

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

***Resoconto Intermedio di Gestione
al 30 settembre 2008***

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

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

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

Resoconto Intermedio di Gestione al 30 Settembre 2008

Il resoconto intermedio di gestione è redatto su base consolidata, in quanto la Società è tenuta alla redazione dei conti consolidati.

COMMENTI AI DATI ECONOMICI

La Compagnia Immobiliare Azionaria spa presenta il resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2008, 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*.

A tale fine si è proceduto a redigere pro forma anche la corrispondente situazione economica dell'anno precedente.

I principali fattori che hanno caratterizzato l'andamento economico e contribuito al risultato operativo nel corso dei primi nove mesi del 2008, evidenziati nel prospetto contabile, si possono così sintetizzare:

- il valore della produzione al 30 settembre 2008 è stato di 4.414 mila euro che raffrontato ai 2.122 mila euro del corrispondente periodo del 2007 evidenzia un incremento pari a 2.292 mila euro.
- Il margine operativo lordo, inteso come differenza tra valore e costi della produzione prima degli ammortamenti, è positivo per 2.875 mila euro contro i 946 mila euro del corrispondente periodo 2007.

Il totale degli ammortamenti è risultato pari a 235 mila euro.

Il Risultato Operativo (Ebit) al 30 settembre 2008 è di 2.640 mila euro, in crescita di 3,7 volte rispetto al precedente periodo.

Gli oneri finanziari netti sono pari a 874 mila euro (725 mila euro nel 2007).

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, né degli immobili acquisiti e dati in locazione, né delle condizioni contrattuali che regolano gli affitti degli immobili con le società locatarie, fatta eccezione per i normali adeguamenti ISTAT.

Nel primo semestre 2008, a seguito degli impegni assunti nel corso del 2007 con la società Miro Radici Finance spa (MRF) di Dalmine (Bg), CIA ha ridotto rispetto al 31 dicembre 2007 dal 45% al 25,7% la propria quota in Società Infrastrutture Sicilia srl a seguito della cessione del 19,3% ad Euroairport spa., società appartenente al Gruppo Miro Radici, realizzando una plusvalenza di circa 2 milioni di euro.

Nel mese di febbraio, è stata definita la vendita della proprietà di un piccolo immobile non strategico sito nella Isola di Capraia, che ha generato una plusvalenza per CIA di 83,4 mila euro.

La principale attività di investimento in corso di realizzazione riguarda la cantina in costruzione fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia, che la controllata Feudi del Pisciotto srl ha in programma di completare entro il primo trimestre del 2009. Per la realizzazione dei lavori, a gennaio del 2008, la Regione Sicilia ha ammesso con Decreto il finanziamento dell'opera con fondi in conto capitale per il 50% dell'investimento ammesso di 7,0 milioni di euro. Il finanziamento di 3,5 milioni di euro è stato incassato per il 50%, pari a 1,7 milioni di euro, in data 3 ottobre 2008.

CIA nel primo trimestre del 2008 ha definito un preliminare per l'acquisto del 100% delle quote della società Diana Bis, proprietaria di un'importante complesso immobiliare da ristrutturare nel pieno centro di Milano adiacente ad altri immobili già di

proprietà di CIA. 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 di CIA, consentendole nel futuro importanti sinergie e possibilità di crescita. Al termine dei lavori di ristrutturazione, la cui durata stimata è di tre anni, l'immobile sarà composto da 2.600 mq circa di uffici e oltre 1.800 mq residenziali. Nel settembre 2008 si è concluso l'acquisto del 100% delle quote della società Diana Bis srl, attraverso la società posseduta interamente Burigozzo 1 srl. Il valore definito per l'acquisto è stato di 25,5 milioni di euro; l'operazione è stata finanziata per 22 milioni di euro con mezzi di terzi e per la parte rimanente con mezzi propri e altre fonti di finanziamento. Inoltre, attraverso Centrobanca, si è ottenuto un finanziamento a copertura dei costi per la ristrutturazione dell'immobile, fino a un valore di 11 milioni di euro. Si segnala che le linee di credito che hanno finanziato l'acquisto dell'immobile e che sosterranno la ristrutturazione sono a tasso fisso, neutralizzando pertanto i recenti rialzi dei tassi d'interesse ed i rischi connessi alla crisi dei mercati.

Infine, CIA il 30 luglio 2008 è entrata a far parte del capitale, per una quota pari al 2%, di una primaria società vinicola francese, Audoin De Dampierre, uno dei produttori di champagne con i migliori rating delle maggiori riviste e guide del settore.

I ricavi del periodo sono così suddivisi:

€ (migliaia)	30/09/2008	30/09/2007	%
Ricavi affitti	1.534	1.505	1,9%
Ricavi facility management	590	579	1,9%
Altri ricavi	2.290	38	n.s.
Totale	4.414	2.122	108,0%

SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria presenta al 30 settembre 2008 un indebitamento a livello consolidato di 44,3 milioni di euro, così generato:

€ (migliaia)	30/09/2008	30/09/2007	31/12/2007
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(40.349)	(18.694)	(18.472)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(3.948)	1.524	111
<i>Di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	<i>(4.486)</i>	<i>(1.197)</i>	<i>(1.356)</i>
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	<i>538</i>	<i>2.721</i>	<i>1.467</i>
Posizione finanziaria netta : Indebitamento netto/disponibilità nette	(44.297)	(17.170)	(18.361)

Commento alla posizione finanziaria netta

La posizione finanziaria evidenziata nel prospetto, presenta alla data del 30 settembre 2008 un indebitamento netto pari a 44,3 milioni di euro. L'incremento rispetto al 30 settembre 2007 è dovuto ai maggiori impieghi necessari per supportare le attività di investimento della società, in particolare riferibile all'operazione di acquisizione della società Diana Bis srl.

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

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

Nell'ambito dei debiti finanziari a breve termine è incluso un finanziamento di 3 milioni di euro concesso dalla correlata Class Editori spa per finanziare l'operazione di acquisizione della società Diana Bis srl.

PERSONALE

Media del periodo

	30/09/2008	30/09/2007	31/12/2007
Impiegati	4	2	2
Totale	4	2	2

L'incremento della media di due impiegati è relativo all'inserimento di un impiegato tecnico, avvenuto nel corso del 2007, a regime nel 2008, e all'assunzione, nel mese di maggio 2008, di un impiegato amministrativo incaricato fra l'altro di monitorare gli investimenti strategici del gruppo.

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

I dati del periodo di confronto sono stati anch'essi espressi secondo gli IFRS. Il resoconto intermedio di gestione al 30 Settembre 2008 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 2007 a cui pertanto si rimanda.

AREA DI CONSOLIDAMENTO

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

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

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

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

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

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

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

Metodo dell'integrazione globale

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

	<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 controllate:	
- Diana Bis S.r.l.	100,00 %
- Resort & Golf Società Consortile A.r.l. *	55,75 %

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

Metodo del patrimonio netto

Le Società collegate di Compagnia Immobiliare Azionaria spa che sono state consolidate con il metodo del patrimonio netto sono:

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

Rispetto al 31 dicembre 2007 si segnala la riduzione dal 45% al 25,7% della quota di possesso in Società Infrastrutture Sicilia srl a seguito dell'operazione precedentemente descritta.

Si segnala inoltre l'uscita dal perimetro di consolidamento dell'Associazione Agricola Tenuta del Pisciotto S.c.a.r.l., a seguito di cessione, al valore nominale, della totalità quote sociali precedentemente detenute.

In data 2 settembre 2008 è stata costituita Burigozzo 1 srl, interamente controllata da CIA spa: tale società ha costituito il veicolo a mezzo del quale, in data 16 settembre 2008, è stato acquistato il 100% delle quote sociali di Diana Bis srl.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La situazione attuale dei mercati in generale ed in particolare di quelli finanziari genera incertezza anche nel mercato immobiliare, che in USA è stata una delle cause della crisi stessa. Nonostante le condizioni di grande instabilità dei mercati finanziari e la crisi economica attualmente in essere, si prevedono prospettive positive per la società, compreso l'andamento economico dell'ultimo trimestre dell'anno.

Quasi tutte le linee di credito che hanno finanziato l'acquisto degli immobili sono a tasso fisso, neutralizzando i rialzi dei primi nove mesi dell'anno e le condizioni di acquisto delle forniture di beni e servizi sono rimaste sostanzialmente immutate, non prevedendosi rialzi per il futuro.

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 prossimo esercizio, come già detto, è inoltre prevista la possibilità, già garantita contrattualmente con diritti di opzione, di ridurre ulteriormente la quota detenuta indirettamente (per mezzo della partecipata Società Infrastrutture Sicilia srl) nella società AIRGEST (aeroporto di Trapani), il che potrebbe generare un'ulteriore significativa plusvalenza nei conti di CIA spa.

P. il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Vittorio Terrenghi

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
CIA S.p.A. e soc. controllate
Relazione trimestrale 01.01.2008 – 30.09.2008
Dati economici consolidati
(in migliaia di euro)

<i>CONTO ECONOMICO</i>	<i>30/09/07</i>	<i>30/09/08</i>
RICAVI		
Ricavi delle vendite	2.086	2.125
Altri proventi operativi	36	2.289
Totale ricavi	2.122	4.414
COSTI		
Costi operativi	1.176	1.539
Margine operativo lordo – Ebitda	946	2.875
Ammortamenti e svalutazioni	239	235
Risultato operativo – Ebit	707	2.640
Proventi (oneri) finanziari netti	(725)	(874)
Risultato ante imposte	(18)	1.766
(Utile) perdita di terzi ante imposte	-	-
Risultato Gruppo ante imposte	(18)	1.766

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
CIA S.p.A. e soc. controllate
Relazione trimestrale 01.07.2008 – 30.09.2008
Dati economici consolidati
(in migliaia di euro)

<i>CONTO ECONOMICO</i>	<i>1/7-30/09/07</i>	<i>1/7-30/09/08</i>
RICAVI		
Ricavi delle vendite	696	712
Altri proventi operativi	7	80
Totale ricavi	703	792
COSTI		
Costi operativi	393	557
Margine operativo lordo – Ebitda	310	235
Ammortamenti e svalutazioni	79	79
Risultato operativo – Ebit	231	156
Proventi (oneri) finanziari netti	(242)	(337)
Risultato ante imposte	(11)	(181)
(Utile) perdita di terzi ante imposte	-	-
Risultato di Gruppo ante imposte	(11)	(181)

**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

