

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria



***Resoconto Intermedio di Gestione
al 31 marzo 2010***

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

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

e società controllate
Sede in Milano, Via G. Borgazzi, 2

Resoconto Intermedio di Gestione al **31 Marzo 2010**

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

COMMENTI AI DATI ECONOMICI

I fattori che hanno contribuito al risultato operativo del primo trimestre 2010, e che sono evidenziati nel prospetto contabile, si possono così sintetizzare:

- il totale dei ricavi del periodo è pari a 1.025 migliaia di euro con un incremento del 14,7% rispetto al corrispondente valore del primo trimestre 2009 (893 mila euro);
- i costi operativi consolidati sono stati pari a 602 mila euro, in aumento del 18,0% rispetto ai 510 mila euro del primo trimestre 2009;
- il margine operativo lordo (ebitda), inteso come differenza tra valore e costi della produzione prima degli ammortamenti e degli oneri finanziari, è positivo per 423 mila euro, in crescita di 40 mila euro rispetto allo stesso periodo del 2009 (+10,4%);
- ammortamenti e svalutazioni sono stati pari a 215 mila euro, in crescita di 111 mila euro rispetto allo stesso periodo del 2009;
- gli oneri finanziari netti sono passati dai 269 mila euro del primo trimestre del 2009 a 391 mila euro dello stesso periodo del 2010;
- il risultato netto di gruppo dopo gli interessi di terzi è negativo per 183 mila euro, contro una utile di 10 mila euro nello stesso periodo dell'anno precedente.

PRINCIPALI EVENTI ECONOMICO-FINANZIARI DEL PERIODO

I ricavi delle vendite conseguiti dalla Società derivano principalmente dalla gestione del proprio patrimonio mobiliare e immobiliare. La società ha concesso in locazione e stipulato contratti di facility management con Class Editori S.p.A. e altre società terze locatarie; i canoni sono in linea con quelli praticati sul mercato per immobili con uguali caratteristiche. Dall'esercizio 2009 è inoltre a reddito la linea di business dedicata alle attività vitivinicole.

Di seguito i commenti ai principali dati economici:

- la crescita dei ricavi va sostanzialmente attribuita alla produzione e alla vendita di vino della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l., con la commercializzazione dei vini della collezione Grandi Stilisti (con etichette disegnate da Valentino, Versace, Missoni, Alberta Ferretti, Ferré, Anna Molinari – Bluemarine, Carolina Marengo) e con il significativo incremento dei volumi di vendita della linea base Baglio del Sole;
- i costi operativi e gli ammortamenti crescono per effetto dell'attività delle società controllate, in particolare di quella vitivinicola, i cui impianti entrano progressivamente a regime;
- l'incremento degli oneri finanziari è principalmente dovuto al maggior indebitamento necessario a finanziare le operazioni di investimento di cui di seguito.

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

- sono in fase di completamento le rifiniture della cantina fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia, realizzata dalla controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. L'investimento finale è di circa 8,6 milioni di euro. Il programma di investimento è stato ammesso con Decreto della Regione Sicilia all'ottenimento di un contributo in conto capitale, come previsto nella Mis.4.09 del POR Sicilia 2000/2006, per il 50% della spesa ritenuta ammissibile pari a 7,0 milioni di euro. Il contributo di 3,5 milioni di euro è stato incassato totalmente nel corso dell'esercizio precedente. Nel

mese di dicembre 2009 sono state ottenute tutte le autorizzazioni e certificazioni necessarie per garantire il pieno funzionamento dell'impianto produttivo;

- proseguono come da programma i lavori di ristrutturazione dell'immobile sito in corso Italia 64 – via Burigozzo 1, (di proprietà di Diana Bis S.r.l., società controllata interamente per il tramite di Burigozzo 1 S.r.l.): i primi 870 mq destinati ad uso uffici sono stati ultimati, mentre i successivi 1.400 mq saranno prevedibilmente ultimati entro il mese di giugno 2010. Anche i lavori per la realizzazione dell'autorimessa nell'area di proprietà adiacente, in via Borgazzi procedono come da programma: il progetto prevede la costruzione di 39 boxes distribuiti su tre piani interrati. I lavori verranno prevedibilmente ultimati nell'ultimo trimestre 2010;
- 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 ad essa riservata. Nel mese di febbraio 2010 è stata inoltre sottoscritta una quota inoptata, per un corrispettivo pari a 159 mila euro, dell'aumento di capitale deliberato; tale sottoscrizione ha determinato una crescita della partecipazione dal 16,27% al 17,41%. Donnafugata Resort srl ha in fase di completamento i lavori per un complesso alberghiero a cinque stelle lusso con 2 campi da golf che verranno preinaugurati nel mese di luglio 2010;
- nel mese di febbraio CIA ha perfezionato l'acquisto di una porzione d'immobile uso uffici di circa 430 mq sito in Manhattan, New York al 7-9 East 20th, fra la 5th Avenue e Broadway. Approfittando di una situazione di mercato particolarmente favorevole si ritiene che il prezzo pagato sia stato molto vantaggioso, considerando la posizione centralissima e il prestigio dell'edificio, oltre al cambio euro/dollaro ancora particolarmente favorevole. L'operazione è stata in parte finanziata tramite un mutuo in euro della durata di 25 anni a tasso fisso, per 1,8 milioni di euro, erogato da una primaria banca italiana. Al termine dei lavori di ristrutturazione, che si prevede si concluderanno entro il mese di luglio, l'immobile sarà immediatamente messo a reddito, avendo già individuato il possibile affittuario;
- nel mese di febbraio CIA ha effettuato l'ingresso nel capitale sociale di LC International LLC, holding che detiene le partecipazioni totalitarie dei ristoranti-

società facenti capo alla famiglia Maccioni, 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 diretto riguarda il 20%. Un altro 20 % è stato acquistato, con possibilità di riscatto da parte di CIA, da SIMEST, società controllata dal Governo Italiano con lo scopo di promuovere e sostenere il processo di internazionalizzazione delle imprese italiane. L'operazione è stata finanziata, oltre che con risorse proprie, attraverso un mutuo della durata di 8 anni a tasso fisso, per un valore di 1,5 milioni di euro, da parte di primaria banca italiana.

I ricavi del periodo sono così suddivisi:

€ (migliaia)	31/03/2010	31/03/2009	Variaz. %
Ricavi affitti	528	523	1,0%
Ricavi facility management	183	203	(9,8%)
Altri ricavi	60	30	100,0%
Ricavi da attività vitivinicola	254	137	85,4%
Totale	1.025	893	14,8%

I ricavi inerenti l'attività vitivinicola includono sia le vendite di vino che il prodotto in corso di realizzazione. La crescita dei ricavi operativi è attribuibile alla produzione e alla vendita della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l.

I ricavi di locazione e facility management sono rimasti sostanzialmente stabili rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, non essendovi state variazioni, nel periodo di riferimento, né degli immobili dati in locazione, né delle condizioni contrattuali che regolano gli affitti con le società locatarie, fatta eccezione per i normali adeguamenti ISTAT.

SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria presenta al 31 marzo 2010 un indebitamento a livello consolidato di 53,3 milioni di euro, così generato:

€ (migliaia)	31/03/2010	31/03/2009	31/12/2009
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(50.939)	(40.284)	(47.098)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(2.373)	(3.812)	(2.979)
<i>Di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	(2.715)	(3.819)	(3.027)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	342	7	48
Posizione finanziaria netta : indebitamento netto/disponibilità nette	(53.312)	(44.096)	(50.077)

Commento alla posizione finanziaria netta

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 50,1 milioni di euro al 31 dicembre 2009 ad un indebitamento netto di 53,3 milioni di euro, con un incremento di circa 3,2 milioni euro.

L'incremento va attribuito agli investimenti nelle attività sopra citate, che hanno generato maggiori fabbisogni finanziari, coperti con due mutui a tasso fisso, sottoscritti con primari istituti di credito per un importo totale di circa 3,3 milioni di euro.

PERSONALE

Media del periodo

	31/03/2010	31/12/2009	31/03/2009
Impiegati	4	4	4
Totale	4	4	4

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

I dati del periodo di confronto sono stati anch'essi espressi secondo gli IFRS. Il resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2010 è stato elaborato in osservanza dell'art. 154 ter del D. Lgs. 195/2007, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla Consob secondo quanto stabilito dall'articolo 82 del Regolamento Consob n. 11971/1999 (e successive modifiche ed integrazioni) e dall'allegato 3D del Regolamento stesso. L'informativa completa, sia per il bilancio consolidato di gruppo che per la capogruppo CIA S.p.A., è stata pubblicata nell'ambito della relazione semestrale 2009 e del bilancio annuale al 31 dicembre 2009, cui pertanto si rimanda.

AREA DI CONSOLIDAMENTO

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

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

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

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

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

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

Nel seguito è riportata l'area di consolidamento della società alla data del 31 marzo 2010:

Metodo dell'integrazione globale

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

	<u>Percentuale di Proprietà</u>
- Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	100,00 %
- Resort del Pisciotto S.r.l.	100,00 %
- Feudi del Pisciotto S.r.l.	100,00 %
- Burigozzo 1 S.r.l.	100,00 %
e società controllate:	
- Diana Bis S.r.l.	100,00 %
- Resort & Golf Società Consortile A.r.l.*	55,75 %

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

Metodo del patrimonio netto

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

	<u>Percentuale di Proprietà</u>
- Azienda Turistica Florio S.r.l.	43,75 %
- Isola Longa Turismo Rurale S.r.l.	35,00 %
- Donnafugata Resort S.r.l.	17,41 %
- Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	25,70 %

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 nel capitale sociale di LC International LLC, acquistando direttamente il 20% delle quote sociali, e un altro 20% 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 31 marzo 2010.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso della prima parte dell'esercizio 2010 l'attività gestionale è proseguita in maniera positiva e in condizioni di economicità ed efficienza. La crisi dei mercati finanziari non ha avuto e non dovrebbe avere nessun impatto economico e patrimoniale per CIA che al contrario continua ad investire in progetti con interessanti prospettive.

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 srl ed alla commercializzazione dei suoi vini, per i quali si evidenzia una domanda in crescita.

La conclusione della ristrutturazione della prima porzione dell'immobile di proprietà della controllata Diana Bis srl, sito nel centro di Milano destinato ad uso commerciale, di circa 2.300 mq, permetterà una rapida messa a reddito, nei tempi e come previsto dalla prima fase del progetto costruttivo identificato per l'area.

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 plusvalenze per la società.

È ancora in corso ed ormai quasi in fase di definizione 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 partecipata Società Infrastrutture Sicilia S.r.l, primo azionista privato dell'aeroporto di Trapani. Le azioni legali in corso autorizzano la previsione di recupero degli introiti. Il non rispetto degli impegni da parte del gruppo bergamasco ha comportato rilevanti mancati introiti e capital gains per CIA.

P. il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Vittorio Terrenghi

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
CIA S.p.A. e soc. controllate
Relazione trimestrale 01/01/2010 – 31/03/2010
Dati economici consolidati
(in migliaia di euro)

<i>CONTO ECONOMICO</i>	<i>31/03/09</i>	<i>31/03/10</i>
RICAVI		
Ricavi delle vendite	734	745
Altri proventi operativi	159	280
Totale ricavi	893	1.025
COSTI		
Costi operativi	510	602
Margine operativo lordo – Ebitda	383	423
Ammortamenti e svalutazioni	104	215
Risultato operativo – Ebit	279	208
Proventi (oneri) finanziari netti	(269)	(391)
Risultato ante imposte	10	(183)
(Utile) perdita di terzi ante imposte	-	-
Risultato Gruppo ante imposte	10	(183)

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

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

Il Dirigente Preposto
Emilio Adinolfi