

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

***Resoconto Intermedio di Gestione
al 30 settembre 2009***

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

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

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

Resoconto Intermedio di Gestione al 30 Settembre 2009

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 ricavi operativi al 30 settembre 2009 ammontano a 2,42 milioni di euro (2,13 milioni di euro nel 2008). I ricavi totali del periodo ammontano a 2,88 milioni di euro (4,41 milioni nel 2008). Nei ricavi del 2008 erano stati contabilizzati, per 2,1 milioni di euro, proventi straordinari e plusvalenze derivanti da cessione di quote societarie e immobili. Una importante cessione di quote societarie si è compiuta anche nel periodo 2009, ma non essendo stata ancora pagata dall'acquirente, nonostante vi sia obbligato, prudenzialmente non è stata contabilizzata.

I costi operativi passano da 1,54 milioni di euro del periodo 2008 a 1,87 del periodo 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 1,01 milioni di euro contro i 2,88 milioni di euro dello stesso periodo dell'anno precedente. La riduzione va principalmente attribuita alle operazioni straordinarie del 2008 di cui sopra.

Il bilancio consolidato al 30 settembre del 2009 chiude con un risultato negativo ante imposte di 0,45 milioni di euro (il risultato di periodo del 2008, al netto delle plusvalenze, era di -0,33 milioni di euro).

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 spa e altre società locatarie; i canoni sono in linea con quelli praticati sul mercato per immobili con uguali caratteristiche. Di seguito i commenti ai principali dati economici:

- La crescita dei ricavi operativi va sostanzialmente attribuita alle prime vendite di vino della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. Nel corso dell'anno si è registrato l'avvio della commercializzazione dei vini della collezione Grandi Stilisti (con etichette disegnate da Valentino, Versace, Missoni, Alberta Ferretti, Ferré, Anna Molinari – Bluemarine, Carolina Marengo) e un significativo incremento dei volumi di vendita della linea Baglio del Sole, linea commercializzata a partire dal secondo semestre 2008. Si segnala che le prime valutazioni dei vini da parte delle guide e delle riviste di settore sono state estremamente positive, e 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).
- I ricavi di locazione e facility management hanno manifestato una sostanziale stabilità dovuta al fatto che non vi sono state variazioni, nel periodo di riferimento, né degli immobili dati in locazione, né delle condizioni contrattuali che regolano gli affitti degli immobili con le società locatarie, fatta eccezione per i normali adeguamenti ISTAT e per una riduzione, con decorrenza 1 luglio 2009, del corrispettivo di un contratto di facility management sull'immobile di Gian Galeazzo 29 a seguito di una riduzione delle prestazioni erogate.
- La riduzione degli altri proventi operativi va attribuita alle operazioni straordinarie del 2008 per circa 2,1 milioni di euro, conseguenti alle cessioni del 19,3% nella partecipazione della collegata Società Infrastrutture Sicilia srl e di una proprietà immobiliare nell'isola di Capraia, considerata non strategica per CIA.

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

- Sono in fase di completamento i lavori per la costruzione della cantina fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia, realizzata dalla controllata Feudi del

Pisciotta S.r.l. L'investimento finale è previsto in 8,6 milioni di euro. Tale 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 alla data del 30 giugno 2009 a seguito del buon esito dell'accertamento e collaudo finale. La cantina ha una capacità produttiva di 10.000 Hl.

CIA, unitamente alle controllate Feudi del Pisciotta S.r.l e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotta S.r.l., dispone della proprietà non solo dell'immobile oggetto dell'investimento, ma anche dei terreni e delle vigne nella zona circostante nonché l'edificio storico di 7.500 mq del vecchio Feudo. Al momento sono stati impiantati circa 38 ettari di vigneti, di cui l'85% di questi già produttivi e che consentono all'azienda di essere in buona parte autonoma nel reperimento della materia prima.

Per la vendemmia 2009, viene stimata una produzione di 1.400 Hl.

L'inizio dell'attività produttiva ha generato inevitabilmente maggiori costi. Una parte consistente della crescita dei costi operativi è proprio da attribuirsi alle start up delle attività vitivinicole.

- Proseguono con rapidità 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 da Burigozzo 1 S.r.l.): i primi 800 mq destinati ad uso uffici sono in fase di ultimazione, mentre i successivi 1.800 mq verranno prevedibilmente ultimati entro il mese di febbraio 2010. Si prevede la possibilità della loro messa a reddito entro il primo trimestre 2010.
- Nel periodo la società ha sottoscritto una quota inoptata, per un corrispettivo pari a 113 mila euro, dell'aumento di capitale deliberato dalla partecipata Donnafugata Resort srl e sottoscritto da CIA nel corso del primo semestre dell'esercizio; tale ulteriore sottoscrizione ha determinato una crescita della partecipazione dal 15% al 16,27%.

Al fine di dotare la società delle risorse necessarie per l'ultimazioni dei lavori della cantina della Feudi del Piscitto srl, si è conclusa nel mese di aprile un'operazione di

mutuo a tasso fisso sull'immobile sito a Milano in via Gian Galeazzo 29, per la somma di 6,5 milioni di euro, parzialmente destinato al rimborso del debito residuo di 4,4 milioni di euro gravanti sullo stesso immobile relativo a un leasing immobiliare, e con incasso netto quindi per la differenza di 2,1 milioni di euro.

Nei primi giorni del mese di agosto, CIA ha esercitato opzione (put) per la cessione di una quota pari al 15,7% della partecipazione posseduta in Società Infrastrutture Sicilia S.r.l. (facoltà/diritto garantito contrattualmente). Al momento la parte acquirente (Gruppo Miro Radici Finance) pur essendo il contratto formato con l'esercizio della put da parte di CIA, non ha ancora adempiuto al pagamento, che genera di per sé una plusvalenza di circa 3,7 milioni di euro.

A partire dalla fine del mese di settembre 2009 è conferita contrattualmente facoltà (put) a CIA di cedere la quota di partecipazione detenuta nella società Donnafugata Resort srl di Ragusa, società che ha in corso la realizzazione di un resort a cinque stelle lusso con 2 campi da golf che verranno inaugurati nella prossima primavera. Eventuale destinatario della put è un'importante società quotata.

I ricavi del periodo sono così suddivisi:

€ (migliaia)	30/09/2009	30/09/2008	Variaz. %
Ricavi affitti	1.546	1.534	0,8%
Ricavi facility management	599	590	1,5%
Altri ricavi	172	2.290	n.s.
Ricavi da attività vitivinicola	563	--	n.s.
Totale	2.880	4.414	(34,7%)

La flessione dei ricavi, come detto, va attribuita al fatto che nell'esercizio precedente si sono realizzati proventi straordinari per circa 2,1 milioni di euro, conseguenti alle cessioni del 19,3% nella partecipazione della collegata Società Infrastrutture Sicilia srl e di una proprietà immobiliare nell'isola di Capraia, considerata non strategica per CIA. Analoga operazione si è ripetuta con l'esercizio da parte di CIA dell'opzione put verso il Gruppo Miro Radici Finance, il quale non ha ancora pagato il prezzo e restituito i

finanziamenti. Per questo, e per ragioni prudenziali, il ricavo dell'operazione non è stato contabilizzato.

I ricavi inerenti la cantina includono sia le vendite di vino che la variazione di rimanenze di prodotti.

SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria presenta al 30 settembre 2009 un indebitamento a livello consolidato di 46,5 milioni di euro, così generato:

€ (migliaia)	30/09/2009	30/09/2008	31/12/2008
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(43.570)	(40.349)	(40.491)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(2.956)	(3.948)	(2.541)
<i>Di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	(3.179)	(4.486)	(2.987)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	223	538	446
Posizione finanziaria netta : indebitamento netto/disponibilità nette	(46.526)	(44.297)	(43.032)

Commento alla posizione finanziaria netta

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 43 milioni di euro al 31 dicembre 2008 ad un indebitamento netto di 46,5 milioni di euro, con un incremento di circa 3,5 milioni euro.

La crescita va principalmente attribuita sia alle maggiori risorse necessarie per i lavori di completamento della cantina, di cui si è detto, che alla ristrutturazione dell'immobile sito in corso Italia 64 – via Burigozzo 1, di proprietà della controllata Diana Bis.

Per una buona parte tali necessità sono state finanziate dal già citato mutuo a tasso fisso per la somma di 6,5 milioni di euro.

L'operazione ha consentito di migliorare e stabilizzare il tasso di interesse e di ridurre la quota di esborso per le rate pagate.

La linea di credito come anticipazione del finanziamento per la realizzazione della cantina è stata chiusa con rimborso totale del debito nei primissimi giorni del mese di luglio.

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 immobiliare, che anche stimato prudenzialmente risulta essere quasi doppio all'indebitamento stesso.

PERSONALE

Media del periodo

	30/09/2009	30/09/2008	31/12/2008
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 sono stati valutati al fair value.

I dati del periodo di confronto sono stati anch'essi espressi secondo gli IFRS. Il resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2009 è stato elaborato in osservanza dell'art. 154 ter del D. Lgs. 195/2007, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla Consob secondo quanto stabilito dall'articolo 82 del Regolamento Consob n. 11971/1999 (e successive modifiche ed integrazioni) e dall'allegato 3D del Regolamento stesso. L'informativa completa, sia per il bilancio consolidato di gruppo che per la capogruppo CIA S.p.A., è stata pubblicata nell'ambito del bilancio annuale al 31 dicembre 2008 e della relazione semestrale 2009 a cui pertanto si rimanda.

AREA DI CONSOLIDAMENTO

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

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

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

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

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

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

Nel seguito è riportata l'area di consolidamento della società alla data del 30 Settembre 2008:

Metodo dell'integrazione globale

Le Società controllate da Compagnia Immobiliare Azionaria spa che sono state consolidate oltre a Compagnia Immobiliare Azionaria spa con il metodo dell'integrazione globale sono le seguenti:

Percentuale di Proprietà

- Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	100,00 %
- Resort del Pisciotto S.r.l.	100,00 %
- Feudi del Pisciotto	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 spa che sono state consolidate con il metodo del patrimonio netto sono:

- Azienda Turistica Florio S.r.l.	43,75 %
- Isola Longa Turismo Rurale S.r.l	35,00 %
- Donnafugata Resort S.r.l	16,27 %
- Società Infrastrutture Sicilia S.r.l	25,70 %

Rispetto al 31 dicembre 2008 l'unica variazione nel perimetro di consolidamento è costituita dall'aumento della quota di partecipazione nella collegata Donnafugata Resort S.r.l., passata dal 15% al 16,27%. Ciò a seguito della sottoscrizione nel corso del mese di luglio 2009 di una quota di aumento di capitale inoptata.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Per l'evoluzione prevedibile della gestione si rimanda a quanto già detto nei commenti in relazione. La crisi dei mercati finanziari non ha avuto e non dovrebbe avere nessun impatto economico e patrimoniale per CIA il cui patrimonio al contrario continua ad accrescersi. La gestione continua secondo criteri e principi di economicità ed efficienza. Sono allo studio nuove possibilità di investimento per il futuro che potranno far ulteriormente crescere il valore degli asset aziendali. Il pagamento della put già esercitata, quando avverrà o spontaneamente o per decisione giudiziaria, genererà un forte margine positivo.

P. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Vittorio Terrenghi

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
CIA S.p.A. e soc. controllate
Relazione trimestrale 01.01.2009 – 30.09.2009
Dati economici consolidati
(in migliaia di euro)

<i>CONTO ECONOMICO</i>	<i>30/09/08</i>	<i>30/09/09</i>
RICAVI		
Ricavi delle vendite	2.125	2.418
Altri proventi operativi	2.289	462
Totale ricavi	4.414	2.880
COSTI		
Costi operativi	1.539	1.868
Margine operativo lordo – Ebitda	2.875	1.012
Ammortamenti e svalutazioni	235	537
Risultato operativo – Ebit	2.640	475
Proventi (oneri) finanziari netti	(874)	(925)
Risultato ante imposte	1.766	(450)
(Utile) perdita di terzi ante imposte	-	-
Risultato Gruppo ante imposte	1.766	(450)

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
CIA S.p.A. e soc. controllate
Relazione trimestrale 01.07.2009 – 30.09.2009
Dati economici consolidati
(in migliaia di euro)

CONTO ECONOMICO	1/7-30/09/08	1/7-30/09/09
RICAVI		
Ricavi delle vendite	712	763
Altri proventi operativi	80	179
Totale ricavi	792	942
COSTI		
Costi operativi	557	647
Margine operativo lordo – Ebitda	235	295
Ammortamenti e svalutazioni	79	217
Risultato operativo – Ebit	156	78
Proventi (oneri) finanziari netti	(337)	(334)
Risultato ante imposte	(181)	(256)
(Utile) perdita di terzi ante imposte	-	-
Risultato di Gruppo ante imposte	(181)	(256)

**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