/12/2008	923	1.526	28	--	(511)	--	1.382	3.348	1	3.349
<u>Movimenti 2009:</u>										
Destinazione Risultato			97		362	923	(1.382)	--		--
Distribuzione dividendi						(923)		(923)		(923)
Movimenti Riserve					(612)			(612)		(612)
<u>Risultato del periodo:</u>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Risultato Netto del periodo							(164)	(164)	--	(164)
Risultato Complessivo del periodo	--	--	--	--			(164)	(164)	--	(164)
SALDI AL 30/06/2009	923	1.526	125	--	(761)	--	(164)	1.649	1	1.650

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2009 – 30/06/2010

<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 31/12/2009	923	1.526	125	--	204	--	(452)	2.326	1	2.327
<u>Movimenti 2010:</u>										
Destinazione Risultato					(452)		452	--		--
Distribuzione dividendi										
Movimenti Riserve										
<u>Risultato del periodo:</u>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Risultato Netto del periodo							(216)	(216)	--	(216)
Risultato Complessivo del periodo	--	--	--	--			(216)	(216)	--	(216)
SALDI AL 30/06/2010	923	1.526	125	--	(248)	--	(216)	2.110	1	2.111

Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 30 giugno 2010

(migliaia di euro)	Note	Semestrale 2009	2009	Semestrale 2010
ATTIVITA' D'ESERCIZIO				
Utile/(perdita) netto del periodo		(164)	(452)	(216)
Rettifiche:				
- Ammortamenti		317	664	461
Autofinanziamento		153	212	245
Variatione rimanenze		(160)	(609)	(434)
Variatione crediti commerciali		266	81	65
Variatione crediti/debiti tributari		(544)	(758)	(290)
Variatione altri crediti		848	(1.206)	518
Variatione debiti commerciali		304	923	907
Variatione altri debiti		42	(28)	2.065
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)		909	1.027	3.076
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO				
Immobilizzazioni materiali		(3.896)	(7.490)	(5.043)
Immobilizzazioni immateriali		701	701	(1)
Investimenti in partecipazioni		(599)	(716)	(2.611)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)		(3.794)	(7.505)	(7.655)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO				
Variatione debiti vs. banche ed enti finanziatori		4.146	6.647	4.854
Variatione Fondi Rischi		--	--	--
Variatione Trattamento di Fine Rapporto		4	3	2
Distribuzione Utili		(923)	(923)	--
Variatione riserve e poste di patrimonio netto		(612)	353	--
Variatione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		--	--	--
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)		2.615	6.080	4.856
Variatione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)		(270)	(398)	277
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		446	446	48
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		176	48	325

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2010 ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2009	Di cui parti correlate	30 giugno 2010	Di cui parti correlate
Attività immateriali a vita indefinita		--		--	
Altre immobilizzazioni immateriali	1	4		4	
Immobilizzazioni immateriali		4		4	
Immobilizzazioni materiali	2	52.007	80	56.590	333
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	2.713		5.324	
Altre partecipazioni	4	256		256	
Crediti finanziari	-	--		--	
Altri crediti	5	525		149	
ATTIVITA' NON CORRENTI		55.505	80	62.323	333
Rimanenze	6	795		1.229	
Crediti commerciali	7	1.114	1.009	1.049	924
Crediti finanziari	-	--		--	
Crediti tributari	8	2.394		2.727	
Altri crediti	9	2.134	1.780	1.992	1.822
Disponibilità liquide	10	48		325	
ATTIVITA' CORRENTI		6.485	2.790	7.322	2.746
TOTALE ATTIVO		61.990	2.870	69.645	3.079

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2010 ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2009	Di cui parti correlate	30 giugno 2010	Di cui parti correlate
Capitale sociale		923		923	
Riserva da sovrapprezzo		1.526		1.526	
Riserva legale		125		125	
Altre riserve		204		(248)	
Utili (perdita) del periodo		(452)		(216)	
Patrimonio netto di gruppo		2.326		2.110	
Capitale e riserve di terzi		1		1	
Utile (perdita) di terzi		--		--	
Patrimonio netto di terzi		1		1	
PATRIMONIO NETTO	11	2.327		2.111	
Debiti finanziari	12	47.098		51.461	
Fondi per rischi ed oneri	-	--		--	
TFR e altri fondi per il personale	13	17		19	
PASSIVITA' NON CORRENTI		47.115		51.480	
Debiti finanziari	14	3.027		3.518	
Debiti commerciali	15	2.953	906	3.860	2.061
Debiti tributari	16	427		470	
Altri debiti	17	6.141	2.000	8.206	3.801
PASSIVITA' CORRENTI		12.548	2.906	16.054	5.862
TOTALE PASSIVITA'		59.663	2.906	67.534	5.862
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		61.990	2.906	69.645	5.862

Conto Economico separato consolidato al 30 giugno 2010 ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

(migliaia di Euro)	Note	30 giugno 2009	Di cui parti correlate	30 giugno 2010	Di cui parti correlate
Ricavi		1.655	1.624	1.729	1.693
Altri proventi operativi		283		577	
Totale Ricavi	18	1.938	1.624	2.306	1.693
Costi per acquisti	19	(159)		(237)	
Costi per servizi	19	(736)	(164)	(595)	(166)
Costi per il personale	19	(157)		(240)	
Altri costi operativi	19	(222)		(194)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	19	53		(3)	
Margine operativo lordo – Ebitda		717	1.460	1.037	1.527
Ammortamenti e svalutazioni	2	(320)		(461)	
Risultato operativo – Ebit		397	1.460	576	1.527
Proventi/(Oneri) finanziari netti	20	(591)		(772)	
Risultato ante imposte		(194)	1.460	(196)	1.527
Imposte	21	30		(20)	
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi	-	--		--	
Risultato attribuibile al gruppo		(164)	1.460	(216)	1.527
Utile per azione, base		(0,00)		(0,00)	
Utile per azione, diluito		--		--	

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Vittorio Terrenghi

***Note illustrative
alla situazione semestrale
consolidata al 30 giugno 2010***

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

NOTE ILLUSTRATIVE

La situazione economico patrimoniale al 30 giugno 2010 di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. comprende il bilancio della stessa Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e i bilanci delle società partecipate direttamente o indirettamente, nelle quali Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. 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 viene preparato in conformità con i principi contabili internazionali IFRS emessi dall'International Accounting Standards 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 2010, 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 2009.

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 2009.

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

Criteri di consolidamento

Il consolidamento viene effettuato con il metodo dell'integrazione globale per tutte le società partecipate nelle quali Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. 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 **2.331 mila Euro**. Tale maggior valore è stato imputato per 138 mila euro ad incremento del valore dei terreni contabilizzati dalle partecipate Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Feudi del Pisciotto S.r.l. e per 2.193 mila euro ad incremento del valore dell'immobile in fase di realizzazione da parte della controllata Diana Bis S.r.l.
- 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 S.p.A. e quelli indicati nella situazione economico patrimoniale consolidata.

La riconciliazione tra il patrimonio netto al 30 giugno 2010 e l'utile del periodo chiuso a tale data, riflessi nel bilancio consolidato e quelli di CIA S.p.A. è la seguente:

<i>€uro/000</i>	<u>Patrimonio netto</u>	<u>Risultato economico</u>
Come da bilancio di CIA S.p.A.	3.727	(68)
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche Positive/(negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	(3.948)	(148)
b) assets emersi in sede di consolidamento	2.331	--
Come da situazione consolidata	2.110	(216)

Criteria 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:

- Brevetti	5 anni
- 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.

CREDITI E ALTRE ATTIVITA'

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 quanto 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 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</u> <u>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</u> <u>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 %

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 direttamente il 20,4% delle quote sociali, e un ulteriore 19,6% attraverso l'affiancamento di SIMEST, società controllata dal Governo italiano con finalità di promozione e di sostegno del processo di internazionalizzazione delle imprese italiane. Dato il recentissimo acquisto la partecipazione è stata valutata al costo al 30 giugno 2010.

PROSPETTI DI DETTAGLIO E NOTE ILLUSTRATIVE

ATTIVO

ATTIVITA' NON CORRENTI

1) Altre Immobilizzazioni immateriali

Il valore delle altre immobilizzazioni immateriali ammontante al 30 giugno 2010 a 4 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		--	--	--	--	137	137
Rivalutazioni precedenti							
Svalutazioni precedenti							
Ammortamenti precedenti		--	--	--	--	(133)	(133)
Saldo iniziale		--	--	--	--	4	4
Acquisizioni dell'esercizio						1	1
Variazione area consolidamento							
Riclassifiche (-)							
Riclassifiche (+)							
Alienazioni dell'esercizio							
Rivalutazioni dell'esercizio							
Svalutazioni dell'esercizio							
Differenze cambio							
Ammortamenti dell'esercizio		--	--	--	--	(1)	(1)
Totale		--	--	--	--	4	4
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
Tot. Altre Imm. Immateriali		--	-	--	--	4	4

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

<i>Euro/000</i>	31/12/09	30/06/10
Spese di impianto	--	--
Oneri pluriennali	--	--
Software	4	4
Immobilizzazioni in corso	--	--
Totale	4	4

2) Immobilizzazioni materiali

Il valore al 30 giugno 2010 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>Euro/000</i>	31/12/09	30/06/10
Terreni e fabbricati	18.359	18.346
Impianti e macchinari	3.703	3.631
Attrezzature industriali e commerciali	54	46
Altri beni	169	172
Immobilizzazioni in corso	29.722	34.395
Totale	52.007	56.590

Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

<i>Euro/000</i>	
Saldo al 31/12/09	52.007
Variazione area di consolidamento	--
Riclassifica	--
Incrementi dell'esercizio	5.043
Decrementi dell'esercizio	--
Ammortamento dell'esercizio	(460)
Saldo al 30/06/10	56.590

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 commer</u>	<u>Immob. In corso</u>	<u>Altri beni</u>	Totale
Costo storico	10.329	7.835	1.878	4.210	67	29.722	548	54.589
Rivalutazioni precedenti								
Svalutazioni precedenti								
Ammortamenti precedenti	(28)	(793)	(862)	(507)	(13)	--	(379)	(2.582)
Saldo iniziale	10.301	7.042	1.016	3.703	54	29.722	169	52.007
Acquisizioni dell'esercizio		178		169		4.673	23	5.043
Variazione area consolidamento								
Riclassifiche (-)	(7.146)							
Riclassifiche (+)		7.146						
Alienazioni dell'esercizio								
Rivalutazioni dell'esercizio								
Svalutazioni dell'esercizio								
Differenze cambio								
Ammortamenti dell'esercizio		(173)	(18)	(241)	(8)	--	(20)	(460)
Totale	3.155	14.193	998	3.631	46	34.395	172	56.590
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3								
Tot. Immobilizz. Materiali	3.155	14.193	998	3.631	46	34.395	172	56.590

* 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.

Si precisa che la società non ha ravvisato la necessità di effettuare test di impairment sulle attività a vita indefinita in occasione della presente relazione finanziaria semestrale consolidata. Nonostante la crisi finanziaria in atto, non sono infatti stati ravvisati i presupposti perché si verificino a breve significative perdite di valore su specifici asset del Gruppo. Si prevede di effettuare tale verifica a fine esercizio come di consueto.

Le immobilizzazioni in corso sono principalmente riferite a due progetti immobiliari in via di realizzazione:

- il progetto di ristrutturazione dell'immobile detenuto da Diana Bis S.r.l. in fase di costruzione nel centro di Milano il cui valore al 30 giugno 2010, pari a 32.072 migliaia di euro include l'importo di 2.193 migliaia di euro attribuito all'immobile in virtù delle particolari regole del processo di consolidamento della partecipazione del 100% di Burigozzo 1 in Diana Bis. Il valore di mercato dell'immobile è notevolmente superiore a quello di libro;
- l'acquisizione e successiva ristrutturazione da parte della controllante CIA, della porzione di immobile ad uso uffici in Manhattan, New York, il cui valore contabile al 30 giugno 2010 è pari a 2.086 migliaia di euro.

3) Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **5.324 mila Euro** contro 2.713 mila Euro del 31 dicembre 2009.

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:

€uro/000	Saldo al 31/12/09	Acquisizioni	Alienaz.	Rival.(Svalutazioni)	Variazione consolidam.	Saldo al 30/06/10
Azienda Turistica Florio S.r.l.	1.281					1.281
Isola Longa Turismo Rurale S.r.l	1			(1)		-
Donnafugata Resort S.r.l	1.427	985				2.412
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l	4	125		(2)		127
LC International	--	1.504				1.504
Totale	2.713	2.614	--	(3)		5.324

4) Altre Partecipazioni

€uro/000	Saldo al 31/12/09	Acquisizioni	Alienazioni/Svalutazioni	Variazione Fair Value	Saldo al 30/06/10
Marina di Punta Ala	155		--	--	155
Audoin De Dampierre	101		--	--	101
Totale	256		--	--	256

5) Altri crediti

Gli altri crediti, pari a 149 mila Euro, diminuiscono rispetto al valore al 31 dicembre 2009, pari a 525 mila Euro, in virtù del completamento dell'acquisizione della partecipazione in LC International con la conseguente attribuzione al valore della partecipazione dell'acconto di 340 mila Euro versato da CIA nel corso del 2009.

ATTIVITA' CORRENTI

6) Rimanenze

Le rimanenze finali, pari a 1.229 mila Euro sono relative a semilavorati (vino sfuso) dell'azienda Feudi del Pisciotto. Il corrispondente valore al 31 dicembre 2009 era pari a 795 mila Euro.

7) Crediti commerciali

<i>€uro/000</i>	31/12/09	30/06/10
Clients ordinari	633	1.018
Fatture da emettere	491	41
Fondo Svalutazione Crediti	(10)	(10)
Totale crediti commerciali	1.114	1.049

I clienti ordinari sono principalmente riferiti ai crediti commerciali per la vendita del vino della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l., per parte residuale ai ricavi di canoni di locazione e facility management.

8) Crediti Tributari

<i>€uro/000</i>	31/12/09	30/06/10
Ritenute d'acconto bancarie	--	--
Imposte anticipate	249	274
Erario IRES/IRAP	71	70
Erario c/IVA	2.058	2.366
Erario c/IVA proforma	2	2
Altri crediti vs. Erario	14	15
Totale Crediti Tributari	2.394	2.727

L'incremento dei crediti tributari va in buona parte attribuita ai crediti Iva maturati sugli investimenti in corso di realizzazione da parte delle controllate Feudi del Pisciotto e Diana Bis.

9) Altri Crediti

<i>€uro/000</i>	31/12/09	30/06/10
Note credito da ricevere/anticipi a fornitori	96	102
Ratei e risconti attivi	43	30
Contributi in c/capitale	--	--
Crediti verso collegate	1.789	1.831
Altri crediti	206	29
Totale Altri Crediti	2.134	1.992

Non si riscontrano variazioni di rilievo rispetto al 31 dicembre 2009 nella composizione della voce di bilancio.

10) Disponibilità liquide

<i>€uro/000</i>	31/12/09	30/06/10
Depositi bancari	43	318
C/C Postali	--	--
Denaro e valori in cassa	5	7
Totale Disponibilità Liquide	48	325

Il saldo delle disponibilità liquide in bilancio è in leggero miglioramento rispetto ai valori di fine 2009.

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

Posizione finanziaria netta totale

Euro/000	31/12/09	30/06/10
A. Cassa	5	7
- Depositi bancari	43	318
- Depositi postali	--	--
B. Altre disponibilità liquide	43	318
C. Disponibilità liquide ed altre attività finanziarie (A+B)	48	325
D. Titoli detenuti per la negoziazione	--	--
- Crediti finanziari verso imprese collegate	--	--
- Strumenti derivati ed altre attività finanziarie	--	--
E. Crediti ed altre attività finanziarie correnti	--	--
F. Attività finanziarie correnti (D+E)	--	--
G. Debiti bancari correnti	1.943	2.366
- Leasing	98	100
- Finanziamenti in conto capitale	146	142
- Mutui	840	910
H. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	1.084	1.152
- Debiti finanziari verso imprese collegate	--	--
- Strumenti derivati ed altre attività finanziarie	--	--
I. Altri debiti finanziari correnti	--	--
L. Debiti vs banche ed altre passività finanziarie correnti (G+H+I)	3.027	3.518
M. Posizione finanziaria netta corrente (C+F-L)	(2.979)	(3.193)
- Leasing	525	475
- Finanziamenti a termine	22.000	22.000
- Mutui	24.573	28.986
N. Parte dell'indebitamento non corrente	47.098	51.461
O. Altri debiti finanziari non correnti	--	--
P. Indebitamento finanziario non corrente (N+O)	47.098	51.461
Q. Posizione finanziaria netta (M-P)	(50.077)	(54.654)

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

11) Movimentazione del Patrimonio Netto

<i>€uro/000</i>	<u>Saldo al 31/12/09</u>	<u>Giroconto risultato</u>	<u>Dividendi distribuiti</u>	<u>Differenze di traduzione</u>	<u>Altri movimenti</u>	<u>Risultato del periodo</u>	<u>Saldo al 30/06/10</u>
<i>Patrimonio netto:</i>							
<i><u>Del gruppo:</u></i>							
Capitale	923						923
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526						1.526
Riserva di rivalutazione							
Riserva legale	125						125
Riserve statutarie							
Riserva di consolidamento	(1.174)	(295)					(1.469)
Altre	1.378	(157)					1.221
Utile (perdita) d'esercizio	(452)	452				(216)	(216)
Patrimonio netto di Gruppo	2.326	--	--	--	--	(216)	2.110
<i><u>Di terzi:</u></i>							
Capitale e riserve di terzi	1	--					1
Utile (perdita) di terzi	--	--					--
Patrimonio netto di terzi	1	--	--	--	--	--	1
Tot. Patrimonio Netto	2.327	--	--	--	--	(216)	2.111

Gli unici movimenti di Patrimonio Netto sono dettati, oltre che alla registrazione del risultato di periodo al 30/06/2010, dal giroconto del risultato consolidato del precedente esercizio.

Dividendi pagati

Non sono stati corrisposti dividendi nel corso del 2010. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati nell'esercizio 2009 è al 30 giugno 2010 pari a 2 mila euro.

PASSIVITA' NON CORRENTI

12) Debiti finanziari

<i>€uro/000</i>	31/12/09	30/06/10
Debiti per finanziamenti (quote a M/L)	46.573	50.986
Debiti vs. Società di leasing	525	475
Totale Debiti Finanziari	47.098	51.461

L'incremento dei debiti finanziari rispetto al precedente esercizio è essenzialmente legato all'accensione di ulteriori finanziamenti finalizzati all'acquisizione dell'immobile di New York e alla copertura dei mezzi finanziari per la ristrutturazione dell'immobile di proprietà di Diana Bis.

13) Trattamento di fine rapporto

<i>€uro/000</i>	<u>Fondo al 31/12/09</u>	<u>Variazione area di consolid.</u>	<u>Trasferimenti/ Utilizzi</u>	<u>Oneri finanziari</u>	<u>Oneri attuariali</u>	<u>Accant.</u>	<u>Saldo al 30/06/10</u>
<i>Categoria:</i>							
Impiegati	17	--	(1)	--	--	3	19
Tot. Fondo TFR	17	--	--	--	--	3	19

PASSIVITA' CORRENTI

14) Debiti finanziari

<i>€uro/000</i>	31/12/09	30/06/10
Debiti correnti verso banche	1.943	2.366
C/C collegate	--	--
Debiti verso Istituti Finanziari (quota a breve)	1.084	1.152
Totale Debiti Finanziari	3.027	3.518

15) Debiti commerciali

<i>€uro/000</i>	31/12/09	30/06/10
Debiti verso fornitori e collaboratori	2.199	3.641
Fatture da ricevere e note credito da emettere	754	219
Debiti verso società collegate	--	--
Totale Debiti Commerciali	2.953	3.860

L'incremento dei debiti commerciali rispetto al 31 dicembre 2009 è principalmente legato alla temporanea situazione debitoria di Diana Bis verso i fornitori impegnati nel processo di ristrutturazione dell'immobile di proprietà. Tale situazione debitoria si è successivamente sensibilmente ridotta grazie all'ottenimento di ulteriori finanziamenti dalle banche a seguito di presentazione di apposito SAL.

16) Debiti tributari

<i>€uro/000</i>	31/12/09	30/06/10
Erario C/IVA	--	--
Debiti vs. Erario per ritenute	12	83
Imposte differite	342	324
Imposte del periodo	73	63
Totale Debiti tributari	427	470

17) Altri debiti

<i>€uro/000</i>	31/12/09	30/06/10
Debiti verso Istituti di Previdenza	19	20
Altri Ratei e risconti passivi	3.762	3.616
Debiti vs. dipendenti	43	36
Cauzioni ricevute	2.000	2.000
Anticipi ricevuti	--	1.801
Altri debiti	317	733
Totale Altri Debiti	6.141	8.206

I risconti passivi comprendono l'importo di 3.251 mila euro, riferito al contributo in conto capitale da parte di Feudi 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, tutt'ora in fase di costruzione, da parte della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l..

CONTO ECONOMICO

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

18) Ricavi

I **Ricavi** sono così suddivisi:

<i>Euro/000</i>	30/06/09	30/06/10	Variatz (%)
Ricavi affitti	1.047	1.056	0,9
Ricavi facility management	407	373	(8,3)
Ricavi vendita vino	201	300	49,2
Altri ricavi attività vitivinicola	214	556	159,8
Altri Ricavi	69	21	(69,6)
Totale	1.938	2.306	19,0

Si segnala che l'ammontare degli altri ricavi comprende proventi straordinari per plusvalenze e sopravvenienze attive di gestione per complessivi 17 mila Euro.

19) Costi della produzione

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

<i>Euro/000</i>	30/06/09	30/06/10	Variatz (%)
Acquisti	159	237	49,1
Servizi	736	595	(19,2)
Costo del personale	157	240	52,9
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(53)	3	105,7
Altri costi operativi	222	194	(12,6)
Totale costi operativi	1.221	1.269	3,9

L'ammontare degli altri costi operativi comprende oneri straordinari per sopravvenienze passive di gestione per complessivi 38 mila Euro.

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

<i>€uro/000</i>	30/06/09	30/06/10	Variatz (%)
Costi locazioni	13	23	76,9
Costi facility	158	121	(23,4)
Costi attività vitivinicola	81	104	28,4
Costi consulenze finanziarie e amministrative	244	246	0,8
Altri costi	240	101	(57,9)
Totale Servizi	736	595	(19,2)

20) Oneri/Proventi Finanziari netti

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

<i>€uro/000</i>	30/06/09	30/06/10
Interessi attivi bancari	2	--
Interessi attivi su titoli	--	--
Altri proventi finanziari	11	--
Totale Proventi finanziari	13	--
Spese bancarie e di finanziamento	(3)	(40)
Interessi passivi bancari	(16)	(34)
Interessi passivi su finanziamenti	(493)	(662)
Altri oneri finanziari	(92)	(36)
Totale Oneri finanziari	(604)	(772)
Proventi/(Oneri) finanziari Netti	(591)	(772)

L'incremento degli oneri finanziari è direttamente connesso all'incremento dell'indebitamento finanziario ampiamente descritto in precedenza.

21) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	30/06/09	30/06/10
Imposte dell'esercizio	51	63
Imposte differite nette	(81)	(43)
Totale Imposte a Conto Economico	(30)	20

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

Non si sono riscontrate operazioni il cui impatto transitasse direttamente a patrimonio netto senza incidere sul conto economico.

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 S.r.l., e da euro 9.600,00 ricevute 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 e con Banca CARIGE per euro 16.000.000,00 e con MPS per euro 3.584.000,00. Garanzia ipotecaria sulla cantina vitivinicola sita in Niscemi (Caltanissetta) a fronte del finanziamento concesso di euro 6.000.000. Pegno 100% delle quote della società Burigozzo 1 Srl a favore Centrobanca per il finanziamento bridge di euro 22.000.000,00. Garanzia ipotecaria sull'immobile sito in Milano in corso Italia 64-Burigozzo 1 per finanziamento a stato avanzamento lavori fino a euro 11.000.000,00. Lettera di patronage a favore di Centrobanca per finanziamento di euro 22.000.000,00 alla società controllata Buriogozzo 1 S.r.l.

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 2010 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€ (migliaia)	Valore contabile	Fair value
Attività finanziarie		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	325	325
Crediti commerciali	1.049	1.049
Partecipazioni e titoli	5.580	5.580
Altri crediti	4.868	4.868
Passività finanziarie		
Debiti Finanziari	52.613	52.613
Debiti commerciali	3.860	3.860
Altri debiti	8.676	8.676
Debiti verso banche e altri	2.366	2.366

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

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	30/06/09	30/06/10	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
Ricavi	1.047	1.056	9	0,9
Costi operativi diretti	718	722	4	0,6
Margine di contribuzione	329	334	5	1,5
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>31,4</i>	<i>31,6</i>		

B) Servizi e facility management

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	30/06/09	30/06/10	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
Ricavi	407	373	(34)	(8,3)
Costi operativi diretti	246	215	(31)	(12,6)
Margine di contribuzione	161	158	(3)	(1,9)
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>39,6</i>	<i>42,4</i>		

C) Attività vitivinicola

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	30/06/09	30/06/10	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
Ricavi	415	856	441	106,3
Costi operativi diretti	426	701	275	64,5
Margine di contribuzione	(11)	155	166	n.s.
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>(2,7)</i>	<i>18,1</i>		

CONTROVERSIE E PASSIVITA' POTENZIALI

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione, l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativa alla presunta non ineranza 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. È stata depositata in data 4 giugno 2010 istanza di accertamento con adesione. In caso di esito non soddisfacente dell'accertamento con adesione la società, coadiuvata dallo Studio Legale Tributario Gallo, ha già approntato apposito ricorso da presentarsi entro i primi giorni di settembre 2010.

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 nel mese di marzo 2010.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Al 30 giugno 2010 esistono rapporti con parti correlate relative ad operazioni commerciali.

Si evidenziano di seguito i principali rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA e società controllate, con società correlate.

<i>€uro/000</i>	31/12/09	30/06/10
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Forniture da Gruppo Class per immobili (capitalizzazioni)	80	333
Crediti vs. Class Editori e controllate	220	19
Crediti vs. Italia Oggi editori Erinne	287	304
Crediti vs. Domini Castellare di Castellina	502	601
Debiti vs. Class Editori e sue controllate	(906)	(2.061)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)
Debiti vs. Class Editori per anticipi	--	(1.801)

<i>€uro/000</i>	30/06/09	30/06/10
<u>Rapporti Economici</u>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	888	892
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	119	120
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	16	16
Ricavi per servizi Facility vs. Class Editori	351	315
Ricavi per servizi Facility vs. Italia Oggi Editori	49	50
Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare di Castellina	201	300
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(164)	(166)

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle condizioni di mercato. L'incremento dei ricavi per locazione è generato dagli adeguamenti Istat contrattualmente previsti. La riduzione, a partire dal secondo semestre 2009, del corrispettivo di un contratto di facility management sull'immobile di Gian Galeazzo 29 è dovuta ad una riduzione delle prestazioni erogate.

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, in fase di ristrutturazione

da parte della stessa CIA, e destinato per una parte, ad essere adibito ad uso uffici a beneficio di Class Editori, e sistemato secondo le sue esigenze.

Per quanto riguarda la distribuzione dei vini prodotti, Feudi del Pisciotto S.r.l. ha stipulato un contratto di esclusiva, rinnovato per l'anno 2010, con la società specializzata Domini Castellare di Castellina S.r.l., , dotata di una fitta rete di agenti e di importatori. Il contratto è stato stipulato sulla base dei parametri tradizionali di mercato del settore.

Si evidenziano di seguito i principali rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA con società collegate.

<i>€uro/000</i>	31/12/09	30/06/10
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Crediti vs. Turistica Florio	99	99
Crediti vs. Isola Longa	4	4
Crediti vs. Società Infrastrutture Sicilia	1.677	1.719
Crediti vs. Donna Fugata Resort	--	--

Principali eventi successivi al 30 giugno 2010

Nel primo semestre 2010 l'attività gestionale è proseguita in maniera positiva e in condizioni di economicità ed efficienza.

Nell'esercizio in corso, 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 S.r.l. e per la commercializzazione dei suoi vini, dove si evidenzia una domanda in continua crescita.

A breve avrà inizio la vendemmia 2010, con una produzione stimata di 1.600 Hl di vino, pari a circa 213 mila bottiglie.

La conclusione della ristrutturazione degli immobili nel centro di Milano, di proprietà della controllata Diana Bis srl, destinati ad uso commerciale di 2.210 mq, permetterà l'immediata messa a reddito, nei tempi e come previsto dalla prima fase del progetto costruttivo identificato per l'area. 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 ad uso residenziale di sei piani. La nuova costruzione sorgerà nell'area di proprietà della controllata Diana Bis srl in via Borgazzi 1. Inoltre è stato ottenuto il permesso per l'ampliamento dell'autorimessa interrata che permetterà la realizzazione di ulteriori 22 boxes. I lavori sono iniziati nel mese di agosto e si prevede che verranno ultimati entro il secondo semestre 2011.

A partire dal 1 ottobre 2009 e fino al 31 luglio 2013, è conferita contrattualmente facoltà a CIA di cedere la quota di partecipazione detenuta nella società Donnafugata Resort srl di Ragusa (opzione put) ad una un'importante società quotata. L'eventuale smobilizzo della partecipazione detenuta potrà generare una importante plusvalenza per la società.

E' 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 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.

Sono in corso di valutazione trattative per la messa a reddito della quota di partecipazione.

Nel mese di maggio 2010 l'Assemblea straordinaria dei Soci della società AIRGEST S.p.A. 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. Infrastrutture Sicilia S.r.l. ha confermato la sottoscrizione per la quota di spettanza.

Evoluzione prevedibile della gestione

Per l'evoluzione prevedibile della gestione si rimanda a quanto già detto nei commenti in relazione. Sono allo studio nuove possibilità di investimento per il futuro che potranno far ulteriormente crescere il valore degli asset aziendali.

**Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente**

Vittorio Terrenghi

***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 S.r.l.	Palermo	120.000	100,00	diretta	CIA S.p.A.	100,00
Resort del Pisciotto S.r.l.	Palermo	10.000	100,00	diretta	CIA S.p.A.	100,00
Feudi del Pisciotto S.r.l.	Palermo	35.000	100,00	diretta	CIA S.p.A.	100,00
Burigozzo 1 S.r.l.	Milano	10.000	100,00	diretta	CIA S.p.A.	100,00
Diana Bis S.r.l.	Milano	10.400	100,00	indiretta	Burigozzo 1 S.r.l.	100,00
Resort & Golf Società Consortile a r.l.	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 S.r.l.	Trapani	90.000	43,75	diretta	CIA S.p.A.	43,75
Isola Longa Turismo Rurale S.r.l.	Palermo	10.000	35,00	diretta	CIA S.p.A.	35,00
Donna Fugata Resort S.r.l.	Ragusa	14.000.000	17,41	diretta	CIA S.p.A.	17,41
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	Palermo	10.000	25,70	diretta	CIA S.p.A.	25,70
LC International	New York	\$ 7.500.000	20,40	diretta	CIA S.p.A.	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 ed Emilio Adinolfi in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., 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 2010, nel corso del primo semestre 2010.
2. Le procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2010 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 2010:
 - 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, 26 agosto 2010

Amministratore Delegato

Marco Fanfani

Dirigente Preposto

Emilio Adinolfi

***Relazione della Società di Revisione sul bilancio
semestrale consolidato abbreviato***

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 2010. 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 12 aprile 2010 e in data 28 agosto 2009.

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 2010 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, 27 agosto 2010

BDO S.p.A.



Maurizio Vanoli
(Un Amministratore)