

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

***Relazione Finanziaria
Semestrale Consolidata
al 30 giugno 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

Indice

Gruppo CIA

❑	Composizione degli Organi Sociali	3
❑	Relazione intermedia sulla gestione	4
❑	Bilancio semestrale consolidato abbreviato.....	17
❑	Prospetti delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato I semestre 2008 e I semestre 2009	22
❑	Prospetto dei flussi di cassa consolidati	23
❑	Situazione consolidata ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006	24
❑	Note illustrative alla situazione semestrale consolidata.....	27
❑	Prospetto della partecipazioni rilevanti	53
❑	Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 154-bis del D.Lgs n. 58/1998	55
❑	Relazione della Società di Revisione sul bilancio semestrale abbreviato	57

Composizione degli Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Vittorio Terrenghi
Vice Presidente Amministratore Delegato	Paolo Panerai Marco Fanfani
Consiglieri	Maurizio Carfagna Giovanni Battista Cattaneo della Volta Nicoletta Costa Novaro Diego Della Valle Andrea Morante Beatrice Panerai Luca Niccolò 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 Sala Scelsi Farina
Società di Revisione per Azioni

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 2009***

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

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
AL 30 GIUGNO 2009

Premessa

La relazione del Gruppo CIA al 30 giugno 2009, 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 2009 ammontano a 1,65 milioni di euro (1,41 milioni di euro nel 2008). I ricavi totali del periodo ammontano a 1,94 milioni di euro (3,62 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, operazioni una tantum non ripetute nel primo semestre del 2009.

I costi operativi passano da 0,98 milioni di euro del primo semestre 2008 a 1,22 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 0,72 milioni di euro contro i 2,64 milioni di euro dello stesso periodo dell'anno precedente per le plusvalenze non ripetute.

Il bilancio consolidato dei primi sei mesi del 2009 chiude con un risultato negativo ante imposte di 0,19 milioni di euro (-0,15 nel primo semestre 2008, al netto delle plusvalenze); il risultato dopo gli interessi di terzi e le imposte è di -0,16 milioni di euro (1,8 milioni di euro nel 2008).

Principali eventi economico - finanziari del periodo

I Ricavi conseguiti derivano principalmente dalla gestione del patrimonio mobiliare e immobiliare della Società.

Nel primo semestre 2009 la cantina della società controllata Feudi del Pisciotto srl ha generato i primi ricavi per la vendita di vino, conseguenti alla prima vendemmia realizzata nel 2008.

Buona parte della crescita dei costi è proprio da attribuirsi alle attività vitivinicole delle controllate Feudi del Pisciotto srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto srl.

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. Tale attività, riflessa nei ricavi ordinari, e come si evince dalle tabelle per area di attività, ha 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.

- La principale attività di investimento in fase di ultimazione riguarda la costruzione della cantina fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia, attraverso la controllata Feudi del Pisciotto srl. L'investimento finale è previsto in 8,6 milioni di euro. Tale programma di investimento è stato oggetto di domanda di agevolazione ai fini dell'ottenimento di un contributo in conto capitale così come previsto nella Mis.4.09 del POR Sicilia 2000/2006. Per la realizzazione dei lavori, la Regione Sicilia, ha ammesso il finanziamento dell'opera attraverso un contributo in conto capitale nella misura del 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 eseguito dalla Regione (D.D.G. n.1390 del 30/06/09). La cantina realizzata ha una capacità produttiva di 10.000 HI.

CIA, unitamente alle controllate Feudi del Pisciotto srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto srl, 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 parte autonoma nel reperimento della materia prima.

È avvenuto nel primo semestre l'avvio della commercializzazione dei vini della collezione Grandi Stilisti: alcuni dei più grandi stilisti italiani (Valentino, Versace, Missoni, Alberta Ferretti, Ferré, Anna Molinari – Bluemarine, Carolina Marengo) si sono resi disponibili a disegnare le etichette della prima produzione di vino. Parte del ricavato sarà destinato al restauro di opere d'arte siciliana o a nuove opere di charity, a scopo di promozione e sviluppo della terra siciliana. Le prime valutazioni dei vini da parte delle guide e delle riviste di settore li hanno già posti ai vertici qualitativi.

- Nel primo semestre 2009 sono proseguiti i lavori di ristrutturazione sull'immobile sito in corso Italia 64 – via Burigozzo 1, di proprietà della società Diana Bis srl, il cui acquisto del 100% delle quote, attraverso la società controllata Burigozzo 1 srl, si è concluso nel settembre 2008. L'investimento è di grande importanza strategica nell'ottica di sviluppo della società, in quanto consente di integrare in maniera organica e strutturata il patrimonio immobiliare di CIA nel pieno centro di Milano. Si prevede, al termine dei lavori (stimati entro l'anno 2011), la realizzazione di circa 2.600 mq di uffici e oltre 1.800 mq di spazi residenziali e di 60 boxes interrati.

I lavori di ristrutturazione per i primi 700 mq destinati a uso uffici sono in fase di ultimazione e si prevede la possibilità della loro messa a reddito entro la fine del 2009.

- Al fine di dotare la società delle risorse necessarie per l'ultimazione dei lavori della cantina della Feudi del Pisciotto 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. Con questa operazione si è ottenuto il vantaggio di ridurre significativamente i flussi annuali di cassa in uscita per il rimborso del debito, oltre che capitali freschi.

Per quanto riguarda l'attività corrente e i costi di esercizio si segnala in particolare quanto segue:

- il costo del personale è di 157 mila euro per n. 4 dipendenti della capogruppo e i dipendenti stagionali che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto srl. 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 con la correlata Class Editori spa.

- le spese per prestazioni di servizi, sono di 736 mila euro, costituite principalmente dalle spese di gestione degli immobili. Sono compresi in questo importo anche i costi per servizi pagati alla correlata Class Editori spa 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 0,22 milioni 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 0,32 milioni euro (0,16 milioni di euro al 30 giugno 2008). L'incremento è dovuto alle controllate Feudi del Pisciotto srl e Azienda Agricola tenuta del Pisciotto srl, a causa dell'entrata in funzione degli impianti di cui sono proprietarie.

Il Risultato Operativo (Ebit) al 30 giugno 2009 è di 0,4 milioni di euro.

Gli oneri finanziari netti sono pari a 0,59 milioni di euro (0,54 milioni euro al 30 giugno 2008).

Conto economico consolidato

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

<i>€uro/000</i>	30/06/08	31/12/08	30/06/09	Variatz (%)
Ricavi di vendita	3.622	5.293	1.938	(46,5)
Costi Operativi	(982)	(2.171)	(1.221)	24,3
Margine Lordo	2.640	3.122	717	(72,8)
<i>Incidenza sui ricavi</i>	72,89	58,98	37,00	
Ammortamenti	(156)	(618)	(320)	105,1
Risultato Operativo	2.484	2.504	397	(84,0)
<i>Incidenza sui ricavi</i>	68,58	47,31	20,49	
Proventi e oneri finanziari netti	(537)	(1.128)	(591)	10,0
Utile Ante Imposte	1.947	1.376	(194)	n.s.
Imposte	(144)	6	30	n.s
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	-	-	-	
Risultato di competenza del gruppo	1.803	1.382	(164)	n.s.

I **Ricavi** sono così suddivisi:

<i>€uro/000</i>	30/06/08	30/06/09	Variatz (%)
Ricavi affitti	1.020	1.047	2,7
Ricavi facility management	393	407	3,6
Ricavi Attività vitivinicola	12	415	n.s.
Altri Ricavi	2.197	69	n.s.
Totale	3.622	1.938	(46,5)

La flessione dei ricavi va attribuita al fatto che nell'esercizio precedente si sono realizzati proventi straordinari per circa 2,0 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.

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

La voce altri ricavi comprende quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda.

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

<i>€uro/000</i>	30/06/08	30/06/09	Variatz (%)
Acquisti	26	159	n.s.
Servizi	658	736	11,9
Costo del personale	79	157	98,8
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	22	(53)	n.s.
Altri costi operativi	197	222	12,7
Totale costi operativi	982	1.221	24,3

L'incremento dei costi, va principalmente attribuito alle attività delle controllate Feudi del Pisciotto srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto srl.

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

<i>€uro/000</i>	30/06/08	30/06/09	Variatz (%)
Costi locazioni	10	13	30,0
Costi facility	176	158	(10,2)
Costi attività vitivinicola	26	81	211,5
Costi consulenze finanziarie e amministrative	265	244	(7,9)
Altri costi	181	240	32,6
Totale Servizi	658	736	11,9

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Per una completa analisi dello stato patrimoniale si rimanda al bilancio e alle note illustrative.

Crediti commerciali

Il totale dei crediti commerciali è passato da 1.195 mila euro del 31 dicembre 2008 a 929 mila euro del 30 giugno 2009.

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	31/12/08	30/06/09
Clienti ordinari	1.181	888
Fatture da emettere	24	54
Fondo Svalutazione Crediti	(10)	(13)
Totale crediti commerciali	1.195	929

I clienti ordinari sono riferiti ai crediti per i ricavi di canoni di locazione e facility management.

La patrimonializzazione netta di gruppo al 30 giugno 2009, ammonta a 1,6 milioni di euro contro i 3,4 milioni di euro del 31/12/2008.

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

<i>€uro/000</i>	31/12/2008	30/06/2009	Variazioni 2009/2008	%
Titoli	--	--	--	
Disponibilità liquide	446	176	(270)	(60,5)
Debiti finanziari non correnti	(40.491)	(43.399)	2.908	(7,2)
Debiti finanziari correnti	(2.987)	(4.225)	1.238	41,4
Posizione finanziaria netta	(43.032)	(47.448)	4.416	10,3

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 43,0 milioni di euro a un indebitamento netto di 47,45 milioni di euro, con un incremento di circa 4,4 milioni euro.

La differenza va principalmente attribuita alle maggiori risorse necessarie per sviluppare le attività di investimento della società e per lavori di ristrutturazione sull'immobile sito in corso Italia 64 – via Burigozzo 1, di proprietà della società Diana Bis che daranno i frutti, anche patrimoniali, in futuri esercizi.

Si segnala che ad aprile si è conclusa con la Cassa di Risparmio di Genova un'operazione di mutuo a tasso fisso, per la somma di 6,5 milioni di euro, parzialmente destinato al rimborso del debito residuo di 4,4 milioni di euro relativo ad un leasing immobiliare (Unicredit Leasing), e per il residuo impiegato nell'attività di investimento. L'operazione ha consentito di migliorare e stabilizzare il tasso di interesse e di ridurre la quota di esborso annuale per quota capitale e interessi.

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

Dividendi pagati

A maggio 2009 sono stati pagati dividendi relativi al risultato conseguito nel 2008 per un ammontare di 921 mila euro. Il residuo debito verso gli azionisti è al 30 giugno 2009 pari a 2 mila euro.

Dati di Borsa

(importi in euro)

	I Semestre 2008	I Semestre 2009
Quotazione minima	0,2192	0,1982
Quotazione massima	0,3325	0,34
Volumi trattati (complessivi)	3.851.254	2.832.553
Capitalizzaz. minima (ml euro)	20	18
Capitalizzaz. massima (ml euro)	31	31
Capitalizzazione media	24	24
N. azioni	92.295.260	92.295.260

Aree di attività

A) Locazioni

L' Area di attività ha conseguito nel corso del primo semestre 2009 i seguenti risultati :

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	30/06/08	30/06/09	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
Ricavi	1.020	1.047	27	2,6
Costi operativi diretti	727	718	(9)	(1,2)
Margine di contribuzione	293	329	36	12,3
Incidenza % sui ricavi	28,7	31,4		

I costi operativi diretti sono principalmente costituiti dagli ammortamenti e dagli interessi passivi

pagati su mutui e leasing contratti per l'acquisizione degli immobili dati in locazione.

B) Servizi e facility management

L'Area di attività ha conseguito nel corso del primo semestre 2009 i seguenti risultati:

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	30/06/08	30/06/09	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
Ricavi	393	407	14	3,6
Costi operativi diretti	243	246	3	1,2
Margine di contribuzione	150	161	11	7,3
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>38,2</i>	<i>39,6</i>		

La gestione economica delle attività di *facility management* è rimasta sostanzialmente inalterata nel corso dei due semestri.

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 2009 i seguenti risultati:

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	30/06/08	30/06/09	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
Ricavi	12	415	403	<i>n.s.</i>
Costi operativi diretti	65	426	361	<i>n.s.</i>
Margine di contribuzione	(53)	(11)	42	<i>n.s.</i>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>n.s.</i>	<i>(2,7)</i>		

Nei ricavi dell'attività vitivinicola sono incluse le vendite di vino, la variazione di rimanenze di prodotti e i contributi in conto capitale per la quota di competenza del periodo.

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 del agriturismo siciliano:

Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto srl: la società con sede in Palermo sviluppa progetti sul turismo per hotel a 5 stelle e gestisce vigneti che stanno per entrare in produzione. Ha chiuso il primo semestre 2009 con un risultato ante imposte di – 163 mila euro; – 118 mila euro dopo le imposte.

Feudi del Pisciotto srl: la società con sede in Palermo sviluppa attività vinicola con la

costituzione della cantina e la gestione di vigneti che stanno entrando in produzione regolare. Ha chiuso il primo semestre 2009 con un risultato ante imposte di 67 mila euro; 46 mila euro dopo le imposte.

Resort del Pisciotto srl: la società con sede in Palermo ha chiuso il primo semestre 2009 con un risultato di - 6 mila euro.

Resort & Golf Società Consortile srl: la società con sede in Palermo ha chiuso il primo semestre 2009 con un risultato in sostanziale pareggio.

Burigozzo 1 srl: la società con sede in Milano ha chiuso il primo semestre 2009 un risultato in sostanziale pareggio.

Diana Bis s.r.l.: la società con sede in Milano ha chiuso il primo semestre 2009 con un risultato ante imposte di - 38 mila euro; - 31 mila euro dopo le imposte.

Rapporti con parti correlate

Al 30 giugno 2009 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>	31/12/08	30/06/09
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Crediti vs. Class Editori	987	533
Crediti vs. Italia Oggi editori Erinne	--	101
Crediti vs. Class CNBC	28	10
Crediti vs. Domini Castellare di Castellina	10	211
Forniture per immobili	--	48
Debiti vs. Class Editori	(950)	(1.171)
Debiti vs. Class Pubblicità	--	19
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)

<i>€uro/000</i>	30/06/08	30/06/09
<u>Rapporti Economici</u>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	871	888
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	117	119
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	16	16
Ricavi per servizi Facility vs. Class Editori	344	351
Ricavi per servizi Facility vs. Italia Oggi Editori	48	49
Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare di Castellina	--	201

Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(265)	(164)
---	-------	-------

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

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 da Feudi del Pisciotto S.r.l. è stato stipulato un contratto 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>	31/12/08	30/06/09
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Crediti vs. Turistica Florio	99	99
Crediti vs. Isola Longa	4	4
Crediti vs. Società Infrastrutture Sicilia	1.664	1.677
Crediti vs. Donna Fugata Resort	120	--

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 ripercussioni significative per quanto riguarda le partecipazioni detenute dalla società non essendo esse di portafoglio liquido, ma inerente a progetti di investimento di significativa portata e spessore, per i quali 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, i debiti (coerentemente con una sana politica di equivalenza finanziaria tra fonti ed impieghi) ha contratto la quasi totalità dei suoi debiti a tasso fisso, riparandosi da possibili incrementi dei tassi.

Rischi di cambio

La Società attualmente opera pressoché totalmente nell'area euro e non è dunque soggetto a rischi di cambio.

Rischi di liquidità

Le attuali disponibilità liquide, la capacità di generare flussi di cassa positivi e le sopra descritte politiche finanziarie del Gruppo, rendono allo stato poco probabile il rischio di incapacità di disporre di risorse finanziarie adeguate ai fabbisogni derivanti dall'operatività.

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. Si è tutt'ora in attesa di ricevere il relativo avviso d'accertamento.

Personale

Media del periodo:

	30/06/08	31/12/08	30/06/09	Variazione assoluta
Dirigenti	--	--	--	--
Impiegati	3	4	4	--
Totale	3	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 superf.	Costo Storico	Valore Contabile al 30.06.09	Debito Residuo al 30.06.09	Forma debito	Capitale di Debito Iniziale	Data Stipula	Data Scadenza
MILANO - Via Burigozzo 5	3.152	749	749	(10.942) (2.958)	Mutuo Mutuo	(12.560) (3.000)	07/02/03 27/06/07	29/02/28 29/02/28
MILANO - Via Borgazzi 2	340	1.274	925	(179)	Mutuo	(248)	23/07/04	23/07/19
MILANO - Via Gian Galeazzo 31	465	1.854	1.514	(672)	Leasing	(1.200)	26/11/04	26/11/14
MILANO - Via Gian Galeazzo 29	3.510	8.577	7.812	(6.500)	Mutuo	(6.500)	14/04/09	30/06/21
MILANO - Via Borgazzi 1 - Immobili Residenziali prop. Diana Bis (+Box)	1.882	25.596	26.555	(23.070)	Finanz. a termine	(22.000)	19/09/08	15/09/11
MILANO - Via Burigozzo 1 / C.so Italia 64 - Immobili Uffici prop. Diana Bis	2.600				Mutuo *	(1.070)	19/09/08	15/09/38
Totale	11.949	38.050	37.555	(44.321)		(46.578)		

Nota:

* Finanziamento con mutuo deliberato sino a Euro 11 milioni, erogato attraverso tranche sulla base dello stato avanzamento lavori. Al 30.06.09 utilizzato per € 1.070 mila.

Si specifica che nello schema sopra riportato non sono stati inclusi quegli asset immobiliari per i quali non sussiste correlazione diretta tra beni e passività finanziarie. Tali asset sono: terreni, vigne, cantina e fabbricati pertinenti al Feudo del Pisciotto (Sicilia); terreni e fabbricati pertinenti ad Isola Longa (Sicilia); terreni, vigne e fabbricati pertinenti all'Isola di Levanzo (Sicilia); beni in multiproprietà intestati alla società.

La differenza tra i 44,3 milioni di euro di debito residuo al 30 giugno 2009 esposto in tabella e i 47,6 milioni di euro dei debiti finanziari, è riconducibile a linee ordinarie non specificatamente correlate agli asset immobiliari.

Principali eventi successivi al 30 giugno 2009

Nel primo semestre 2009 l'attività gestionale è proseguita in maniera positiva e in condizioni di economicità ed efficienza.

I ricavi conseguiti dalla gestione del patrimonio mobiliare e immobiliare sono garantiti da contratti di locazione pluriennali. Alcuni di questi erano in scadenza alla fine del 2008 ma si sono già automaticamente rinnovati per il futuro.

Nel corso del secondo semestre 2009 è conferita facoltà a CIA di cedere parte del suo patrimonio mobiliare attraverso uno smobilizzo di partecipazioni detenute nelle partecipate Società Infrastrutture Sicilia srl di Trapani (che detiene il 37,59% di Airgest S.p.A. società di gestione dell'aeroporto di Trapani) e Donnafugata Resort srl di Ragusa (società che ha in corso la realizzazione di un resort a cinque stelle con annessi campi da golf). Tale facoltà, garantita contrattualmente per CIA da diritti di opzione (*put*), è stata già esercitata ai primi di agosto per una quota pari al 15,7% della partecipazione in Società Infrastrutture Sicilia srl.

Successivamente al 30 giugno 2009, CIA, a seguito della delibera di aumento di capitale sociale approvata dall'assemblea dei soci di Donnafugata Resort S.r.l. in data 4 giugno 2009, ha sottoscritto la propria quota ed anche parte di quelle non sottoscritte da altri soci, incrementando di conseguenza la propria percentuale di partecipazione dal 15% al 16,27%.

I lavori di ristrutturazione dell'immobile di corso Italia, per i primi 700 mq destinati a uso uffici, come su evidenziato, sono in fase di ultimazione e si prevede la possibilità della loro messa a reddito entro la fine del 2009. La rimanente porzione a destinazione commerciale-uffici, circa 1.900 mq, sarà prevedibilmente terminata entro la fine dell'anno.

Le attività delle aziende in Sicilia, la fine dei lavori per la realizzazione della cantina, l'avvio della commercializzazione dei vini della collezione Grandi Stilisti e l'incremento dei volumi della linea Baglio del Sole, hanno generato i primi ricavi già nel corso del primo semestre 2009 e si prevede un significativo incremento nel secondo semestre dell'anno.

A breve avrà inizio la vendemmia 2009, con una produzione stimata di 1.500 HI.

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. 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.

Per il Consiglio di Amministrazione

il Presidente

Vittorio Terrenghi

***Bilancio Semestrale consolidato
abbreviato al 30 giugno 2009***

Bilancio semestrale consolidato al 30 giugno 2009

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2009

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2008	30 giugno 2009
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	1	706	5
Immobilizzazioni immateriali		706	5
Immobilizzazioni materiali	2	45.180	48.759
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	1.997	2.596
Altre partecipazioni	4	256	256
Crediti finanziari		--	--
Altri crediti	5	186	187
ATTIVITA' NON CORRENTI		48.325	51.803
Rimanenze	6	186	346
Crediti commerciali	7	1.195	929
Crediti finanziari	8	2	3
Crediti tributari	9	1.728	2.162
Altri crediti	10	3.677	2.827
Disponibilità liquide	11	446	176
ATTIVITA' CORRENTI		7.234	6.443
TOTALE ATTIVO		55.559	58.246

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2009

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2008	30 giugno 2009
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		28	125
Altre riserve		(511)	(761)
Utili (perdita) del periodo		1.382	(164)
Patrimonio netto di gruppo		3.348	1.649
Capitale e riserve di terzi		1	1
Utile (perdita) di terzi		--	--
Patrimonio netto di terzi		1	1
PATRIMONIO NETTO	12	3.349	1.650
Debiti finanziari	13	40.491	43.399
Fondi per rischi ed oneri		--	--
TFR e altri fondi per il personale	14	14	18
PASSIVITA' NON CORRENTI		40.505	43.417
Debiti finanziari	15	2.987	4.225
Debiti commerciali	16	2.030	2.334
Debiti tributari	17	519	409
Altri debiti	18	6.169	6.211
PASSIVITA' CORRENTI		11.705	13.179
TOTALE PASSIVITA'		52.210	56.596
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		55.559	58.246

Conto Economico separato consolidato al 30 giugno 2009

(migliaia di Euro)	Note	II trimestre 2008	30 giugno 2008	II trimestre 2009	30 giugno 2009
Ricavi		710	1.413	921	1.655
Altri proventi operativi		2.023	2.209	124	283
Totale Ricavi	19	2.733	3.622	1.045	1.938
Costi per acquisti	20	(24)	(26)	(113)	(159)
Costi per servizi	20	(436)	(658)	(448)	(736)
Costi per il personale	20	(33)	(79)	(57)	(157)
Altri costi operativi	20	(135)	(197)	(146)	(222)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	20	(20)	(22)	(4)	53
Margine operativo lordo – Ebitda		2.085	2.640	277	717
Ammortamenti e svalutazioni	2	(78)	(156)	(159)	(320)
Risultato operativo – Ebit		2.007	2.484	118	397
Proventi/(Oneri) finanziari netti	21	(265)	(537)	(322)	(591)
Risultato ante imposte		1.742	1.947	(204)	(194)
Imposte	22	(144)	(144)	30	30
Risultato Netto		1.598	1.803	(174)	(164)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		--	--	--	--
Risultato attribuibile al gruppo		1.598	1.803	(174)	(164)
Utile per azione, base			0,01		0,01
Utile per azione, diluito			--		--

Conto Economico complessivo consolidato al 30 giugno 2009

(migliaia di Euro)	Note	30 giugno 2008	30 giugno 2009
Risultato Netto		1.803	(164)
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		1.803	(164)
Attribuibile a:			
AZIONISTI DI MINORANZA		--	--
AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE		1.803	(164)
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		1.803	(164)

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2007 – 30/06/2008

(migliaia di Euro)	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 31/12/2007	923	1.526	18	--	31	--	67	2.565	--	2.565
<u>Movimenti 2008:</u>										
Destinazione Risultato			10		57		(67)	--		--
Distribuzione dividendi										
Movimenti Riserve					9			9	1	10
<u>Risultato del periodo:</u>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Tot.Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Risultato Netto del periodo							1.803	1.803	--	1.803
Risultato Complessivo del periodo	--	--	--	--	--	--	1.803	1.803	--	1.803
SALDI AL 30/06/2008	923	1.526	28	--	97	--	1.803	4.377	1	4.378

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

(migliaia di Euro)	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuove	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 dei flussi di cassa consolidati al 30 giugno 2009

(migliaia di euro)	Note	Semestrale 2008	2008	Semestrale 2009
ATTIVITA' D'ESERCIZIO				
Utile/(perdita) netto del periodo		1.803	1.382	(164)
Rettifiche:				
- Ammortamenti		156	612	317
Autofinanziamento		1.959	1.994	153
Variazione rimanenze		--	(186)	(160)
Variazione crediti commerciali		(76)	1.048	266
Variazione crediti/debiti tributari		(9)	(776)	(544)
Variazione altri crediti		(4.654)	(2.116)	848
Variazione debiti commerciali		254	664	304
Variazione altri debiti		2.654	4.684	42
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)		128	5.312	909
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO				
Immobilizzazioni materiali		(1.042)	(29.246)	(3.896)
Immobilizzazioni immateriali		(87)	(117)	701
Investimenti in partecipazioni		7	(26)	(599)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)		(1.122)	(29.389)	(3.794)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO				
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori		409	23.650	4.146
Variazione Fondi Rischi		--	--	--
Variazione Trattamento di Fine Rapporto		1	4	4
Distribuzione Utili		--	--	(923)
Variazione riserve e poste di patrimonio netto		9	(599)	(612)
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		1	1	--
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)		420	23.056	2.615
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)		(574)	(1.021)	(270)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		1.467	1.467	446
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		893	446	176

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2009 ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2008	Di cui parti correlate	30 giugno 2009	Di cui parti correlate
Attività immateriali a vita indefinita		--		--	
Altre immobilizzazioni immateriali	1	706		5	
Immobilizzazioni immateriali		706		5	
Immobilizzazioni materiali	2	45.180		48.759	48
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	1.997		2.596	
Altre partecipazioni	4	256		256	
Crediti finanziari		--		--	
Altri crediti	5	186		187	
ATTIVITA' NON CORRENTI		48.325		51.803	48
Rimanenze	6	186		346	
Crediti commerciali	7	1.195	1.145	929	855
Crediti finanziari	8	2		3	
Crediti tributari	9	1.728		2.162	
Altri crediti	10	3.677	1.767	2.827	1.780
Disponibilità liquide	11	446		176	
ATTIVITA' CORRENTI		7.234	2.912	6.443	2.635
TOTALE ATTIVO		55.559	2.912	58.246	2.683

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2009 ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2008	Di cui parti correlate	30 giugno 2009	Di cui parti correlate
Capitale sociale		923		923	
Riserva da sovrapprezzo		1.526		1.526	
Riserva legale		28		125	
Altre riserve		(511)		(761)	
Utili (perdita) del periodo		1.382		(164)	
Patrimonio netto di gruppo		3.348		1.649	
Capitale e riserve di terzi		1		1	
Utile (perdita) di terzi		--		--	
Patrimonio netto di terzi		1		1	
PATRIMONIO NETTO	12	3.349		1.650	
Debiti finanziari	13	40.491		43.399	
Fondi per rischi ed oneri		--		--	
TFR e altri fondi per il personale	14	14		18	
PASSIVITA' NON CORRENTI		40.505		43.417	
Debiti finanziari	15	2.987		4.225	
Debiti commerciali	16	2.030	950	2.334	1.190
Debiti tributari	17	519		409	
Altri debiti	18	6.169	2.000	6.211	2.000
PASSIVITA' CORRENTI		11.705	2.950	13.179	3.190
TOTALE PASSIVITA'		52.210	2.950	56.596	3.190
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		55.559	2.950	58.246	3.190

Conto Economico separato consolidato al 30 giugno 2009 ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

(migliaia di Euro)	Note	30 giugno 2008	Di cui parti correlate	30 giugno 2009	Di cui parti correlate
Ricavi		1.413	1.395	1.655	1.624
Altri proventi operativi		2.209		283	
Totale Ricavi	19	3.622	1.395	1.938	1.624
Costi per acquisti	20	(26)		(159)	
Costi per servizi	20	(658)	(265)	(736)	(164)
Costi per il personale	20	(79)		(157)	
Altri costi operativi	20	(197)		(222)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	20	(22)		53	
Margine operativo lordo – Ebitda		2.640	1.130	717	1.460
Ammortamenti e svalutazioni	2	(156)		(320)	
Risultato operativo – Ebit		2.484	1.130	397	1.460
Proventi/(Oneri) finanziari netti	21	(537)		(591)	
Risultato ante imposte		1.947	1.130	(194)	1.460
Imposte	22	(144)		30	
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		--		--	
Risultato attribuibile al gruppo		1.803	1.130	(164)	1.460
Utile per azione, base		0,01		0,01	
Utile per azione, diluito		--		--	

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Vittorio Terrenghi

***Note illustrative
al bilancio semestrale
consolidato abbreviato***

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 2009 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 2009, 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 2008.

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 2008.

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 2008 ad eccezione dell'adozione dei seguenti principi ed interpretazioni omologate dall'Unione Europea applicabili a partire dal 1 gennaio 2009:

- IAS 1 rivisto, "Presentazione del bilancio": omologato dalla Commissione Europea nel mese di dicembre 2008. L'applicazione del presente principio comporta la rappresentazione di un conto economico che include, oltre alle normali voci di conto economico, quelle voci che in precedenza erano incluse direttamente nel patrimonio netto. Il conto economico assume quindi la denominazione di "conto economico complessivo". La scelta del Gruppo nell'ambito di applicazione del suddetto principio, è stata di esporre il conto economico complessivo su due prospetti: il primo evidenzia le tradizionali componenti di conto economico con il risultato di periodo, il secondo, partendo dal risultato netto del prospetto tradizionale, espone dettagliatamente le altre componenti che in precedenza venivano evidenziate direttamente nel

prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato: nel caso specifico non si sono ravvisate poste che dovessero essere oggetto di riclassifica da parte del Gruppo CIA.

Gli altri principi e interpretazioni (IFRS 2 rivisto “Pagamenti basati su azioni”, IFRS 8 “Segmenti operativi”, IFRIC 14 “Limitazioni alle attività di piani a benefici definiti, requisiti minimi di finanziamento e loro interpretazione” e IAS 23 rivisto “Oneri finanziari”, omologati dalla Commissione Europea nel dicembre 2008 ed applicabili dal 1 gennaio 2009, non hanno avuto impatto sui conti consolidati del Gruppo e sulla presente relazione.

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 **138 mila Euro**. Tale maggior valore è stato imputato ad incremento del valore dei terreni contabilizzati dalle partecipate Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Feudi del Pisciotto 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 2009 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 della CIA S.p.A.	3.852	(100)
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche Positive (negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	(2.341)	(64)
b) assets emersi in sede di consolidamento	138	--
Come da situazione consolidata	<u>1.649</u>	<u>(164)</u>

Criteri 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 Proprietà</u>	
- 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	%
- Diana Bis S.r.l. (1)	100,00	%
- Resort & Golf Società Consortile a r.l (2)	55,75	%

(1) Controllata da CIA per il tramite di Burigozzo 1 S.r.l..

(2) 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:

- Azienda Turistica Florio S.r.l.	43,75	%
- Isola Longa Turismo Rurale S.r.l	35,00	%
- Donnafugata Resort S.r.l	15,00	%
- Società Infrastrutture Sicilia S.r.l	25,70	%

Non si riscontrano variazioni rispetto all'area di consolidamento al 31 dicembre 2008.

PROSPETTI DI DETTAGLIO E NOTE ILLUSTRATIVE

ATTIVO

ATTIVITA' NON CORRENTI

1) Altre Immobilizzazioni immateriali

Il valore delle altre immobilizzazioni immateriali ammontante al 30 giugno 2009 a 5 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		--	--	--	--	838	838
Rivalutazioni precedenti							
Svalutazioni precedenti							
Ammortamenti precedenti		--	--	--	--	(132)	(132)
Saldo iniziale		--	--	--	--	706	706
Acquisizioni dell'esercizio							
Variazione area consolidamento							
Riclassifiche (-)						(701)	(701)
Riclassifiche (+)							
Alienazioni dell'esercizio							
Rivalutazioni dell'esercizio							
Svalutazioni dell'esercizio							
Differenze cambio							
Ammortamenti dell'esercizio		--	--	--	--	--	--
Totale		--	--	--	--	5	5
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
Tot. Altre Imm. Immateriali		--	-	--	--	5	5

L'importo indicato tra le riclassifiche rappresenta quanto girocontato da immobilizzazioni immateriali ad immobilizzazioni materiali in conseguenza dell'effettivo passaggio agli IAS da parte delle controllate Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto e Feudi del Pisciotto.

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

<i>€uro/000</i>	31/12/08	30/06/09
Spese di impianto	184	--
Oneri pluriennali	517	--
Software	5	5
Immobilizzazioni in corso	--	--
Totale	706	5

2) Immobilizzazioni materiali

Il valore al 30 giugno 2009 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>€uro/000</i>	31/12/08	30/06/09
Terreni e fabbricati	12.859	13.305
Valore terreni emerso in sede consolidamento	138	138
Impianti e macchinari	3.052	3.575
Attrezzature industriali e commerciali	--	--
Altri beni	118	194
Immobilizzazioni in corso	29.013	31.547
Totale	45.180	48.759

Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

<i>€uro/000</i>	
Saldo al 31/12/08	45.180
Variazione area di consolidamento	--
Riclassifica	701
Incrementi dell'esercizio	3.195
Decrementi dell'esercizio	--
Ammortamento dell'esercizio	(317)
Saldo al 30/06/09	48.759

Il dettaglio e la relativa movimentazione rispetto al periodo precedente sono illustrati nella tabella che segue:

<i>€uro/000</i>	<u>Terreni</u> *	<u>Terreni</u> <u>in</u> <u>leasing</u>	<u>Immobili</u>	<u>Immobili</u> <u>in</u> <u>leasing</u>	<u>Impianti</u> <u>e</u> <u>macchin.</u>	<u>Attrezz.</u> <u>Ind. e</u> <u>commer</u>	<u>Immob.</u> <u>In corso</u>	<u>Altri</u> <u>beni</u>	Totale
Costo storico	2.232	2.571	2.360	7.209	3.255	7	29.013	452	47.099
Rivalutazioni precedenti									
Svalutazioni precedenti									
Ammortamenti precedenti			(549)	(826)	(203)	(7)		(334)	(1.919)
Saldo iniziale	2.232	2.571	1.811	6.383	3.052	--	29.013	118	45.180
Acquisizioni dell'esercizio			144		637		2.362	52	3.195
Variazione area consolidamento									
Riclassifiche (-)		(2.571)		(5.331)	(90)				(7.992)
Riclassifiche (+)	3.024		5.331		130		172	36	8.693
Alienazioni dell'esercizio									
Rivalutazioni dell'esercizio									
Svalutazioni dell'esercizio									
Differenze cambio									
Ammortamenti dell'esercizio	(12)		(121)	(18)	(154)			(12)	(317)
Totale	5.244	--	7.165	1.034	3.575	--	31.547	194	48.759
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3									
Tot. Immobilizz. Materiali	5.106	--	7.165	1.034	3.575	--	31.547	194	48.759

* 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 verificano a breve significative perdite di valore su specifici asset del Gruppo. Si prevede di effettuare tale verifica a fine esercizio come di consueto.

Nel corso del mese di Aprile è stato riscattato l'immobile in leasing di Via Gian Galeazzo 29 con rimborso del debito residuo di 4,4 milioni di euro mediante il parziale utilizzo del mutuo stipulato con Cassa di Risparmio di Genova.

3) Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **2.596 mila Euro** contro 1.997 mila Euro del 31 dicembre 2008.

Il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio è esposto nella tabella che segue:

<i>€uro/000</i>	Saldo al 31/12/08	Acquisizioni	Alienazioni	Rival.(Svalutazioni)	Variazione consolidam.	Saldo al 30/06/09
Azienda Turistica Florio S.r.l.	1.283			(2)		1.281
Isola Longa Turismo Rurale S.r.l	3			(1)		2
Donnafugata Resort S.r.l	711	540		57		1.308
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l	--	6		(1)		5
Totale	1.997	546	--	53		2.596

4) Altre Partecipazioni

<i>€uro/000</i>	Saldo al 31/12/08	Acquisizioni	Alienazioni/ Svalutazioni	Variazione Fair Value	Saldo al 30/06/09
Marina di Punta Ala	155		--	--	155
Audoin De Dampierre	101		--	--	101
Totale	256		--	--	256

5) Altri crediti

Gli altri crediti, pari a 187 mila Euro, sono in linea con il valore al 31 dicembre 2008.

ATTIVITA' CORRENTI

6) Rimanenze

Le rimanenze finali, pari a 346 mila Euro sono relative a semilavorati (vino sfuso) dell'azienda Feudi del Pisciotto che ha iniziato la produzione del vino. Il corrispondente valore al 31 dicembre 2008 era pari a 186 mila Euro.

7) Crediti commerciali

<i>Euro/000</i>	31/12/08	30/06/09
Clienti ordinari	1.181	888
Fatture da emettere	24	54
Fondo Svalutazione Crediti	(10)	(13)
Totale crediti commerciali	1.195	929

I crediti verso clienti sono prevalentemente di natura commerciale legati all'addebito degli affitti e all'attività di facility management effettuati in particolare verso il Gruppo Class Editori, e all'attività vitivinicola della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l..

8) Crediti finanziari

Sono pari a 3 mila Euro in linea con in valore al 31 dicembre 2008.

9) Crediti Tributari

<i>Euro/000</i>	31/12/08	30/06/09
Ritenute d'acconto bancarie	8	--
Imposte anticipate	291	227
Erario IRES/IRAP	36	9
Erario c/IVA	1.372	1.908
Erario c/IVA proforma	6	5
Altri crediti vs. Erario	15	13
Totale Crediti Tributari	1.728	2.162

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.

10) Altri Crediti

<i>€uro/000</i>	31/12/08	30/06/09
Note credito da ricevere/anticipi a fornitori	71	84
Ratei e risconti attivi	31	126
Contributi in c/capitale	1.781	811
Crediti verso collegate	1.777	1.790
Altri crediti	17	16
Totale Altri Crediti	3.677	2.827

I crediti per contributi in conto capitale, pari a 811 mila euro, sono stati contabilizzati dalla controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. a seguito di delibera da parte dell'Assessorato Agricoltura e Foreste della Regione Sicilia, sono destinati alla copertura del 50% della spesa ammissibile per la realizzazione della cantina della stessa società. Si sottolinea che nei primi giorni del mese di luglio 2009 è stato incassato dalla Regione Sicilia il residuo credito in essere, a seguito dell'avvenuto collaudo della cantina realizzata dalla stessa Feudi del Pisciotto.

11) Disponibilità liquide

<i>€uro/000</i>	31/12/08	30/06/09
Depositi bancari	444	172
C/C Postali	--	--
Denaro e valori in cassa	2	4
Totale Disponibilità Liquide	446	176

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

Posizione finanziaria netta totale

<i>€uro/000</i>	31/12/08	30/06/09
A. Cassa	2	4
- Depositi bancari	444	172
- Depositi postali	--	--
B. Altre disponibilità liquide	444	172
C. Disponibilità liquide ed altre attività finanziarie (A+B)	446	176
D. Titoli detenuti per la negoziazione	--	--
- Crediti finanziari verso imprese collegate	--	--
- Strumenti derivati ed altre attività finanziarie	2	3
E. Crediti ed altre attività finanziarie correnti	2	3
F. Attività finanziarie correnti (D+E)	2	3
G. Debiti bancari correnti	1.503	3.142
- Leasing	904	97
- Finanziamenti in conto capitale	162	162
- Mutui	418	824
H. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	1.484	1.083
- 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)	2.987	4.225
M. Posizione finanziaria netta corrente (C+F-L)	(2.539)	(4.046)
- Leasing	4.299	575
- Finanziamenti a termine	22.000	22.000
- Mutui	14.192	20.824
N. Parte dell'indebitamento non corrente	40.491	43.399
O. Altri debiti finanziari non correnti	--	--
P. Indebitamento finanziario non corrente (N+O)	40.491	43.399
Q. Posizione finanziaria netta (M-P)	(43.030)	(47.445)

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

12) Movimentazione del Patrimonio Netto

<i>€uro/000</i>	<u>Saldo al 31/12/08</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 30/06/09</u>
<i>Patrimonio netto:</i>							
<i>Del gruppo:</i>							
Capitale	923						923
Riserva sovraprezzo azioni	1.526						1.526
Riserva di rivalutazione							
Riserva legale	28	97					125
Riserve statutarie							
Riserva di consolidamento	(981)	(546)			(612)		(2.139)
Altre	470	908					1.378
Utile (perdita) d'esercizio	1.382	(459)	(923)			(164)	(164)
Patrimonio netto di Gruppo	3.348	--	(923)	--	(612)	(164)	1.649
<i>Di terzi:</i>							
Capitale e riserve di terzi	1	--					1
Utile (perdita) di terzi	--	--					--
Patrimonio netto di terzi	1	--	--	--	--	--	1
Tot. Patrimonio Netto	3.349	--	(923)	--	(612)	(164)	1.650

I principali movimenti di Patrimonio Netto sono dettati, dalla registrazione del risultato di periodo al 31/12/2008 e dalla relativa destinazione dell'utile che ha comportato la distribuzione di dividendi per 923 mila euro. Gli altri movimenti sono correlati all'eliminazione del valore delle partecipazioni contro la corrispondente quota parte dei patrimoni netti delle società controllate.

Dividendi pagati

A maggio 2009 sono stati pagati dividendi relativi al risultato conseguito nel 2008 per un ammontare di 921 mila euro. Il residuo debito verso gli azionisti è al 30 giugno 2009 pari a 2 mila euro.

PASSIVITA' NON CORRENTI

13) Debiti finanziari

<i>€uro/000</i>	31/12/08	30/06/09
Debiti per finanziamenti (quote a M/L)	36.192	42.824
Debiti vs. Società di leasing	4.299	575
Totale Debiti Finanziari	40.491	43.399

14) Trattamento di fine rapporto

<i>€uro/000</i>	Fondo al 31/12/08	Variazione area di consolid.	Trasferimenti/ Utilizzi	Oneri finanziari	Oneri attuariali	Accant.	Saldo al 30/06/09
Categoria:							
Impiegati	14	--	--	--	1	3	18
Tot. Fondo TFR	14	--	--	--	1	3	18

PASSIVITA' CORRENTI

15) Debiti finanziari

<i>€uro/000</i>	31/12/08	30/06/09
Debiti correnti verso banche	1.503	3.142
C/C collegate	--	--
Debiti verso Istituti Finanziari (quota a breve)	1.484	1.083
Totale Debiti Finanziari	2.987	4.225

16) Debiti commerciali

<i>€uro/000</i>	31/12/08	30/06/09
Debiti verso fornitori e collaboratori	1.826	2.137
Fatture da ricevere e note credito da emettere	204	197
Debiti verso società collegate	--	--
Totale Debiti Commerciali	2.030	2.334

17) Debiti tributari

<i>€uro/000</i>	31/12/08	30/06/09
Erario C/IVA	--	--
Debiti vs. Erario per ritenute	10	34
Imposte differite	359	354
Imposte del periodo	150	21
Totale Debiti tributari	519	409

18) Altri debiti

<i>€uro/000</i>	31/12/08	30/06/09
Debiti verso Istituti di Previdenza	17	19
Altri Ratei e risconti passivi	3.827	3.841
Debiti vs. dipendenti	14	38
Cauzioni ricevute	2.000	2.000
Altri debiti	311	313
Totale Altri Debiti	6.169	6.211

I risconti passivi comprendono l'importo di 3.421 mila euro, riferito al contributo in conto capitale di cui si è già detto, 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.

19) Ricavi

<i>€uro/000</i>	30/06/08	30/06/09	Variatz (%)
Ricavi affitti	1.020	1.047	2,7
Ricavi facility management	393	407	3,6
Ricavi Attività vitivinicola	12	415	<i>n.s.</i>
Altri Ricavi	2.197	69	<i>n.s.</i>
Totale	3.622	1.938	(46,5)

Si segnala che l'ammontare degli altri ricavi comprende proventi straordinari per plusvalenze e sopravvenienze attive di gestione per complessivi 19 mila Euro.

20) Costi della produzione

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

<i>€uro/000</i>	30/06/08	30/06/09	Variatz (%)
Acquisti	26	159	<i>n.s.</i>
Servizi	658	736	11,85
Costo del personale	79	157	98,73
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	22	(53)	<i>n.s.</i>
Altri costi operativi	197	222	12,69
Totale costi operativi	982	1.221	24,34

L'ammontare degli altri costi operativi comprende oneri straordinari per sopravvenienze passive di gestione per complessivi 26 mila Euro.

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

<i>€uro/000</i>	30/06/08	30/06/09	Variatz (%)
Costi locazioni	10	13	30,0
Costi facility	176	158	(10,2)
Costi attività vitivinicola	26	81	211,5
Costi consulenze finanziarie e amministrative	265	244	(7,9)
Altri costi	181	240	32,6
Totale Servizi	658	736	11,8

21) Oneri/Proventi Finanziari netti

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

<i>€uro/000</i>	30/06/08	30/06/09
Interessi attivi bancari	16	2
Interessi attivi su titoli	--	--
Altri proventi finanziari	19	11
Totale Proventi finanziari	35	13
Spese bancarie e di finanziamento	(2)	(3)
Interessi passivi bancari	--	(16)
Interessi passivi su finanziamenti	(419)	(493)
Altri oneri finanziari	(151)	(92)
Totale Proventi finanziari	(572)	(604)
Proventi/(Oneri) finanziari Netti	(537)	(591)

22) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	30/06/08	30/06/09
Imposte dell'esercizio	105	51
Imposte differite nette	39	(81)
Totale Imposte a Conto Economico	144	(30)

23) 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 € 1.067.500, 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 € 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 € 24.000.000,00, con Banca Popolare dell'Emilia Romagna per € 450.000,00 e con Carige per € 13.000.000,00. Pegno 100% delle quote della Società Buriogozzo 1 S.r.l. e di Diana Bis S.r.l. a favore di Centrobanca per il finanziamento "bridge" di € 22.000.000,00. Garanzie ipotecarie sull'immobile sito in Milano in Corso Italia 64-Burigozzo 1 per finanziamento a stato avanzamento lavori fino a € 11.000.000,00. Lettera di patronage a favore di Centrobanca per finanziamento di € 22.000.000,00 alla società controllata Burigozzo 1 S.r.l..

NOSTRI BENI PRESSO TERZI, comprende il valore dei titoli presso la Monte Titoli per complessivi € 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 2009 ed il relativo *fair value* delle attività e passività finanziarie:

€ (migliaia)	Valore contabile	Fair value
Attività finanziarie		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	176	176
Crediti commerciali	929	929
Partecipazioni e titoli	2.852	2.852
Altri crediti	5.179	5.179
Passività finanziarie		
Debiti Finanziari	44.482	44.482
Debiti commerciali	2.334	2.334
Altri debiti	6.620	6.620
Debiti verso banche e altri	3.142	3.142

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

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	30/06/08	30/06/09	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	1.020	1.047	27	2,6
Costi operativi diretti	727	718	(9)	(1,2)
Margine di contribuzione	293	329	36	12,3
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	28,7	31,4		

B) Servizi e facility management

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	30/06/08	30/06/09	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	393	407	14	3,6
Costi operativi diretti	243	246	3	1,2
Margine di contribuzione	150	161	11	7,3
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	38,2	39,6		

C) Attività vitivinicola

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	30/06/08	30/06/09	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
Ricavi	12	415	403	<i>n.s.</i>
Costi operativi diretti	65	426	361	<i>n.s.</i>
Margine di contribuzione	(53)	(11)	42	<i>n.s.</i>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>n.s.</i>	(2,7)		

CONTROVERSIE E PASSIVITA' POTENZIALI

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione, l'Agenzia delle Entrate di Milano ha cosntestato 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 quadra 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. Si è tutt'ora in attesa di ricevere il relativo avviso d'accertamento.

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 2009.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Al 30 giugno 2009 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>	31/12/08	30/06/09
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Crediti vs. Class Editori	987	533
Crediti vs. Italia Oggi editori Erinne	--	101
Crediti vs. Class CNBC	28	10
Crediti vs. Domini Castellare di Castellina	10	211
Forniture per immobili	--	48
Debiti vs. Class Editori	(950)	(1.171)
Debiti vs. Class Pubblicità	--	19
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)

<i>€uro/000</i>	30/06/08	30/06/09
<u>Rapporti Economici</u>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	871	888
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	117	119
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	16	16
Ricavi per servizi Facility vs. Class Editori	344	351
Ricavi per servizi Facility vs. Italia Oggi Editori	48	49
Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare di Castellina	--	201
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(265)	(164)

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

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 da Feudi del Pisciotto S.r.l. è stato stipulato un contratto 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>	31/12/08	30/06/09
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Crediti vs. Turistica Florio	99	99
Crediti vs. Isola Longa	4	4
Crediti vs. Società Infrastrutture Sicilia	1.664	1.677
Crediti vs. Donna Fugata Resort	120	--

Eventi successivi

Nel primo semestre 2009 l'attività gestionale è proseguita in maniera positiva e in condizioni di economicità ed efficienza.

I ricavi conseguiti dalla gestione del patrimonio mobiliare e immobiliare sono garantiti da contratti di locazione pluriennali. Alcuni di questi erano in scadenza alla fine del 2008 ma si sono già automaticamente rinnovati per il futuro.

Nel corso del secondo semestre 2009 è conferita facoltà a CIA di cedere parte del suo patrimonio mobiliare attraverso uno smobilizzo di partecipazioni detenute nelle partecipate Infrastrutture Sicilia S.r.l. di Trapani (società che detiene il 37,59% di Airgest S.p.A. società di gestione dell'aeroporto di Trapani) e Donnafugata Resort S.r.l. di Ragusa (società che ha in corso la realizzazione di un resort a cinque stelle con annessi campi da golf). Tale facoltà, garantita contrattualmente per CIA da diritti di opzione (*put*), è stata già esercitata per la quota di sua proprietà della società Infrastrutture Sicilia S.r.L.

Succeivamente al 30 giugno 2009, CIA, a seguito della delibera di aumento di capitale sociale approvata dall'assemblea dei soci di Donnafugata Resort S.r.l. in data 4 giugno 2009, ha sottoscritto la propria quota ed anche parte di quelle non sottoscritte da altri soci, incrementando di conseguenza la propria percentuale di partecipazione dal 15% al 16,27%.

I lavori di ristrutturazione per i primi 700 mq destinati ad uso uffici, come su evidenziato, sono in fase di ultimazione e si prevede la possibilità della loro messa a reddito entro la fine del terzo trimestre 2009. La rimanente porzione a destinazione commerciale-uffici, circa 1.900 mq, sarà prevedibilmente terminata entro la fine dell'anno.

Le attività delle aziende in Sicilia, la fine dei lavori per la realizzazione della cantina, l'avvio della commercializzazione dei vini della collezione "Grandi Stilisti" e l'incremento dei volumi della linea "Baglio del Sole", hanno generato i primi ricavi già nel corso del primo semestre 2009 e si prevede un significativo incremento nel secondo semestre dell'anno.

A breve avrà inizio la vendemia 2009, con una produzione stimata di 1.500 Hl.

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. 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 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.	Caltanissetta	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	8.926.500	15,00	diretta	CIA S.p.A.	15,00
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	Palermo	10.000	25,70	diretta	CIA S.p.A.	25,70

***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 2009, nel corso del primo semestre 2009.
2. Le procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2009 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 2009:
 - 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, 28 agosto 2009

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 dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrative specifiche della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e controllate (Gruppo CIA) al 30 giugno 2009. 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.
3. 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, riclassificati per tener conto delle modifiche agli schemi di bilancio introdotte dallo IAS 1 (2007), si fa riferimento alle nostre relazioni rispettivamente emesse in data 10 aprile 2009 e in data 29 agosto 2008.

4. 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 2009 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, 28 agosto 2009

BDO Sala Scelsi Farina
Società di Revisione per Azioni



Paolo Scelsi
(Un Amministratore)