

**C I A**  
Compagnia Immobiliare Azionaria

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

La Compagnia Immobiliare Azionaria spa presenta il resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2009, in forza della Direttiva 2004/109/CE (c.d. direttiva Transparency) recepita dall'ordinamento italiano a fine 2007, che richiede la pubblicazione di tali dati anche per le società quotate sul segmento di mercato *Expandi*.

Il risultato economico del periodo chiude con un utile ante imposte di 10 mila euro.

I principali fattori che hanno caratterizzato l'andamento del periodo sono stati:

- il valore della produzione al 31 marzo 2009 è stato di 893 mila euro sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo del 2008 (889 mila euro). I ricavi tipici, relativi ad affitti attivi e alle prestazioni di servizi e facility management, sono passati da 703 mila euro a 734 mila euro. Gli altri proventi operativi passano da 186 mila euro del primo trimestre 2008 a 159 mila euro al 31 marzo 2009. Con riguardo alla composizione, si segnala che nel primo trimestre 2008 erano compresi nei ricavi plusvalenze non ripetibili, come quella della vendita di un appartamento non strategico all'isola di Capraia e una consulenza una tantum alla partecipata Donna Fugata Resort S.r.l., per un totale di circa 185 mila euro.
- I costi operativi crescono da 332 mila euro a 510 mila euro principalmente per le maggiori spese di gestione sostenute per le controllate in Sicilia, ed in particolare

---

per l'entrata in funzione della cantina nel Feudo del Pisciotto (di cui si dirà più avanti in relazione) e la conseguente preparazione dei vini.

- Il margine operativo lordo, inteso come differenza tra valore e costi della produzione prima degli ammortamenti, è positivo per 383 mila euro contro i 557 mila euro del corrispondente periodo 2008.
- Il Risultato Operativo (Ebit) al 31 marzo 2009 è di 279 mila euro, contro 477 mila euro del precedente periodo.
- Gli oneri finanziari netti sono pari a 269 mila euro (272 mila euro nel 2008).

### **PRINCIPALI EVENTI ECONOMICO-FINANZIARI DEL PERIODO**

I ricavi tipici dell'attività sono generati dalla gestione del patrimonio 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 analoghe caratteristiche. Tale attività ha manifestato una sostanziale stabilità nell'andamento dei due esercizi, dovuta al fatto che non vi sono state variazioni, nel periodo di riferimento, delle condizioni contrattuali che regolano gli affitti degli immobili con le società locatarie, fatta eccezione per i normali adeguamenti ISTAT.

Una delle principali attività di investimento in corso è la cantina in fase di ultimazione fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia, che la controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. ritiene di completare entro il primo semestre del 2009. L'investimento totale è previsto in 7,7 milioni di euro. Tale investimento è stato oggetto di domanda di agevolazione ai fini dell'ottenimento di un contributo in conto capitale, nella misura del 50% della spesa ritenuta ammissibile pari a 7,0 milioni di euro, così come previsto nella Mis.4.09 del POR Sicilia 2000/2006. Il contributo di 3,5 milioni di euro è stato incassato per circa il 50%, pari a 1,7 milioni di euro, nell'ultimo trimestre dello scorso esercizio, e per 1 milione di euro nel mese di aprile 2009. Nel corso del primo semestre del presente esercizio è atteso il saldo dopo il collaudo finale delle opere.

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 (150 ettari) e delle vigne nella zona circostante. 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 misura autonoma nel reperimento della materia prima. La prima vendemmia (2007) è previsto che generi i primi ricavi già nell'esercizio in corso.

Durante il primo trimestre 2009 sono proseguiti i lavori sull'immobile sito in via Burigozzo 1-Corso Italia 64 (di proprietà della controllata Dian Bis Srl). L'immobile sarà composto da oltre 1800 mq residenziali e da 2.600 mq circa di uffici: per questi ultimi i lavori di ristrutturazione per circa 700 mq saranno terminati entro la fine del primo semestre.

**I ricavi del periodo sono così suddivisi:**

€ (migliaia)	31/03/2009	31/03/2008	Var. %
Ricavi affitti	531	507	4,73
Ricavi facility management	203	196	3,57
Altri ricavi	159	186	(14,52)
<b>Totale</b>	<b>893</b>	<b>889</b>	<b>0,45</b>

---

## SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria presenta al 31 marzo 2009 un indebitamento a livello consolidato di 44,1 milioni di euro, così generato:

€ (migliaia)	31/03/2009	31/03/2008	31/12/2008
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(40.284)	(17.469)	(40.491)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(3.812)	(954)	(2.541)
<i>Di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	(3.819)	(1.245)	(2.987)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	7	291	446
<b>Posizione finanziaria netta: Indebitamento netto/disponibilità nette</b>	<b>(44.096)</b>	<b>(18.423)</b>	<b>(43.032)</b>

### Commento alla posizione finanziaria netta

La posizione finanziaria evidenziata nel prospetto, presenta alla data del 31 marzo 2009 un indebitamento netto pari a 44,1 milioni di euro, sostanzialmente in linea rispetto al 31 dicembre 2008, dopo l'importante operazione di acquisto dell'immobile nel centro di Milano: l'incremento di circa 1 milione di euro va sostanzialmente attribuito alla liquidazione delle spese per l'ultimazione dei lavori della cantina in Sicilia

Nell'ambito dei debiti finanziari a medio e lungo termine sono inclusi mutui contratti con Unicredit Banca di Impresa, Banca Popolare dell'Emilia Romagna e Centrobanca, e due leasing contratti con Locat e Capitalia.

---

## PERSONALE

Media del periodo

	31/03/2009	31/12/2008	31/03/2008
Impiegati	4	4	3
<b>Totale</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

La forza lavoro al 31 marzo è in linea con quella di fine esercizio 2008.

## 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 31 Marzo 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 spa, è stata pubblicata nell'ambito della relazione semestrale 2008 e del bilancio annuale al 31 dicembre 2008 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 31 Marzo 2009:

#### 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:

	<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 %
e società controllata:	
- 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%.

Si ricorda che nel settembre 2008 è stata costituita Burigozzo 1 srl, interamente controllata da CIA spa: tale società è stata il veicolo a mezzo del quale è stato acquistato il 100% delle quote sociali di Diana Bis srl, proprietaria dell'immobile oggetto dell'investimento precedentemente descritto.

#### 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	15,00 %
- Società Infrastrutture Sicilia S.r.l	25,70 %



---

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

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

I ricavi della società sono garantiti da contratti di locazione. 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 Srl di Trapani e Donna Fugata Resort Srl di Ragusa. Tale facoltà è, per CIA, garantita contrattualmente da diritti di opzione (Put) che nel caso di esercizio potrebbero generare importanti plusvalenze.

Con riferimento alla ristrutturazione dell'immobile sito in via Burigozzo 1 - Corso Italia 64 (di proprietà della controllata Dian Bis srl) i primi 700 mq adibiti ad uso commerciale saranno ultimati presumibilmente entro la fine del primo semestre dell'anno. La rimanente porzione a destinazione commerciale, circa 1.900 mq, sarà terminata entro la fine dell'anno. Questo permetterà di cercare l'immediata messa a reddito, come previsto dalla prima fase del progetto costruttivo identificato per l'area.

Le attività delle aziende in Sicilia, la fine dei lavori per la realizzazione della cantina e, soprattutto, l'avvio della commercializzazione dei prodotti finiti, cioè dei vini a cominciare dalla fine di maggio, potranno generare, nel corso del secondo semestre, i primi ricavi degli investimenti effettuati. Si segnala che i vini commercializzati sono quelli della collezione "Grandi Stilisti" che hanno disegnato le etichette (Valentino, Versace, Missoni, Alberta Ferretti, Ferré, Anna Molinari – Blue Marine, Carolina Marengo). Parte del ricavato, d'accordo con gli stilisti, sarà destinato ogni anno al restauro di un'opera d'arte siciliana o a nuove opere di charity sempre in Sicilia.

Si segnala che ad aprile, al fine di dotare la società delle risorse necessarie per l'ultimazione dei lavori della cantina della Feudi del Pisciotto, si è conclusa

---

un'operazione di mutuo sull'immobile sito a Milano in via Gian Galeazzo 29 per la somma di 6,5 milioni di euro, che ha sostituito, con durata più ampia, un leasing del valore di 4,4 milioni di euro. Con questa operazione si è ottenuto anche il vantaggio di ridurre significativamente i flussi di cassa in uscita per il rimborso del debito.

Sempre nel mese di aprile si segnala l'avvenuto finanziamento alla partecipata Donnafugata Resort Srl per circa mezzo milione di euro destinato al completamento dei lavori che la società ha in corso per la realizzazione di un resort a cinque stelle con annessi campi da golf.

P. il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente

*Vittorio Terrenghi*

---

**Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.**  
**CIA S.p.A. e soc. controllate**  
**Resoconto Intermedio di Gestione 01/01/2009 – 31/03/2009**  
**Dati economici consolidati**  
(in migliaia di euro)

---

<i>CONTO ECONOMICO</i>	<i>31/03/08</i>	<i>31/03/09</i>
<b>RICAVI</b>		
Ricavi delle vendite	703	734
Altri proventi operativi	186	159
<b>Totale ricavi</b>	<b>889</b>	<b>893</b>
<b>COSTI</b>		
Costi operativi	332	510
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>	<b>557</b>	<b>383</b>
Ammortamenti e svalutazioni	80	104
<b>Risultato operativo – Ebit</b>	<b>477</b>	<b>279</b>
Proventi (oneri) finanziari netti	(272)	(269)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>205</b>	<b>10</b>
(Utile) perdita di terzi ante imposte	-	-
<b>Risultato Gruppo ante imposte</b>	<b>205</b>	<b>10</b>

---

**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., dichiara che l'informativa contabile contenuta nel presente documento corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.*

Il Dirigente Preposto  
*Emilio Adinolfi*