

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

***Resoconto Intermedio di Gestione
al 31 marzo 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

Note di commento ai prospetti contabili consolidati al 31 Marzo 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 S.p.A. presenta il resoconto intermedio di gestione per la prima volta al 31 marzo 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 all'*Expandi*.

A tale fine si è proceduto a redigere pro forma anche la corrispondente situazione economica dell'anno precedente, con cui il primo trimestre 2008 si confronta.

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

il valore della produzione del periodo passa da 729 mila euro al 31 marzo 2007 a 889 mila euro al termine del primo trimestre 2008, con una crescita del 21,9%.

Si sono mantenuti sostanzialmente costanti i ricavi tipici, relativi ad affitti attivi e alle prestazioni di servizi e facility, cresciuti dell'1,15% per effetto della rivalutazione ISTAT.

Gli altri proventi operativi passano da 34 mila euro nel primo trimestre 2007 a 186 mila euro al 31 marzo 2008. Tale incremento è stato conseguito grazie alla cessione di una proprietà sull'isola di Capraia (LI), un piccolo bilocale non strategico per la Società, con rilevazione di una plusvalenza di 83 mila euro, nonché grazie ad attività di

consulenza effettuate a beneficio della collegata Donnafugata Resort S.r.l. del valore di 100 mila euro.

Il positivo riscontro ottenuto sul fronte del contenimento dei costi operativi (che si riducono nonostante la crescita dei ricavi) ha consentito di contabilizzare un Ebitda pari a 555 mila euro in crescita del 63,7% rispetto al 2007.

Il risultato consolidato ante imposte di competenza del gruppo passa da 19 mila euro al 31 marzo 2007 a 205 mila euro al termine del primo trimestre 2008.

PRINCIPALI EVENTI ECONOMICO-FINANZIARI DEL PRIMO TRIMESTRE 2008

- In data 5 febbraio 2008 la Regione Siciliana ha comunicato alla Feudi del Pisciotto srl l'accoglimento della domanda di contributo per la costruzione della cantina, concedendo un contributo in conto capitale pari al 50% delle somme investite nella costruzione dell'immobile, stimate complessivamente in circa 7 milioni di euro. Le somme deliberate saranno a breve disponibili.
- Per sostenere le attività di finanziamento degli investimenti la società ha utilizzato la parte ancora disponibile dell'estensione del mutuo Unicredit (1 milione di euro), deliberata nel 2007 e già utilizzata nel 2007 per 2/3.
- La società ha formalizzato un contratto preliminare per l'acquisto di quote di una società unica proprietaria di un immobile nel centro Milano, nelle immediate vicinanze di quelli già posseduti. Il contratto è condizionato alla presenza di requisiti dell'immobile che si prevede saranno noti entro la prima metà dell'anno.

I ricavi del periodo sono così suddivisi:

€ (migliaia)	31/03/2008	31/03/2007	%
Ricavi affitti	507	502	1,0%
Ricavi facility management	196	193	1,5%
Altri ricavi	186	34	n.s.
Totale	889	729	21,9%

SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria presenta al 31.03.2008 un indebitamento a livello consolidato di 18.4 milioni di euro, così generato:

€ (migliaia)	31/03/2008	31/03/2007	31/12/2007
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(17.469)	(18.058)	(18.472)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(954)	1.728	111
<i>Di cui:</i>			
<i>Debiti finanziari</i>	<i>(1.125)</i>	<i>(1.016)</i>	<i>(1.356)</i>
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	<i>291</i>	<i>2.744</i>	<i>1.467</i>
Posizione finanziaria netta : Indebitamento netto/disponibilità nette	(18.423)	(16.330)	(18.361)

Commento alla posizione finanziaria netta

La posizione finanziaria della Società evidenziata nel prospetto, presenta alla data del 31.3.2008 un indebitamento netto pari a 18.4 milioni di euro, sostanzialmente in linea con quella rilevata al 31.12.2007. L'incremento rispetto al 31 marzo 2007 è dovuto ai maggiori impieghi necessari per supportare le attività di investimento della società.

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, e due leasing contratti con Locat e Capitalia.

La voce disponibilità a breve è rappresentata dalla esposizione dei suindicati importi scadenti entro 12 mesi.

PERSONALE

Media del periodo

	31/03/2008	31/03/2007	31/12/2007
Impiegati	3	2	2
Totale	3	2	2

L'incremento di un impiegato medio è relativo all'inserimento di personale tecnico, avvenuto nel corso del 2007, a regime nel 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 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 S.p.A., è stata pubblicata nell'ambito della relazione semestrale 2007 e del bilancio annuale al 31.12.2007 a cui pertanto si rimanda.

AREA DI CONSOLIDAMENTO

L'area di consolidamento comprende la Capogruppo CIA S.p.A. 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 2008:

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	45,00 %

Rispetto al 31 dicembre 2007 si segnala l'uscita dal perimetro di consolidamento dell'Associazione Agricola del Pisciotto A.r.l., conseguentemente alla cessione del 100% delle quote sociali vista l'inattività della società stessa.

FATTI DI RILIEVO DEL TRIMESTRE IN CORSO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nell'esercizio in corso, anche dopo il primo trimestre 2008, l'attività gestionale è proseguita in maniera positiva e in condizioni di economicità ed efficienza.

Nel secondo trimestre 2008 si prevede di realizzare importanti plusvalenze sulla parziale cessione delle quote possedute nella collegata Infrastrutture Sicilia S.r.l., oltre a concludere, nel caso, l'acquisizione immobiliare nel centro di Milano una volta avuto esito positivo dalle verifiche in corso.

P. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Vittorio Terrenghi



Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Emilio Adinolfi, dichiara ai sensi del comma 2 dell'articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente Preposto

Emilio Adinolfi



Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
CIA S.p.A. e soc. controllate
Relazione trimestrale 01.01.2008 – 31.03.2008
Dati economici consolidati
(in migliaia di euro)

<i>CONTO ECONOMICO</i>	<i>31/03/07</i>	<i>31/03/08</i>
RICAVI		
Ricavi delle vendite	695	703
Altri proventi operativi	34	186
Totale ricavi	729	889
COSTI		
Costi operativi	389	332
Margine operativo lordo – Ebitda	340	557
Ammortamenti e svalutazioni	79	80
Risultato operativo – Ebit	261	477
Proventi (oneri) finanziari netti	(242)	(272)
Risultato ante imposte	19	205
(Utile) perdita di terzi ante imposte	-	-
Risultato Gruppo ante imposte	19	205