

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

***Relazione Finanziaria Semestrale
al 30 giugno 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

Indice

Gruppo CIA

❑	Composizione degli Organi Sociali	3
❑	Relazione intermedia sulla gestione	4
❑	Bilancio Semestrale abbreviato.....	13
❑	Stato Patrimoniale – Attivo	14
❑	Stato Patrimoniale – Passivo	15
❑	Conto Economico	16
❑	Rendiconto finanziario	17
❑	Situazione consolidata ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006	18
❑	Note illustrative	21
❑	Prospetto della partecipazioni rilevanti	44
❑	Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell’art. 154-bis del D.Lgs n. 58/1998	46
❑	Relazione della Società di Revisione sul bilancio semestrale abbreviato	48

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 Beatrice Panerai Luca Niccolò Panerai Angelo Eugenio Riccardi Umberto Vitiello Domenico Zonin Giovanni Zonin

Collegio Sindacale

Presidente Sindaci effettivi	Carlo Maria Mascheroni Pierluigi Galbussera Maria Grazia Vassallo
Sindaci supplenti	Luciano Barbucci Vieri Chimenti

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 2 maggio 2006, scadranno in concomitanza dell'Assemblea degli Azionisti che approverà il bilancio dell'esercizio 2008.

La società di revisione è incaricata fino all'Assemblea che approverà il bilancio d'esercizio 2012.

***Relazione intermedia sulla gestione
al 30 giugno 2008***

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

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
AL 30 GIUGNO 2008

Premessa

La relazione del Gruppo CIA al 30 giugno 2008, 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

La situazione economica patrimoniale di CIA e società controllate al 30 giugno 2008 chiude con un risultato positivo ante imposte di 1.947 mila euro (202 mila nel primo semestre 2007) e di 1.803 mila euro dopo gli interessi di terzi e le imposte (73 mila nel primo semestre 2007).

Il valore della produzione al 30 giugno 2008 è stato di 3.622 mila euro che raffrontato ai 1.441 mila euro del corrispondente periodo del 2007 evidenzia un incremento pari a 2.181 mila euro.

Il margine operativo lordo, inteso come differenza tra valore e costi della produzione prima degli ammortamenti, è positivo per 2.640 mila euro contro gli 809 mila euro del corrispondente periodo 2007, in crescita del 226,3%.

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 S.p.A e altre società locatarie; i canoni sono in linea con quelli praticati sul mercato per immobili con uguali caratteristiche.

Tale attività ha manifestato una sostanziale stabilità 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 corso del semestre CIA ha ceduto il 19,3% della partecipazione in Società Infrastrutture Sicilia S.r.l., ad Euroairport S.p.A., società del Gruppo Miro Radici, generando una plusvalenza di 2.008 mila euro. Si rammenta che Società Infrastrutture Sicilia S.r.l. detiene il 37,59% di AIRGEST S.p.A., società di gestione dell'aeroporto di Trapani.

Inoltre, 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 nella prima metà dell'anno riguarda la cantina in costruzione fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia, che la controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. ha in programma di completare entro la fine dell'esercizio.

Per la realizzazione dei lavori, a gennaio del 2008, la Regione Sicilia ha ammesso con Decreto il contributo alla realizzazione dell'opera con fondi in conto capitale per il 50% dell'investimento totale, previsto in 7,0 milioni di euro.

Il contributo di 3,5 milioni di euro deve essere ancora incassato.

Nel primo semestre CIA ha siglato un contratto preliminare per l'acquisto di quote della società Diana Bis, proprietaria di un importante complesso immobiliare da ristrutturare nel pieno centro di Milano. 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 l'immobile sarà composto da 2.600 mq circa di uffici e oltre 1.500 mq residenziali.

Il valore definito per l'acquisto è di 25,5 milioni di euro ed è stata già liquidata la caparra confirmatoria. Sono in corso trattative con primaria banca per il finanziamento dell'operazione.

Per sostenere in parte le attività di investimento in essere la società ha utilizzato la parte ancora disponibile di una estensione del mutuo con Unicredit Banca di Impresa (1 milioni di euro), deliberato nel 2007 e già utilizzato nel 2007 per 2/3.

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

- il costo del personale è di 79 mila euro relativo al costo per n. 4 dipendenti (organico a fine periodo); rispetto al semestre precedente l'incremento è dovuto alla necessità di dotarsi di personale in grado di seguire i nuovi progetti. Il numero ridotto di dipendenti 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.
- le spese per prestazioni di servizi, sono di 658 mila euro, costituite principalmente dalle spese di gestione degli immobili. Comprendono altresì i costi per servizi pagati alla correlata Class Editori per la fornitura di servizi amministrativi, finanziari, informatici e del personale. L'incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente va attribuito alla maggiore attività resa necessaria per lo sviluppo del business (viaggi e spese di consulenza).
- gli altri costi operativi sono pari a 197 mila 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 156 mila euro.

Il Risultato Operativo (Ebit) al 30 giugno 2008 è di 2.484 mila euro, in crescita di 3,8 volte rispetto al precedente periodo.

Gli oneri finanziari netti sono pari a 537 mila euro (450 nel 2007).

Conto economico consolidato

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

<i>€uro/000</i>	30/06/07	31/12/07	30/06/08	Variatz (%)
Ricavi di vendita	1.441	3.015	3.622	151,35
Costi Operativi	(632)	(1.569)	(982)	55,38
Margine Lordo	809	1.446	2.640	226,33
<i>Incidenza sui ricavi</i>	56,14	47,96	72,89	
Ammortamenti	(157)	(313)	(156)	(0,64)
Risultato Operativo	652	1.133	2.484	280,98
<i>Incidenza sui ricavi</i>	45,25	37,58	68,58	
Proventi e oneri finanziari netti	(450)	(967)	(537)	19,33
Utile Ante Imposte	202	166	1.947	n.s.
Imposte	(130)	(100)	(144)	10,77
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	1	1	-	
Risultato di competenza del gruppo	73	67	1.803	n.s.

I **Ricavi** sono così suddivisi:

<i>€uro/000</i>	30/06/07	30/06/08	Variatz (%)
Ricavi affitti	988	1.020	3,24
Ricavi facility management	385	393	2,08
Altri ricavi	68	2.209	n.s
Totale	1.441	3.622	151,35

Negli altri ricavi sono incluse per 2.008 mila euro la plusvalenza derivante dalla cessione di parte della partecipazione nella società Infrastrutture Sicilia S.r.l, e per 83 mila euro plusvalenza derivante dalla cessione di una piccola proprietà immobiliare nell'isola di Capraia, non strategica per CIA.

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

<i>€uro/000</i>	30/06/07	30/06/08	Variatz (%)
Acquisti	19	26	36,84
Servizi	427	658	54,10
Costo del personale	46	79	71,74
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(3)	22	n.s.
Altri costi operativi	143	197	37,76
Totale costi operativi	632	982	55,38

L'incremento dei costi, come già anticipato, va principalmente attribuito alle maggiori spese che hanno generato la crescita dei ricavi, e necessari per le attività di sviluppo della società.

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

<i>€uro/000</i>	30/06/07	30/06/08	Variatz (%)
Costi locazioni	9	10	11,11
Costi facility	165	176	6,67
Costi consulenze finanziarie e amministrative	113	265	134,51
Altri costi	140	207	47,86
Totale Servizi	427	658	54,10

Stato patrimoniale consolidato

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 2.243 mila euro del 31 dicembre 2007 a 2.319 mila euro del 30 giugno 2008.

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	31/12/07	30/06/08
Clienti ordinari	2.246	2.311
Fatture da emettere	1	12
Fondo Svalutazione Crediti	(4)	(4)
Totale crediti commerciali	2.243	2.319

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 2008, ammonta a 4,4 milioni di euro contro i 2,6 milioni di euro del 31/12/2007.

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

€ (migliaia)	31/12/2007	30/06/2008	Variazioni 2008/2007	%
Titoli	--	--	--	
Disponibilità liquide	1.467	893	(574)	(39,13)
Debiti finanziari non correnti	(18.472)	(18.831)	(359)	(1,94)
Debiti finanziari correnti	(1.356)	(1.406)	(50)	(3,69)
Posizione finanziaria netta	(18.361)	(19.344)	(983)	(5,35)

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 18,4 milioni di euro a un indebitamento netto di 19,34 milioni di euro, con un incremento di circa 1,0 milione euro.

La differenza va principalmente attribuita al pagamento di un acconto sul prezzo di cessione per l'acquisto della società Diana Bis, di cui si è precedentemente detto.

L'incremento dell'indebitamento determina anche la crescita degli oneri finanziari, il cui incremento va attribuito in maniera solo marginale ai tassi, essendo il grosso del debito stato contratto a tassi fissi, il che ha messo al riparo la società dai recenti rialzi.

Dati di Borsa

(importi in euro)

	I Semestre 2007	I Semestre 2008
Quotazione minima	0,2159	0,2192
Quotazione massima	0,715	0,3325
Volumi trattati (complessivi)	30.763.750	3.851.254
Capitalizzaz. minima (ml euro)	20	20
Capitalizzaz. massima (ml euro)	66	31
Capitalizzazione media	38	24
N. azioni	92.295.260	92.295.260

Aree di attività

A) Ricavi locazioni

L'Area di attività ha conseguito nel corso del primo semestre 2008 i seguenti risultati :

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	30/06/07	30/06/08	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	1.043	1.055	12	1,1
Costi operativi diretti	662	727	65	9,8
Margine di contribuzione	381	328	(53)	(13,9)
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>36,5</i>	<i>31,1</i>		

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) Ricavi per servizi e facility management

L'Area di attività ha conseguito nel corso del primo semestre 2008 i seguenti risultati:

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	30/06/07	30/06/08	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	386	393	7	1,7
Costi operativi diretti	214	243	29	13,7
Margine di contribuzione	172	150	(23)	(13,1)
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>44,6</i>	<i>38,1</i>		

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

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 S.r.l.: 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 2008 con un risultato di - 57 mila euro.

Feudi del Pisciotto S.r.l.: 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 2008 con un risultato di - 60 mila euro.

Resort del Pisciotto S.r.l.: la società con sede in Palermo ha chiuso il primo semestre 2008 con un risultato di - 5 mila euro.

Resort & Golf Società Consortile a.r.l.: la società con sede in Palermo ha chiuso il primo semestre 2008 con un risultato in sostanziale pareggio.

Rapporti con parti correlate

Al 30 giugno 2008 esistono rapporti con parti correlate relative ad operazioni commerciali. Il dettaglio di queste operazioni viene espresso nelle Note illustrative al bilancio.

Si evidenziano di seguito i principali rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA e società controllate e collegate.

€uro	31/12/07	30/06/08
Crediti verso Turistica Florio	98.658	98.658
Crediti verso Isola Longa	3.500	7.000
Crediti verso Società Infrastrutture Sicilia	1.540.570	1.527.616

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle medesime condizioni applicate ai fornitori e ai clienti.

Al 30/06/08 esistono rapporti con parti correlate relative a operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A (871 €/000 per affitti e 344 €/000 per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (116€/000 per affitti e 48 €/000 per facility management), e con la Società Chss CNBC S.p.A. (16 €/000). Inoltre la Società ha ricevuto addebiti da Class Editori S.p.A. per 265 mila euro relativamente ad attività di assistenza contabile e amministrativa e per servizi di consulenza tecnica, economico-finanziaria.

Personale

Media del periodo:

	30/06/07	31/12/07	30/06/08	Variazione assoluta
Dirigenti	--	--	--	--
Impiegati	2	2	3	1
Totale	2	2	3	1

Principali eventi successivi al 30 giugno 2008:

Successivamente al 30 giugno 2008 l'attività è proseguita in modo positivo e si confida che la società possa registrare una crescita del proprio patrimonio.

Sono proseguite le trattative con il sistema bancario per il finanziamento dell'acquisizione della società proprietaria dell'immobile in via Burigozzo 1, di cui si è detto nei principali eventi economico – finanziari del periodo. Il contratto per l'acquisizione delle quote dovrà essere firmato entro il 18 settembre 2008.

Stanno continuando i lavori nel Feudo del Pisciotto per la costruzione della cantina di cui si è fatto cenno sopra. Si conta di terminarli entro la fine dell'esercizio.

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 la causa della crisi stessa. Nonostante ciò e nonostante la variabilità dei tassi di interesse e le aspettative di crescita nel breve periodo, ed i rischi connessi alla crisi dei mercati si prevedono prospettive positive per la società, compreso l'andamento economico del secondo semestre.

Quasi tutte le linee di credito che hanno finanziato l'acquisto degli immobili sono a tasso fisso, neutralizzando i recenti rialzi, 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 è inoltre prevista la possibilità, già garantita contrattualmente con diritti di opzione, di ridurre ulteriormente la quota detenuta indirettamente (per mezzo della società Infrastrutture Sicilia S.r.l.) nella società Airgest (aeroporto di Trapani), il che genererebbe una ulteriore significativa plusvalenza nei conti di CIA S.p.A..

Per il Consiglio di Amministrazione

il Presidente
Vittorio Terrenghi

***Bilancio Semestrale abbreviato
al 30 giugno 2008***

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
Stato patrimoniale consolidato al 30 giugno 2008

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2007	30 giugno 2008
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	1	721	808
Immobilizzazioni immateriali		721	808
Immobilizzazioni materiali	2	16.414	17.300
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	2.072	2.065
Altre partecipazioni	4	155	155
Crediti finanziari		--	--
Altri crediti	5	2	1.005
ATTIVITA' NON CORRENTI		19.364	21.333
Crediti commerciali	6	2.243	2.319
Titoli		--	--
Crediti tributari	7	815	928
Altri crediti	8	1.747	5.398
Disponibilità liquide	9	1.467	893
ATTIVITA' CORRENTI		6.272	9.538
TOTALE ATTIVO		25.636	30.871

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
Stato patrimoniale consolidato al 30 giugno 2008

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2007	30 giugno 2008
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		18	28
Altre riserve		31	97
Utili (perdita) dell'esercizio		67	1.803
Patrimonio netto di gruppo		2.565	4.377
Capitale e riserve di terzi		1	1
Utile (perdita) di terzi		(1)	--
Patrimonio netto di terzi		-	1
PATRIMONIO NETTO	10	2.565	4.378
Debiti finanziari	11	18.472	18.831
Fondi per rischi ed oneri	12	--	--
TFR e altri fondi per il personale	13	10	11
PASSIVITA' NON CORRENTI		18.482	18.842
Debiti finanziari	14	1.356	1.406
Debiti commerciali	15	1.366	1.620
Debiti tributari	16	382	486
Altri debiti	17	1.485	4.139
PASSIVITA' CORRENTI		4.589	7.651
TOTALE PASSIVITA'		23.071	26.493
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		25.636	30.871

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
Conto Economico consolidato al 30 giugno 2008

(migliaia di Euro)	Note	30 giugno 2007	30 giugno 2008
Ricavi		1.373	1.413
Altri proventi operativi		68	2.209
Totale Ricavi	18	1.441	3.622
Costi per acquisti	19	(19)	(26)
Costi per servizi	19	(427)	(658)
Costi per il personale	19	(46)	(79)
Altri costi operativi	19	(143)	(197)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	19	3	(22)
Margine operativo lordo – Ebitda		809	2.640
Ammortamenti e svalutazioni	2	(157)	(156)
Risultato operativo – Ebit		652	2.484
Proventi/(Oneri) finanziari netti	20	(450)	(537)
Risultato ante imposte		202	1.947
Imposte	21	(130)	(144)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		1	--
Risultato attribuibile al gruppo		73	1.803
Utile per azione, base		0,01	0,01
Utile per azione, diluito		--	--

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
Rendiconto finanziario

(migliaia di euro)	Note	Semestrale 2007	2007	Semestrale 2008
ATTIVITA' D'ESERCIZIO				
Utile/(perdita) netto del periodo		73	67	1.803
Rettifiche:				
- Ammortamenti		157	313	156
Autofinanziamento		230	380	1.959
Variatione crediti commerciali		(1.552)	(1.506)	(76)
Variatione crediti/debiti tributari		3	(510)	(9)
Variatione altri crediti		1.156	147	(4.654)
Variatione debiti commerciali		227	806	254
Variatione altri debiti		1	897	2.654
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)		65	214	128
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO				
Immobilizzazioni materiali		(1.631)	(3.586)	(1.042)
Immobilizzazioni immateriali		(236)	(391)	(87)
Investimenti in partecipazioni		27	32	7
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)		(1.840)	(3.945)	(1.122)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO				
Variatione debiti vs. banche ed enti finanziatori		(573)	851	409
Variatione Fondi Rischi		(13)	(13)	--
Variatione Trattamento di Fine Rapporto		2	4	1
Variatione riserve e poste di patrimonio netto		--	(10)	9
Variatione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		(1)	(1)	1
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)		(585)	831	420
Variatione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)		(2.360)	(2.900)	(574)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		4.367	4.367	1.467
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		2.007	1.467	893

Stato patrimoniale consolidato ai sensi della delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2007	Di cui parti correlate	30 giugno 2008	Di cui parti correlate
Attività immateriali a vita indefinita		--		--	
Altre immobilizzazioni immateriali	1	721		808	
Immobilizzazioni immateriali		721		808	
Immobilizzazioni materiali	2	16.414		17.300	
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	2.072		2.065	
Altre partecipazioni	4	155		155	
Crediti finanziari		--		--	
Altri crediti	5	2		1.005	
ATTIVITA' NON CORRENTI		19.364		21.333	
Crediti commerciali	6	2.243	2.218	2.319	2.145
Titoli		--		--	
Crediti tributari	7	815		928	
Altri crediti	8	1.747	1.642	5.398	1.603
Disponibilità liquide	9	1.467		893	
ATTIVITA' CORRENTI		6.272	3.860	9.538	3.748
TOTALE ATTIVO		25.636	3.860	30.871	3.748

Stato patrimoniale consolidato ai sensi della delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2007	Di cui parti correlate	30 giugno 2008	Di cui parti correlate
Capitale sociale		923		923	
Riserva da sovrapprezzo		1.526		1.526	
Riserva legale		18		28	
Altre riserve		31		97	
Utili (perdita) dell'esercizio		67		1.803	
Patrimonio netto di gruppo		2.565		4.377	
Capitale e riserve di terzi		1		1	
Utile (perdita) di terzi		(1)		--	
Patrimonio netto di terzi		-		1	
PATRIMONIO NETTO	10	2.565		4.378	
Debiti finanziari	11	18.472		18.831	
Fondi per rischi ed oneri	12	--		--	
TFR e altri fondi per il personale	13	10		11	
PASSIVITA' NON CORRENTI		18.482		18.842	
Debiti finanziari	14	1.356		1.406	
Debiti commerciali	15	1.366	69	1.620	501
Debiti tributari	16	382		486	
Altri debiti	17	1.485		4.139	
PASSIVITA' CORRENTI		4.589	69	7.651	501
TOTALE PASSIVITA'		23.071	69	26.493	501
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		25.636	69	30.871	501

Conto Economico consolidato ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

(migliaia di Euro)	Note	30 giugno 2007	Di cui parti correlate	30 giugno 2008	Di cui parti correlate
Ricavi		1.373	1.372	1.413	1.395
Altri proventi operativi		68		2.209	
Totale Ricavi	18	1.441	1.372	3.622	1.395
Costi per acquisti	19	(19)		(26)	
Costi per servizi	19	(427)	(112)	(658)	(265)
Costi per il personale	19	(46)		(79)	
Altri costi operativi	19	(143)		(197)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	19	3		(22)	
Margine operativo lordo – Ebitda		809	1.260	2.640	1.130
Ammortamenti e svalutazioni	2	(157)		(156)	
Risultato operativo – Ebit		652	1.260	2.484	1.130
Proventi/(Oneri) finanziari netti	20	(450)		(537)	
Risultato ante imposte		202	1.260	1.947	1.130
Imposte	21	(130)		(144)	
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		1		--	
Risultato attribuibile al gruppo		73	1.260	1.803	1.130
Utile per azione, base		0,01		0,01	
Utile per azione, diluito		--		--	

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Vittorio Terrenghi

Note illustrative

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 2007 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

La situazione semestrale consolidata del Gruppo CIA al 30 giugno 2008, sottoposta a revisione contabile, è stata elaborata applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IFRS e in particolare dello *IAS 34 – Bilanci Intermedi*.

La suddetta relazione è stata predisposta secondo 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.

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 2008 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.	4.894	1.947
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche Positive (negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	(655)	(144)
b) assets emersi in sede di consolidamento	138	--
Come da situazione consolidata	<u>4.377</u>	<u>1.803</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 alla 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	%
- Resort & Golf Società Consortile a r.l *	55,75	%

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

Metodo del patrimonio netto

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

- 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 S.r.l. 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.

PROSPETTI DI DETTAGLIO E NOTE ILLUSTRATIVE

ATTIVO

ATTIVITA' NON CORRENTI

1) Altre Immobilizzazioni immateriali

Il valore delle altre immobilizzazioni immateriali ammontante al 30 giugno 2008 a 808 migliaia di 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		--	--	--	--	721	721
Rivalutazioni precedenti							
Svalutazioni precedenti							
Ammortamenti precedenti		--	--	--	--	--	--
Saldo iniziale		--	--	--	--	721	721
Acquisizioni dell'esercizio						87	87
Variazione area consolidamento							
Riclassifiche (-)							
Riclassifiche (+)							
Alienazioni dell'esercizio							
Rivalutazioni dell'esercizio							
Svalutazioni dell'esercizio							
Differenze cambio							
Ammortamenti dell'esercizio		--	--	--	--	--	--
Totale		--	--	--	--	808	808
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
Tot. Altre Imm. Immateriali		--	-	--	--	808	808

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

<i>Euro/000</i>	31/12/07	30/06/08
Spese di impianto	224	224
Oneri pluriennali	475	557
Software	1	6
Immobilizzazioni in corso	21	21
Totale	721	808

2) Immobilizzazioni materiali

Il valore al 30 giugno 2008 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>Euro/000</i>	31/12/07	30/06/08
Terreni e fabbricati	13.138	13.137
Impianti e macchinari	1.185	1.570
Attrezzature industriali e commerciali	107	112
Avviamento di consolidamento	138	138
Altri beni	1.846	2.343
Totale	16.414	17.300

Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

<i>Euro/000</i>	
Saldo al 31/12/07	16.414
Variazione area di consolidamento	--
Incrementi dell'esercizio	1.128
Decrementi dell'esercizio	(86)
Ammortamento dell'esercizio	(156)
Saldo al 30/06/08	17.300

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 in leasing</u>	<u>Immobili</u>	<u>Immobili in leasing</u>	<u>Impianti e macchin.</u>	<u>Attrezz. Ind. e commer</u>	<u>Avv. * Consol.</u>	<u>Altri beni</u>	Totale
Costo storico	2.008	2.571	2.447	7.209	1.218	113	138	2.149	17.853
Rivalutazioni precedenti									
Svalutazioni precedenti									
Ammortamenti precedenti			(488)	(609)	(33)	(6)		(303)	(1.439)
Saldo iniziale	2.008	2.571	1.959	6.600	1.185	107	138	1.846	16.414
Acquisizioni dell'esercizio	87				394			647	1.128
Variazione area consolidamento									
Riclassifiche (-)									
Riclassifiche (+)									
Alienazioni dell'esercizio			(86)						(86)
Rivalutazioni dell'esercizio									
Svalutazioni dell'esercizio									
Differenze cambio									
Ammortamenti dell'esercizio			(31)	(108)	(8)	(1)		(8)	(156)
Totale	2.095	2.571	1.842	6.492	1.571	106	138	2.485	17.300
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3									
Tot. Imm. Materiali	2.095	2.571	1.842	6.492	1.571	106	138	2.485	17.300

* La voce è relativa al maggior valore attribuito in sede di consolidamento ai terreni e fabbricati di società controllate.

3) Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **2.065 mila Euro** contro 2.072 mila Euro del 31 dicembre 2007.

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

<i>€uro/000</i>	Saldo al 31/12/07	Acquisizioni	Alienazioni	Rival.(Svalut azioni)	Variazione consolidam.	Saldo al 30/06/08
Azienda Turistica Florio S.r.l.	1.280			(4)		1.276
Isola Longa Turismo Rurale S.r.l	2	4		(3)		3
Donnafugata Resort S.r.l	785			(1)		784
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l	5	13	(2)	(14)		2
Totale	2.072	17	(2)	(22)		2.065

4) Altre Partecipazioni

<i>€uro/000</i>	Saldo al 31/12/07	Acquisizioni	Alienazioni/ Svalutazioni	Variazione Fair Value	Saldo al 30/06/08
Marina di Punta Ala	155		--	--	155
Totale	155		--	--	155

5) Altri crediti

Gli altri crediti, pari a 1.005 mila Euro, sono riferiti, per 1.000 Euro all'acconto sulla caparra confirmatoria ex art. 1385 del c.c., versato ad aprile 2008 con riferimento all'acquisto delle quote della Società Diana Bis di cui si è trattato in relazione. La parte residuale è riferita a depositi cauzionali.

ATTIVITA' CORRENTI

6) Crediti commerciali

<i>Euro/000</i>	31/12/07	30/06/08
Clients ordinari	2.246	2.311
Fatture da emettere	1	12
Fondo Svalutazione Crediti	(4)	(4)
Totale crediti commerciali	2.243	2.319

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.

7) Crediti Tributari

<i>Euro/000</i>	31/12/07	30/06/08
Ritenute d'acconto bancarie	21	4
Imposte anticipate	109	96
Erario IRES/IRAP	62	24
Erario c/IVA	606	786
Erario c/IVA proforma	2	3
Altri crediti vs. Erario	15	15
Totale Crediti Tributari	815	928

8) Altri Crediti

<i>Euro/000</i>	31/12/07	30/06/08
Note credito da ricevere/anticipi a fornitori	47	60
Ratei e risconti attivi	23	112
Crediti verso collegate	1.642	1.636
Crediti per contributi in conto capitale	--	3.522
Altri crediti	35	68
Totale Altri Crediti	1.747	5.398

I crediti per contributi in conto capitale, pari a 3.522 mila euro, 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.

9) Disponibilità liquide

<i>€uro/000</i>	31/12/07	30/06/08
Depositi bancari	1.452	891
C/C Postali	--	--
Denaro e valori in cassa	3	2
Totale Disponibilità Liquide	1.467	893

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

10) Movimentazione del Patrimonio Netto

<i>€uro/000</i>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/07</u>	<u>Giroconto</u> <u>risultato</u>	<u>Dividendi</u> <u>distribuiti</u>	<u>Differenze</u> <u>di</u> <u>traduzione</u>	<u>Altri</u> <u>movimenti</u>	<u>Risultato</u> <u>del periodo</u>	<u>Saldo al</u> <u>30/06/08</u>
<i>Patrimonio netto:</i>							
<i>Del gruppo:</i>							
Capitale	923						923
Riserva sovraprezzo azioni	1.526						1.526
Riserva di rivalutazione							
Riserva legale	18	10					28
Riserve statutarie							
Riserva di consolidamento	(235)	(147)			9		(373)
Altre	266	204					470
Utile (perdita) d'esercizio	67	(67)				1.803	1.803
Patrimonio netto di Gruppo	2.565	--			9	1.803	4.377
<i>Di terzi:</i>							
Capitale e riserve di terzi	1	(1)			1		1
Utile (perdita) di terzi	(1)	1					--
Patrimonio netto di terzi	--	--			1		1
Tot. Patrimonio Netto	2.565	--			10	1.803	4.378

I principali movimenti di Patrimonio Netto sono dettati, dalla registrazione del risultato di periodo al 31/12/2007 e dalla relativa destinazione dell'utile.

PASSIVITA' NON CORRENTI**11) Debiti finanziari**

<i>Euro/000</i>	31/12/07	30/06/08
Debiti per finanziamenti (quote a M/L)	13.288	14.096
Debiti vs. Società di leasing	5.184	4.735
Totale Debiti Finanziari	18.472	18.831

12) Fondi per rischi e oneri

<i>Euro/000</i>	
Saldo al 31/12/07	--
Variazione area di consolidamento	--
Incrementi dell'esercizio	--
Utilizzi dell'esercizio	--
Saldo al 30/06/08	--

13) Trattamento di fine rapporto

<i>Euro/000</i>	Fondo al 31/12/07	Variazione area di consolid.	Trasferimenti/ Utilizzi	Oneri finanziari	Oneri attuariali	Accant.	Saldo al 30/06/08
<i>Categoria:</i>							
Impiegati	10	--	--	--	(1)	2	11
Tot. Fondo TFR	10	--	--	--	(1)	2	11

PASSIVITA' CORRENTI

14) Debiti finanziari

<i>€uro/000</i>	31/12/07	30/06/08
Debiti verso banche	--	--
C/C collegate	--	--
Debiti verso altri finanziatori	1.356	1.406
Totale Debiti Finanziari	1.356	1.406

15) Debiti commerciali

<i>€uro/000</i>	31/12/07	30/06/08
Debiti verso fornitori e collaboratori	984	1.416
Fatture da ricevere e note credito da emettere	382	204
Debiti verso società collegate	--	--
Totale Debiti Commerciali	1.366	1.620

16) Debiti tributari

<i>€uro/000</i>	31/12/07	30/06/08
Erario C/IVA	--	14
Debiti vs. Erario per ritenute	15	7
Imposte differite	322	360
Imposte dell'esercizio	45	105
Totale Debiti tributari	382	486

17) Altri debiti

<i>€uro/000</i>	31/12/07	30/06/08
Debiti verso Istituti di Previdenza	9	16
Altri Ratei e risconti passivi	278	3.798
Debiti vs. dipendenti	11	13
Cauzioni	282	282
Altri debiti	905	30
Totale Altri Debiti	1.485	4.139

I risconti passivi comprendono l'importo di 3.522 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.

18) Ricavi

<i>€uro/000</i>	30/06/07	30/06/08	Variatz (%)
Ricavi affitti	988	1.020	3,24
Ricavi facility management	385	393	2,08
Altri ricavi	68	2.209	<i>n.s.</i>
Totale	1.441	3.622	151,35

Si segnala che l'ammontare degli altri ricavi comprende proventi straordinari per plusvalenze e sopravvenienze attive di gestione per complessivi 2.097 mila Euro.

19) Costi della produzione

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

<i>€uro/000</i>	30/06/07	30/06/08	Variatz (%)
Acquisti	19	26	36,84
Servizi	427	658	54,10
Costo del personale	46	79	71,74
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(3)	22	<i>n.s.</i>
Altri costi operativi	143	197	37,76
Totale costi operativi	632	982	55,38

L'ammontare degli altri costi operativi comprende oneri straordinari per sopravvenienze passive di gestione per complessivi 36 mila Euro.

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

<i>€uro/000</i>	30/06/07	30/06/08	Variatz (%)
Costi locazioni	42	51	21,43
Costi facility	132	135	2,27
Costi consulenze amministrative	113	265	134,51
Altri costi	140	207	47,86
Totale Servizi	427	658	54,10

20) Oneri/Proventi Finanziari netti

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

<i>€uro/000</i>	30/06/07	30/06/08
Interessi attivi bancari	15	16
Interessi attivi su titoli	34	--
Altri proventi finanziari	7	19
Totale Proventi finanziari	56	35
Spese bancarie e di finanziamento	(1)	(2)
Interessi passivi bancari	--	--
Interessi passivi su finanziamenti	(356)	(419)
Altri oneri finanziari	(149)	(151)
Totale Proventi finanziari	(506)	(572)
Proventi/(Oneri) finanziari Netti	(450)	(537)

21) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	30/06/07	30/06/08
Imposte dell'esercizio	40	105
Imposte differite nette	90	39
Totale Imposte a Conto Economico	130	144

Conti d'ordine

Il totale dei conti d'ordine è Euro 25.641.360 e sono relativi a :

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..

GARANZIE PRESTATE, trattasi delle garanzie ipotecarie prestate a fronte dei finanziamenti a medio-lungo termine contratti con Unicredit Banca per € 24.000.000,00 e con Banca Popolare dell'Emilia Romagna per € 446.400,00.

NOSTRI BENI PRESSO TERZI, comprende il valore dei titoli presso la Monte Titoli per complessivi € 127.460.

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 2008 ed il relativo *fair value* delle attività e passività finanziarie:

€ (migliaia)	Valore contabile	Fair value
Attività finanziarie		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	893	893
Crediti commerciali	2.319	2.319
Partecipazioni e titoli	--	--
Altri crediti	7.331	7.331
Passività finanziarie		
Debiti Finanziari	20.237	20.237
Debiti commerciali	1.620	1.620
Altri debiti	4.641	4.641

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

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	30/06/07	30/06/08	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	1.043	1.055	12	1,1
Costi operativi diretti	662	727	65	9,8
Margine di contribuzione	381	328	(53)	(13,9)
Incidenza % sui ricavi	36,5	31,1		

B. Facility management

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	30/06/07	30/06/08	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	386	393	7	1,7
Costi operativi diretti	214	243	29	13,7
Margine di contribuzione	172	150	(23)	(13,1)
Incidenza % sui ricavi	44,6	38,1		

CONTROVERSIE E PASSIVITA' POTENZIALI

Non siamo a conoscenza di altri eventi che potrebbero avere un effetto significativo sul patrimonio della Società.

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 2007.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle medesime condizioni applicate ai fornitori e ai clienti.

Al 30 giugno 2008 esistono rapporti con parti correlate relative ad operazioni commerciali.

Si evidenziano di seguito i principali rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA e società controllate e collegate con parti correlate:

<i>€uro</i>	31/12/07	30/06/08
Crediti verso Turistica Florio	98.658	98.658
Crediti verso Isola Longa	3.500	7.000
Crediti verso Società Infrastrutture Sicilia	1.540.570	1.527.616

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle medesime condizioni applicate ai fornitori e ai clienti.

Al 30/06/08 esistono rapporti con parti correlate relative a operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A (871 €/000 per affitti e 344 €/000 per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (116€/000 per affitti e 48 €/000 per facility management), e con la Società Chss CNBC S.p.A. (16 €/000). Inoltre la Società ha ricevuto addebiti da Class Editori S.p.A. per 265 mila euro relativamente ad attività di assistenza contabile e amministrativa e per servizi di consulenza tecnica, economico-finanziaria e strategica.

EVENTI SUCCESSIVI

Successivamente al 30 giugno 2008 l'attività è proseguita in modo positivo e si confida che la società possa registrare una crescita del proprio patrimonio.

Sono proseguite le trattative con il sistema bancario per il finanziamento dell'acquisizione della società proprietaria dell'immobile in via Burigozzo 1, di cui si è detto nei principali eventi economico – finanziari del periodo. Il contratto per l'acquisizione delle quote dovrà essere firmato entro il 18 settembre 2008.

Stanno continuando i lavori nel Feudo del Pisciotto per la costruzione della cantina di cui si è fatto cenno sopra. Si conta di terminarli entro la fine dell'esercizio.

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
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	5.326.500	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 abbreviato ai
sensi dell'art. 154 bis del D.Lgs. n. 58/1998***

Attestazione 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 e 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 abbreviato al 30 giugno 2008, nel corso del primo semestre 2008.
2. Le procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2008 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 abbreviato al 30 giugno 2008:
 - 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;
 - 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 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 2008

Amministratore Delegato

Marco Fanfani

Dirigente Preposto

Emilio Adinolfi

***Relazione della Società di Revisione sul bilancio
semestrale 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 della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e controllate (Gruppo CIA) al 30 giugno 2008. 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.

Per quanto riguarda i dati relativi al bilancio consolidato dell'esercizio precedente ed al bilancio consolidato intermedio dell'anno precedente presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alle nostre relazioni rispettivamente emesse in data 10 aprile 2008 e in data 12 ottobre 2007.

3. 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 2008 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, 29 agosto 2008

BDO Sala Scelsi Farina
Società di Revisione per Azioni


Paolo Scelsi
(Un Amministratore)