

# C I A

---

Compagnia Immobiliare Azionaria

## *Relazione e Bilancio al 31 dicembre 2015*



**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 sulla gestione del Gruppo al 31 dicembre 2015 .....	4
❑ Dati essenziali bilanci società controllate e collegate .....	26
❑ Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2015 .....	27
❑ Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato esercizi 2014 e 2015 .....	31
❑ Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2015 .....	32
❑ Situazione consolidata al 31 dicembre 2015 ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006 .....	33
❑ Note Illustrative al Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2015 .....	36
❑ Operazioni con parti correlate al 31 dicembre 2015 .....	65
❑ Prospetto delle Partecipazioni Rilevanti ex. Art. 120 del D. Lgs n. 58/1998 .....	69
❑ Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 .....	71
❑ Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato .....	73
❑ Relazione della Società di Revisione al Bilancio Consolidato .....	76

### **Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.**

❑ Relazione sulla gestione della capogruppo .....	80
❑ Bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2015 .....	89
❑ Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto esercizi 2014 e 2015 .....	94
❑ Prospetto dei flussi di cassa della capogruppo .....	95
❑ Note Illustrative al bilancio separato della capogruppo .....	96
❑ Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 .....	127
❑ Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio separato della Capogruppo .....	129
❑ Relazione della Società di Revisione al Bilancio separato della Capogruppo .....	142

---

## **Composizione degli Organi Sociali**

### **Consiglio di Amministrazione**

Presidente	Angelo Riccardi
Vice Presidente	Paolo Panerai
Amministratore Delegato	Luca Nicolò Panerai
Amministratore Delegato	Marco Fanfani
Consiglieri	Maurizio Carfagna Giovanni Battista Cattaneo della Volta Nicoletta Costa Novaro Maria Grazia Vassallo Andrea Morante Beatrice Panerai Vincenzo Manes Umberto Vitiello

### **Collegio Sindacale**

Presidente	Mario Medici
Sindaci effettivi	Laura Restelli Vincenzo Truppa
Sindaci supplenti	Luciano Barbucci Vieri Chimenti

### **Società di Revisione**

PKF Italia Spa

I mandati triennali del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nominati dall'Assemblea degli Azionisti del 30 aprile 2015, scadranno in concomitanza dell'Assemblea degli Azionisti che approverà il bilancio dell'esercizio 2017.

La società di revisione è incaricata fino all'Assemblea che approverà il bilancio d'esercizio 2021.

---

## ***Relazione sulla gestione del gruppo***

---

**Compagnia Immobiliare Azionaria Spa  
e società controllate  
Sede in Milano - Via G. Borgazzi, 2**

**RELAZIONE SULLA GESTIONE  
DEL GRUPPO  
AL 31 DICEMBRE 2015**

**Andamento della gestione**

I ricavi complessivi del Gruppo al 31 dicembre 2015 sono pari a 6,8 milioni di euro, contro 9,0 milioni di euro dell'esercizio precedente, con un decremento del 24,7%.

I costi operativi ammontano a 4,9 milioni di euro, contro i 3,1 milioni dell'anno precedente.

Il margine operativo lordo ammonta a 1,8 milioni di euro, contro 5,9 milioni al 31 dicembre 2014.

Il conto economico complessivo consolidato di pertinenza del gruppo chiude con una perdita netta di 216 mila euro contro una perdita netta di 29 mila euro del precedente esercizio.

Il risultato della gestione finanziaria netta consolidata passa da un indebitamento netto di 47,7 milioni di euro al 31 dicembre 2014 a un indebitamento netto di 46,1 milioni di euro al 31 dicembre 2015.

Il patrimonio netto consolidato è pari a 13,47 milioni di euro (di cui 3,4 milioni di euro di competenza di terzi) contro i 15,31 del 31 dicembre 2014.

**Andamento dei principali mercati di riferimenti e attività nel corso del 2015**

- **Andamento mercato immobiliare italiano**

Nel 2015 gli indicatori del mercato immobiliare sono tornati positivi con un incremento delle compravendite pari al 4,7%, dato confermato nella nota trimestrale dell'Osservatorio del mercato Immobiliare, pubblicato dall'Agenzia delle Entrate. Il settore residenziale si avvicina alle 445 mila unità compravendute che si traducono in una crescita del 6,5% rispetto al 2014, confermato anche dalle performance registrate nelle maggiori città-capoluoghi italiani dove spicca Milano (+13,4%) e chiude Roma con il mercato sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente (+0,8%). In rialzo anche le pertinenze con un incremento del 4,3%, mentre in calo il settore terziario. Il tempo medio di vendita sceso da 9 a 7 mesi, mentre i prezzi sono risultati ancora in calo con una diminuzione media del -1,9% rispetto al 2014 e di ben il 33% se rapportati a dieci anni fa; il Key Market Price, ovvero il prezzo ideale che avvicina al meglio la domanda e l'offerta, ha registrato un calo del -6,5% rispetto a dicembre 2014. L'anno appena concluso ha evidenziato la ripartenza del credito con le nuove erogazioni di mutui che hanno segnato il raddoppio (+97,1%) rispetto al 2014. Secondo i dati dell'Abi, le banche hanno prestato alle famiglie 49,8 miliardi di euro per comprar casa – solo il 3,5% in meno del 2006 periodo ante crisi. Occorre però evidenziare il ruolo e il peso determinate rappresentato dai finanziamenti per surroghe e sostituzioni, pari a circa il 31% sul totale delle erogazioni, di contratti stipulati a condizioni meno vantaggiose. I principali indici di riferimento dei tassi sono ancora a livelli molto bassi e le azioni intraprese della Banca Centrale Europea, riducono il costo dei finanziamenti creando così nuove opportunità per il mercato e le famiglie.

---

Le previsioni per il 2016 secondo l'Osservatorio Immobiliare sono orientate verso un aumento ulteriore delle compravendite (+8% su base annua), raggiungendo le 500 mila compravendite (un dato comunque ancora molto lontano rispetto agli 877mila scambi del 2006), la stabilizzazione dei prezzi di vendita, e la crescita della domanda. I tempi di vendita restano ancora relativamente lunghi (9,1 mesi di media).

In questo contesto di mercato sono proseguite le attività per la valorizzazione e la realizzazione delle plusvalenze implicite nel patrimonio immobiliare del Gruppo.

In contro tendenza rispetto alle proiezioni del comparto residenziale, il settore direzionale-terziario, registra un calo medio dell'8%, dato confermato soprattutto a Milano e Roma, capoluoghi che rappresentano, come di consueto, il barometro di riferimento dell'intero mercato. La crescente disponibilità di immobili sul mercato (il *vacancy rate*, pur se in leggera diminuzione, rimane compreso in una forbice tra il 10-15% sul totale dei mq disponibili), l'aumento della tassazione sui prodotti immobiliari, l'andamento economico del Paese, condiziona la ripresa del comparto come riportano i dati dei maggiori analisti del settore. Aumentano i tempi necessari alla locazione degli immobili, mediamente stabilizzati nell'intorno degli 9-10 mesi; lo sconto richiesto sui canoni è mediamente compreso tra il 20-25% e il rendimento medio si attesta oggi al di sotto del 5%.

In un mercato caratterizzato dalla volatilità e incertezza, gli investimenti immobiliari effettuati dal Gruppo nel settore direzionale, nonostante una riduzione temporanea registrata nell'anno in corso, garantiscono una sostanziale stabilità dei rendimenti, in forza delle vincolanti e lunghe scadenze contrattuali e delle attività ad essi correlate.

- Mercato vitivinicolo

Il comparto del vino italiano, archivia il 2015 con il record storico delle vendite all'estero arrivate a 5,4 miliardi in valore (+6%) contro i 5,1 miliardi dell'anno precedente. Il primo mercato del vino *made in Italy* sono gli Stati Uniti che hanno registrato un incremento in valore di oltre 13%, mentre nel Regno Unito l'export cresce dell'11% e la Germania rimane sostanzialmente stabile. In Oriente le esportazioni sono cresciute sia in Giappone sia in Cina rispettivamente in valore del 2% e del 18%. Dopo anni di stasi, il mercato interno inverte il trend negativo, trainato dalla GDO, registrando una crescita media delle vendite del 3,8% in valore e del 2% in quantità.

Con una produzione di 48,9 milioni di ettolitri - dati ufficiali della Commissione europea - nella vendemmia 2015 l'Italia ha superato la Francia, ferma a 46,6 milioni e la Spagna, più lontana con 36,6 milioni di ettolitri.

Anche la controllata Feudi del Pisciotto ha registrato un incremento della produzione rispetto al 2014 che si è attestata a 2.800 quintali di uva prodotta con un incremento pari al +8,6%. Le bottiglie potenziali per l'annata 2015 saranno pari a 240.000.

- Attività di sviluppo ed investimenti

- a) nel corso del mese di ottobre è stato conciliato tra le parti il contenzioso sorto con il gruppo spagnolo NH Hotel a seguito dell'inadempimento al contratto di opzione put per il pagamento del 15% della partecipazione al capitale della società Donnafugata Resort Srl, mediante il pagamento della complessiva somma di euro 5,17 milioni di euro a saldo e stralcio del prezzo di cessione della partecipazione, consentendo a CIA di realizzare una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico pari a circa 3 milioni di euro. Contestualmente alla conciliazione e al relativo pagamento, la controparte ha rinunciato a tutti gli appelli proposti con conseguente consolidamento delle due pronunce arbitrali e della sentenza del Tribunale di Milano relativa all'impugnativa che chiedeva l'annullamento e/o risoluzione del mandato conferito al Perito prof. Luigi Guatri.
- b) in Sicilia, nel complesso di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto, sono in fase di ultimazione i lavori per la realizzazione di un ristorante (apertura prevista a partire dal mese di

---

maggio), una scuola di cucina e una piccola SPA che completeranno l'offerta del progetto d'investimento del Wine Relais, già operativo per la parte ospitalità (10 camere e suite dotate di tutti i comfort, ricavate nella parte abitabile del Palmento settecentesco più grande dell'isola). In fase di definizione il progetto per la realizzazione di ulteriori camere e suite in una porzione dell'antico Baglio, di oltre 2.600 mq, con l'obiettivo di implementare e rafforzare l'attuale offerta.

- c) sull'Isola di Levanzo (Sicilia), è in fase di avvio il progetto di valorizzazione delle proprietà immobiliari della controllata Agricola Florio Srl, attraverso la realizzazione di un organico piano di sviluppo dell'area in grado di coniugare l'identità rurale del comprensorio e la sua rilevanza turistica, adottando quelle scelte che sono proprie del cosiddetto *Turismo Rurale*. Una prima fase del progetto prevede un intervento per il recupero e la riqualificazione di circa 400 mq di fabbricati con la realizzazione di alloggi di charme, dotati di tutti i comfort, nel pieno rispetto dell'architettura e del contesto naturalistico dell'isola. Il progetto presentato attraverso la misura PO FESR Sicilia 2007-2013, dopo essere stato in un primo momento escluso, è stato riammesso alla procedura selettiva del bando ed è posizionato in graduatoria utile per ottenere il finanziamento a fondo perduto, a seguito del ricorso presentato e della favorevole sentenza del Consiglio di Giustizia Amministrativa della regione Sicilia emessa nel mese di aprile. Una volta emanato il decreto di assegnazione, il progetto potrà avviare la fase esecutiva. In ragione di quanto sopra e considerato il maggior valore di mercato dei terreni di proprietà, anche in relazione agli investimenti per la valorizzazione dell'isola effettuati nell'ultimo periodo da gruppo Prada, si è ritenuto opportuno operare una rideterminazione del valore contabile degli stessi, secondo quanto previsto dai principi contabili internazionali, dalla quale è emerso un maggior valore molto prudentiale, pari a 1,23 milioni di euro, rispetto al valore di carico e iscritto negli attivi societari.

#### **Dettaglio principali dati economici dell'esercizio**

- I ricavi complessivi del gruppo al 31 dicembre 2015 sono pari a 6,8 milioni di euro, contro i 9 milioni di euro dell'esercizio precedente. La variazione è generata da una serie di componenti positive e negative. In particolare si segnala la componente positiva (1,26 milioni di euro) relativa alla vendita delle unità immobiliari realizzate da parte della controllata Diana Bis e un incremento dei ricavi relativi all'attività del Wine Relais. Le componenti negative sono:
  - minori ricavi per gli affitti conseguiti nel periodo (-740 mila euro), per effetto della concessione di una temporanea riduzione dei canoni ai conduttori, in linea con quanto avvenuto in maniera generalizzata sul mercato di riferimento;
  - contrazione dei ricavi da vendita di vino della controllata Feudi del Pisciotto dopo la forte crescita del 2014 in un ciclo naturale di assestamento su vari mercati per quella che è tuttora nei tempi agricoli e vinicoli una start-up;
  - la plusvalenza contabilizzata nel 2014, per la cessione della partecipazione in Donnafugata Resort, pari a 2,8 milioni di euro;
- le spese per prestazioni di servizi sono state pari a 1,7 milioni di euro e sono riferite principalmente ai costi di gestione degli immobili, all'attività vitivinicola delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e al costo delle prestazioni ottenute dalla correlata Class Editori Spa per la fornitura di servizi di consulenza tecnica, amministrativa, finanziaria e dei servizi informatici;
- il costo del personale pari a 0,6 milioni di euro, è relativo ai dipendenti di CIA ed agli avventizi che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl. La contenuta forza lavoro della capogruppo è da attribuirsi anche al fatto che le attività di direzione, coordinamento e amministrazione, sono svolte o direttamente dai consiglieri o date in outsourcing tramite contratti o rapporti di servizi riferibili principalmente alla correlata Class Editori Spa;
- gli altri costi operativi sono pari a 0,46 milioni di euro, in linea con quelli del precedente esercizio, e

comprendono principalmente le imposte di registro, l'IMU (per il quale sui terreni, in base a una recente sentenza del Tar del Lazio potrà essere possibile un recupero delle annate 2013 e 2014) e i compensi agli organi societari;

- il totale degli ammortamenti e svalutazioni è pari a 5,21 milioni di euro (4,45 milioni di euro al 31 dicembre 2014). L'incremento è principalmente attribuibile alla svalutazione operata dalla controllata Infrastrutture America Srl della partecipazione indirettamente detenuta nella società Airgest Spa, proprietaria dell'aeroporto di Trapani, a seguito della determinazione del valore da parte del Valutatore indipendente incaricato, per la quale è stato utilizzato il metodo di quotazione delle transazioni comparabili realizzate nel periodo (OPA Società aeroporti Toscana Galileo Galilei, OPA Società aeroporti di Firenze Spa).
- il risultato operativo al 31 dicembre 2015 è stato pari a -0,81 milioni di euro contro 2,22 milioni di euro dell'esercizio precedente;
- gli oneri finanziari netti sono pari a 2,3 milioni di euro, in linea rispetto al valore del precedente esercizio;
- le imposte nette del periodo sono positive per 73 mila euro, contro un valore di 91 mila euro registrate al 31 dicembre 2014;
- il conto economico complessivo consolidato di pertinenza del gruppo chiude con una perdita netta consolidata di 216 mila euro contro una perdita netta di 26 mila euro del precedente esercizio.

### **Conto economico complessivo consolidato**

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ricavi di vendita	8.985	6.762	(24,7)
Costi Operativi	(3.097)	(4.952)	59,9
<b>Margine Lordo</b>	<b>5.888</b>	<b>1.810</b>	<b>(69,3)</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	65,5	26,8	
Proventi e oneri non ordinari	778	2.582	n.s.
Ammortamenti	(4.446)	(5.205)	17,1
<b>Risultato Operativo</b>	<b>2.220</b>	<b>(813)</b>	<b>(136,6)</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	24,7	(12,0)	
Proventi e (oneri) finanziari netti	(2.333)	(2.322)	(0,5)
<b>Utile Ante Imposte</b>	<b>(113)</b>	<b>(3.135)</b>	<b>n.s.</b>
Imposte	91	73	(19,8)
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	3	1.621	n.s.
<b>Risultato di competenza del gruppo</b>	<b>(19)</b>	<b>(1.441)</b>	<b>n.s.</b>
Componenti conto economico complessivo del periodo	(7)	1.225	n.s.
<b>Risultato complessivo di competenza del gruppo</b>	<b>(26)</b>	<b>(216)</b>	<b>n.s.</b>



I **Ricavi** sono così suddivisi:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ricavi affitti	3.384	2.635	(22,1)
Ricavi facility management	713	731	2,5
Ricavi vendita vino	1.107	842	(23,9)
Altri Ricavi attività vitivinicola e Wine Relais	509	902	77,2
Ricavi da vendite immobiliari	180	1.260	n.s.
Altri Ricavi	3.092	392	(87,3)
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>8.985</b>	<b>6.762</b>	<b>(24,7)</b>

Si segnala che la voce Altri ricavi da attività vitivinicola include, oltre ai ricavi generati dal Wine Relais (pari a circa 80 mila euro), il risconto per la quota di competenza del periodo, del contributo in conto capitale ricevuto con l'ammissione al decreto della Regione Sicilia (Mis.4.09 del Por Sicilia 2000/2006), la variazione delle rimanenze dei prodotti finiti e dei semilavorati e le anticipazioni culturali, ovvero i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese per la nuova coltura-vendemmia. L'incremento è principalmente attribuibile alla valorizzazione del magazzino.

La riduzione rispetto all'esercizio precedente della voce Altri ricavi, che comprende quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda, è attribuibile alla plusvalenza contabilizzata per la cessione della partecipazione in Donnafugata Resort, come precedentemente descritto.

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Acquisti	432	2.192	407,4
Servizi	1.779	1.710	(3,9)
Costo del personale	435	589	35,4
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(10)	(3)	(70,0)
Altri costi operativi	461	464	0,7
<b>Totale costi operativi</b>	<b>3.097</b>	<b>4.952</b>	<b>59,9</b>

L'incremento dei costi è principalmente riferibile al costo del venduto per le unità immobiliari oggetto di compravendita nel corso dell'esercizio effettuate dalla controllata Diana Bis Srl e al costo del personale registrato dalle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl per l'attività del Wine Relais, alle migliorie effettuate in economia e alle maggiori attività sui vigneti. Gli altri costi operativi (tra cui IMU ed emolumenti organi societari) sono sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente.

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Costi locazioni	125	119	(4,8)
Costi facility	294	288	(2,0)
Costi attività vitivinicola	288	336	16,7
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	751	654	(12,9)
Altri costi	321	313	(2,5)
<b>Totale Servizi</b>	<b>1.779</b>	<b>1.710</b>	<b>(3,9)</b>

La riduzione dei costi per servizi è principalmente attribuibile alle spese legali sostenute per il secondo lodo arbitrale nel corso dell'anno precedente. In aumento le spese per marketing e promozione della controllata Feudi del Pisciotto Srl, mentre i costi di locazione e facility restato sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente.

#### **Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata**

Si forniscono sinteticamente nella presente sezione le informazioni rilevanti relative ai principali valori dell'attivo patrimoniale.

#### **Immobilizzazioni materiali**

Il valore al 31 dicembre 2015 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
Terreni e fabbricati	39.155	39.547
Impianti e macchinari	1.963	1.534
Attrezzature industriali e commerciali	-	-
Altri beni	554	512
Immobilizzazioni in corso	873	944
<b>Totale</b>	<b>42.545</b>	<b>42.537</b>

La seguente tabella presenta il dettaglio delle principali voci immobilizzate riferite ai fabbricati e terreni.

Non si segnalano variazioni di rilievo rispetto alla situazione di fine 2014, se non per effetto delle quote di ammortamento che riducono il valore di carico degli immobili.

Le tabelle che seguono presentano il dettaglio delle principali voci immobilizzate riferite a fabbricati, terreni e immobilizzazioni in corso con evidenza della relativa movimentazione rispetto al precedente esercizio.

## Investimenti immobiliari

€uro/000	Costo Storico	Amm.to precedente	Saldo al 31/12/14	Acquisiz. (Dismiss.) Rettifiche	Amm.to Esercizio	Saldo al 31/12/15
G.Galeazzo 31 p.t.	1.203	(367)	836	(836)	--	--
<b>Tot. Immobili in leasing</b>	<b>1.203</b>	<b>(367)</b>	<b>836</b>	<b>(836)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
Burigozzo 5	417		417			417
G.Galeazzo 29	6.345	(1.804)	4.541		(190)	4.351
Borgazzi 2 p.t.	770	(370)	400		(23)	377
Borgazzi 2 lab.	150	(74)	76		(4)	72
G.Galeazzo 31 p.t. <sup>1</sup>				836	(36)	800
Via Burigozzo, 1 (immobile Diana Bis)	13.854	(1.140)	12.714	107	(416)	12.405
G. Galeazzo 31 1°p.	692	(287)	405		(21)	384
Malindi KENIA	14	(7)	7		--	7
Portorotondo	22	(11)	11		(1)	10
Venezia	47	(22)	25		(1)	24
New York, 7-9 East 20th	2.419	(216)	2.203		(72)	2.131
Wine Relais e Sala degustazione Feudi del Pisciotto	256	(18)	238		(7)	231
Terreni e fabbricati Agricola Florio	486		486	(93)		393
Terreni e fabbricati Feudi del Pisciotto <sup>2</sup>	1.574		1.574			1.574
Terreni e fabbricati Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto <sup>3</sup>	703	(167)	536		(26)	510
Cantina Feudi del Pisciotto	5.359	(806)	4.553	18	(163)	4.408
<b>Tot. Altri immobili</b>	<b>33.108</b>	<b>(4.922)</b>	<b>28.186</b>	<b>868</b>	<b>(960)</b>	<b>28.094</b>
Burigozzo 5	446		446			446
G. Galeazzo 29	2.571		2.571			2.571
Via Burigozzo, 1 (immobile Diana Bis)	6.978		6.978			6.978
Valore Terreni Agricola Florio				1.320		1.320
Valore Terreni Feudi del Pisciotto emerso in consolid.	25		25			25
Valore Terreni Az. Agricola TdP emerso in consolidato	113		113			113
<b>Tot. Terreni</b>	<b>10.133</b>	<b>--</b>	<b>10.133</b>	<b>1.320</b>	<b>--</b>	<b>11.453</b>
<b>Totale Terreni e Fabbricati</b>	<b>44.444</b>	<b>(5.289)</b>	<b>39.155</b>	<b>1.352</b>	<b>(960)</b>	<b>39.547</b>

<sup>1</sup> Riclassificato negli immobili di proprietà a seguito del riscatto dell'immobile avvenuto nell'esercizio 2015.

<sup>2</sup> Il costo storico d'acquisto per Euro 1,574 milioni, non è scindibile tra i fabbricati rurali e terreni.

<sup>3</sup> Il costo storico d'acquisto per Euro 0,686 milioni, non è scindibile tra i fabbricati rurali e terreni.

Il dettaglio delle immobilizzazioni in corso è il seguente:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
Antico Baglio Contrada Pisciotto Niscemi (CL)	789	789
Resort del Pisciotto	84	84
Ristorante Feudi del Pisciotto	--	71
<b>Totale</b>	<b>873</b>	<b>944</b>

Riguardo al valore delle immobilizzazioni in corso si precisa che:

- la controllata Resort del Pisciotto è in attesa dell'emanazione di bandi per valutare l'opportunità di avviare un progetto per la valorizzazione dell'antico Baglio, di oltre 2.600 mq con realizzazione di un resort indirizzato alla vino terapia, e con lo scopo di coniugare vino e territorio, oltre alla possibilità di realizzare un golf course pitch&put. Il valore sopra esposto, di 84 mila euro, è relativo alle attività preliminari di progettazione del complesso;
- con riferimento all'investimento immobiliare di Diana Bis Srl, si fornisce nella tabella che segue la movimentazione rispetto al precedente esercizio ai fini della riconciliazione con le poste di bilancio:

<i>€uro/000</i>	<b>Immobilizzazioni</b>	<b>Rimanenze residenziale</b>	<b>Totale</b>
<b>Costo Storico al 31 dicembre 2014</b>	<b>20.831</b>	<b>26.493</b>	<b>47.324</b>
Cessioni precedenti	--	(12.357)	<b>(12.357)</b>
Svalutazioni precedenti	--	(100)	<b>(100)</b>
Ammortamenti precedenti	(1.140)	--	<b>(1.140)</b>
<b>Saldo netto al 31 dicembre 2014</b>	<b>19.691</b>	<b>14.036</b>	<b>33.727</b>
Incrementi dell'esercizio	107	--	<b>107</b>
Alienazioni dell'esercizio (costo del venduto)	--	(1.589)	<b>(1.589)</b>
Ammortamenti dell'esercizio	(416)	--	<b>(416)</b>
Svalutazioni dell'esercizio	--	(373)	<b>(373)</b>
<b>Saldo netto al 31 dicembre 2015</b>	<b>19.382</b>	<b>12.074</b>	<b>31.456</b>

Il decremento delle rimanenze residenziali del periodo, pari a 1.589 mila euro è relativo alla cessione delle unità immobiliari perfezionate nel corso periodo e all'accantonamento al fondo svalutazione.

### **Partecipazioni immobilizzate**

Il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio è esposto nelle seguenti tabelle:

#### **Partecipazioni in società collegate**

<i>€uro/000</i>	<b>Saldo al 31/12/14</b>	<b>Acquisiz.</b>	<b>Riclassif.</b>	<b>Rivalutaz./ (Svalutaz.)</b>	<b>Variazione consolidam.</b>	<b>Saldo al 31/12/15</b>
Isola Longa Turismo Rurale Srl	3					3
Donnafugata Resort Srl	344		(344)			--
Società Infrastrutture Sicilia Srl	10.312	23		(3.321)		7.015
LC International LLC	1.455					1.454
Isola Longa Srl	1.299			11		1.310
<b>Totale</b>	<b>13.413</b>	<b>23</b>	<b>(344)</b>	<b>(3.310)</b>	<b>--</b>	<b>9.782</b>

Il decremento al 31 dicembre 2015, si riferisce alla svalutazione operata dalla controllata Infrastrutture America nella partecipata Società Infrastrutture Sicilia, a seguito dell'esito dell'impairment test. Il residuo valore della partecipazione in Donnafugata Resort, a seguito della cessione della quota del 15%, come descritto in precedenza, è stato riclassificato nelle partecipazioni non qualificate.

### **Altre partecipazioni immobilizzate**

<i>€uro/000</i>	<b>Saldo al 31/12/14</b>	<b>Acquisizioni</b>	<b>Alienazioni/ Riclassif.</b>	<b>Variazione Fair Value</b>	<b>Saldo al 31/12/15</b>
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Audoin De Dampierre	110	22	--	--	132
Donnafugata Resort Srl	--	--	344	--	344
<b>Totale</b>	<b>265</b>	<b>22</b>	<b>344</b>	<b>--</b>	<b>631</b>

Le partecipazioni non qualificate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, sono valorizzate al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante.

Riguardo alle partecipazioni in società collegate segnaliamo i seguenti aspetti:

- Isola Longa Srl – sono ancora in fase di studio, in relazione alla prossima emanazione di bandi, i progetti per la realizzazione di una struttura agricola-turistica-residenziale, attraverso un programma orientato alla salvaguardia dell'ambiente e alla valorizzazione delle proprietà immobiliari detenute dalla Società stessa, nella grande salina Infersa, area del trapanese denominata “Riserva dello Stagnone” (le Saline di Trapani);
- Donnafugata Resort Srl è proprietaria di un grande e prestigioso complesso alberghiero a cinque stelle lusso con due campi da golf da campionato. La partecipazione rappresenta la quota residuale dopo la conclusione dell'operazione di put con la transazione esplicitata più sopra.
- Società Infrastrutture America Srl possiede il 50% del capitale di Società Infrastrutture Sicilia Srl, che a sua volta detiene la più importante partecipazione privata in Airgest SpA, società di gestione dell'aeroporto di Trapani. Lo scalo, che ha ottenuto la concessione trentennale definitiva dall'ENAC nel dicembre 2012, ha registrato una crescita nell'ultimo triennio per il numero dei passeggeri pari a oltre il 10%, grazie soprattutto alle tratte operate dal vettore Ryanair dagli scali di Bergamo, Roma - Fiumicino, Torino, Bologna, Genova, Pisa, Trieste e Perugia e da molti altri scali europei (in tutto circa 35);
- LC International LLC è la holding che detiene i marchi Le Cirque, Sirio e Il Circo e le partecipazioni totalitarie nel ristorante-società facente capo alla famiglia Maccioni, Osteria Il Circo e altri gestiti attraverso la formula del management fees: NY Le Cirque e Sirio a New York, uno a Las Vegas, due nella Repubblica Dominicana oltre ad un terzo a Casa de Campo la cui apertura è prevista nel corso del 2016, tre in India (New Delhi, Mumbai, e Bangalore), Abu Dhabi (Emirati Arabi) inaugurato nel mese di novembre 2014 e con la compagnia di crociera Holland America. Il piano di sviluppo della società prevede una notevole crescita attraverso l'apertura di nuovi ristoranti nel mondo, con la formula sopra citata del management fees, a cominciare da Dubai (Emirati Arabi), Palm Beach in Florida, Dallas in Texas, Bangkok (Thailandia), e Doha (Quatar).

## Crediti commerciali

Il totale dei crediti commerciali è passato da 9,4 milioni di euro al 31 dicembre 2013 a 2,5 milioni di euro al 31 dicembre 2015.

Il dettaglio è il seguente:

€/000	31/12/14	31/12/15
Clienti ordinari	2.189	1.263
Fatture da emettere	9.972	1.279
Fondo Svalutazione Crediti	(2.783)	(1)
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>9.378</b>	<b>2.541</b>

Nel corso dell'esercizio, in seguito all'incasso del credito in essere al 31 dicembre 2014 relativo alla cessione della partecipazione in Donnafugata Reosrt, è stato rilasciato il relativo fondo svalutazione, con effetto positivo a conto economico per pari ammontare.

## Patrimonio Netto

Il patrimonio netto di competenza del gruppo al 31 dicembre 2015, ammonta a 10,06 milioni di euro contro i 10,3 milioni di euro del 31 dicembre 2014. Il decremento è dovuto all'effetto combinato della perdita del periodo, e all'effetto positivo generato dalla rideterminazione del valore dei terreni di proprietà sull'isola di Levanzo (Siria) operato dalla controllata Agricola Florio Srl.

Il patrimonio netto di terzi è pari a 3,4 milioni di euro contro i 5,04 milioni del 31 dicembre 2014.

## Posizione finanziaria netta consolidata

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

€uro/000	31/12/2014	31/12/2015	Variazioni 2015/2014	Variaz. %
Titoli	--	--	--	--
Disponibilità liquide	36	1.033	997	n.s.
Crediti finanziari correnti	--	--	--	--
Debiti finanziari non correnti	(40.742)	(40.257)	485	1,2
Debiti finanziari correnti	(7.006)	(6.900)	106	1,5
<b>Posizione finanziaria netta consolidata</b>	<b>(47.712)</b>	<b>(46.124)</b>	<b>1.588</b>	<b>3,3</b>

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 47,71 milioni di euro al 31 dicembre 2014 a un indebitamento netto di 46,12 milioni di euro; la variazione, positiva per 1,59 milioni di euro, è principalmente dovuta al rimborso del finanziamento conseguente alla vendita delle unità immobiliari e lo svincolo di 4 box da parte della controllata Diana Bis Srl.

Nel corso del mese di dicembre 2014 per alcuni finanziamenti, CIA aveva presentato la domanda di

---

moratoria ABI e successivamente accolta dai vari istituti di credito, che prevedeva la sospensione della quota capitale per 12 mesi e allungamento della scadenza per pari periodo. Al termine, dicembre 2015, CIA per alcuni dei finanziamenti in essere, ha rinegoziato termini e condizioni al fine di ridurre l'esborso annuo e cogliere le migliori opportunità rappresentate dalla riduzione dei tassi di interesse presenti sul mercato. Inoltre, per quanto riguarda la controllata Diana Bis è stata accolta dalla banca finanziatrice una rimodulazione del finanziamento in corso.

L'indebitamento del Gruppo è relativo al finanziamento per lo sviluppo dell'intero patrimonio mobiliare ed immobiliare che, anche se stimato prudenzialmente, risulta essere ampiamente superiore all'indebitamento stesso.

### **Dividendi pagati**

Non sono stati corrisposti dividendi nel corso del 2015. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati nell'esercizio 2009 è al 31 dicembre 2015 pari a 2 mila euro.

### **Dati di Borsa**

	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Quotazione minima (euro)	0,226	0,22
Quotazione massima (euro)	0,3096	0,3587
Volumi trattati (complessivi) (euro)	21.859.152	26.287.471
Capitalizzazione minima (ml. euro)	21	23
Capitalizzazione massima (ml. euro)	29	33
Capitalizzazione media (ml. euro)	24,3	24
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

## Gli indicatori di risultato finanziario

Per una migliore comprensione della situazione economico patrimoniale e del risultato della società si riportano alcuni indicatori finanziari a confronto per i due periodi di riferimento, e lo schema di conto economico riclassificato secondo il principio di pertinenza gestionale

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>Variazione %</u>
Ricavi delle vendite	5.561	5.659	1,8
Produzione interna	--	--	--
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>5.561</b>	<b>5.659</b>	<b>1,8</b>
Costi esterni operativi	(2.211)	(3.902)	76,5
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>3.350</b>	<b>1.757</b>	<b>(47,6)</b>
Costi del personale	(435)	(589)	35,4
<b>Margine Operativo Lordo (MOL)</b>	<b>2.915</b>	<b>1.168</b>	<b>(59,9)</b>
Ammortamenti e accantonamenti	(4.446)	(5.205)	17,1
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(4.037)</b>	<b>(163,7)</b>
Risultato dell'area accessoria	2.973	642	(78,4)
Risultato netto dell'area finanziaria	--	--	--
<b>EBIT Normalizzato</b>	<b>1.442</b>	<b>(3.395)</b>	<b>(335,4)</b>
Risultato dell'area straordinaria	778	2.582	231,9
<b>EBIT Integrale</b>	<b>2.220</b>	<b>(813)</b>	<b>(136,6)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(2.333)	(2.322)	(0,5)
<b>Risultato Lordo</b>	<b>(113)</b>	<b>(3.135)</b>	<b>n.s.</b>
Imposte sul reddito	91	73	(19,8)
Risultato di terzi	3	1.621	n.s.
<b>Risultato netto</b>	<b>(19)</b>	<b>(1.441)</b>	<b>n.s.</b>
Altri componenti di conto economico complessivo	(7)	1.225	n.s.
<b>Totale conto economico complessivo di Gruppo</b>	<b>(26)</b>	<b>(216)</b>	<b>n.s.</b>

\* negli indicatori finanziari riclassificati nel risultato operativo.



Di seguito l'esposizione di trend di fatturato, comprensivo anche dei proventi straordinari per uniformità con il dato esposto nei precedenti periodi, e utile netto degli ultimi 5 esercizi:

<i>€uro/000</i>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Fatturato totale	15.702	9.850	8.297	9.952	9.658
<b>Risultato Netto</b>	<b>2.099</b>	<b>1.158</b>	<b>(380)</b>	<b>(19)</b>	<b>(1.441)</b>

		<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>
<b><u>Indici di finanziamento delle immobilizzazioni</u></b>			
<b>Margine Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	<i>€/000</i>	(42.665)	(41.455)
<b>Quoziente Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	0,26	0,25
<b>Margine Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	<i>€/000</i>	390	1.118
<b>Quoziente Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	1,01	1,02

Tali indici evidenziano le modalità di finanziamento degli impieghi a medio e lungo termine, nonché la composizione delle fonti di finanziamento.

<b><u>Indici sulla struttura dei finanziamenti</u></b>			
<b>Quoziente di indebitamento complessivo</b> (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	%	4,67	4,68
<b>Quoziente di indebitamento finanziario</b> (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	3,12	3,42

Tali indici mirano a rappresentare la composizione delle fonti di finanziamento.

<b><u>Indici di redditività</u></b>			
<b>ROE Netto</b> (Risultato Netto / Mezzi Propri)	%	(0,12)	(10,70)
<b>ROE Lordo</b> (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	(0,74)	(23,27)
<b>ROI</b> (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	(6,66)	(11,58)
<b>ROS</b> (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	(69,48)	(112,37)

Gli indici di redditività sono quelli più frequentemente usati nella prassi di economia aziendale per rapportare i risultati aziendali alle fonti strutturali di finanziamento dell'attività.

### Indici di solvibilità

<b>Margine di Disponibilità</b> (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	€/000	(30)	787
<b>Quoziente di Disponibilità</b> (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	1,00	1,04
<b>Margine di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	(17.578)	(15.325)
<b>Quoziente di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	0,38	0,25

Gli indicatori di solvibilità mirano a relazionare le attività correnti rispetto agli impegni a breve della società.

### **Informazioni inerenti l'ambiente ed il personale.**

Data l'attività specifica della società non si ravvisano elementi di rilievo.

Non vi sono danni causati all'ambiente, né sanzioni o addebiti inerenti.

Non vi sono stati incidenti sul lavoro che abbiano comportato lesioni di alcun genere al personale dipendente.

### **Personale - media del periodo:**

	31/12/14	31/12/15	Variazione assoluta
Dirigenti	1,0	1,0	--
Impiegati	2,0	2,0	--
<b>Totale</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>--</b>

### **Aree di attività**

#### **A ) Locazioni**

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2015 i seguenti risultati :

€/000 (Dati riclassificati dal management)	31/12/14	31/12/15	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
Ricavi	3.384	2.635	(749)	(22,1)
Costi operativi diretti	(2.267)	(2.114)	(153)	(6,7)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>1.117</b>	<b>521</b>	<b>(596)</b>	<b>(53,4)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>33,0</i>	<i>19,8</i>		

La contrazione dei ricavi delle vendite derivanti dalla locazione degli immobili è principalmente attribuibile alla riduzione temporanea dei canoni di locazione concessa da CIA e dalla controllata Diana Bis al

conduttore degli immobili di proprietà, siti nel centro di Milano, la cui richiesta è in linea con quanto sta accadendo sul mercato. Nei costi operativi, che includono le spese condominiali, le assicurazioni, IMU e tasse dei rifiuti, sono stati riclassificati anche gli interessi passivi pagati sui mutui per l'acquisizione degli immobili dati in locazione.

Si segnala che i Costi operativi diretti relativi al 2014 sono stati riclassificati per una migliore rappresentazione dell'attività dell'area.

## B ) Servizi e facility management

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2015 i seguenti risultati :

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>	<b>Variaz. Assoluta</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ricavi	713	731	18	2,5
Costi operativi diretti	(399)	(401)	2	0,5
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>314</b>	<b>330</b>	<b>16</b>	<b>5,1</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>44,0</i>	<i>45,1</i>		

Rispetto all'anno precedente non si segnalano variazioni di rilievo. I costi operativi diretti includono le spese di manutenzione, pulizia, vigilanza, le altre spese inerenti la gestione ordinaria dell'immobile e il costo del personale.

## C ) Attività vitivinicola

L'Area di attività, riferita alle controllate Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Feudi del Pisciotto, ha conseguito nel corso del 2015 i seguenti risultati:

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>	<b>Variaz. Assoluta</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ricavi vendita vino	1.107	842	(265)	(23,9)
Variazione delle Rimanenze	140	525	385	275,0
Altri Ricavi attività vitivinicola	369	377	8	2,2
<b>Totale Ricavi</b>	<b>1.616</b>	<b>1.744</b>	<b>128</b>	<b>7,9</b>
Costi operativi diretti	(987)	(1.336)	(349)	35,4
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>629</b>	<b>408</b>	<b>(221)</b>	<b>(35,1)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>38,9</i>	<i>23,4</i>		

In diminuzione i ricavi derivanti della vendita di vino in conseguenza della contrazione delle quantità vendute mentre resta sostanzialmente invariato il prezzo medio di vendita rispetto all'esercizio precedente. L'incremento della variazione delle rimanenze è attribuibile all'incremento della produzione della vendemmia 2015 come già descritto. Crescono i ricavi generati dal Wine Relais, come già precedentemente descritto. Nei costi sono comprese le spese dirette per la produzione del vino, dei servizi e il costo del personale. L'incremento è principalmente imputabile ai costi lavorazione del prodotto semilavorato, al costo del lavoro e alle spese di promozione e marketing.

## D ) Attività di compravendita Immobiliare

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2015 i seguenti risultati:

€uro/000	31/12/14	31/12/15	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
<i>(Dati riclassificati dal management)</i>				
Ricavi	180	1.260	1.080	<i>n.s.</i>
Costi operativi diretti	(221)	(1.615)	(1.394)	<i>n.s.</i>
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>(41)</b>	<b>(355)</b>	<b>(314)</b>	<b><i>n.s.</i></b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>(22,8)</i>	<i>(28,2)</i>		

L'area è relativa ai ricavi e ai costi delle unità immobiliari residenziali compravendute dalla controllata Diana Bis Srl.

### Partecipazioni

In dettaglio circa le **controllate** si precisa quanto segue:

- **Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl:** la società con sede in Palermo gestisce vigneti di proprietà, pari a 25 Ha e l'attività connessa al Wine Relais. Ha chiuso l'esercizio 2015 con una perdita netta di 50 mila euro.
- **Feudi del Pisciotto Sarl:** la società con sede in Palermo sviluppa attività vitivinicola, con la proprietà di una cantina e la gestione di vigneti di proprietà, pari a 13 Ha. Ha chiuso l'esercizio 2015 con una perdita netta di 471 mila euro.
- **Resort del Pisciotto Srl:** la società con sede in Palermo, ha chiuso l'esercizio 2015 con una perdita netta di -13 mila euro.
- **Resort & Golf Società Consortile Srl:** la società con sede in Palermo ha chiuso l'esercizio 2015 con una perdita di mille euro. Con delibera dell'organo amministrativo di fine giugno 2013, la società è stata posta in liquidazione volontaria.
- **Diana Bis Srl:** la società con sede in Milano ha chiuso l'esercizio 2015 con una perdita ante imposte di 2.156 mila euro; e una perdita di 2.101 mila euro dopo le imposte.
- **Azienda Florio Srl** - società agricola (già Isola Longa Turismo Rurale Srl): la società con sede in Palermo è proprietaria di 100 Ha, di terreni e fabbricati sull'Isola di Levanzo - Sicilia; ha chiuso l'esercizio 2015 con un risultato di -29 mila euro.
- **Infrastrutture America Srl** – la società con sede in Milano, detiene la partecipazione nella società collegata Società Infrastrutture Sicilia Srl; ha chiuso l'esercizio 2015 con una perdita netta di 4 mila euro.

### Rapporti con collegate e parti correlate

In relazione ai rapporti di natura economica, patrimoniale e finanziaria con società collegate e parti correlate si rimanda all'apposita sezione inclusa nella presente relazione consolidata.

---

## **PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA**

### ***Rischi connessi al settore in cui la Società opera***

Nonostante il contesto macro-economico continui a essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, non si riscontrano per CIA ripercussioni significative: per quanto riguarda le partecipazioni detenute dalla società, le prospettive di reddito si ritengono allo stato positive, non essendo esse di portafoglio liquido, ma inerenti a progetti di investimento di lungo periodo e di significativa portata e spessore. Per gli investimenti immobiliari fatti nel centro di Milano si rimanda a quanto si dirà in seguito della controversia in corso e delle passività potenziali.

### ***Rischio di credito in relazione ai rapporti commerciali con i clienti***

Le principali partite di credito sono relative alla locazione degli immobili e alla cessione di servizi di facility management resi alle società del gruppo Class Editori, sue collegate e ad altre società. La società non ha mai registrato finora perdite su crediti.

### ***Rischi di tasso di interesse***

La politica della società non prevede investimenti speculativi in prodotti finanziari. Essendo gli immobili di cui CIA è proprietaria ceduti in locazione con contratti pluriennali, quasi tutti i debiti (coerentemente con una corretta politica di equivalenza finanziaria tra fonti ed impieghi) sono stati contratti a tasso fisso, riparandosi da incrementi dei tassi.

### ***Rischi di cambio***

Le attività nel primo semestre 2015 si sono sviluppate pressoché interamente nell'area euro. Gli investimenti effettuati negli Stati Uniti non generano impatti negativi sui flussi finanziari di Cia in quanto i redditi provenienti da tali investimenti (locazioni) sono regolati in euro.

### ***Rischi di liquidità***

I rischi di liquidità derivano principalmente dalla regolarità dei flussi di pagamento dei clienti, e sono quindi connessi più in generale alla capacità dei clienti di generare adeguati flussi finanziari, in un contesto di mercato estremamente critico.

## **Relazione sulla corporate governance 2015**

La relazione, sottoposta all'approvazione del consiglio di amministrazione del 22 marzo 2016, costituisce un documento separato alla presente relazione, ed è disponibile sul sito Internet della società ([www.c-i-a.it](http://www.c-i-a.it)), nella sezione *Documenti*.

### **Controversie e passività potenziali**

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione (PVC), l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativi alla presunta non inerenza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6 aprile 2010 è stato notificato alla società l'avviso d'accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Constatazione. Tramite lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010.

---

L'udienza si è tenuta il 14 dicembre 2011 ed ha visto la Commissione Tributaria Provinciale di Milano respingere i ricorsi della società che ha proceduto a ricorrere in appello, per richiedere l'annullamento della sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale, dopo aver pagato, nel mese di marzo 2011, una cartella esattoriale per l'importo di 155 mila euro. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza pronunciata il 30 novembre 2012 e depositata il 15 gennaio 2013, ha confermato l'esito della sentenza di primo grado, con motivazioni ritenute dai legali inconsistenti. La società, per il tramite dello Studio Gallo, ha pertanto provveduto a notificare ricorso, in data 15 luglio 2013, presso la Suprema Corte di Cassazione. In data 9 agosto 2013 Equitalia ha nel frattempo notificato, sulla base della sentenza della Commissione Tributaria Regionale, cartella di pagamento per i residui importi dovuti sulla base dell'originario avviso d'accertamento, per la quale è stata in ogni caso ottenuta la sospensione. Si è allo stato in attesa della fissazione dell'udienza in Cassazione.

Secondo la difesa ed illustri esponenti della materia che seguono il ricorso in Cassazione, si sta sempre più consolidando in giurisprudenza e, di recente, si spera, anche presso l'Agenzia, il fatto che eventuali omissioni di ordine formale non possano inficiare la spettanza di diritti sostanziali, come è quello rivendicato dalla Società. Sulla base di queste considerazioni, e confortati dalla valutazione del legale, si è ritenuto allo stato non necessaria l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.

Nel mese di luglio 2014 è stata depositata la sentenza del Consiglio di Stato in riferimento al ricorso presentato dal Condominio di Corso Italia n. 66 e n.68. Il ricorso era stato presentato contro la sentenza del T.A.R. Lombardia – Milano Sezione II n. 02660/2011 che aveva dato torto al Condominio stesso, riguardo alla realizzazione delle opere inerenti il complesso immobiliare sito tra via Borgazzi e via Burigozzo. In opposizione alla sentenza sfavorevole, in data 13.01.2015, Diana Bis ha presentato ricorso per revocazione avverso la sentenza del Consiglio di Stato presso le sedi competenti. Nel corso dell'udienza tenutasi nel mese di gennaio 2016, il Consiglio di Stato, su richiesta delle parti che hanno evidenziato concrete prospettive di componimento, in vista di una possibile definizione conciliativa della causa, ha differito sine die la discussione.

Medio tempore, l'amministrazione comunale (che si ricorda essere il primo destinatario della sentenza del Consiglio di Stato), dopo aver riaperto il procedimento amministrativo ai sensi della legge n. 241/90, finalizzato ad una nuova verifica istruttoria delle domande di condono esitate nel rilascio del permesso di costruire in sanatoria n. 420/2008 relativo all'immobile di via Borgazzi 1/3, nel mese di luglio ha notificato un provvedimento negativo sulle domande di condono stesso. Diana Bis, ha impugnato tali provvedimenti dinanzi al TAR della Lombardia.

In data 29.01.2016, il TAR ha accolto la domanda di istanza cautelare, con ciò verificando la sussistenza del fumus boni iuris del ricorso, rinviando l'udienza al mese di gennaio 2017.

In caso di determinazione di qualunque passività a proprio carico, Diana Bis potrà attivare la garanzia rilasciata a suo favore dal venditore della società, contrattualizzata nell'ambito dell'operazione di acquisto, neutralizzando così ogni potenziale effetto economico e finanziario negativo.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra e confortati dalla valutazione del collegio legale difensivo, si è ritenuto allo stato non opportuna l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.

Nel corso del periodo si è svolta una verifica fiscale sulla controllante Cia Spa, relativamente al periodo d'imposta 2012. La verifica si è conclusa con la notifica, in data 10 giugno 2015, del Processo Verbale di Constatazione, riportante un unico rilievo: l'Agenzia delle Entrate ha disconosciuto la ripresa in diminuzione operata dalla società con riferimento alla plusvalenza realizzata sulla vendita della partecipazione nella società Azienda Turistica Florio, Società Agricola Sarl. Secondo i funzionari dell'agenzia l'operazione sarebbe mancante del requisito della commercialità della società partecipata. La società ha prodotto ampia documentazione a dimostrazione della sussistenza del requisito in esame, dimostrando che la partecipata sin dalla data di acquisizione da parte di CIA ha avviato una serie di attività rivolte alla realizzazione del progetto previsto per l'intera area che prevedeva di coniugare l'implementazione e sviluppo di una attività agricola attraverso l'impianto di vigneti e la realizzazione di una cantina con il recupero e riqualificazione dei fabbricati da destinare ad una attività turistico-ricettiva. La ripresa dell'agenzia ammonta a 1,57 milioni di euro. CIA, dopo aver ricevuto l'avviso di accertamento, in

considerazione delle perdite fiscali pregresse disponibili (1,1 milioni di euro), ha provveduto a trasmettere, in data 15 marzo 2016, il modello IPEC al fine di richiedere la compensazione parziale dell'imponibile emerso dalla ripresa; l'Agenzia dovrà pertanto provvedere al ricalcolo dell'imposta e delle eventuali relative sanzioni. Una volta che sarà recapitato il nuovo Avviso d'accertamento, CIA si riserva di ricorrere in tutte le sedi consentite. In virtù delle considerazioni di cui sopra, si è ritenuto al momento non opportuna l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.

### Passività finanziarie correlate ai singoli asset immobiliari.

Si allega, come da raccomandazione della CONSOB sulle informazioni da inserire nelle relazioni delle società immobiliari (Comunicato stampa del 27 febbraio 2009) l'elenco delle passività correlate agli asset immobiliari o a parte di essi.

€ (migliaia)	Mq superficie lorda	Costo Storico	Valore Contabile al 31/12/15	Debito Residuo al 31/12/15	Forma debito	Capitale di Debito Iniziale	Data Stipula	Data Scadenza
MILANO - Via Burigozzo 5	3.152	863	863		Mutuo	(12.560)	07/02/2003	29/02/2029
MILANO - Via Gian Galeazzo 31 (1° P.)	230	692	384	(11.293)				
MILANO - Via Borgazzi 2 (P.T. e Lab.)	250	920	449		Mutuo	(3.000)	11/02/2008	29/02/2029
MILANO - Via Gian Galeazzo 31 (P.T.)	235	1.203	800	--*	Leasing	(1.200)	25/11/2004	25/10/2015
MILANO - Via Gian Galeazzo 29	3.510	8.916	6.922	(4.229)	Mutuo	(6.500)	20/04/2009	20/04/2022
MILANO - Via Burigozzo 1 / C.so Italia 64 - <b>Prop. Diana Bis Srl</b>								
Immobili uso commerciale	2.680 <sup>1</sup>	33.012	31.456	(20.636)	Mutuo	(22.000) <sup>2</sup>	19/09/2008	15/09/2038
Autorimessa + Cantine	2.461							
Immobile uso residenziale	2.847				Mutuo	(11.000) <sup>3</sup>	19/09/2008	15/09/2038
SICILIA-Niscemi, Loc. Pisciotto - <b>Prop. Feudi del Pisciotto Srl</b>								
Cantina	4.230					(3.000)	14/10/2009	14/10/2029
Ristrutturazione Antico Palmento - Cantina	1.480	9.245 <sup>4</sup>	5.686	(3.183)	Mutuo	(150)	30/04/2013	30/06/2018
						(450)	31/01/2014	31/03/2024
NEW YORK - 7-9 East 20 th	430	2.419	2.127	(1.556)	Mutuo	(1.792)	12/02/2010	30/06/2035
<b>Totale</b>	<b>21.505</b>	<b>57.270</b>	<b>48.687</b>	<b>(40.897)</b>		<b>(61.652)</b>		

\*si segnala che nel mese di ottobre è stato riscattato l'immobile di Via Gian Galeazzo 31.

<sup>1</sup> I Mq indicati nella tabella includono 358 mq in fase di ultimazione.

<sup>2</sup> Il finanziamento "bridge" è stato rifinanziato con un mutuo a medio/lungo termine, per il debito residuo risultante.

<sup>3</sup> Finanziamento con mutuo deliberato sino ad euro 11 milioni, erogato attraverso tranches sulla base dello stato avanzamento dei lavori.

<sup>4</sup> Il costo storico comprende solo l'investimento per la ristrutturazione e realizzazione della cantina vinicola e degli impianti. Il valore di bilancio è comprensivo anche dell'originario costo d'acquisto di 2,26 milioni di euro. Per quanto riguarda il mutuo in essere, esso non ha relazione con altre porzioni importanti del compendio rientrante nell'acquisto totale del bene.

---

Si specifica che nello schema sopra riportato sono stati esclusi tutti gli asset, o parte di essi, per i quali non sussiste correlazione diretta tra beni immobiliari e passività finanziarie.

Tra questi si segnalano: i terreni e le vigne delle controllate Feudi del Pisciotto Sarl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl, l'edificio storico adiacente alla cantina vinicola, un antico Baglio di oltre 2.600 mq, di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto Sarl, la cui messa in sicurezza è terminata nel mese di ottobre del 2010, i terreni e i fabbricati di Agricola Florio Srl (100 Ha sull'isola di Levanzo, Sicilia) e i beni in multiproprietà.

La differenza tra i 41,5 milioni di euro di debito residuo al 31 dicembre 2015 esposto in tabella e i 46,1 milioni di euro della posizione finanziaria netta, è riconducibile a linee ordinarie e di mutuo non specificatamente correlate agli asset immobiliari.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nonostante il contesto macro-economico continui a essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, le previsioni per l'evoluzione della gestione del Gruppo sono rivolte verso un andamento positivo, in considerazione della stabilità dei rendimenti relativi agli investimenti immobiliari effettuati e delle attività ad essi correlate da parte della capogruppo e soprattutto dalle attese per gli sviluppi delle operazioni immobiliari della controllate Diana Bis e commerciali della Feudi del Pisciotto.

Le principali linee guida del management prevedono lo sviluppo del business attraverso azioni rivolte a consentire una crescita organica dei risultati e della redditività, nel rispetto dei vincoli finanziari di gruppo e l'impegno nel massimizzare la creazione di valore attraverso l'efficienza sia operativa sia della struttura del capitale.

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

*Angelo Riccardi*



## PARTECIPAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI E DEI SINDACI

Cognome Nome	Società Partecipata	N° azioni possedute 31/12/2014	note	Acquisti	note	Riduzioni o vendite	N° azioni possedute 31/12/2015	Note
<b>Amministratori</b>								
Paneraï Paolo	Cia S.p.A.	10.518.521		130.000		-	10.648.521	
Marco Fanfani	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Nicoletta Costa Novaro	Cia S.p.A.	1.801.140		-		-	1.801.140	
Maria Grazia Vassallo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Carfagna Maurizio	Cia S.p.A.	20.000		-		-	20.000	
Giovanni Cattaneo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Umberto Vitiello	Cia S.p.A.	11.000		-		-	11.000	
Riccardi Angelo	Cia S.p.A.	4.000		-		-	4.000	
Andrea Morante	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Luca Paneraï	Cia S.p.A.	887.500		-		-	887.500	
Beatrice Paneraï	Cia S.p.A.	880.000		-		-	880.000	
Vincenzo Manes	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
<b>Sindaci</b>								
Mario Medici	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Laura Restelli	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Vincenzo Truppa	Cia S.p.A.	-		-		-	-	

### PIANI DI STOCK OPTION

Non sono in essere piani di stock option.

**DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE CONTROLLATE****STATO PATRIMONIALE**  
(In migliaia di Euro)

	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	2.038	6	1.074	120	--	2.618	380
Resort del Pisciotto S.r.l.	93	--	63	13	--	--	143
Resort & Golf Soc. Consor. a r.l	--	3	9	(17)	--	2	27
Feudi del Pisciotto S.r.l.	7.186	5	4.968	141	--	7.693	4.325
Diana Bis S.r.l.	19.936	141	13.485	70	--	20.636	12.856
Agricola Florio S.r.l.	1.715	--	20	1.203	--	--	532
Infrastrutture America S.r.l.	7.023	1.820	28	6.982	--	--	1.889

**DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE COLLEGATE****STATO PATRIMONIALE**  
(In migliaia di Euro)

	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
Soc. Infrastrutture Sicilia S.r.l.	10.948	--	34	4.706	--	6.233	43
Isola Longa S.r.l.	1.827	--	66	1.235	--	--	658
LC International LLC (**)	786	2	728	953	--	--	563

**DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE CONTROLLATE****CONTO ECONOMICO**  
(In migliaia di Euro)

	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) non ordinari	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto Esercizio
Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	387	(343)	(105)	17	(3)	(47)	(50)
Resort del Pisciotto S.r.l.	--	(18)	--	--	--	(18)	(13)
Resort & Golf Società Consor. a r.l	--	(1)	--	--	--	(1)	(1)
Feudi del Pisciotto S.r.l.	1.619	(1.300)	(563)	(36)	(251)	(531)	(471)
Diana Bis S.r.l.	1.987	(1.984)	(857)	(171)	(1.131)	(2.156)	(2.101)
Agricola Florio S.r.l.	--	(16)	(2)	(11)	--	(29)	(29)
Infrastrutture America S.r.l.	--	(13)	(2)	12	--	(3)	(3)

**DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE COLLEGATE****CONTO ECONOMICO**  
(In migliaia di Euro)

	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto Esercizio
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	--	(31)	(1)	--	(32)	(32)
Isola Longa S.r.l.	50	(18)	--	--	(31)	(31)
LC International LLC (**)	5.410	(5.657)	(117)	(3)	(367)	(367)

(\*\*) Valori espressi in migliaia di dollari riferiti al Bilancio provvisorio 31.12.2015.

---

***Bilancio Consolidato  
al 31 dicembre 2015***

## Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2015

<b>ATTIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2014</b>	<b>31 dicembre 2015</b>
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	<b>1</b>	3	--
Immobilizzazioni immateriali		3	--
Immobilizzazioni materiali	<b>2</b>	42.545	42.537
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	<b>3</b>	13.413	9.782
Altre partecipazioni	<b>4</b>	265	631
Crediti per imposte anticipate	<b>5</b>	420	331
Altri crediti	<b>6</b>	1.752	1.977
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>58.398</b>	<b>55.258</b>
Rimanenze	<b>7</b>	17.548	16.112
Crediti commerciali	<b>8</b>	9.378	2.541
Crediti tributari	<b>9</b>	527	659
Altri crediti	<b>10</b>	984	961
Disponibilità liquide	<b>11</b>	36	1.033
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>28.473</b>	<b>21.306</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>86.871</b>	<b>76.564</b>

## Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2015

<b>PASSIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2014</b>	<b>31 dicembre 2015</b>
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		185	185
Altre riserve		7.660	8.863
Utili (perdita) del periodo		(19)	(1.441)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>10.275</b>	<b>10.056</b>
Capitale e riserve di terzi		5.041	5.037
Utile (perdita) di terzi		(3)	(1.621)
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>5.038</b>	<b>3.416</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>12</b>	<b>15.313</b>	<b>13.472</b>
Debiti finanziari	<b>13</b>	40.742	40.257
Fondi per rischi e oneri	<b>14</b>	3	2
TFR e altri fondi per il personale	<b>15</b>	28	32
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>40.773</b>	<b>40.291</b>
Debiti finanziari	<b>16</b>	7.006	6.900
Debiti commerciali	<b>17</b>	5.607	6.276
Debiti tributari	<b>18</b>	217	240
Altri debiti	<b>19</b>	17.955	9.385
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>30.785</b>	<b>22.801</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>71.558</b>	<b>63.092</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>86.871</b>	<b>76.564</b>

## Conto Economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2015

	Note	31 dicembre 2014	31 dicembre 2015
(migliaia di Euro)			
Ricavi		5.561	5.659
Altri proventi operativi		3.424	1.103
<b>Totale Ricavi</b>	<b>20</b>	<b>8.985</b>	<b>6.762</b>
Costi per acquisti	21	(432)	(2.192)
Costi per servizi	21	(1.779)	(1.710)
Costi per il personale	21	(435)	(589)
Altri costi operativi	21	(461)	(464)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	21	10	3
<b>Totale Costi Operativi</b>		<b>(3.097)</b>	<b>(4.952)</b>
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>5.888</b>	<b>1.810</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	22	778	2.582
Ammortamenti e svalutazioni	23	(4.446)	(5.205)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>2.220</b>	<b>(813)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	24	(2.333)	(2.322)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(113)</b>	<b>(3.135)</b>
Imposte	25	91	73
<b>Risultato netto</b>		<b>(22)</b>	<b>(3.062)</b>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		3	1.621
<b>Risultato attribuibile al Gruppo</b>		<b>(19)</b>	<b>(1.441)</b>
<b>Altre componenti di conto economico complessivo</b>	<b>26</b>		
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)		(7)	(2)
Rideterminazione del valore dei terreni		--	1.227
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo		--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>		<b>(7)</b>	<b>1.225</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO</b>		<b>(26)</b>	<b>(216)</b>
<i>Utile per azione, base</i>		<i>(0,00)</i>	<i>(0,02)</i>
<i>Utile per azione diluito</i>		<i>--</i>	<i>--</i>

## Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2013 – 31/12/2014

(migliaia di Euro)	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
SALDI AL 31/12/2013	923	1.526	185	--	8.036	--	(380)	10.290	5.040	15.330
<b><u>Movimenti 2014:</u></b>										
Destinazione Risultato					(380)		380	--		--
Distribuzione dividendi					11			11	1	12
Movimenti Riserve										
Variazione IAS 19 su TFR										
<b><u>Risultato del periodo:</u></b>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	(7)	--	--	(7)	--	(7)
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	(7)	--	--	(7)	--	(7)
Risultato Netto del periodo							(19)	(19)	(3)	(22)
Risultato Complessivo del periodo	--	--	--	--	(7)		(19)	(26)	(3)	(29)
SALDI AL 31/12/2014	923	1.526	185	--	7.660	--	(19)	10.275	5.038	15.313

## Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2014 – 31/12/2015

(migliaia di Euro)	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
SALDI AL 31/12/2014	923	1.526	185	--	7.660	--	(19)	10.275	5.038	15.313
<b><u>Movimenti 2015:</u></b>										
Destinazione Risultato					(19)		19	--		--
Distribuzione dividendi					(1)			(1)	(1)	(2)
Movimenti Riserve					(2)			(2)		(2)
Variazione IAS 19 su TFR										
<b><u>Risultato del periodo:</u></b>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	1.225	--	--	1.225	--	1.225
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	1.225	--	--	1.225	--	1.225
Risultato Netto del periodo							(1.441)	(1.441)	(1.621)	(3.062)
Risultato Complessivo del periodo	--	--	--	--	1.225		(1.441)	(216)	(1.621)	(1.837)
SALDI AL 31/12/2015	923	1.526	185	--	8.863	--	(1.441)	10.056	3.416	13.472

## Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2015

	Note	2014	2015
<b>(migliaia di euro)</b>			
<b>ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>			
Utile/(perdita) netto del periodo		(19)	(1.441)
Rettifiche:			
- Ammortamenti		1.563	1.518
<b>Autofinanziamento</b>		<b>1.544</b>	<b>77</b>
Variazione rimanenze		(1.872)	1.436
Variazione crediti commerciali		(3.026)	6.837
Variazione crediti/debiti tributari		350	(20)
Variazione altri crediti		(87)	(202)
Variazione debiti commerciali		(870)	669
Variazione altri debiti		3.394	(8.570)
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>		<b>(567)</b>	<b>227</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Immobilizzazioni materiali		(56)	(1.507)
Immobilizzazioni immateriali		--	--
Investimenti in partecipazioni		2.136	3.265
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>		<b>2.080</b>	<b>1.758</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori		(1.810)	(591)
Variazione Fondi Rischi		3	(1)
Variazione Trattamento di Fine Rapporto		3	4
Distribuzione Utili		--	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto		4	1.222
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		(2)	(1.622)
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>		<b>(1.802)</b>	<b>(988)</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>		<b>(289)</b>	<b>997</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>325</b>	<b>36</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>36</b>	<b>1.033</b>



**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2015**  
**ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

<b>ATTIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2014</b>	<b>Di cui parti correlate</b>	<b>31 dicembre 2015</b>	<b>Di cui parti correlate</b>
Attività immateriali a vita indefinita		--		--	
Altre immobilizzazioni immateriali	<b>1</b>	3		--	
Immobilizzazioni immateriali		3		--	
Immobilizzazioni materiali	<b>2</b>	42.545	19	42.537	21
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	<b>3</b>	13.413		9.782	
Altre partecipazioni	<b>4</b>	265		634	
Crediti per imposte anticipate	<b>5</b>	420		331	
Altri crediti	<b>6</b>	1.752	1.578	1.977	1.820
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>58.398</b>	<b>1.597</b>	<b>55.258</b>	<b>1.841</b>
Rimanenze	<b>7</b>	17.548		16.112	
Crediti commerciali	<b>8</b>	9.378	6.583	2.541	1.917
Crediti tributari	<b>9</b>	527		659	
Altri crediti	<b>10</b>	984	361	961	471
Disponibilità liquide	<b>11</b>	36		1.033	
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>28.473</b>	<b>6.944</b>	<b>21.306</b>	<b>2.388</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>86.871</b>	<b>8.541</b>	<b>76.564</b>	<b>4.229</b>

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2015**  
**ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

<b>PASSIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2014</b>	<b>Di cui parti correlate</b>	<b>31 dicembre 2015</b>	<b>Di cui parti correlate</b>
Capitale sociale		923		923	
Riserva da sovrapprezzo		1.526		1.526	
Riserva legale		185		185	
Altre riserve		7.660		8.863	
Utili (perdita) del periodo		(19)	4.709	(1.441)	3.658
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>10.275</b>	<b>4.709</b>	<b>10.056</b>	<b>3.658</b>
Capitale e riserve di terzi		5.041		5.037	
Utile (perdita) di terzi		(3)		(1.621)	
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>5.038</b>		<b>3.416</b>	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>12</b>	<b>15.313</b>	<b>4.709</b>	<b>13.472</b>	<b>3.658</b>
Debiti finanziari	<b>13</b>	40.742		40.257	
Fondo per rischi e oneri	<b>14</b>	3		2	
TFR e altri fondi per il personale	<b>15</b>	28		32	
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>40.773</b>		<b>40.291</b>	
Debiti finanziari	<b>16</b>	7.006	1.389	6.900	2.333
Debiti commerciali	<b>17</b>	5.607	4.354	6.276	4.759
Debiti tributari	<b>18</b>	217		240	
Altri debiti	<b>19</b>	17.955	12.928	9.385	5.826
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>30.785</b>	<b>18.671</b>	<b>22.801</b>	<b>12.918</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>71.558</b>	<b>18.671</b>	<b>63.092</b>	<b>12.918</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>86.871</b>	<b>23.380</b>	<b>76.564</b>	<b>16.576</b>

**Conto Economico separato consolidato al 31 dicembre 2015  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2014	Di cui parti correlate	31 dicembre 2015	Di cui parti correlate
Ricavi		5.561	5.152	5.659	4.131
Altri proventi operativi		3.424	24	1.103	10
<b>Totale Ricavi</b>	<b>20</b>	<b>8.985</b>	<b>5.176</b>	<b>6.762</b>	<b>4.141</b>
Costi per acquisti	21	(432)	(305)	(2.192)	(289)
Costi per servizi	21	(1.779)	(150)	(1.710)	(153)
Costi per il personale	21	(435)		(589)	
Altri costi operativi	21	(461)		(464)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	21	10		3	
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>5.888</b>	<b>4.721</b>	<b>1.810</b>	<b>3.699</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	22	778		2.582	
Ammortamenti e svalutazioni	23	(4.446)		(5.205)	
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>2.220</b>	<b>4.721</b>	<b>(813)</b>	<b>3.699</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	24	(2.333)	(12)	(2.322)	(41)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(113)</b>	<b>4.709</b>	<b>(3.135)</b>	<b>3.658</b>
Imposte	25	91		73	
<b>Risultato netto</b>		<b>(22)</b>	<b>4.709</b>	<b>(3.062)</b>	<b>3.658</b>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		3		1.621	
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>		<b>(19)</b>	<b>4.709</b>	<b>(1.441)</b>	<b>3.658</b>
<b>Altre componenti di conto ec. complessivo</b>	<b>26</b>				
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec (Ias 19)		(7)		(2)	
Rideterminazione del valore dei terreni		--		1.227	
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo		--		--	
<b>Totale componenti di Conto Economico Complessivo del periodo</b>		<b>(7)</b>		<b>1.225</b>	
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO</b>		<b>(26)</b>	<b>4.709</b>	<b>(216)</b>	<b>3.658</b>
<i>Utile per azione, base</i>		<i>(0,00)</i>		<i>(0,02)</i>	
<i>Utile per azione, diluito</i>		<i>0,00</i>		<i>(0,00)</i>	

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
*Angelo Riccardi*

---

***Note al Bilancio Consolidato  
al 31 dicembre 2015***

---

**Compagnia Immobiliare Azionaria Spa**  
**e società controllate**  
**Sede in Milano - Via G. Borgazzi, 2**

**NOTE ILLUSTRATIVE**

La situazione economico patrimoniale al 31 dicembre 2015 di Compagnia Immobiliare Azionaria comprende il bilancio di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa e i bilanci delle società partecipate direttamente o indirettamente, nelle quali CIA Spa 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 relazione consolidata di Compagnia Immobiliare Azionaria e della capogruppo CIA S.p.A. al 31 dicembre 2015, ambedue sottoposte a revisione contabile, sono state elaborate nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IAS/IFRS adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, omologati, unitamente alle relative interpretazioni, con regolamento (CE) n. 1126/2008 che, a partire dal 2 dicembre 2008, abroga e sostituisce il regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche.

Le suddette relazioni tengono conto delle raccomandazioni contenute nella delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e delle comunicazioni Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 e n. 0003907 del 19 gennaio 2015.

I dati del periodo di confronto sono stati anch'essi espressi secondo gli IAS/IFRS.

In accordo con quanto previsto dallo IAS 1 e tenuto conto altresì del documento congiunto Banca d'Italia, Consob, ISVAP n° 2 del 6 febbraio 2009, sono state fornite nelle relative sezioni della Relazione sulla Gestione, le informazioni riguardanti il contesto macroeconomico, il programma di sviluppo e il rafforzamento patrimoniale. Pertanto, gli Amministratori, tenuto conto del quadro di riferimento esposto e delle iniziative poste in atto, ritengono ragionevole l'aspettativa che il gruppo Cia possa disporre di adeguate risorse per continuare la propria attività in un prevedibile futuro e conseguentemente hanno adottato il presupposto della continuità aziendale per la redazione del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2015.

**Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali**

Il bilancio 2015 è redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS) emanati dall'International Accounting Standard Boards (IASB) e delle relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Committee (IFRC) omologati 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 in vigore dalla data di riferimento del bilancio.

---

L'applicazione degli IAS/IFRS è stata effettuata facendo anche riferimento al “quadro sistematico per la preparazione e presentazione del bilancio”, con particolare riguardo al principio fondamentale che riguarda la prevalenza della sostanza sulla forma, nonché al concetto della rilevanza della significatività dell'informazione.

Si è inoltre tenuto conto, sul piano interpretativo, dei documenti sull'applicazione degli IFRS in Italia predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

### **Principi e metodi contabili**

I criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2015 sono omogenei ai principi contabili adottati per la redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2014 ad eccezione di quanto descritto nel successivo paragrafo “Principi contabili, emendamenti e interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2015”.

In coerenza con quanto richiesto dai documenti n. 2 del 6 febbraio 2009 e n. 4 del 3 marzo 2010 emessi congiuntamente da Banca d'Italia, Consob, ISVAP, si precisa che il bilancio consolidato del Gruppo CIA è redatto in base al presupposto della continuità aziendale.

Con riferimento alla nota Consob n. DEM/11070007 del 5 agosto 2011, si ricorda inoltre che il Gruppo non detiene in portafoglio titoli obbligazionari emessi da governi centrali e locali e da enti governativi e non è pertanto esposto ai rischi derivanti dalle oscillazioni di mercato.

Sono stati evidenziati, sia nel bilancio consolidato, sia in schemi di bilancio separati, i rapporti significativi con le parti correlate e le partite non ricorrenti, come richiesto dalla delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006.

### **Principi, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2015**

A decorrere dal 1° gennaio 2015 sono applicabili le seguenti modifiche di principi e interpretazioni:

- In data 20 maggio 2013 è stata pubblicata l'interpretazione *IFRIC 21 – Levies*, che fornisce chiarimenti sul momento di rilevazione di una passività collegata a tributi (diversi dalle imposte sul reddito) imposta da un ente governativo. L'introduzione della nuova interpretazione non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.
- In data 12 dicembre 2013 lo IASB ha pubblicato il documento “*Annual Improvements to IFRSs: 2011-2013 Cycle*” che recepisce le modifiche ad alcuni principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:
- *IFRS 3 Business Combinations – Scope exception for joint ventures*. La modifica chiarisce che il par. 2(a) dell'IFRS 3 esclude dall'ambito di applicazione dell'IFRS 3 la formazione di tutti i tipi di joint arrangement, come definiti dall'IFRS 11;
- *IFRS 13 Fair Value Measurement – Scope of portfolio exception* (par. 52). La modifica chiarisce che la portfolio exception inclusa nel paragrafo 52 dell'IFRS 13 si applica a tutti i contratti inclusi nell'ambito di applicazione dello IAS 39 indipendentemente dal fatto che soddisfino la definizione di attività e passività finanziarie fornita dallo IAS 32.
- *IAS 40 Investment Properties – Interrelationship between IFRS 3 and IAS 40*. La modifica chiarisce che l'IFRS 3 e lo IAS 40 non si escludono vicendevolmente e che, al fine di determinare se l'acquisto di una proprietà immobiliare rientri nell'ambito di applicazione dell'IFRS 3 o dello IAS 40, occorre far riferimento rispettivamente alle specifiche indicazioni fornite dall'IFRS 3 oppure dallo IAS 40.

L'adozione di tale nuova interpretazione non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

---

## Criteri di consolidamento

Il consolidamento viene effettuato con il metodo dell'integrazione globale per tutte le società partecipate nelle quali Compagnia Immobiliare Azionaria Spa 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 Sarl e Feudi del Pisciotto Sarl.
- 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 Spa e quelli indicati nella situazione economico patrimoniale consolidata.**

La riconciliazione tra il patrimonio netto al 31 dicembre 2015 e l'utile del periodo chiuso a tale data, riflessi nel bilancio consolidato e quelli di CIA Spa è la seguente:

<b><u>Euro/000</u></b>	<b><u>Patrimonio netto</u></b>	<b><u>Risultato economico</u></b>
<b>Come da bilancio di CIA Spa</b>	<b>11.389</b>	<b>2.876</b>
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche Positive/(negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	(1.471)	(4.317)
b) assets emersi in sede di consolidamento	138	--
<b>Come da situazione consolidata</b>	<b>10.056</b>	<b>(1.441)</b>

**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:

- 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.

### RIMANENZE DI MAGAZZINO

Materie prime, ausiliari e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato, applicando il metodo del costo medio ponderato.

In conformità allo IAS 18, il costo è rappresentato dal fair value del prezzo pagato o di ogni altro corrispettivo ricevuto.

Le attività immobiliari classificate nelle rimanenze di magazzino sono iscritte al minore tra il costo d'acquisto e di produzione e il presumibile valore di realizzo. Tale minor valore è contabilizzato per mezzo di un apposito fondo svalutazione magazzino.

### CREDITI E ALTRE ATTIVITÀ

I crediti sono attività non derivate con pagamenti fissi o determinabili e non quotate in un mercato attivo.

Non sono classificate come tali le attività possedute per negoziazione, designate al fair value rilevato a conto economico o designate come disponibili per la vendita.

I crediti sono valutati al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

Se sussistono evidenze obiettive che è stata sostenuta una perdita per riduzione durevole di valore, si procede alla riduzione del valore contabile dell'attività rilevando la perdita subita direttamente a conto

---

economico.

Tutte le attività finanziarie sono inizialmente rilevate al fair value inclusi, i costi di transazione direttamente attribuibili all'acquisizione.

Per i finanziamenti non fruttiferi e per quelli a condizioni fuori mercato, il fair value viene stimato al valore attuale di tutti gli incassi attualizzati, utilizzando il tasso di mercato prevalente per uno strumento simile.

Il Gruppo verifica, almeno ad ogni data di riferimento del bilancio, se esistono obiettive evidenze che le attività finanziarie abbiano subito una perdita di valore.

L'eventuale perdita, calcolata come differenza tra il valore contabile dell'attività e valore attuale dei futuri flussi finanziari stimati scontato al tasso di interesse effettivo originale, viene rilevata a conto economico. Se in esercizi successivi l'ammontare della perdita diminuisce, si procede allo storno a conto economico della perdita per riduzione di valore precedentemente rilevata. Il nuovo valore contabile, comunque non supera il costo ammortizzato che si sarebbe avuto nel caso in cui la perdita per riduzione di valore non fosse mai stata rilevata.

### PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni non qualificate sono iscritte al costo d'acquisto. Gli investimenti in partecipazioni che non hanno un prezzo quotato in un mercato attivo e il cui *fair value* non può essere valutato attendibilmente, sono valutati al costo rettificato per eventuali perdite durevoli di valore.

### DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti comprendono i valori numerari, ossia quei valori che possiedono i requisiti della disponibilità a vista o a brevissimo termine, del buon esito e dell'assenza di spese per la riscossione.

### DEBITI, PASSIVITÀ FINANZIARIE E ALTRE PASSIVITÀ

In base allo IAS 39 i debiti, le passività finanziarie e le altre passività sono inizialmente rilevate al fair value e successivamente valutate al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

### FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi rischi ed oneri sono relativi a obbligazioni, legale o implicita, nei confronti di terzi per le quali è probabile che si renderà necessario l'impiego di risorse del Gruppo e per le quali può essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione stessa.

Le variazioni di stima sono rilevate nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

### BENEFICI A DIPENDENTI E TFR

Il trattamento di fine rapporto copre le spettanze da corrispondere in relazione agli impegni maturati alla data di chiusura dell'esercizio, a favore dei dipendenti, in applicazione delle leggi e dei contratti di lavoro vigenti.

Secondo gli IAS/IFRS il Trattamento di Fine Rapporto rappresenta un "piano a benefici definiti" soggetto a valutazioni di natura attuariale collegate a stime (quali ad esempio la mortalità e le variazioni retributive prevedibili) al fine di esprimere il valore attuale del beneficio, da erogarsi al termine del rapporto di lavoro, che i dipendenti hanno maturato alla data di chiusura dell'esercizio.

---

Le indennità di fine rapporto sono pertanto determinate applicando una metodologia di tipo attuariale, basata su ipotesi demografiche, in ordine al tasso di sconto che riflette il valore del denaro nel tempo, al tasso di inflazione e, per quanto riguarda il TFR, al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri, come previsto dallo IAS 19.

### CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE

I contributi in conto capitale, secondo le disposizioni dello IAS 20, sono contabilizzati solo se esiste una ragionevole certezza che:

- l'impresa rispetterà le condizioni previste;
- i contributi saranno ricevuti.

La rappresentazione in bilancio dei contributi in conto capitale avviene secondo il metodo del risconto, con imputazione a conto economico dei ricavi con criterio sistematico, secondo la vita utile del bene cui si riferiscono.

### ISCRIZIONE DEI RICAVI, PROVENTI, COSTI E ONERI

I ricavi sono iscritti al *fair value* del corrispettivo ricevuto, al netto dei resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti.

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati in base alla percentuale di completamento del servizio.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I costi sono rilevati in base al riconoscimento dei relativi ricavi.

### IMPOSTE

Le imposte sul reddito correnti sono iscritte, per ciascuna Società, in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle aliquote e alle disposizioni vigenti, o sostanzialmente approvate alla data di chiusura del periodo, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

Le imposte anticipate e differite sono calcolate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito ad attività e passività in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, sulla base delle aliquote in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno. Quando i risultati sono rilevati direttamente a patrimonio netto, le imposte correnti, le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

Le attività e le passività fiscali differite sono compensate quando vi è un diritto legale a compensare le imposte correnti attive e passive e quando 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 Spa che sono state consolidate, oltre a Compagnia Immobiliare Azionaria Spa, con il metodo dell'integrazione globale, sono le seguenti:

	<b><u>Percentuale di Proprietà</u></b>
- Az. Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl	100,00 %
- Resort del Pisciotto Srl	100,00 %
- Feudi del Pisciotto Srl	100,00 %
- Diana Bis Srl	100,00 %
- Infrastrutture America Srl	51,00 %
- Agricola Florio Srl Società Agricola (già Isola Longa Turismo Rurale)	100,00 %
- Resort & Golf Società Consortile A.r.l.*	71,43 %

\* Consolidata con il metodo integrale in quanto controllata da Resort del Pisciotto per il 28,57%, da Az. Agricola Tenuta del Pisciotto per il 14,29%, da Agricola Florio per il 14,29% e direttamente da Cia Spa per il 14,29%.

### **Metodo del patrimonio netto**

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

	<b><u>Percentuale di Proprietà</u></b>
- Donnafugata Resort Srl	0,28 %
- LC International LLC	20,40 %
- Società Infrastrutture Sicilia Srl*	25,50 %
- Isola Longa Srl	50,00 %

\* partecipata da Infrastrutture America per il 50%.

Non si registrano variazioni nell'area di consolidamento rispetto alla situazione al 31 dicembre 2014.

## **PROSPETTI DI DETTAGLIO E NOTE ILLUSTRATIVE**

### **ATTIVO**

#### **ATTIVITA' NON CORRENTI**

##### **1) Altre Immobilizzazioni immateriali**

Il valore delle altre immobilizzazioni immateriali ha avuto nell'esercizio la seguente movimentazione:

<i>€uro/000</i>	<u>Costi di impianto e ampli.to</u>	<u>Costi di R&amp;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>	<b>Totale</b>
<b>Costo storico</b>		--	--	--	--	<b>157</b>	<b>157</b>
Rivalutazioni precedenti							
Svalutazioni precedenti							
Ammortamenti precedenti		--	--	--	--	(154)	<b>(154)</b>
<b>Saldo iniziale</b>		--	--	--	--	<b>3</b>	<b>3</b>
Acquisizioni dell'esercizio							
Variazione area consolidamento							
Riclassifiche (-)							
Riclassifiche (+)							
Alienazioni dell'esercizio							
Rivalutazioni dell'esercizio							
Svalutazioni dell'esercizio							
Differenze cambio							
Ammortamenti dell'esercizio		--	--	--	--	(3)	<b>(3)</b>
<b>Totale</b>		--	--	--	--	--	--
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
<b>Tot. Altre Imm. Immateriali</b>		--	-	--	--	--	--

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
Software	3	--
Immobilizzazioni in corso	--	--
<b>Totale</b>	<b>3</b>	<b>--</b>

## 2) Immobilizzazioni materiali

Il valore al 31 dicembre 2015 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/14</b>
Terreni e fabbricati	39.155	39.547
Impianti e macchinari	1.960	1.534
Attrezzature industriali e commerciali	--	--
Altri beni	557	512
Immobilizzazioni in corso	873	944
<b>Totale</b>	<b>42.545</b>	<b>42.537</b>

Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

<i>€uro/000</i>	<b>Importi</b>
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>42.545</b>
Variazione area di consolidamento	--
Rivalutazioni esercizio	1.227
Incrementi dell'esercizio	280
Decrementi dell'esercizio	--
Ammortamento dell'esercizio	(1.515)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>42.537</b>

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

<i>€uro/000</i>	<u>Terreni*</u>	<u>Immobili</u>	<u>Immobili in leasing</u>	<u>Impianti e macchin.</u>	<u>Attrezz. Ind. e comm.li</u>	<u>Immob. In corso</u>	<u>Altri beni</u>	<b>Totale</b>
<b>Costo storico</b>	<b>10.161</b>	<b>32.398</b>	<b>1.878</b>	<b>4.664</b>	<b>71</b>	<b>873</b>	<b>1.286</b>	<b>51.331</b>
Rivalutazioni precedenti								
Svalutazioni precedenti								
Ammortamenti precedenti	(28)	(4.212)	(1.042)	(2.704)	(71)	--	(729)	(8.786)
<b>Saldo iniziale</b>	<b>10.133</b>	<b>28.186</b>	<b>836</b>	<b>1.960</b>	<b>--</b>	<b>873</b>	<b>557</b>	<b>42.545</b>
Acquisizioni dell'esercizio		125		31		71	53	<b>280</b>
Variazione area consolidamento								
Riclassifiche								
(-)		(93)	(836)					<b>(929)</b>
Riclassifiche								
(+)	93	836						<b>929</b>
Alienazioni dell'esercizio								
Rivalutazioni dell'esercizio	1.227							<b>1.227</b>
Differenze cambio								
Ammortamenti dell'esercizio		(960)	--	(457)	--	--	(98)	<b>(1.515)</b>
<b>Totale</b>	<b>11.453</b>	<b>28.094</b>	<b>--</b>	<b>1.534</b>	<b>--</b>	<b>944</b>	<b>512</b>	<b>42.537</b>
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3								
<b>Tot. Immobilizz. Materiali</b>	<b>11.453</b>	<b>28.094</b>	<b>--</b>	<b>1.534</b>	<b>--</b>	<b>944</b>	<b>512</b>	<b>42.537</b>

\* I terreni comprendono il maggior valore emerso in sede di consolidamento, rispetto ai valori di bilancio, di aree di proprietà di società del Gruppo. Tale maggior valore è stato quantificato in 138 mila euro.

Il dettaglio delle immobilizzazioni in corso è il seguente:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
Antico Baglio Contrada Pisciotto Niscemi (CL)	789	789
Resort del Pisciotto	84	84
Ristorante Feudi del Pisciotto	--	71
<b>Totale</b>	<b>873</b>	<b>944</b>

### 3) Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **9.782 mila euro**.

Il dettaglio della movimentazione rispetto al precedente esercizio è esposto nella tabella che segue:

€uro/000	Saldo al 31/12/14	Acquisiz.	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Variazione consolidam.	Saldo al 31/12/15
Isola Longa Turismo Rurale Srl	3					3
Donnafugata Resort Srl	344		(344)			--
Società Infrastrutture Sicilia Srl	10.312	23		(3.321)		7.015
LC International LLC	1.455					1.454
Isola LongaSrl	1.299			11		1.310
<b>Totale</b>	<b>13.413</b>	<b>23</b>	<b>(344)</b>	<b>(3.310)</b>	<b>--</b>	<b>9.782</b>

Nel corso dell'esercizio è stata svalutata, da parte della società controllata Infrastrutture America Srl, la partecipazione indirettamente detenuta nella società Airgest Spa, proprietaria dell'aeroporto di Trapani, del valore di 3,31 milioni di euro, a seguito della determinazione del valore da parte del Valutatore indipendente incaricato, per la quale è stato utilizzato il metodo di quotazione delle transazioni comparabili realizzate nel periodo (OPA Società aeroporti Toscana Galileo Galilei, OPA Società aeroporti di Firenze Spa). Il residuo valore della partecipazione in Donnafugata Resort, a seguito della cessione della quota del 15%, come descritto in precedenza, è stato riclassificato nelle partecipazioni non qualificate.

#### 4) Altre Partecipazioni

€uro/000	Saldo al 31/12/14	Acquisizioni	Alienazioni/ Riclassif.	Variazione Fair Value	Saldo al 31/12/15
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Audoin De Dampierre	110	22	--	--	132
Donnafugata Resort Srl	--	--	344	--	344
<b>Totale</b>	<b>265</b>	<b>22</b>	<b>344</b>	<b>--</b>	<b>631</b>

#### 5) Crediti per imposte anticipate

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2015 a **331 mila euro**, contro un valore al 31 dicembre 2014 pari a 420 mila euro.

Il dettaglio analitico della composizione della posta è fornito nella tabella di dettaglio inserita al punto 25)imposte delle presenti note al bilancio.

#### 6) Altri crediti non correnti

Gli altri crediti non correnti, pari a **1.977 mila euro**, contro i 1.752 mila euro del precedente esercizio. Sono costituiti per lo più da crediti vantati dalla controllata Infrastrutture America verso la collegata Società Infrastrutture Sicilia.



---

## ATTIVITA' CORRENTI

### 7) Rimanenze

Le rimanenze finali sono pari a **16.112 mila euro**, e sono principalmente costituite dagli immobili ad uso residenziale disponibili per la vendita, valorizzati per 12.074 mila euro, contro i 14.036 mila euro del precedente esercizio.

Il decremento delle rimanenze residenziali del periodo, pari a 1.589 mila euro è relativo alla cessione delle unità immobiliari perfezionate nel corso del periodo e all'accantonamento al fondo svalutazione.

La tabella che segue evidenzia la movimentazione delle rimanenze dell'immobile residenziale.

<i>€uro/000</i>	<b>Rimanenze residenziale</b>
<b>Costo Storico al 31 dicembre 2014</b>	<b>26.493</b>
Cessioni precedenti	(12.357)
Svalutazioni precedenti	(100)
Ammortamenti precedenti	--
<b>Saldo netto al 31 dicembre 2014</b>	<b>14.036</b>
Incrementi dell'esercizio	--
Alienazioni dell'esercizio (costo del venduto)	(1.589)
Ammortamenti dell'esercizio	--
Svalutazioni dell'esercizio	(373)
<b>Saldo netto al 31 dicembre 2015</b>	<b>12.074</b>

Tra le rimanenze figurano inoltre, in misura residuale, i semilavorati (vino sfuso) e le anticipazioni colturali dell'azienda Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto per un valore complessivo di 4.038 mila euro. Il corrispondente valore al 31 dicembre 2014 era pari a 3.512 mila euro.

### 8) Crediti commerciali

<i>€000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
Clienti ordinari	2.189	1.263
Fatture da emettere	9.972	1.279
Fondo Svalutazione Crediti	(2.783)	(1)
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>9.378</b>	<b>2.541</b>

Nel corso dell'esercizio, in seguito all'incasso del credito in essere al 31 dicembre 2014 relativo alla cessione della partecipazione in Donnafugata Reosrt, è stato rilasciato il relativo fondo svalutazione, con effetto positivo a conto economico per pari ammontare.

## 9) Crediti Tributari

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
Ritenute d'acconto bancarie	1	--
Erario IRES/IRAP	63	30
Crediti IRES da consolidato fiscale	47	286
Erario c/IVA	351	128
Altri crediti vs. Erario	65	215
<b>Totale Crediti Tributari</b>	<b>527</b>	<b>659</b>

## 10) Altri Crediti

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
Note credito da ricevere/anticipi a fornitori	106	93
Ratei e risconti attivi	413	312
Crediti verso dipendenti	1	1
Crediti verso collegate	361	481
Altri crediti	103	74
<b>Totale Altri Crediti</b>	<b>984</b>	<b>961</b>

## 11) Disponibilità liquide

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
Depositi bancari	35	1.026
C/C Postali	--	--
Denaro e valori in cassa	1	7
<b>Totale Disponibilità Liquide</b>	<b>36</b>	<b>1.033</b>

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

**Posizione finanziaria netta totale**

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
A. Cassa	1	7
- <i>Depositi bancari</i>	35	1.026
- <i>Depositi postali</i>	--	--
B. Altre disponibilità liquide	35	1.026
<b>C. Disponibilità liquide ed altre attività finanziarie (A+B)</b>	<b>36</b>	<b>1.033</b>
D. Titoli detenuti per la negoziazione	--	--
- <i>Crediti finanziari verso imprese collegate</i>	--	--
- <i>Strumenti derivati ed altre attività finanziarie</i>	--	--
E. Crediti ed altre attività finanziarie correnti	--	--
<b>F. Attività finanziarie correnti (D+E)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
G. Debiti bancari correnti	3.701	3.408
- <i>Leasing</i>	129	--
- <i>Altri debiti finanziari</i>	1.388	2.333
- <i>Mutui</i>	1.788	1.159
H. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	3.305	3.492
- <i>Debiti finanziari verso imprese collegate</i>	--	--
- <i>Strumenti derivati ed altre attività finanziarie</i>	--	--
I. Altri debiti finanziari correnti	--	--
<b>L. Debiti vs banche ed altre passività finanziarie correnti (G+H+I)</b>	<b>7.006</b>	<b>6.900</b>
<b>M. Posizione finanziaria netta corrente (C+F-L)</b>	<b>(6.970)</b>	<b>(5.867)</b>
- <i>Leasing</i>	--	--
- <i>Finanziamenti a termine</i>	--	--
- <i>Mutui</i>	40.742	40.257
N. Parte dell'indebitamento non corrente	40.742	40.257
O. Altri debiti finanziari non correnti	--	--
<b>P. Indebitamento finanziario non corrente (N+O)</b>	<b>40.742</b>	<b>40.257</b>
<b>Q. Posizione finanziaria netta (M-P)</b>	<b>(47.712)</b>	<b>(46.124)</b>

## **PASSIVO**

### **PATRIMONIO NETTO**

#### **12) Movimentazione del Patrimonio Netto**

<i>€uro/000</i>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/14</u>	<u>Giroconto</u> <u>risultato</u>	<u>Dividendi</u> <u>distribuiti</u>	<u>Variaz. IAS</u> <u>19 su TFR</u>	<u>Altri</u> <u>movimenti</u>	<u>Risultato</u> <u>del periodo</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/15</u>
<b><i>Patrimonio netto:</i></b>							
<b><i><u>Del gruppo:</u></i></b>							
Capitale	923						923
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526						1.526
Riserva di rivalutazione							
Riserva legale	185						185
Riserve statutarie							
Riserva di consolidamento	2.154	(393)			1.223		2.984
Altre	5.506	374		(2)	1		5.879
Utile (perdita) d'esercizio	(19)	19				(1.441)	(1.441)
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>10.275</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(2)</b>	<b>1.224</b>	<b>(1.441)</b>	<b>10.056</b>
<b><i><u>Di terzi:</u></i></b>							
Capitale e riserve di terzi	5.041	(3)			(1)		5.037
Utile (perdita) di terzi	(3)	3				(1.621)	(1.621)
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>5.038</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(1)</b>	<b>(1.621)</b>	<b>3.416</b>
<b>Tot. Patrimonio Netto</b>	<b>15.313</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(2)</b>	<b>1.223</b>	<b>(3.062)</b>	<b>13.472</b>

Oltre alla contabilizzazione del risultato del periodo, si segnala l'effetto positivo sul patrimonio consolidato del gruppo, di 1,2 milioni di euro, relativo alla rivalutazione del valore dei terreni sull'Isola di Levanzo (Sicilia) di proprietà della società controllata Agricola Florio Sarl, come descritto in relazione.

È inoltre da segnalare che a seguito della variazione del principio IAS/IFRS 19, relativo al fondo TFR, che esclude la possibilità di contabilizzare gli utili e perdite attuariali con il metodo del corridoio, consentito fino a tutto il 2012, in data 02 gennaio 2013 è stata contabilizzata una riserva OCI negativa (inclusa nella voce riserva transizione IAS), per 4.218 euro, per lo storno dei risconti attivi contabilizzati al 31 dicembre 2012 pari a 4 mila euro. La contabilizzazione della componente attuariali sul TFR al 31 dicembre 2013 ha inoltre comportato un'ulteriore riduzione della riserva OCI per 5 mila euro. Tale effetto, per l'esercizio 2014, ha comportato una riduzione della riserva OCI per 2 mila euro.

#### **Dividendi pagati**

Non sono stati corrisposti dividendi nel corso del 2015. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati nell'esercizio 2009 è pari a 2 mila euro.

## **PASSIVITA' NON CORRENTI**

### **13) Debiti finanziari non correnti**

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
Debiti per finanziamenti (quote a M/L)	40.742	40.257
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>40.742</b>	<b>40.257</b>

Il decremento dei debiti finanziari non correnti rispetto al precedente esercizio è dovuto alla rimodulazione del piano di ammortamento del debito conseguente al rimborso di quote capitali avvenute nel periodo a seguito della vendita delle unità immobiliari e lo svincolo di 4 box da parte della controllata Diana Bis Srl.

### **14) Fondo per rischi e oneri**

Il fondo, costituito nel corso del periodo, è pari a 2 mila euro.

### **15) Trattamento di fine rapporto**

<i>€uro/000</i>	<b><u>Fondo al</u></b> <b><u>31/12/14</u></b>	<b><u>Variazione</u></b> <b><u>area di</u></b> <b><u>consolid.</u></b>	<b><u>Trasferimenti/</u></b> <b><u>Utilizzi</u></b>	<b><u>Oneri</u></b> <b><u>finanziari</u></b>	<b><u>Oneri</u></b> <b><u>attuariali</u></b>	<b><u>Accant.</u></b>	<b><u>Saldo al</u></b> <b><u>31/12/15</u></b>
<b><i>Categoria:</i></b>							
Impiegati	<b>28</b>	--	(3)	--	2	5	<b>32</b>
<b>Tot. Fondo TFR</b>	<b>28</b>	--	<b>(3)</b>	--	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>32</b>

Si fornisce nel seguito il dettaglio delle ipotesi attuariali utilizzate per la valutazione del Fondo TFR in accordo con lo IAS 19, al 31 dicembre 2015:

#### **Assunzioni Finanziarie:**

Tasso di Attualizzazione		Curva Eur Composite AA al 31.12.2015
	Scadenze (anni)	Tassi
	1	0,033%
	2	0,132%
	3	0,289%
	4	0,492%
	5	0,705%
	7	1,111%
	8	1,290%
	9	1,464%
	10	1,623%
	15	2,072%

Tasso di Inflazione	1,50%
Tasso atteso di incremento retributivo (inflazione inclusa)	3,04%
Percentuale di TFR richiesta in anticipo	70,00%

**Assunzioni demografiche:**

Età Massima di Collocamento a Riposo	Secondo le ultime disposizioni legislative
Tavole di Mortalità	RGS 48
Percentuale Media Annuale di Uscita del Personale*	6,56%
Probabilità annua di richiesta di anticipo	3,50%

\* calcolata per qualsiasi causa di eliminazione, nei primi dieci anni successivi a quello di valutazione

<b>Analisi di sensitività</b>	<b>Sensitivity</b>	<b>Nuovo DBO</b>
Tasso di Attualizzazione	+0,50%	29.356
	-0,50%	33.896

**Informazioni Aggiuntive**

Duration (in anni)	20,38
--------------------	-------

**Pagamenti previsti**

Pagamenti previsti al 31.12.2016	1.715
Pagamenti previsti al 31.12.2017	2.098
Pagamenti previsti al 31.12.2018	2.436
Pagamenti previsti al 31.12.2019	2.727
Pagamenti previsti al 31.12.2020	2.973
Pagamenti previsti dall'1.01.2021 al 31.12.2025	17.627

**PASSIVITA' CORRENTI**

**16) Debiti finanziari correnti**

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
Debiti correnti verso banche	3.701	3.408
Debiti verso gruppo Class	1.388	2.333
Debiti verso società di leasing (quota a breve)	129	--
Debiti verso Istituti Finanziari (quota a breve)	1.788	1.159
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>7.006</b>	<b>6.900</b>

## 17) Debiti commerciali

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
Debiti verso fornitori e collaboratori	5.135	5.635
Fatture da ricevere e note credito da emettere	472	641
<b>Totale Debiti Commerciali</b>	<b>5.607</b>	<b>6.276</b>

## 18) Debiti tributari

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
Debiti vs. Erario per ritenute	30	64
Debiti vs. Erario per IVA a debito	59	-
Debiti per imposte correnti	94	44
Altri debito vs. erario	34	132
<b>Totale Debiti tributari</b>	<b>217</b>	<b>240</b>

## 19) Altri debiti

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
Debiti verso Istituti di Previdenza	76	112
Debiti vs. dipendenti	32	50
Debiti vs. azionisti per dividendi	2	2
Cauzioni ricevute	2.382	2.382
Debito per note credito da emettere	1.142	--
Altri debiti	11.262	4.399
Ratei e risconti passivi	3.059	2.440
<b>Totale Altri Debiti</b>	<b>17.955</b>	<b>9.385</b>

I risconti passivi comprendono l'importo di 2.068 mila euro, riferito al contributo in conto capitale da parte di Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto, 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 da parte della controllata Feudi del Pisciotto Sarl e per la realizzazione degli impianti vitivinicoli della Azienda Agricola Tenuta del

Pisciotta Sarl. Gli altri debiti comprendo anticipazioni da clienti.

La significativa riduzione degli altri debiti è dovuta alla chiusura di anticipazioni sui canoni d'affitto ricevute dal gruppo Class.

## **CONTO ECONOMICO**

Circa l'andamento economico di CIA Spa e società controllate, oltre a quanto indicato nella relazione intermedia sulla gestione si evidenziano le principali voci divise per classi.

### **20) Ricavi**

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ricavi affitti	3.384	2.635	(22,1)
Ricavi facility management	713	731	2,5
Ricavi vendita vino	1.107	842	(23,9)
Altri Ricavi attività vitivinicola e Wine Relais	509	902	77,2
Ricavi da vendite immobiliari	180	1.260	n.s.
Altri Ricavi	3.092	392	(87,3)
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>8.985</b>	<b>6.762</b>	<b>(24,7)</b>

Si segnala che la voce Altri ricavi da attività vitivinicola include, oltre ai ricavi generati dal Wine Relais (pari a circa 80 mila euro), il risconto per la quota di competenza del periodo, del contributo in conto capitale ricevuto con l'ammissione al decreto della Regione Sicilia (Mis.4.09 del Por Sicilia 2000/2006), la variazione delle rimanenze dei prodotti finiti e dei semilavorati e le anticipazioni culturali, ovvero i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese per la nuova coltura-vendemmia. L'incremento è principalmente attribuibile alla valorizzazione del magazzino.

La riduzione rispetto all'esercizio precedente della voce Altri ricavi, che comprende quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda, è attribuibile alla plusvalenza contabilizzata per la cessione della partecipazione in Donnafugata Resort, come precedentemente descritto.

### **21) Costi della produzione**

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Acquisti	432	2.192	407,4
Servizi	1.779	1.710	(3,9)
Costo del personale	435	589	35,4
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(10)	(3)	(70,0)
Altri costi operativi	461	464	0,7
<b>Totale costi operativi</b>	<b>3.097</b>	<b>4.952</b>	<b>59,9</b>



L'incremento dei costi è principalmente riferibile al costo del venduto per le unità immobiliari oggetto di compravendita nel corso dell'esercizio effettuate dalla controllata Diana Bis Srl e al costo del personale registrato dalle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl per l'attività del Wine Relais, alle migliorie effettuate in economia e alle maggiori attività sui vigneti. Gli altri costi operativi (tra cui IMU ed emolumenti organi societari) sono sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente.

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Costi locazioni	125	119	(4,8)
Costi facility	294	288	(2,0)
Costi attività vitivinicola	288	336	16,7
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	751	654	(12,9)
Altri costi	321	313	(2,5)
<b>Totale Servizi</b>	<b>1.779</b>	<b>1.710</b>	<b>(3,9)</b>

La riduzione dei costi per servizi è principalmente attribuibile alle spese legali sostenute per il secondo lodo arbitrale nel corso dell'anno precedente. In aumento le spese per marketing e promozione della controllata Feudi del Pisciotto Srl, mentre i costi di locazione e facility restato sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente.

## 22) Proventi e Oneri non ordinari

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Sopravvenienze attive	967	2.896	199,5
<b>Totale proventi non ordinari</b>	<b>967</b>	<b>2.896</b>	<b>199,5</b>
Sopravvenienze passive	(176)	(163)	(7,4)
Refusione danni	--	(151)	100,0
Perdite su crediti non coperte da fondi	(13)	--	(100,0)
<b>Totale oneri non ordinari</b>	<b>(189)</b>	<b>(314)</b>	<b>66,1</b>
<b>Risultato delle partite non ordinarie</b>	<b>778</b>	<b>2.582</b>	<b>231,9</b>

Le sopravvenienze attive includono gli effetti del rilascio a conto economico, in conseguenza dell'incasso del relativo credito, del fondo svalutazione crediti stanziato al 31 dicembre 2014 a fronte della cessione della partecipazione in Donnafugata Reosrt, per l'ammontare di 2,7 milioni di euro.

## 23) Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	3	3	--
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.560	1.515	(2,9)
Altre svalutazioni e accantonamenti	2.883	3.687	27,9
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>4.446</b>	<b>5.205</b>	<b>17,1</b>

Le altre svalutazioni e accantonamenti includono gli effetti della svalutazione del valore della partecipazione nella società collegata Società Infrastrutture Sicilia Srl, per 3,3 milioni di euro. È stata inoltre operata una svalutazione di 373 mila euro dalla società Diana Bis Srl a seguito della costituzione di un fondo per le unità immobiliari iscritte nel magazzino residenziale.

## 24) Oneri/Proventi Finanziari netti

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
Interessi attivi bancari	--	--
Interessi attivi su titoli	--	--
Altri proventi finanziari	1	1
<b>Totale Proventi finanziari</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Spese bancarie e di finanziamento	(70)	(42)
Interessi passivi bancari	(173)	(219)
Interessi passivi su finanziamenti	(2.064)	(1.964)
Altri oneri finanziari	(27)	(98)
<b>Totale Oneri finanziari</b>	<b>(2.334)</b>	<b>(2.323)</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari Netti</b>	<b>(2.333)</b>	<b>(2.322)</b>

## 25) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
Imposte dell'esercizio	117	51
Imposte differite nette	(208)	(124)
<b>Totale Imposte a Conto Economico</b>	<b>(91)</b>	<b>(73)</b>

Il numero 14 dell'art. 2427 richiede la redazione di un prospetto che indichi:

- a) la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a Conto Economico oppure a Patrimonio Netto, le voci escluse dal computo e le relative motivazioni;
- b) l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione, l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;

La tabella che segue risponde a tale esigenza:

	Valori al 31/12/2014			Valori al 31/12/2015			
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto variazione aliquote 2015	Effetto sul risultato
Aliquota applicata (IRES)	27,50%			27,50%			
Aliquota applicata (IRES+IRAP)	31,40%			31,40%			
Aliquota applicata (IRES)				24,00%			
<b>Imposte anticipate/(differite):</b>							
Beneficio fiscale su perdite IRES	(2.630)	723	8	(2.875)	792	-	69
Cessione IRES per consolidato fiscale	1.843	(507)	(40)	2.676	(736)	-	-
Imposte su compensi amministratori	(133)	36	-	(150)	38	(3)	(1)
Storno terreni	(53)	(17)	-	(53)	(17)	2	2
Storno Immobili	(1.416)	(445)	-	(1.416)	(445)	50	50
Eccedenza Oneri finanziari	(391)	108	-	(664)	174	-	66
Accto fondo svalutazione	(139)	38	38	(139)	38	(5)	(5)
Eccedenza ROL	(1.591)	438	201	(1.591)	438	(58)	(58)
Rettifica Rol	-	-	-	(522)	-	(18)	(18)
Storno altre immobilizzazioni	7	2	-	7	2	-	-
Ace	-	-	-	(83)	19	-	19
Attualizzazione TFR	(3)	1	-	(3)	1	-	-
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>		<b>378</b>	<b>208</b>		<b>304</b>	<b>- 32</b>	<b>124</b>
<b>Effetto Netto:</b>							
Sul risultato d'esercizio		208			124		
Sul Patrimonio Netto Iniziale		173			420		
Crediti ceduti per cons. fiscale		40			(214)		
Differenze su precedenti esercizi		-			-		
<b>Sul Patrimonio Netto Finale</b>		<b>420</b>			<b>331</b>		

## 26) Effetto fiscale relativo alle altre componenti di conto economico complessivo consolidato

La modifica del principio IAS 19 relativo, tra l'altro, alla modalità di contabilizzazione del fondo TFR, con l'abolizione della possibilità di utilizzazione del metodo del corridoio ai fini della registrazione degli oneri e delle perdite attuariali, ha comportato la contabilizzazione diretta, in una riserva di patrimonio netto negativa, degli oneri attuariali maturati nel corso dell'esercizio, per complessivi 2 mila euro, interamente di pertinenza degli azionisti di maggioranza.

La società controllata Agricola Florio Sarl, per i motivi già espressi nella relazione sulla gestione, in considerazione del maggior valore di mercato dei terreni di proprietà, ha ritenuto opportuno operare una

rideterminazione del valore contabile degli stessi, secondo quanto previsto dai principi contabili internazionali (IAS17), dalla quale è emerso un maggior valore, pari a 1,23 milioni di euro, rispetto al valore di carico e iscritto negli attivi societari.

Tali poste, recepite a livello di conto economico complessivo, non generano effetti fiscali.

## 27) Conti D'ordine

**Garanzie prestate** – trattasi delle garanzie ipotecarie prestate a fronte dei finanziamenti a medio-lungo termine contratti con Unicredit Banca per euro 24.000.000,00, con Banca CARIGE per euro 16.000.000,00 e con MPS per acquisto uffici a New York per USD 2.456.000,00. La società ha stipulato una fideiussione per mezzo di Carige per euro 1.460.000 per l'operazione di acquisto quote LC International LLC. Garanzia ipotecaria sulla cantina vitivinicola sita in Niscemi (Caltanissetta) a fronte del finanziamento concesso di euro 6.000.000. Garanzia di secondo grado sulla cantina sita in Niscemi per 900.000 euro a fronte di un finanziamento di 450.000 euro erogato da Banca Nuova. Garanzia ipotecaria sull'immobile sito in Milano in corso Italia 64-Burigozzo 1 per finanziamento fino a euro 11.900.000,00.

Lettera di patronage a favore di Centrobanca per finanziamento di euro 22.000.000,00 alla società controllata Diana Bis Srl.

**Contratti di copertura** - Diana Bis ha in essere un contratto di Interest Rate Swap su un nozionale di circa 3 milioni di euro (quota parte del finanziamento), per aver trasformato a tasso fisso il mutuo sull'immobile Via Burigozzo, angolo corso Italia, per tutta la sua durata.

**Nostri beni presso terzi** – comprende il valore dei titoli presso la Monte Titoli per complessivi euro 125.870.

## FAIR VALUE DELLE ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

Come previsto dallo IAS 32, viene presentato il confronto tra il valore iscritto nella situazione consolidata al 31 dicembre 2015 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€ (migliaia)	Valore contabile	Fair value
<b>Attività finanziarie</b>		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	1.033	1.033
Crediti commerciali	2.541	2.541
Partecipazioni e titoli	10.413	10.413
Altri crediti	3.928	3.928
<b>Passività finanziarie</b>		
Debiti Finanziari	43.749	43.749
Debiti commerciali	6.276	6.276
Altri debiti	9.625	9.625
Debiti verso banche	3.408	3.408

## 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>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>	<b>Variaz. Assoluta</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ricavi	3.384	2.635	(749)	(22,1)
Costi operativi diretti	(2.267)	(2.114)	(153)	(6,7)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>1.117</b>	<b>521</b>	<b>(596)</b>	<b>(53,4)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>33,0</i>	<i>19,8</i>		

### B ) Servizi e facility management

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>	<b>Variaz. Assoluta</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ricavi	713	731	18	2,5
Costi operativi diretti	(399)	(401)	2	0,5
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>314</b>	<b>330</b>	<b>16</b>	<b>5,1</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>44,1</i>	<i>45,1</i>		

### C ) Attività vitivinicola

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>	<b>Variaz. Assoluta</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ricavi vendita vino	1.107	842	(265)	(23,9)
Variazione delle Rimanenze	140	525	385	275,0
Altri Ricavi attività vitivinicola	369	377	8	2,2
<b>Totale Ricavi</b>	<b>1.616</b>	<b>1.744</b>	<b>128</b>	<b>7,9</b>
Costi operativi diretti	(987)	(1.336)	(349)	35,4
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>629</b>	<b>408</b>	<b>(221)</b>	<b>(35,1)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>38,9</i>	<i>23,4</i>		

## D ) Attività di compravendita Immobiliare

€uro/000	31/12/14	31/12/15	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
<i>(Dati riclassificati dal management)</i>				
Ricavi	180	1.260	1.080	<i>n.s.</i>
Costi operativi diretti	(221)	(1.615)	(1.394)	<i>n.s.</i>
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>(41)</b>	<b>(355)</b>	<b>(314)</b>	<b><i>n.s.</i></b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>(22,8)</i>	<i>(28,2)</i>		

### Controversie e passività potenziali

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione (PVC), l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativi alla presunta non inerenza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6 aprile 2010 è stato notificato alla società l'avviso d'accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Constatazione. Tramite lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010. L'udienza si è tenuta il 14 dicembre 2011 ed ha visto la Commissione Tributaria Provinciale di Milano respingere i ricorsi della società che ha proceduto a ricorrere in appello, per richiedere l'annullamento della sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale, dopo aver pagato, nel mese di marzo 2011, una cartella esattoriale per l'importo di 155 mila euro. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza pronunciata il 30 novembre 2012 e depositata il 15 gennaio 2013, ha confermato l'esito della sentenza di primo grado, con motivazioni ritenute dai legali inconsistenti. La società, per il tramite dello Studio Gallo, ha pertanto provveduto a notificare ricorso, in data 15 luglio 2013, presso la Suprema Corte di Cassazione. In data 9 agosto 2013 Equitalia ha nel frattempo notificato, sulla base della sentenza della Commissione Tributaria Regionale, cartella di pagamento per i residui importi dovuti sulla base dell'originario avviso d'accertamento, per la quale è stata in ogni caso ottenuta la sospensione. Si è allo stato in attesa della fissazione dell'udienza in Cassazione.

Secondo la difesa ed illustri esponenti della materia che seguono il ricorso in Cassazione, si sta sempre più consolidando in giurisprudenza e, di recente, si spera, anche presso l'Agenzia, il fatto che eventuali omissioni di ordine formale non possano inficiare la spettanza di diritti sostanziali, come è quello rivendicato dalla Società. Sulla base di queste considerazioni, e confortati dalla valutazione del legale, si è ritenuto allo stato non necessaria l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.

Nel mese di luglio 2014 è stata depositata la sentenza del Consiglio di Stato in riferimento al ricorso presentato dal Condominio di Corso Italia n. 66 e n.68. Il ricorso era stato presentato contro la sentenza del T.A.R. Lombardia – Milano Sezione II n. 02660/2011 che aveva dato torto al Condominio stesso riguardo la realizzazione delle opere inerenti il complesso immobiliare sito tra via Borgazzi e via Burigozzo. In opposizione alla sentenza sfavorevole, in data 13.01.2015, Diana Bis ha presentato ricorso per revocazione avverso la sentenza del Consiglio di Stato presso le sedi competenti. Nel corso dell'udienza tenutasi nel mese di gennaio 2016, il Consiglio di Stato, su richiesta delle parti che hanno evidenziato concrete prospettive di componimento, in vista di una possibile definizione conciliativa della causa, ha differito sine die la discussione.

Medio tempore, l'amministrazione comunale (che si ricorda essere il primo destinatario della sentenza del Consiglio di Stato), dopo aver riaperto il procedimento amministrativo ai sensi della legge n. 241/90, finalizzato ad una nuova verifica istruttoria delle domande di condono esitate nel rilascio del permesso di costruire in sanatoria n. 420/2008 relativo all'immobile di via Borgazzi 1/3, nel mese di luglio ha notificato

---

un provvedimento negativo sulle domande di condono stesso. Diana Bis, ha impugnato tali provvedimenti dinanzi al TAR della Lombardia.

In data 29.01.2016, il TAR ha accolto la domanda di istanza cautelare, con ciò verificando la sussistenza del fumus boni iuris del ricorso, rinviando l'udienza al mese di gennaio 2017.

In caso di determinazione di qualunque passività a proprio carico, Diana Bis potrà attivare la garanzia rilasciata a suo favore dal venditore della società, contrattualizzata nell'ambito dell'operazione di acquisto, neutralizzando così ogni potenziale effetto economico e finanziario negativo.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra e confortati dalla valutazione del collegio legale difensivo, si è ritenuto allo stato non opportuna l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.

Nel corso del periodo si è svolta una verifica fiscale sulla controllante Cia Spa, relativamente al periodo d'imposta 2012. La verifica si è conclusa con la notifica, in data 10 giugno 2015, del Processo Verbale di Constatazione, riportante un unico rilievo: l'Agenzia delle Entrate ha disconosciuto la ripresa in diminuzione operata dalla società con riferimento alla plusvalenza realizzata sulla vendita della partecipazione nella società Azienda Turistica Florio, Società Agricola Sarl. Secondo i funzionari dell'agenzia l'operazione sarebbe mancante del requisito della commercialità della società partecipata. La società ha prodotto ampia documentazione a dimostrazione della sussistenza del requisito in esame, dimostrando che la partecipata sin dalla data di acquisizione da parte di CIA ha avviato una serie di attività rivolte alla realizzazione del progetto previsto per l'intera area che prevedeva di coniugare l'implementazione e sviluppo di una attività agricola attraverso l'impianto di vigneti e la realizzazione di una cantina con il recupero e riqualificazione dei fabbricati da destinare ad una attività turistico-ricettiva. La ripresa dell'agenzia ammonta a 1,57 milioni di euro. CIA, dopo aver ricevuto l'avviso di accertamento, in considerazione delle perdite fiscali pregresse disponibili (1,1 milioni di euro), ha provveduto a trasmettere, in data 15 marzo 2016, il modello IPEC al fine di richiedere la compensazione parziale dell'imponibile emerso dalla ripresa; l'Agenzia dovrà pertanto provvedere al ricalcolo dell'imposta e delle eventuali relative sanzioni. Una volta che sarà recapitato il nuovo Avviso d'accertamento, CIA si riserva di ricorrere in tutte le sedi consentite. In virtù delle considerazioni di cui sopra, si è ritenuto al momento non opportuna l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.

### **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 secondo le disposizioni di legge.

### **Eventi ed operazioni significative non ricorrenti**

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che non vi sono state operazioni significative non ricorrenti poste in essere dalla Società nel corso dell'esercizio 2015.

### **Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali**

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che nel corso dell'esercizio la Società non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

---

## **Adesione al regime di opt-out circa gli obblighi di pubblicazione di documenti informativi in occasione di operazioni straordinarie**

Compagnia Immobiliare Azionaria, con comunicato diffuso in data 1 febbraio 2013, ha dichiarato che a decorrere da tale data, aderisce al regime di opt-out di cui agli artt. 70, comma 8 e 71, comma 1-bis, del Regolamento Emittenti, così come modificato dalla Delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, avvalendosi della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi prescritti in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumento di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

## **Principali eventi successivi al 31 dicembre 2015**

Non si segnala nessun evento rilevante intervenuto nei primi mesi dell'esercizio rispetto a quelli già esplicitati in relazione.

## **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nonostante il contesto macro-economico continui a essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, le previsioni per l'evoluzione della gestione del Gruppo sono rivolte verso un andamento positivo, in considerazione della stabilità dei rendimenti relativi agli investimenti immobiliari effettuati e delle attività ad essi correlate da parte della capogruppo e soprattutto dalle attese per gli sviluppi delle operazioni immobiliari della controllate Diana Bis e commerciali della Feudi del Pisciotto.

Le principali linee guida del management prevedono lo sviluppo del business attraverso azioni rivolte a consentire una crescita organica dei risultati e della redditività, nel rispetto dei vincoli finanziari di gruppo e l'impegno nel massimizzare la creazione di valore attraverso l'efficienza sia operativa sia della struttura del capitale.

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

*Angelo Riccardi*



---

## ***Operazioni con Parti Correlate***

Si segnala che a seguito della comunicazione Consob emanata il 24 settembre 2010 recante le disposizioni in materia di operazioni con parti correlate ai sensi della delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni, il Consiglio di Amministrazione di CIA Spa ha approvato la Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate, entrata in vigore il 1° gennaio 2011. Una versione aggiornata della Procedura per le operazioni con parti correlate è stata approvata dal Consiglio di amministrazione, nel corso della riunione tenutasi il 28 agosto 2014. Versione entrata in vigore il 1° settembre 2014. Questa versione aggiornata prevede, tra l'altro, una nuova definizione di operazioni di importo esiguo. La procedura, ex, articolo 4, comma 7, del Regolamento adottato con delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010, successivamente modificato con delibera 17389 del 23 giugno 2010, è pubblicata sul sito Internet della società.

Vengono di seguito riportati i rapporti patrimoniali, finanziari ed economici in essere al 31 dicembre 2015 con parti correlate e con la controllante Compagnie Foncière du Vin..

Si precisa che tali rapporti, di natura commerciale e finanziaria, sono regolati alle medesime condizioni applicate ai fornitori e ai clienti.

<i>€uro/000</i>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>			
Forniture da Gruppo Class per immobili (capitalizzazioni)	<b>(2)</b>	19	21
Crediti comm.li vs. gruppo Class per affitti e facility	<b>(8)</b>	4.520	762
Crediti comm.li vs. Italia Oggi per affitti e facility	<b>(8)</b>	887	248
Crediti comm.li vs. Domini di Castellare	<b>(8)</b>	929	588
Crediti comm.li vs. Rocca di Frassinello	<b>(8)</b>	4	36
Crediti comm.li vs. Principe Amedeo	<b>(8)</b>	134	158
Crediti comm.li vs. Gurra di Mare Soc. Agricola	<b>(8)</b>	109	125
Crediti vs. Compagnie Foncière du Vin	<b>(10)</b>	--	100
Debiti finanziari vs. Gruppo Class	<b>(16)</b>	(1.389)	(2.333)
Debiti comm.li vs. gruppo Class per merci/servizi	<b>(17)</b>	(4.354)	(4.759)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	<b>(19)</b>	(2.000)	(2.000)
Debiti diversi vs. Gruppo Class	<b>(19)</b>	(10.928)	(3.543)

<i>€uro/000</i>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
<b><u>Rapporti Economici</u></b>			
Ricavi da locazione vs. Gruppo Class	<b>(20)</b>	3.090	2.356
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	<b>(20)</b>	254	255
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	<b>(20)</b>	--	--
Ricavi per servizi e facility vs. Gruppo Class	<b>(20)</b>	589	589

Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	(20)	105	105
Ricavi per prestazioni servizi vs. Principe Amedeo	(20)	20	20
Ricavi per prestazioni servizi vs. Gruppo Class	(20)	--	--
Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare	(20)	1.094	792
Ricavi per attività vitivinicola vs. Rocca di Frassinello	(20)	--	--
Ricavi per attività vitivinicola vs. Gurra di Mare	(20)	--	14
Ricavi da locazioni vs. Gurra di Mare	(20)	16	2
Ricavi da locazioni vs. Domini Castellare	(20)	8	8
Costi per acquisto semilavorati Rocca di Frassinello	(21)	(110)	(53)
Costi per acquisto semilavorati Gurra di Mare	(21)	--	(16)
Costi per acquisto semilavorati Domini Castellare	(21)	--	(8)
Costi per acquisto beni accessori alla prod. Domini Castell.	(21)	(195)	(212)
Costi per locazione Rocca di Frassinello	(21)	--	(3)
Costi per servizi amministr. e consulenze da Class	(21)	(150)	(150)
Oneri finanziari da Gruppo Class	(24)	(12)	(41)

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle condizioni di mercato.

Il debito di 2,0 milioni di euro verso Class Editori è relativo al deposito cauzionale sugli affitti relativi all'immobile sito a Milano in Corso Italia angolo Via Burigozzo, destinato per una parte, ad essere adibito ad uso uffici a beneficio di Class Editori.

Per quanto riguarda la distribuzione dei vini prodotti, è in essere un accordo di distribuzione in esclusiva tra Feudi del Pisciotto Sarl e la società specializzata Domini Castellare di Castellina Srl, dotata di una fitta rete di agenti e di importatori. Il contratto è stipulato sulla base dei parametri tradizionali di mercato del settore.

Si evidenziano di seguito i saldi relativi ai rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA con società collegate.

<i>€uro/000</i>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>			
Crediti finanziari non correnti vs. Società Infrastrutture Sicilia	(6)	1.578	1.820
Crediti finanziari vs. Isola Longa S.r.l.	(10)	22	32
Crediti finanziari correnti vs. Società Infrastrutture Sicilia	(10)	339	339

### **Altri rapporti infragruppo**

#### **Consolidato fiscale ai fini IRES**

A seguito del rinnovo dell'opzione per il consolidato fiscale da parte della controllante, CIA Spa e le sue principali controllate provvedono ad effettuare la determinazione dell'IRES nell'ambito del contratto di consolidato IRES in essere. Appositi accordi regolano i rapporti tra i partecipanti al consolidato.

---

In conformità all'art. 149-duodices del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2015 distinti per tipologia di servizio:

<i>Euro</i>	<b>Esercizio 2015</b>
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2015	3.000
Revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2015	1.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2015	1.500
Controllo contabile esercizio 2015	800
<b>Totale revisione contabile capogruppo</b>	<b>6.300</b>
Altri servizi di attestazione capogruppo	--
<b>Totale costi capogruppo</b>	<b>6.300</b>
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2015 società controllate	11.200
Controllo contabile esercizio 2015 società controllate	2.000
<b>Totale costi società controllate</b>	<b>13.200</b>
<b>Totale costi Società di revisione</b>	<b>19.500</b>

---

***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 Sarl	Palermo	111.788	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Resort del Pisciotto Srl	Palermo	10.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Feudi del Pisciotto Sarl	Palermo	35.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Diana Bis Srl	Milano	10.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Resort & Golf Società Consortile arl	Palermo	14.000	71,43	indiretta	Resort del Pisciotto	28,57
				indiretta	Agricola Florio	14,29
				indiretta	Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	14,29
				diretta	CIA Spa	14,29
Agricola Florio Srl Società Agricola (già Isola Longa Turismo Rurale Srl)	Palermo	10.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Isola Longa Srl	Palermo	10.000	50,00	diretta	CIA Spa	50,00
Infrastrutture America Srl	Milano	19.608	51,00	diretta	CIA Spa	51,00
Società Infrastrutture Sicilia Srl	Palermo	100.000	25,50	Indiretta	Infrastrutture America Srl	50,00
LC International LLC	New York	\$ 7.500.000	20,40	diretta	CIA Spa	20,40

---

***Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art.  
81-ter del Regolamento CONSOB n. 11971/1999 e  
successive modifiche e integrazioni***

---

## **Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento CONSOB n. 11971/1999 e successive modifiche e integrazioni**

1. I sottoscritti Angelo Riccardi in qualità di Presidente del Consiglio d'amministrazione e Walter Villa in qualità di Dirigente Preposto di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa 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 consolidato nel corso dell'esercizio 2015.
2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2015 si è basata su un modello interno sviluppato in coerenza con il framework elaborato dal CoSO – Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission, che rappresenta lo standard di riferimento per il sistema di controllo interno generalmente accettato a livello internazionale.
3. Si attesta, inoltre, che:
  - 3.1 il bilancio consolidato:
    - a. è redatto in conformità ai principi contabili internazionali emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art.6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, ed in particolare dello IAS 34 – Bilanci intermedi, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Legs n. 38/2005;
    - b. corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
    - c. è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economico e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
  - 3.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 22 marzo 2016

Presidente del Consiglio d'amministrazione

**Angelo Riccardi**

Dirigente Preposto

**Walter Villa**



---

***Relazione del Collegio Sindacale  
al bilancio consolidato***

**COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.a.**

**via G. Borgazzi, n. 2 – Milano**

**Capitale sociale Euro 922.952,60.-**

**Codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Milano 03765170968**

**REA di Milano 1700623**

\*\*\*\*\*

**Relazione del Collegio Sindacale del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria,  
in breve Gruppo CIA,  
all'Assemblea degli Azionisti  
relativa al bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015**

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato al 31 dicembre 2015 del "Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria", in seguito anche Gruppo CIA, che ci è stato consegnato unitamente al bilancio d'esercizio della capogruppo Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.a., comprende il Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, il Conto economico complessivo consolidato, il Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato, il Prospetto dei flussi di cassa consolidati, la Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, il Conto economico separato consolidato ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 nonché le Note illustrative al bilancio consolidato e la Relazione del consiglio di amministrazione sulla gestione.

Esso è stato redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e presenta un patrimonio netto di Gruppo di 10.056 migliaia di euro ed un risultato negativo attribuibile al Gruppo di 1.441 migliaia di euro. Le informazioni assunte dalla PKF Italia S.p.a., incaricata della revisione del bilancio, consentono di osservare che i valori ivi espressi corrispondono alle risultanze contabili della Società controllante e alle informazioni a questa formalmente trasmesse dalle Sue controllate.

La società di revisione ha rilasciato una relazione esprimendo un giudizio senza rilievi sul bilancio consolidato, attestando che lo stesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico, le variazioni di patrimonio netto ed i flussi di cassa del Gruppo CIA.

La Società di revisione, inoltre, non ha formulato richiami di informativa.

La Relazione sulla gestione contiene ed illustra gli elementi, i dati e le informazioni richiesti dall'articolo 2428, del Codice Civile, e dell'articolo 40, del D.Lgs. n. 127, del 1991.

Le informazioni specifiche riguardanti il Gruppo CIA unitariamente considerato, così come espresso nei suoi aspetti economico-finanziari attraverso i valori contenuti nel bilancio consolidato, sono ampiamente riportate nella relazione degli Amministratori, che illustra un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento e dell'andamento e del risultato della gestione nel suo complesso e nei vari settori in cui ha operato, anche attraverso società controllate, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi ed incertezze cui le società del Gruppo CIA Editori sono esposte.

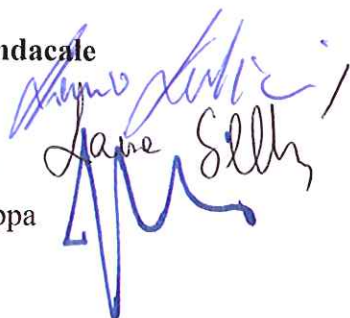
Milano, 6 aprile 2016

**Il Collegio Sindacale**

Mario Medici

Laura Restelli

Vincenzo Truppa



---

***Relazione della Società di Revisione  
al bilancio consolidato***

# **GRUPPO COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA**

**BILANCIO CONSOLIDATO  
AL 31 DICEMBRE 2015**

**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE**  
Ai sensi degli articoli 14 e 16 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n°39



**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE  
AI SENSI DEGLI ARTICOLI 14 E 16 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N.39**

Agli Azionisti della  
Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

**Relazione sul bilancio consolidato**

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio consolidato del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria, costituito dalla situazione patrimoniale - finanziaria al 31 dicembre 2015, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note esplicative.

*Responsabilità degli amministratori per il bilancio consolidato*

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D.Lgs. n. 38/05.

*Responsabilità della società di revisione*

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio consolidato sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio consolidato. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio consolidato dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio consolidato dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa.

Ufficio di Milano: Viale Tunisia, 50 | 20124 Milano | Italy

Tel +39 02 49495.711 | Fax +39 02 49495.721 | Email [pkf.mi@pkf.it](mailto:pkf.mi@pkf.it) | [www.pkf.it](http://www.pkf.it)

Società di revisione e organizzazione contabile – Iscritta all'Albo Consob e Registro Revisori Contabili – Associata Assirevi

Sede Legale: Viale Tunisia, 50 - 20124 Milano - Tel: 02 49495.711 Fax: 02 49495.721- Capitale Sociale EURO 175.000,00 – REA Milano 1045319

Cod. Fiscale e P.I. 04553780158 – Registro imprese n. 222202/6046/2 Milano

PKF Italia SpA è membro effettivo di PKF International Limited, un network di società legalmente indipendenti che non accetta alcuna responsabilità o addebito per le attività o inadempienze riferibili a qualsiasi altra società aderente al network.



La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio consolidato nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### *Giudizio*

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria al 31 dicembre 2015, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.


#### ***Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari***

*Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari con il bilancio consolidato*

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98, la cui responsabilità compete agli amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., con il bilancio consolidato del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria al 31 dicembre 2015.

Milano, 6 aprile 2016

PKF Italia S.p.A.

  
Fioranna Negri  
(Socio)

---

***Relazione sulla gestione  
della capogruppo***



---

**Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.**

**CIA S.p.A.**

Sede in Milano, Via G. Borgazzi, 2

**RELAZIONE SULLA GESTIONE DELLA CAPOGRUPPO  
Al 31 DICEMBRE 2015**

**Premessa**

La relazione di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 Dicembre 2015, sottoposta a revisione contabile, è stata elaborata applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli **IFRS**, omologati con regolamento (CE) n. 1126/2008 della Commissione Europea, tenendo conto delle raccomandazioni contenute nella delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006.

I dati del periodo di confronto sono stati anche essi espressi secondo gli IFRS.

**Andamento della gestione e risultati al 31 dicembre 2015**

I ricavi al 31 dicembre 2015 sono pari a 3,04 milioni di euro, contro i 6,10 milioni di euro dell'esercizio precedente, di cui i ricavi operativi ammontano a 2,76 milioni (contro 3,17 dell'anno precedente), mentre gli altri proventi operativi ammontano a 0,28 milioni di euro, contro 2,94 dell'esercizio 2014 che includeva la plusvalenza di 2,78 milioni di euro realizzata con la cessione della partecipazione in Donnafugata Resort. Gli altri proventi operativi comprendono un'integrazione a detta plusvalenza, pari a 0,2 milioni di euro contabilizzata nel periodo a seguito dell'incasso del definitivo prezzo di cessione della partecipazione.

Il totale dei costi operativi ammonta a 1,58 milioni di euro, contro 1,64 milioni al 31 dicembre 2014.

Il margine operativo lordo è di euro 1,46 milioni di euro (4,47 milioni al 31 dicembre 2014).

Il risultato di esercizio evidenzia un utile ante imposte pari a 2,92 milioni di euro e di 2,88 milioni dopo le imposte (0,37 milioni di euro al 31 dicembre 2014).

Il patrimonio netto è pari a 11,39 milioni di euro contro i 8,5 milioni di euro del 31 dicembre 2014.

**Principali dati economici dell'esercizio**

Per quanto riguarda l'attività di gestione corrente si segnala in particolare quanto segue:

- i ricavi complessivi 31 dicembre 2015 sono pari a 3,04 milioni di euro, contro i 6,10 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. I ricavi delle vendite conseguiti dalla Società derivano essenzialmente dalla locazione degli immobili e dalla fornitura dei servizi di facility management ad essi correlati. La riduzione dei ricavi complessivi rispetto al precedente esercizio è dovuta agli effetti della plusvalenza conseguita con la cessione della partecipazione in Donnafugata Resort, come precedentemente descritto, e a minori ricavi per gli affitti conseguiti nel periodo (-430 mila euro), per effetto della concessione di una temporanea riduzione dei canoni ai conduttori, in linea con quanto avvenuto in maniera generalizzata sul mercato di riferimento;
- i costi operativi sono pari a 1,58 milioni di euro, contro 1,64 milioni di euro del 2014. Il decremento è quasi esclusivamente attribuibile alle spese sostenute nel precedente esercizio per il secondo lodo

arbitrale nel contenzioso sorto relativamente alla cessione della partecipazione in Donnafugata resort, i cui costi non si sono ripetuti nell'esercizio appena concluso;

- gli ammortamenti e svalutazioni sono pari a 0,37 milioni di euro contro i 3,15 milioni di euro del precedente esercizio che comprendevano l'accantonamento al fondo svalutazione crediti di 2,8 milioni di euro;
- il Risultato Operativo Lordo al 31 dicembre 2015 è stato pari a 3,86 milioni di euro in aumento rispetto al 2014 anche in virtù del rigiro a conto economico del fondo svalutazioni crediti di 2,8 milioni di euro sopra citato, in conseguenza dell'incasso del relativo credito;
- gli oneri finanziari netti sono stati pari a 0,94 milioni di euro (0,93 milioni di euro nell'esercizio precedente).
- L'utile netto della società è pari a 2,88 milioni di euro contro 0,37 milioni di euro al 31 dicembre 2014.

### Posizione finanziaria netta

La posizione finanziaria netta è evidenziata nella tabella che segue:

€ (migliaia)	31/12/2014	31/12/2015	Variazioni 2015/2014	Variazione %
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(16.224)	(16.788)	(564)	(3,5)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	3.165	3.491	326	10,3
<i>Di cui:</i>				
<i>Debiti finanziari</i>	(5.109)	(4.341)	768	15,0
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	8.274	7.832	(442)	(5,3)
<b>Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette</b>	<b>(13.059)</b>	<b>(13.297)</b>	<b>(238)</b>	<b>(1,8)</b>

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto verso terzi di 13,06 milioni di euro a un indebitamento netto di 13,30 milioni di euro al 31 dicembre 2015, con un peggioramento di circa 0,2 milioni di euro.

### Patrimonio Netto

Il totale del Patrimonio Netto al 31 dicembre 2015 è pari a **11.389** mila euro.

## Dati di Borsa

	2014	2015
Quotazione minima (euro)	0,2226	0,22
Quotazione massima (euro)	0,3096	0,3587
Volumi trattati (complessivi) (euro)	21.859.152	26.287.471
Capitalizzazione minima (ml. euro)	21	27
Capitalizzazione massima (ml. euro)	29	33
Capitalizzazione media (ml. euro)	24,3	24
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

In attuazione della recente direttiva 2003/51/CE (“direttiva di modernizzazione contabile”) recepita nel D. Lgs. 32/2007 e delle conseguenti modifiche dell’articolo 2428 del Codice Civile, si riportano di seguito i principali elementi informativi:

- gli indicatori di risultato finanziari;
- l’analisi dei rischi e delle incertezze cui la società è esposta;
- informazioni inerenti l’ambiente ed il personale;
- analisi dei settori in cui la società ha operato (aree di attività).

### **Gli indicatori di risultato finanziario**

Per una migliore comprensione della situazione economico patrimoniale e del risultato della società si riportano alcuni indicatori finanziari a confronto per i due periodi di riferimento, e lo schema di conto economico riclassificato secondo il principio di pertinenza gestionale.

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>Variazione</u> <u>%</u>
Ricavi delle vendite	3.166	2.756	(13,0)
Produzione interna	--	--	--
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>3.166</b>	<b>2.756</b>	<b>(13,0)</b>
Costi esterni operativi	(1.186)	(1.068)	(9,9)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>1.980</b>	<b>1.688</b>	<b>(14,7)</b>
Costi del personale	(129)	(174)	34,9
<b>Margine Operativo Lordo (MOL)</b>	<b>1.851</b>	<b>1.514</b>	<b>(18,2)</b>
Ammortamenti e accantonamenti	(3.155)	(369)	(88,3)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(1.304)</b>	<b>1.145</b>	<b>187,8</b>
Risultato dell’area accessoria	2.616	(54)	(102,1)
Risultato netto dell’area finanziaria	--	--	--
<b>EBIT Normalizzato</b>	<b>1.312</b>	<b>1.091</b>	<b>(16,8)</b>
Risultato dell’area straordinaria	46	2.766	n.s

<b>EBIT Integrale</b>	<b>1.358</b>	<b>3.857</b>	<b>184,0</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(932)	(937)	0,5
<b>Risultato Lordo</b>	<b>426</b>	<b>2.920</b>	<b>n.s.</b>
Imposte sul reddito	(52)	(44)	(15,4)
<b>Risultato netto</b>	<b>374</b>	<b>2.876</b>	<b>n.s.</b>

\* negli indicatori finanziari riclassificati nel risultato operativo

Di seguito l'esposizione di trend di fatturato e di risultato degli ultimi 5 esercizi:

<i>€uro/000</i>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Fatturato totale	6.349	4.890	3.248	6.103	3.037
<b>Utile (Perdita) Netto</b>	<b>2.577</b>	<b>1.551</b>	<b>364</b>	<b>374</b>	<b>2.876</b>

Di seguito vengono riportati i principali indici di liquidità e redditività per approfondire la comprensione dei dati economico – patrimoniali.

		<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
<b><u>Indici di finanziamento delle immobilizzazioni</u></b>			
<b>Margine Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	€/000	(10.680)	(9.876)
<b>Quoziente Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	0,44	0,54
<b>Margine Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	€/000	7.854	9.225
<b>Quoziente Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	1,41	1,43

Tali indici evidenziano le modalità di finanziamento degli impieghi a medio e lungo termine, nonché la composizione delle fonti di finanziamento.

<b><u>Indici sulla struttura dei finanziamenti</u></b>			
<b>Quoziente di indebitamento complessivo</b> (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	%	4,63	2,84
<b>Quoziente di indebitamento finanziario</b> (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	2,74	1,77

Tali indici mirano a rappresentare la composizione delle fonti di finanziamento.

---

### **Indici di redditività**

<b>ROE Netto</b> (Risultato Netto / Mezzi Propri)	%	4,39	25,25
<b>ROE Lordo</b> (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	5,00	25,64
<b>ROI</b> (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	(11,65)	0,98
<b>ROS</b> (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	(70,63)	7,55

Gli indici di redditività sono quelli più frequentemente usati nella prassi di economia aziendale per rapportare i risultati aziendali alle fonti strutturali di finanziamento dell'attività.

---

### **Indici di solvibilità**

<b>Margine di Disponibilità</b> (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	€/000	7.785	9.156
<b>Quoziente di Disponibilità</b> (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	1,37	1,69
<b>Margine di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	7.785	9.156
<b>Quoziente di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	1,37	1,69

Gli indicatori di solvibilità mirano a relazionare le attività correnti rispetto agli impegni a breve della società.

---

## ***PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA***

### ***Rischi connessi al settore in cui la Società opera***

Nonostante il contesto macro-economico continui a essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, non si riscontrano per CIA ripercussioni significative: per quanto riguarda le partecipazioni detenute dalla società, le prospettive di reddito si ritengono allo stato positive, non essendo esse di portafoglio liquido, ma inerenti a progetti di investimento di lungo periodo e di significativa portata e spessore. Per gli investimenti immobiliari fatti nel centro di Milano si rimanda a quanto si dirà in seguito della controversia in corso e delle passività potenziali.

### ***Rischio di credito in relazione ai rapporti commerciali con i clienti***

Le principali partite di credito sono relative alla locazione degli immobili e alla cessione di servizi di facility management resi alle società del gruppo Class Editori, sue collegate e ad altre società.

La società non ha mai registrato finora perdite su crediti.

---

### ***Rischi di tasso di interesse***

La politica della società non prevede investimenti speculativi in prodotti finanziari. Essendo gli immobili di cui CIA è proprietaria ceduti in locazione con contratti pluriennali, quasi tutti i debiti (coerentemente con una corretta politica di equivalenza finanziaria tra fonti ed impieghi) sono stati contratti a tasso fisso, riparandosi da incrementi dei tassi.

### ***Rischi di cambio***

Le attività nel primo semestre 2015 si sono sviluppate pressoché interamente nell'area euro. Gli investimenti effettuati negli Stati Uniti non generano impatti negativi sui flussi finanziari di Cia in quanto i redditi provenienti da tali investimenti (locazioni) sono regolati in euro.

### ***Rischi di liquidità***

I rischi di liquidità derivano principalmente dalla regolarità dei flussi di pagamento dei clienti, e sono quindi connessi più in generale alla capacità dei clienti di generare adeguati flussi finanziari, in un contesto di mercato estremamente critico.

### **Relazione sulla corporate governance 2015**

La relazione, sottoposta all'approvazione del consiglio di amministrazione del 22 marzo 2016, costituisce un documento separato alla presente relazione, ed è disponibile sul sito Internet della società ([www.c-i-a.it](http://www.c-i-a.it)), nella sezione *Documenti*.

### **Controversie e passività potenziali**

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione (PVC), l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativi alla presunta non inerenza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6 aprile 2010 è stato notificato alla società l'avviso d'accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Constatazione. Tramite lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010. L'udienza si è tenuta il 14 dicembre 2011 ed ha visto la Commissione Tributaria Provinciale di Milano respingere i ricorsi della società che ha proceduto a ricorrere in appello, per richiedere l'annullamento della sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale, dopo aver pagato, nel mese di marzo 2011, una cartella esattoriale per l'importo di 155 mila euro. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza pronunciata il 30 novembre 2012 e depositata il 15 gennaio 2013, ha confermato l'esito della sentenza di primo grado, con motivazioni ritenute dai legali inconsistenti. La società, per il tramite dello Studio Gallo, ha pertanto provveduto a notificare ricorso, in data 15 luglio 2013, presso la Suprema Corte di Cassazione. In data 9 agosto 2013 Equitalia ha nel frattempo notificato, sulla base della sentenza della Commissione Tributaria Regionale, cartella di pagamento per i residui importi dovuti sulla base dell'originario avviso d'accertamento, per la quale è stata in ogni caso ottenuta la sospensione. Si è allo stato in attesa della fissazione dell'udienza in Cassazione.

Secondo la difesa ed illustri esponenti della materia che seguono il ricorso in Cassazione, si sta sempre più consolidando in giurisprudenza e, di recente, si spera, anche presso l'Agenzia, il fatto che eventuali omissioni di ordine formale non possano inficiare la spettanza di diritti sostanziali, come è quello rivendicato dalla Società. Sulla base di queste considerazioni, e confortati dalla valutazione del legale, si è ritenuto allo stato non necessaria l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.

---

Nel corso del periodo si è svolta una verifica fiscale sulla controllante Cia Spa, relativamente al periodo d'imposta 2012. La verifica si è conclusa con la notifica, in data 10 giugno 2015, del Processo Verbale di Constatazione, riportante un unico rilievo: l'Agenzia delle Entrate ha disconosciuto la ripresa in diminuzione operata dalla società con riferimento alla plusvalenza realizzata sulla vendita della partecipazione nella società Azienda Turistica Florio, Società Agricola Sarl. Secondo i funzionari dell'agenzia l'operazione sarebbe mancante del requisito della commercialità della società partecipata. La società ha prodotto ampia documentazione a dimostrazione della sussistenza del requisito in esame, dimostrando che la partecipata sin dalla data di acquisizione da parte di CIA ha avviato una serie di attività rivolte alla realizzazione del progetto previsto per l'intera area che prevedeva di coniugare l'implementazione e sviluppo di una attività agricola attraverso l'impianto di vigneti e la realizzazione di una cantina con il recupero e riqualificazione dei fabbricati da destinare ad una attività turistico-ricettiva. La ripresa dell'agenzia ammonta a 1,57 milioni di euro. CIA, dopo aver ricevuto l'avviso di accertamento, in considerazione delle perdite fiscali pregresse disponibili (1,1 milioni di euro), ha provveduto a trasmettere, in data 15 marzo 2016, il modello IPEC al fine di richiedere la compensazione parziale dell'imponibile emerso dalla ripresa; l'Agenzia dovrà pertanto provvedere al ricalcolo dell'imposta e delle eventuali relative sanzioni. Una volta che sarà recapitato il nuovo Avviso d'accertamento, CIA si riserva di ricorrere in tutte le sedi consentite. In virtù delle considerazioni di cui sopra, si è ritenuto al momento non opportuna l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.

### **Informazioni inerenti l'ambiente ed il personale.**

Data l'attività specifica della società non si ravvisano elementi di rilievo.  
Non vi sono danni causati all'ambiente, né sanzioni o addebiti inerenti.

### **Attività di ricerca e Sviluppo**

Si evidenzia che la società non ha sostenuto costi per attività di ricerca, sviluppo e pubblicità.

### **Andamento e rapporti con le controllate**

Circa i rapporti con imprese controllate/collegate, si precisa che riguardano esclusivamente rapporti di natura finanziaria infruttiferi, ad eccezione del rapporto di finanziamento in essere con la controllata Diana Bis Srl, che risulta essere fruttifero e regolato a condizioni di mercato.

In merito alle altre imprese **partecipate** non si segnalano elementi di rilievo.

Tutte le partecipazioni sono state iscritte al costo di acquisto e gli aspetti quantitativi di tali valutazioni sono stati illustrati in dettaglio nelle Note illustrative al 31 dicembre 2015.

### **Rapporti con parti correlate e collegate**

Al 31 dicembre 2015 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A. (1.472 mila euro per affitti e 589 mila euro per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (255 mila euro per affitti e 105 mila euro per facility management). Inoltre la Società ha ricevuto addebiti da Class Editori S.p.A. per attività di assistenza strategica, contabile e amministrativa (150 mila euro).

Il debito di 2,0 milioni di euro verso Class Editori è relativo al deposito cauzionale sugli affitti relativi all'immobile sito a Milano in Corso Italia angolo Via Burigozzo, destinato per una parte, ad essere adibito ad uso uffici a beneficio di Class Editori.

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle condizioni di mercato.

---

Circa il dettaglio delle poste di stato patrimoniale e di conto economico si rimanda al relativo paragrafo incluso nelle note al bilancio.

Ai fini di quanto previsto dall' art. 10 della legge 72/1983, nessun bene iscritto in bilancio al 31 dicembre 2015 è stato oggetto di rivalutazioni economiche o monetarie.

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. svolge la propria attività presso la sede sociale di Via G. Borgazzi 2 a Milano.

Per quanto attiene ai rischi potenziali connessi a cause legali con clienti, fornitori ed altri soggetti terzi precisiamo che non sussistono, allo stato attuale, particolari rischi.

### **Azioni proprie**

La società non possiede e non ha posseduto in corso d'esercizio né direttamente né tramite terzi, azioni proprie o di società controllanti.

### **Relazione sulla corporate governance 2015**

La relazione, sottoposta all'approvazione del consiglio di amministrazione del 22 marzo 2016, costituisce un documento separato alla presente relazione, ed è disponibile sul sito Internet della società ([www.c-i-a.it](http://www.c-i-a.it)), nella sezione *Documenti*.

### **Eventi successivi**

Non si segnalano eventi significativi occorsi nei primi mesi del presente esercizio.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nonostante il contesto macro-economico continui a essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, le previsioni per l'evoluzione della gestione della società sono rivolte verso un andamento positivo, in considerazione della stabilità dei rendimenti relativi agli investimenti immobiliari effettuati e delle attività ad essi correlate.

Le principali linee guida del management prevedono lo sviluppo del business attraverso azioni rivolte a consentire una crescita organica dei risultati e della redditività, nel rispetto dei vincoli finanziari di gruppo e l'impegno nel massimizzare la creazione di valore attraverso l'efficienza sia operativa sia della struttura del capitale.

### **Proposte del Consiglio**

Signori Azionisti,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2015 che si chiude con un utile d'esercizio, pari a euro 2.876.154, distribuendo un dividendo di 0,0022 euro per azione, pari quindi a euro 203.049,57, e destinando i residui 2.673.104,43 euro a riserva straordinaria.

**p. il Consiglio di Amministrazione**

*Angelo Riccardi*



---

***Bilancio separato  
della capogruppo***

**C I A**  
Compagnia Immobiliare Azionaria

Sede in Milano via G. Borgazzi, 2  
Cap. Soc. € 922.952,60 iv  
Cod. Fisc. E P.IVA n. 03765170968  
Iscritta al REA della CCIAA di Milano al n. 1700623  
**Bilancio chiuso al 31/12/2015**

**PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – ATTIVO**

ATTIVITÀ	Note	31/12/2014	31/12/2015
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>			
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	1	1.036	--
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>		<b>1.036</b>	<b>--</b>
Immobilizzazioni materiali	2	58.947	42.532
Investimenti Immobiliari	2	11.932.806	11.583.123
Partecipazioni	3	7.195.446	9.631.721
Crediti per imposte anticipate	4	69.473	69.716
Altri crediti	5	6.840	6.840
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>19.264.548</b>	<b>21.333.932</b>
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>			
Rimanenze		--	--
Crediti commerciali	6	10.099.550	3.834.327
Titoli		--	--
Crediti finanziari	7	8.260.410	6.834.306
Crediti tributari	8	205.370	383.986
Altri crediti	9	10.117.504	10.299.274
Disponibilità liquide	10	13.514	997.931
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>		<b>28.696.348</b>	<b>22.349.824</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>47.960.896</b>	<b>43.683.756</b>

---

**PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – PASSIVO**

PASSIVITÀ	Note	31/12/2014	31/12/2015
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
Capitale Sociale		922.953	922.953
Riserve		7.217.308	7.589.711
Utile (perdita) dell'esercizio		374.348	2.876.154
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>11</b>	<b>8.514.609</b>	<b>11.388.818</b>
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>			
Debiti finanziari	<b>12</b>	16.223.576	16.788.323
Debiti per imposte differite		--	--
Fondi per rischi ed oneri		--	--
TFR e altri fondi per il personale	<b>13</b>	28.063	31.506
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>16.251.639</b>	<b>16.819.829</b>
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>			
Debiti finanziari	<b>14</b>	5.108.637	4.341.390
Debiti commerciali	<b>15</b>	4.283.046	4.527.177
Debiti tributari	<b>16</b>	74.409	69.736
Altri debiti	<b>17</b>	13.728.556	6.536.806
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>		<b>23.194.648</b>	<b>15.475.109</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>39.446.287</b>	<b>32.294.938</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>47.960.896</b>	<b>43.683.756</b>

---

**CONTO ECONOMICO SEPARATO**

CONTO ECONOMICO	Note	31/12/2014	31/12/2015
<b>RICAVI</b>			
Ricavi		3.166.219	2.756.344
Altri proventi operativi		2.937.005	280.541
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>19</b>	<b>6.103.224</b>	<b>3.036.885</b>
Costi per acquisti	<b>20</b>	(1.630)	(305)
Costi per servizi	<b>21</b>	(1.184.162)	(1.067.646)
Costi per il personale	<b>22</b>	(129.194)	(173.603)
Altri costi operativi	<b>23</b>	(321.288)	(335.179)
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>		<b>(1.636.274)</b>	<b>(1.576.733)</b>
<b>Margine operativo lordo - Ebitda</b>		<b>4.466.950</b>	<b>1.460.152</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	<b>24</b>	45.719	2.766.233
Ammortamenti e svalutazioni	<b>25</b>	(3.154.678)	(369.191)
<b>Risultato operativo - Ebit</b>		<b>1.357.991</b>	<b>3.857.194</b>
Proventi (oneri) finanziari netti	<b>26</b>	(932.179)	(936.873)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>425.812</b>	<b>2.920.321</b>
Imposte	<b>27</b>	(51.464)	(44.167)
<b>RISULTATO NETTO</b>		<b>374.348</b>	<b>2.876.154</b>

I saldi di bilancio corrispondono a quelli contabili.

---

**Conto Economico complessivo al 31 dicembre 2015**

(Euro)	Note	31 dicembre 2014	31 dicembre 2015
<b>Risultato Netto</b>		<b>374.348</b>	<b>2.876.154</b>
<b>Altre componenti del Conto Economico Complessivo</b>			
Proventi/(oneri) attuariali non transitati da conto ec. (IAS 19)	25	(6.591)	(1.945)
Imposte sulle altre componenti del conto economico complessivo		--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>		<b>(6.591)</b>	<b>(1.946)</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL PERIODO</b>		<b>367.757</b>	<b>2.874.209</b>

### **Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2013 – 31/12/2014**

	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Utili/(perd. a nuovo)	Risultato netto periodo	PN Totale
<b>SALDI AL 31/12/2013</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>5.216.471</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(14)</b>	<b>363.551</b>	<b>8.146.852</b>
<b><u>Movimenti 2014:</u></b>								
Destinazione Risultato				363.551			(363.551)	--
Variazione IAS 19 su TFR								
Rettifiche TFR IAS 2013								
<b><u>Risultato del periodo:</u></b>								
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	(6.591)	--		--	<b>(6.591)</b>
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(6.591)</b>	<b>--</b>		<b>--</b>	<b>(6.591)</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>374.348</b>	<b>374.348</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(6.591)</b>	<b>--</b>		<b>374.348</b>	<b>367.757</b>
<b>SALDI AL 31/12/2014</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>5.573.431</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(14)</b>	<b>374.348</b>	<b>8.514.609</b>

### **Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2014 – 31/12/2015**

	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Utili/(perd. a nuovo)	Risultato netto periodo	PN Totale
<b>SALDI AL 31/12/2014</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>5.573.431</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(14)</b>	<b>374.349</b>	<b>8.514.609</b>
<b><u>Movimenti 2015:</u></b>								
Destinazione Risultato				374.349			(374.349)	--
Variazione IAS 19 su TFR								
Rettifiche TFR IAS 2013								
<b><u>Risultato del periodo:</u></b>								
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	(1.945)	--		--	<b>(1.945)</b>
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(1.945)</b>	<b>--</b>		<b>--</b>	<b>(1.945)</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>2.876.154</b>	<b>2.876.154</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(1.945)</b>	<b>--</b>		<b>2.876.154</b>	<b>2.874.209</b>
<b>SALDI AL 31/12/2015</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>5.945.835</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(14)</b>	<b>2.876.154</b>	<b>11.388.818</b>

---

**PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA AL 31 DICEMBRE 2015**

(migliaia di euro)	Note	2014	2015
<b>Attività d'esercizio</b>			
Utile d'esercizio		374.348	2.876.154
Ammortamenti		371.914	367.799
<b>Autofinanziamento</b>		<b>746.262</b>	<b>3.243.953</b>
Variazioni giacenze di magazzino		--	--
Variazioni crediti commerciali		(4.822.265)	6.265.223
Variazione crediti/debiti tributari		(245.845)	(183.532)
Variazione altri crediti		(73.882)	1.244.334
Variazione debiti commerciali		285.446	244.131
Variazione altri debiti		3.071.120	(7.191.750)
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>		<b>(1.039.164)</b>	<b>3.622.359</b>
<b>Attività d'investimento</b>			
Immobilizzazioni materiali		(3.400)	(665)
Immobilizzazioni immateriali		--	--
immobilizzazioni finanziarie		2.022.736	(2.436.275)
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>		<b>2.019.336</b>	<b>(2.436.940)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>			
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori		(985.541)	(202.500)
Variazione fondi rischi		--	--
Variazione trattamento di fine rapporto		2.954	3.443
Variazione Riserve		(6.591)	(1.945)
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>		<b>(989.178)</b>	<b>(201.002)</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>		<b>(9.006)</b>	<b>984.417</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>22.520</b>	<b>13.514</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>13.514</b>	<b>997.931</b>

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

*Angelo Riccardi*

---

***Note Illustrative al bilancio separato  
della capogruppo***



---

# **CIA**

## **Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.**

**Sede legale: Milano, via G. Borgazzi, 2**  
**Cap. Sociale € 922.952,60**  
**R.E.A. di Milano n° 1700623**  
**Cod.Fiscale e P.IVA 03765170968**

### **Note al bilancio chiuso il 31/12/2015**

#### **Criteri di formazione**

La Società ha predisposto il bilancio al 31 dicembre 2015 in conformità ai Principi Contabili Internazionali (“IFRS”) emessi dall’International Accounting Standards Board (“IASB”) e adottati dall’Unione Europea. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti (“IAS”), tutte le interpretazioni dell’International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee (“SIC”).

Il Regolamento Europeo (CE) n°1606/2002 del 19 luglio 2002 ha introdotto l’obbligo, a partire dall’esercizio 2005, di applicazione dei Principi sopramenzionati (“IFRS”) per la redazione dei bilanci consolidati delle società aventi titoli di capitale e/o debito quotati presso uno dei mercati regolamentati della Comunità Europea.

Il D. Lgs 28 febbraio 2005 n. 38 ha recepito nel nostro ordinamento quanto previsto dal Regolamento Europeo sopra citato e con tale Decreto Legislativo il legislatore nazionale ha altresì inteso estendere in via facoltativa l’adozione dei citati IFRS per la redazione del bilancio d’esercizio e/o consolidato anche alle società non quotate.

#### **Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali**

Il bilancio 2015 è redatto in conformità ai principi contabili internazionali International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS) emanati dall’International Accounting Standard Boards (IASB) e delle relative interpretazioni dell’International Financial Reporting Committee (IFRC) omologati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all’art. 6 del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 in vigore alla data di riferimento del bilancio.

L’applicazione degli IAS/IFRS è stata effettuata facendo anche riferimento al “quadro sistematico per la preparazione e presentazione del bilancio”, con particolare riguardo al principio fondamentale che riguarda la prevalenza della sostanza sulla forma, nonché al concetto della rilevanza e della significatività dell’informazione.

Si è, inoltre, tenuto conto, sul piano interpretativo, dei documenti sull’applicazione degli IFRS in Italia predisposti dall’Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

#### **Forma e contenuto del bilancio**

Il bilancio della Società è stato redatto in conformità agli IFRS ed è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto e dalle presenti Note Illustrative ed è corredato dalla Relazione degli amministratori sull’andamento della gestione.

---

## Principi contabili adottati

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2015 sono gli stessi rispetto a quelli adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2014.

### Principi, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2015

A decorrere dal 1° gennaio 2015 sono applicabili le seguenti modifiche di principi e interpretazioni:

- In data 20 maggio 2013 è stata pubblicata l'interpretazione *IFRIC 21 – Levies*, che fornisce chiarimenti sul momento di rilevazione di una passività collegata a tributi (diversi dalle imposte sul reddito) imposta da un ente governativo. L'introduzione della nuova interpretazione non ha comportato effetti sul bilancio della società.
- In data 12 dicembre 2013 lo IASB ha pubblicato il documento “*Annual Improvements to IFRSs: 2011-2013 Cycle*” che recepisce le modifiche ad alcuni principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:
- *IFRS 3 Business Combinations – Scope exception for joint ventures*. La modifica chiarisce che il par. 2(a) dell'IFRS 3 esclude dall'ambito di applicazione dell'IFRS 3 la formazione di tutti i tipi di joint arrangement, come definiti dall'IFRS 11;
- *IFRS 13 Fair Value Measurement – Scope of portfolio exception* (par. 52). La modifica chiarisce che la portfolio exception inclusa nel paragrafo 52 dell'IFRS 13 si applica a tutti i contratti inclusi nell'ambito di applicazione dello IAS 39 indipendentemente dal fatto che soddisfino la definizione di attività e passività finanziarie fornita dallo IAS 32.
- *IAS 40 Investment Properties – Interrelationship between IFRS 3 and IAS 40*. La modifica chiarisce che l'IFRS 3 e lo IAS 40 non si escludono vicendevolmente e che, al fine di determinare se l'acquisto di una proprietà immobiliare rientri nell'ambito di applicazione dell'IFRS 3 o dello IAS 40, occorre far riferimento rispettivamente alle specifiche indicazioni fornite dall'IFRS 3 oppure dallo IAS 40.

L'adozione di tale nuova interpretazione non ha comportato effetti sul bilancio della società.

## Criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati nella formazione della situazione economico patrimoniale sono stati i seguenti:

### Immobilizzazioni

#### *Immobilizzazioni Immateriali*

Le attività immateriali acquisite separatamente sono capitalizzate al costo e ammortizzate sulla base della presunta utilità economica residua. La vita utile viene riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove possibili, sono apportati con applicazioni prospettiche.

Le attività immateriali prodotte internamente, a eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell'esercizio in cui sono sostenute.

Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a una analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore: tale analisi può essere condotta a livello di singolo bene immateriale o a livello di unità generatrice di flussi finanziari.

### Immobilizzazioni

#### *Investimenti immobiliari e Immobilizzazioni Materiali*

Le immobilizzazioni materiali e gli investimenti immobiliari sono rilevati al costo di acquisizione. Il costo di acquisizione è rappresentato dal *fair*

---

*value* del prezzo pagato per acquisire l'attività e ogni costo diretto sostenuto per predisporre l'attività al suo utilizzo.

La capitalizzazione dei costi inerenti l'ampliamento, ammodernamento o miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi, è effettuata esclusivamente nei limiti in cui gli stessi rispondono ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di una attività.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalla seguente tabella:

- attrezzature: 4 anni
- Mobili e macchine ordinarie: 8 anni

I criteri di ammortamento utilizzati, le vite utili e i valori residui sono riesaminati e ridefiniti almeno alla fine di ogni periodo amministrativo per tener conto di eventuali variazioni significative.

## **Crediti**

I crediti commerciali sono rilevati al *fair value* dei flussi di cassa futuri, ridotto da eventuali perdite di valore.

## **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale. La società non effettua l'attualizzazione dei debiti in quanto ritenuta troppo onerosa rispetto alla significatività dell'impatto sul bilancio.

## **Ratei e risconti**

Sono stati determinati secondo il criterio della competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

## **Partecipazioni**

Quelle in società controllate collegate e altre che si intendono detenere durevolmente sono iscritte al costo d'acquisto o sottoscrizione.

Circa le differenze significative tra valore di bilancio e quota di netto patrimoniale, fermo restando il fatto che per nessuna di tali partecipazioni si sono riscontrate perdite di valore durevoli rispetto al costo di acquisto, si rimanda alle tabelle successive.

## **Fondo 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.

Le indennità di fine rapporto sono determinate in accordo con lo IAS 19, applicando una metodologia di tipo attuariale (metodo della proiezione unitaria del credito), basata su ipotesi demografiche, in ordine al tasso di sconto che riflette il valore del denaro nel tempo, al tasso di inflazione, al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri.

Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a conto economico come costo o ricavo quando il valore netto cumulato degli utili e delle perdite "attuariali" non rilevati alla chiusura del precedente esercizio supera di oltre il 10% il valore più elevato tra le obbligazioni riferite a piani a benefici definiti e il valore equo delle attività riferire ai piani a quella data. Questi utili o perdite sono rilevati sulla base

---

della vita media lavorativa residua attesa dei dipendenti che aderiscono a tali piani.

### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi per vendite dei prodotti e/o prestazione di servizi sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà e/o del completamento del servizio.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

### **Leasing**

I contratti di leasing relativi ad attività in cui il Gruppo ha sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà sono classificati come leasing finanziari, secondo le disposizioni dello IAS 17. In presenza di leasing finanziari viene rilevata una attività al minore tra il valore corrente del bene oggetto del contratto di leasing e il valore attuale dei canoni minimi contrattualmente stabiliti.

L'ammontare totale dei canoni è ripartito tra componente finanziaria e restituzione di capitale in modo da ottenere un tasso di interesse costante sul debito residuo. I canoni di locazione residui, al netto dei costi finanziari, sono classificati come passività non correnti. L'onere finanziario è imputato a conto economico lungo la durata del contratto. Le attività acquisite con contratti di leasing finanziario sono ammortizzate in modo coerente con le attività di proprietà.

### **Imposte**

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base del presumibile onere da assolvere in applicazione della normativa fiscale vigente.

Vengono inoltre rilevate le imposte differite e anticipate sulle differenze temporanee tra i valori patrimoniali iscritti in bilancio ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, riporto a nuovo di perdite fiscali o crediti di imposta non utilizzati, sempre che sia probabile che il recupero (estinzione) riduca (aumenti) i pagamenti futuri di imposte rispetto a quelli che si sarebbero verificati se tale recupero (estinzione) non avesse avuto effetti fiscali: Gli effetti fiscali di operazioni sono rilevati, a conto economico o direttamente a patrimonio netto, con le medesime modalità delle operazioni o fatti che danno origine alla imposizione fiscale.

### **Criteri di conversione dei valori espressi in valuta**

I crediti e i debiti espressi originariamente in valuta estera sono iscritti in base ai cambi in vigore alla data in cui sono sorti. Essi sono allineati ai cambi correnti alla chiusura del bilancio; le differenze di cambio vengono contabilizzate tramite la costituzione di un Fondo oscillazione cambi al passivo, nei casi in cui emerge una differenza negativa.

### **Impegni, garanzie, rischi**

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei Conti d'ordine al loro valore contrattuale.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono iscritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella Nota illustrativa senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si tiene conto dei rischi di natura remota.

### **Dati sull'occupazione**

L'organico medio aziendale è composto da due unità, un dirigente e un impiegato.

Il contratto di lavoro applicato è quello del settore del Commercio.

## **STATO PATRIMONIALE**

### **ATTIVO**

#### **ATTIVITÀ NON CORRENTI**

##### **1) Altre immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/12/2014	€	1.036
Saldo al 31/12/2015	€	--
	€	<b>(1.036)</b>

Voce	Valore al 31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Ammorta- mento	Valore al 31/12/2015
Altre Imm.ni (Software)	1.036	-	-	(1.036)	-
<b>Totale</b>	<b>1.036</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.036)</b>	<b>-</b>

##### **Altre immobilizzazioni immateriali**

In questa voce sono comprese le spese sostenute per gli acquisti di software.

Ai sensi dell'art. 2427, nr. 2 del codice civile esponiamo nella tabella seguente i movimenti delle immobilizzazioni immateriali.

	Costi d'impianto e ampliamento	Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	Diritti di brevetto industriale	Concessioni licenze, marchi	Avviamento	Immobilizz. in corso e acconti	Altre immobilizzaz.	Totale
<b>COSTO STORICO</b>		-	-				<b>11.812</b>	<b>11.812</b>
rivalutazioni prec.								-
svalutazioni prec.								-
ammortamenti prec.		-	-				(10.776)	(10.776)
<b>SALDO INIZIALE</b>	-	-	-	-	-		<b>1.036</b>	<b>1.036</b>
acquisizioni dell'esercizio							-	-
riclassifiche (-)								-
riclassifiche (+)								-
alienazioni dell'esercizio								-
rivalutazioni dell'esercizio								-
svalutazioni dell'esercizio								-
ammortamenti dell'esercizio		-	-				(1.036)	(1.036)
<b>SALDO</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
movimentazione ex art. 2426, nr.3								
<b>SALDO FINALE</b>	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2) Immobilizzazioni materiali e Investimenti immobiliari

Saldo al 31/12/2014	€	11.991.753
Saldo al 31/12/2015	€	11.625.655
	€	<b>(366.098)</b>

Voce	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Differenza
Impianti e Macchinari	24.564	10.727	(13.837)
Altri beni	34.383	31.805	(2.578)
<b>Totale Immobilizzazioni materiali</b>	<b>58.947</b>	<b>42.532</b>	<b>(16.415)</b>
Investimenti immobiliari	11.932.806	11.583.123	(349.683)
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>11.991.753</b>	<b>11.625.655</b>	<b>(366.098)</b>

	Terreni	Immobili	Immobili leasing	Impianti e macchin.	Immobilizz. in corso	Altri beni	Totale
<b>COSTO STORICO</b>	<b>3.016.850</b>	<b>10.222.999</b>	<b>1.878.332</b>	<b>176.445</b>	--	<b>407.520</b>	<b>15.702.146</b>
Rivalutazioni prec.							-
Oneri finanziari							-
Svalutaz. Precedenti							-
Ammortamenti preceden.		(2.142.843)	(1.042.531)	(151.881)	--	(373.227)	<b>(3.710.482)</b>
<b>SALDO 31/12/2014</b>	<b>3.016.850</b>	<b>8.080.155</b>	<b>835.801</b>	<b>24.564</b>	--	<b>34.383</b>	<b>11.991.753</b>
Acquisiz. dell'esercizio						665	<b>665</b>
Riclassifiche (-)			(835.801)				<b>(835.801)</b>
Riclassifiche (+)		835.801					<b>835.801</b>
Storno fondo per alienazioni							
Alienazioni dell'esercizio							
Rivalutaz. dell'esercizio							
Svalutaz. dell'esercizio							
Ammortam. dell'esercizio		(349.683)	--	(13.837)		(3.243)	<b>(366.763)</b>
<b>SALDO</b>	<b>3.016.850</b>	<b>8.566.273</b>	--	<b>10.727</b>	--	<b>31.805</b>	<b>11.625.655</b>
Ammort. Antic. Fiscali							-
Movim. Ex art 2426, nr.3							-
<b>SALDO 31/12/2015</b>	<b>3.016.850</b>	<b>8.566.273</b>	--	<b>10.727</b>	--	<b>31.805</b>	<b>11.625.655</b>

## Investimenti immobiliari

	<b>COSTO STORICO</b>	Amm.to precedente	<b>SALDO AL 31/12/2014</b>	Riclassifiche	Amm.to Esercizio	<b>SALDO AL 31/12/2015</b>
G.Galeazzo 31 p.t.	1.202.591	(366.790)	835.801	(835.801)		--
<b>Tot. Immobili in leasing</b>	<b>1.202.591</b>	<b>(366.790)</b>	<b>835.801</b>	<b>(835.801)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

Burigozzo 5	417.208		417.208			417.208
G.Galeazzo 31 p.t.				835.801	(36.078)	799.723
G. Galeazzo 29	6.344.193	(1.803.035)	4.541.158		(190.326)	4.350.832
Borgazzi 2 p.t.	770.506	(371.554)	398.952		(23.115)	375.837
Borgazzi 2 lab.	149.773	(75.376)	74.397		(4.493)	69.904
Borgazzi 2 3°p.	87.490	(87.490)	--		--	--
G. Galeazzo 31 1°p.	691.593	(285.377)	406.216		(20.747)	385.469
Malindi KENIA	14.202	(7.030)	7.172		(426)	6.746
Porto Rotondo	22.134	(10.956)	11.178		(664)	10.514
Francia Alta Savoia	20.658	(20.658)	--		--	--
Venezia	46.528	(22.333)	24.195		(1.396)	22.799
New York, 7-9 East 20th	2.414.569	(214.890)	2.199.679		(72.438)	2.127.241
<b>Tot. Altri immobili</b>	<b>10.978.854</b>	<b>(2.898.699)</b>	<b>8.080.155</b>	<b>835.801</b>	<b>(349.683)</b>	<b>8.566.273</b>

Burigozzo 5	445.987		445.987			445.987
G. Galeazzo 29	2.570.863		2.570.863			2.570.863
<b>Tot. Terreni</b>	<b>3.016.850</b>		<b>3.016.850</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>3.016.850</b>

<b>TOTALE Immobili e terreni</b>	<b>15.198.296</b>	<b>(3.265.489)</b>	<b>11.932.806</b>	<b>--</b>	<b>(349.683)</b>	<b>11.583.123</b>
----------------------------------	-------------------	--------------------	-------------------	-----------	------------------	-------------------

### 3) Partecipazioni

Saldo al 31/12/2014	€	7.195.446
Saldo al 31/12/2015	€	9.631.721
	€	<b>2.436.275</b>

Voce	Valore al 31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Valore al 31/12/2015
Partecipazione in controllate	3.841.513	2.415.000	-	-	6.256.513
Partecipazione in collegate	3.089.316	-	-	(347.596)	2.741.720
partecipazione in altre impre	264.617	21.275	-	347.596	633.488
<b>Totale</b>	<b>7.195.446</b>	<b>2.436.275</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.631.721</b>

### Partecipazioni in imprese controllate

Voce	Valore al 31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2015
Az. Agr. Ten. Pisciotto	1.119.098	50.000	-	-	1.169.098
Feudi del Pisciotto	1.663.037	200.000	-	-	1.863.037
Diana Bis	810.000	2.150.000	-	-	2.960.000
Infrastrutture America	65.761	-	-	-	65.761
Agricola Florio (già Isola Longa Turismo Rur	59.575	-	-	-	59.575
Resort del Pisciotto	124.042	15.000	-	-	139.042
<b>Totale</b>	<b>3.841.513</b>	<b>2.415.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.256.513</b>

Nel corso del periodo la società ha operato rinunce a crediti finanziari per complessivi 2.415.000 euro al fine di ricapitalizzare le proprie controllate.

### Partecipazioni in imprese collegate

Voce	Valore al 31/12/2014	Incrementi	Riclassifiche	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2015
Donnafugata resort	347.596	-	(347.596)	-	-
LC international	1.456.049	-	-	-	1.456.049
Resort & Golf	5.446	-	-	-	5.446
Isola Lona Srl	1.280.225	-	-	-	1.280.225
<b>Totale</b>	<b>3.089.316</b>	<b>-</b>	<b>(347.596)</b>	<b>-</b>	<b>2.741.720</b>

Il residuo valore della partecipazione in Donnafugata Resort, a seguito della cessione della quota del 15%, come descritto in precedenza, è stato riclassificato nelle partecipazioni non qualificate.

### Partecipazioni in altre imprese

Voce	Valore al 31/12/2014	Incrementi	Riclassifiche	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2015
V/so Marina di Punta Ala	154.937	-	-	-	154.937
V/so Audoin de Dampierre	109.680	21.275	-	-	130.955
V/so Donnafugata Resort	-	-	347.596	-	347.596
<b>Totale</b>	<b>264.617</b>	<b>21.275</b>	<b>347.596</b>	<b>-</b>	<b>633.488</b>



Per maggiore chiarezza esponiamo nella tabella seguente i movimenti delle immobilizzazioni finanziarie.

	Partecipazioni imp. Controllate	Partecipazioni imp. Collegate	Partecipazioni in altre imprese	TOTALE
<b>COSTO STORICO</b>	<b>3.841.513</b>	<b>3.089.316</b>	<b>264.617</b>	<b>7.195.446</b>
rivalutazioni prec.				-
svalutazioni prec.				-
<b>SALDO INIZIALE</b>	<b>3.841.513</b>	<b>3.089.316</b>	<b>264.617</b>	<b>7.195.446</b>
Incrementi dell'esercizio	2.415.000		21.275	2.436.275
decrementi dell'esercizio				-
alienazioni dell'esercizio				-
Riclassifiche dell'esercizio		(347.596)	347.596	-
svalutazioni dell'esercizio		-		-
<b>SALDO</b>	<b>6.256.513</b>	<b>2.741.720</b>	<b>633.488</b>	<b>9.631.721</b>
movimentazione ex art. 2426, nr.3				-
<b>SALDO FINALE</b>	<b>6.256.513</b>	<b>2.741.720</b>	<b>633.488</b>	<b>9.631.721</b>

Si forniscono inoltre le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente per le imprese controllate, collegate e altre.

Denominazione	Città o Stato	Capitale sociale	Quota % proprietà	Utile (Perdita)	Valore bilancio	Netto patrimoniale
Azienda Agric. Tenuta Pisciotto	Palermo	111.788	100	(50.165)	1.169.097	120.122
Resort del Pisciotto	Palermo	10.000	100	(12.773)	139.042	15.540
Feudi del Pisciotto	Palermo	35.000	100	(471.394)	1.863.038	140.435
Diana Bis	Milano	10.000	100	(2.101.408)	2.960.000	69.077
Donnafugata Resort	Ragusa	3.765.000	0	n.d	347.596	n.d
Agricola Florio (già Isola Longa Turismo Rurale)	Palermo	10.000	100,00	(29.188)	59.575	1.202.455
Audoin De Dampierre SA	Francia	123.072	3	n.d	130.955	n.d
Marina di Punta Ala	Punta Ala	2.080.000	0	n.d	154.937	n.d
LC International LLC	Stati Uniti	3.913.474	20	(4.377)	1.456.049	797.456
Resort & Golf	Palermo	14.000	14,29	(757)	5.446	(2.401)
Infrastrutture America Srl	Milano	19.608	51,00	(3.714)	65.761	3.561.055
Isola longa S.r.l.	Palermo	10.000	50,00	31.436	1.280.225	617.599

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate e in altre imprese sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante.

---

Con riguardo alle principali differenze tra valore di bilancio delle partecipazioni e corrispondente quota parte del patrimonio netto delle partecipate, si segnala che:

- **Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.** – la società è proprietaria di terreni in Sicilia tra Caltagirone e Piazza Armerina, di cui 25 ettari sono vitati e gestisce l'attività connessa al Wine Relais.
- **Resort del Pisciotto** – la società è in fase di start up. È allo studio un progetto per la realizzazione di un resort 5 stelle restaurando il vecchio Baglio nel complesso immobiliare di proprietà della Feudi del Pisciotto.
- **Feudi del Pisciotto S.r.l.** – la società è proprietaria di terreni, di cui 14 ettari vitati e del complesso immobiliare dell'antico Feudo dove è stata realizzata la cantina vinicola, situata fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia. Sono inoltre in fase di ultimazione i lavori per la realizzazioni di un ristorante e una scuola di cucina di altissimo livello.
- **Agricola Florio S.r.l.** (già Isola Longa Turismo Rurale Srl) - la società con sede in Palermo è proprietaria di 100 ettari, di terreni e fabbricati sull'Isola di Levanzo – Sicilia.
- **Diana Bis S.r.l.** – la società è proprietaria di complesso immobiliare nel centro di Milano, nell'area compresa tra Corso Italia 64 – via Burigozzo 1 – via Borgazzi 1.
- **Isola Longa Srl** – sono ancora in fase di studio, in relazione alla prossima emanazione di bandi, i progetti per la realizzazione di una struttura agricola-turistica-residenziale, attraverso un programma orientato alla salvaguardia dell'ambiente e alla valorizzazione delle proprietà immobiliari detenute dalla Società stessa, nella grande salina Inferna, area del trapanese denominata “Riserva dello Stagnone” (le Saline di Trapani);
- **Donnafugata Resort Srl** è proprietaria di un grande e prestigioso complesso alberghiero a cinque stelle lusso con due campi da golf da campionato. La partecipazione rappresenta la quota residuale dopo la conclusione dell'operazione di put con la transazione esplicitata più sopra.
- **Società Infrastrutture America Srl** possiede il 50% del capitale di Società Infrastrutture Sicilia Srl, che a sua volta detiene la più importante partecipazione privata in Airgest SpA, società di gestione dell'aeroporto di Trapani. Lo scalo, che ha ottenuto la concessione trentennale definitiva dall'ENAC nel dicembre 2012, ha registrato una crescita nell'ultimo triennio per il numero dei passeggeri pari a oltre il 10%, grazie soprattutto alle tratte operate dal vettore Ryanair dagli scali di Bergamo, Roma - Fiumicino, Torino, Bologna, Genova, Pisa, Trieste e Perugia e da molti altri scali europei (in tutto circa 35);
- **LC International LLC** è la holding che detiene i marchi Le Cirque, Sirio e Il Circo e le partecipazioni totalitarie nel ristorante-società facente capo alla famiglia Maccioni, Osteria Il Circo e altri gestiti attraverso la formula del management fees: NY Le Cirque e Sirio a New York, uno a Las Vegas, due nella Repubblica Dominicana oltre ad un terzo a Casa de Campo la cui apertura è prevista nel corso del 2016, tre in India (New Delhi, Mumbai, e Bangalore), Abu Dhabi (Emirati Arabi) inaugurato nel mese di novembre 2014 e con la compagnia di crociera Holland America. Il piano di sviluppo della società prevede una notevole crescita attraverso l'apertura di nuovi ristoranti nel mondo, con la formula sopra citata del management fees, a cominciare da Dubai (Emirati Arabi), Palm Beach in Florida, Dallas in Texas, Bangkok (Thailandia), e Doha (Qatar).

#### **4) Crediti per imposte anticipate**

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2015 a 69.716 euro.

Il dettaglio analitico della composizione della posta, con la relativa movimentazione rispetto al precedente esercizio è fornito nella tabella di dettaglio inserita al punto 27) Imposte delle presenti note al bilancio.

## 5) *Altri crediti*

Saldo al 31/12/2014	€	6.840
Saldo al 31/12/2015	€	6.840
	€	--

Gli altri crediti evidenziano il saldo dei depositi cauzionali.

## ATTIVITÀ CORRENTI

## 6) *Crediti commerciali*

Saldo al 31/12/2014	€	10.099.550
Saldo al 31/12/2015	€	3.834.327
	€	(6.265.223)

Non vengono fornite nel seguito le informazioni previste dal comma 6 dell'articolo 2427, relativamente alla ripartizione dei crediti per area geografica, in quanto il business della società è pressoché interamente rivolto al mercato nazionale. Sono pertanto irrilevanti i rapporti con i paesi esteri.

### Crediti Commerciali

Di seguito il dettaglio delle voci relative ai crediti commerciali.

Voce	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazioni
Clienti ordinari	532.396	547.260	14.864
Fatture da emettere/N.Cr. Da Ricevere	9.962.058	450.983	(9.511.075)
Crediti v/Infrastrutture America	1.357.242	1.634.015	276.773
Crediti v/Feudi de Pisciotto	-	145	145
Crediti v/Diana bis	1.030.618	1.203.316	172.698
Fondo sval. Crediti tassato	(2.782.764)	-	2.782.764
Fondo sval. Crediti art. 106 Tuir	-	(1.392)	(1.392)
	<b>10.099.550</b>	<b>3.834.327</b>	<b>(6.265.223)</b>

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	Totale
Saldo al 31/12/2014	2.782.764
Utilizzo nell'esercizio	(2.782.764)
Acc.to fondo Sval. Crediti	1.392
Saldo al 31/12/2015	1.392

## 7) Crediti finanziari

Sono pari a euro 6.834.306 e sono costituiti dal saldo verso la controllata Diana Bis S.r.l. per euro 6.832.806 per anticipazioni e verso Infrastrutture America per euro 1.500. Tale rapporto di conto corrente finanziario è regolato a normali condizioni di mercato.

## 8) Crediti tributari

Saldo al 31/12/2014	€	205.370
Saldo al 31/12/2015	€	383.986
	€	<b>178.616</b>

Voce	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazioni
Erario c/to rit. Acc.to bancarie e postali	1.301	16	(1.285)
Erario c/iva	52.109	6.752	(45.357)
Acconto IRAP	33.141	12.147	(20.994)
Acconto Ires	6.917	6.917	-
Crediti IRES da Consolidato Nazionale	57.284	318.749	261.465
Trans. Pro forma Iva	30.555	15.362	(15.193)
Altri credit vso Erario	23.828	23.583	(245)
Irpef su TFR	23	52	29
Credito d' Imposta Dipendenti Bonus Renzi	212	408	196
<b>TOTALE</b>	<b>205.370</b>	<b>383.986</b>	<b>178.616</b>

## 9) Altri crediti

Saldo al 31/12/2014	€	10.117.504
Saldo al 31/12/2015	€	10.299.274
	€	<b>181.770</b>

Voce	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazioni
Anticipi a fornitori	3.400	3.400	-
Fornitori per Note Cred. da Ricevere	-	2.184	2.184
Debiti v/enti previdenziali	671	547	(124)
Crediti v/so terzi	2.039	2.039	-
Crediti v/so dipendenti	791	791	-
Crediti v/so Naro Lorenzo	3.000	3.000	-
Crediti v/so Az. Agricola Ten. Del Pisciotto	2.658.267	2.618.267	(40.000)
Crediti v/so Feudi del Pisciotto	4.729.077	4.870.101	141.024
Crediti v/so Resort del Pisciotto	130.958	119.458	(11.500)
Crediti v/so Gestpor	6.500	6.500	-
Crediti v/so Az Turistica Flori.	168	168	-
Crediti v/so Agricola Florio (già Isola Longa Turismo rurale)	483.238	501.238	18.000
Crediti v/so Isola Longa	22.252	31.752	9.500
Crediti v/so Soc. Infrastrutture Sicilia	339.074	339.074	-
Crediti v/so Diana Bis	1.500.000	1.500.000	-
Crediti v/so Compagnie Fonciere	-	100.000	100.000
Altri crediti	31.195	31.195	-
Anticipo immobile	4.282	4.282	-
Ratei attivi diversi	71.352	15.631	(55.721)
Risconto assicurazioni	350	594	244
Risconti attivi diversi	130.890	149.053	18.163
<b>TOTALE</b>	<b>10.117.504</b>	<b>10.299.274</b>	<b>181.770</b>

## 10) Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2014	€	13.514
Saldo al 31/12/2015	€	997.931
	€	<b>987.417</b>

### Depositi bancari

Voce	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazioni
Monte Dei Paschi di Siena	11.242	1.484	(9.758)
Bipop Carire	1.957	7.519	5.562
Monte Paschi New York	-	7.029	7.029
Cassa Risparmio Parma e Piacenza	-	981.830	981.830
Cassa	315	69	(246)
<b>TOTALE</b>	<b>13.514</b>	<b>997.931</b>	<b>984.417</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. I saldi contabili sono stati tutti riconciliati alla data del 31 dicembre 2015 con quelli esposti sugli estratti conto bancari.

## **PASSIVO**

## 11) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2014	€	8.514.609
Saldo al 31/12/2015	€	11.388.818
	€	<b>2.874.209</b>

Voce	Valore al 31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2015
Capitale Sociale	922.953	-	-	922.953
Riserva Legale	184.591	-	-	184.591
Riserva Straordinaria	5.589.300	374.348	-	5.963.648
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	-	-	1.526.025
Movimentazione patrimoniale IAS	(82.594)	-	(1.945)	(84.539)
Utili (Perdite) a nuovo	(14)	-	-	(14)
<b>TOTALE</b>	<b>8.140.261</b>	<b>374.348</b>	<b>(1.945)</b>	<b>8.512.664</b>
Utile (perdita) dell'esercizio	374.348	2.876.154	(374.348)	2.876.154
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>8.514.609</b>	<b>3.250.502</b>	<b>(376.293)</b>	<b>11.388.818</b>

I movimenti di patrimonio netto del periodo riguardano la destinazione dell'utile dell'esercizio 2014 a riserva straordinaria e la contabilizzazione del risultato dell'esercizio.

È inoltre da segnalare che a seguito della variazione del principio IAS/IFRS 19, relativo al fondo TFR, che esclude la possibilità di contabilizzare gli utili e perdite attuariali con il metodo del corridoio, consentito fino a tutto il 2012, in data 02 gennaio 2013 è stata contabilizzata una riserva OIC negativa (inclusa nella voce riserva transizione IAS), per 4.218 euro, per lo storno dei risconti attivi contabilizzati al 31 dicembre 2012 pari a 4.232 euro, nonché perdite a nuovo per 14 euro per annullare gli effetti positivi

dell'attualizzazione sul conto economico dell'esercizio 2012. La contabilizzazione della componente attuariali sul TFR al 31 dicembre 2015 ha inoltre comportato un ulteriore riduzione della riserva OIC per 1.945 euro.

Il capitale sociale è così composto:

CATEGORIA DI AZIONI	CONSISTENZA INIZIALE		EMISSIONI NELL'ESERCIZIO		CONSISTENZA FINALE	
	NUMERO	VALORE NOMIN.	NUMERO	VALORE NOMIN.	NUMERO	VALORE NOMIN.
Azioni Ordinarie	92.295.260	0,01			92.295.260	0,01
Azioni Privilegiate					-	
Altre categorie					-	
<b>TOTALE</b>	<b>92.295.260</b>	<b>0,01</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>92.295.260</b>	<b>0,01</b>

Al 31 dicembre 2015 i titoli azionari in circolazione sono in totale n. 92.295.260.

Si precisa che il patrimonio netto, oltre il capitale sociale di euro 922.952,60 è composto dalle seguenti poste:

Riserva da sovrapprezzo azioni	1.526.025
Riserva straordinaria	5.963.648
Riserva di transizione agli IAS/IFRS	(84.539)
Utile dell'esercizio	2.876.154
Utile/(Perdita) a nuovo	(14)
Riserva legale	184.591

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione:

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Valore a 31/12/2015
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	--	--	1.526.025

Non vi sono riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione per aumento gratuito del capitale sociale con utilizzo della riserva.

Come esplicitamente richiesto dall'articolo 2427, 7 bis, esponiamo l'utilizzazione delle poste di patrimonio intervenuta nei precedenti esercizi (ultimi tre esercizi):

	Capitale Sociale	Riserva sovrapprez. Azioni	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserve da rettifiche IAS	Perdite a nuovo	Risultato esercizio	Totale
<b>Valori al 31/12/2013</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>5.225.749</b>	<b>(76.003)</b>	<b>(14)</b>	<b>363.551</b>	<b>8.146.852</b>
Destinazione del risultato				363.551			(363.551)	-
Rettifiche TFR IAS 01/01/13								-
Altre variazioni:								-
<i>Risultato netto del periodo</i>							374.348	374.348
<i>Proventi oneri imputati direttamente a Patrimonio</i>					(6.591)			(6.591)
Risultato complessivo del periodo					(6.591)		374.348	367.757
<b>Valori al 31/12/2014</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>5.589.300</b>	<b>(82.594)</b>	<b>(14)</b>	<b>374.348</b>	<b>8.514.609</b>
Destinazione del risultato				374.348			(374.348)	-
Rettifiche TFR IAS 01/01/13								-
Altre variazioni:								-
<i>Risultato netto del periodo</i>							2.876.154	2.876.154
<i>Proventi oneri imputati direttamente a Patrimonio</i>					(1.945)			(1.945)
Risultato complessivo del periodo					(1.945)		2.876.154	2.874.209
<b>Valori al 31/12/2015</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>5.963.648</b>	<b>(84.539)</b>	<b>(14)</b>	<b>2.876.154</b>	<b>11.388.818</b>

La seguente tabella evidenzia la possibilità di utilizzazione delle poste che compongono il Patrimonio Netto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2427 del Codice Civile:

Natura/Descrizione	Importo	Possibilità di Utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	922.953		
Riserve di Capitale:			
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	A, B, C	1.526.025
Riserve di Utili:			
Riserva Legale	184.591	B	-
Altre riserve di utili	5.963.648	A, B, C	5.963.648
Perdite a nuovo	(14)		
Riserva Transizione IFRS*	(84.539)	-	(84.539)
<b>Totale</b>			<b>7.405.134</b>

Legenda: A: per aumento di Capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci.

## PASSIVITÀ NON CORRENTI

### 12) Debiti Finanziari

Saldo al 31/12/2014	€	16.223.575
Saldo al 31/12/2015	€	16.788.323
	€	<b>564.748</b>

I debiti finanziari sono costituiti da:

Voce	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazioni
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	16.223.575	16.788.323	564.748
<b>TOTALE</b>	<b>16.223.575</b>	<b>16.788.323</b>	<b>564.748</b>

I debiti finanziari comprendono due contratti di mutuo ipotecario immobiliare stipulati con Unicredit Banca, a tasso fisso, uno per la durata di 25 anni, per l'importo iniziale di euro 12.560.000 e l'altro per la durata di 20 anni, per l'importo di euro 3.000.000, un contratto di mutuo con Banca Carige per l'importo iniziale di euro 6.500.000 e uno di euro 1.500.000 e un contratto di mutuo stipulato con Monte dei Paschi di Siena per l'importo iniziale di euro 1.792.000.

Tutti i finanziamenti in essere sono garantiti da ipoteche sugli immobili di proprietà.

La quota di debito finanziario con scadenza superiore a 5 anni è pari ad euro 11.844.725.

Nel corso del mese di dicembre 2014 per alcuni finanziamenti, CIA aveva presentato la domanda di moratoria ABI e successivamente accolta dai vari istituti di credito, che prevedeva la sospensione della quota capitale per 12 mesi e allungamento della scadenza per pari periodo. Al termine, dicembre 2015, CIA per alcuni dei finanziamenti in essere, ha rinegoziato termini e condizioni al fine di ridurre l'esborso annuo e cogliere le migliori opportunità rappresentate dalla riduzione dei tassi di interesse presenti sul mercato.

### 13) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2014	€	28.063
Saldo al 31/12/2015	€	31.506
	€	<b>3.443</b>

La variazione è così costituita:

Voce	Fondo al 31/12/2014	Utilizzi	Accanto- namento	Oneri Finanziari	(Utili)/Perdite attualizzazione	Fondo al 31/12/2015
Dirigenti	24.341	-	3.958	34	1.767	30.100
Impiegati	3.722	(3.902)	1.406	-	180	1.406
	<b>28.063</b>	<b>(3.902)</b>	<b>5.364</b>	<b>34</b>	<b>1.947</b>	<b>31.506</b>

Le indennità di fine rapporto sono 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 al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri, come previsto dallo IAS 19.

Si segnala che il valore della passività per TFR quantificata in ossequio alla legislazione sul lavoro e ai Principi Contabili Italiani, ammonta al 31 dicembre 2015 a euro 20.787.

Si fornisce nel seguito il dettaglio delle ipotesi attuariali utilizzate per la valutazione del Fondo TFR in



accordo con lo IAS 19, al 31 dicembre 2015:

**Assunzioni Finanziarie:**

Tasso di Attualizzazione		Curva Eur Composite AA al 31.12.2015
	Scadenze (anni)	Tassi
	1	0,033%
	2	0,132%
	3	0,289%
	4	0,492%
	5	0,705%
	7	1,111%
	8	1,290%
	9	1,464%
	10	1,623%
	15	2,072%

Tasso di Inflazione	1,50%
Tasso atteso di incremento retributivo (inflazione inclusa)	3,04%
Percentuale di TFR richiesta in anticipo	70,00%

**Assunzioni demografiche:**

Età Massima di Collocamento a Riposo	Secondo le ultime disposizioni legislative
Tavole di Mortalità	RGS 48
Percentuale Media Annua di Uscita del Personale*	6,56%
Probabilità annua di richiesta di anticipo	3,50%

\* calcolata per qualsiasi causa di eliminazione, nei primi dieci anni successivi a quello di valutazione

Analisi di sensitività	Sensitivity	Nuovo DBO
Tasso di Attualizzazione	+0,50%	29.356
	-0,50%	33.896

**Informazioni Aggiuntive**

Duration (in anni)	20,38
--------------------	-------

**Pagamenti previsti**

Pagamenti previsti al 31.12.2016	1.715
Pagamenti previsti al 31.12.2017	2.098
Pagamenti previsti al 31.12.2018	2.436
Pagamenti previsti al 31.12.2019	2.727
Pagamenti previsti al 31.12.2020	2.973
Pagamenti previsti dall'1.01.2021 al 31.12.2025	17.627

## PASSIVITÀ CORRENTI

### 14) Debiti finanziari

Saldo al 31/12/2014	€	5.108.637
Saldo al 31/12/2015	€	4.341.390
	€	<b>(767.247)</b>

Voce	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazioni
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	1.787.696	1.151.872	(635.824)
Debiti vs Banche	2.510.400	2.506.190	(4.210)
Altri finanziamenti correnti	128.778	-	(128.778)
Debiti v/so Class Editori	659.004	659.004	-
Debiti v/so Classpi	17.760	19.324	1.565
Debiti vs Diana Bis	5.000	5.000	-
<b>TOTALE</b>	<b>5.108.637</b>	<b>4.341.390</b>	<b>(767.247)</b>

### 15) Debiti commerciali

Saldo al 31/12/2014	€	4.283.046
Saldo al 31/12/2015	€	4.527.177
	€	<b>244.131</b>

Voce	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazioni
Fornitori e collaboratori	392.630	393.763	1.133
Fatture e note da ricevere	234.680	291.478	56.798
Class Editori	3.625.156	3.808.680	183.524
Classpi	30.580	31.334	754
Italia Oggi Editori Erinne	-	1.922	1.922
<b>TOTALE</b>	<b>4.283.046</b>	<b>4.527.177</b>	<b>244.131</b>

### 16) Debiti tributari

Saldo al 31/12/2014	€	74.409
Saldo al 31/12/2015	€	69.736
	€	<b>(4.673)</b>

Voce	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazioni
IRPEF per ritenute dipendenti	4.014	9.451	5.437
IRPEF per ritenute autonomi/Co.Co.Co	5.686	15.150	9.464
Erario Ires-Irap	64.709	45.135	(19.574)
<b>TOTALE</b>	<b>74.409</b>	<b>69.736</b>	<b>(4.673)</b>

## 17) Altri debiti

Saldo al 31/12/2014	€	13.728.556
Saldo al 31/12/2015	€	6.536.806
	€	<b>(7.206.593)</b>

Voce	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazioni
V/so enti previdenziali	11.667	17.292	5.625
Cauzioni	282.000	282.000	-
Debiti vs azionisti per dividendi	1.940	1.937	(3)
Deb. Tributari V/so Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	75.608	211.496	135.888
Deb. Tributari V/so Resort del Pisciotto	17.151	39.980	22.829
Deb. Tributari V/so Agricola Florio	-	4.093	4.093
Deb. Tributari V/so Feudi del Pisciotto	103.573	199.607	96.034
Deb. Tributari V/so Diana		14.843	
Dipendenti C/to Stipendi	10.363	20.293	9.930
Note spese da Ricevere	2.631	-	(2.631)
Debiti v/Class per caparra confirmatoria	1.999.998	1.999.998	-
Altri debiti V/so Class Editori	10.744.361	3.504.672	(7.239.689)
Altri debiti V/so Global Finance	12.819	-	(12.819)
Altri debiti V/so Diana Bis	15.479	-	(15.479)
Altri debiti	120	120	-
Rateo 13.ma 14.ma redazionale	3.429	4.771	1.342
Rateo ferie maturate	4.705	15.767	11.062
Ratei passivi diversi	442.713	219.937	(222.776)
<b>TOTALE</b>	<b>13.728.556</b>	<b>6.536.806</b>	<b>(7.206.593)</b>

Per quanto riguarda i saldi verso Class Editori si rimanda a quanto riportato nella sezione relativa ai rapporti con parti correlate, in relazione sulla gestione.

## 18) Conti d'ordine

**Garanzie prestate** – trattasi delle garanzie ipotecarie prestate a fronte dei finanziamenti a medio-lungo termine contratti con Unicredit Banca per euro 24.000.000,00, con Banca CARIGE per euro 16.000.000,00 e con MPS per acquisto uffici a New York per USD 2.456.000,00. La società ha stipulato una fideiussione per mezzo di Carige per euro 1.460.000 per l'operazione di acquisto quote LC International LLC.

**Nostri beni presso terzi** – comprende il valore dei titoli presso la Monte Titoli per complessivi euro 125.870.

## **CONTO ECONOMICO**

### **RICAVI OPERATIVI**

#### **19) Ricavi e altri proventi**

Saldo al 31/12/2014	€	6.103.224
Saldo al 31/12/2015	€	3.036.885
	€	<b>(3.066.339)</b>

#### **Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

Voce	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazioni
Ricavi affitti e facility Class	2.486.879	2.061.558	(425.321)
Ricavi affitti e facility Italia Oggi	359.400	359.939	539
Ricavi affitti e facility Global Finance	157.730	159.480	1.750
Altri ricavi dell'attività	162.211	175.367	13.156
<b>TOTALE</b>	<b>3.166.219</b>	<b>2.756.344</b>	<b>(409.875)</b>

I Ricavi conseguiti sono generati dalla gestione del patrimonio mobiliare e 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 e vengono adeguati di anno in anno in funzione della variazione dell'indice ISTAT.

#### **Altri proventi**

Voce	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazioni
Altri ricavi e proventi	154.241	63.041	(91.200)
Plusvalenza	2.782.764	217.500	(2.565.264)
<b>TOTALE</b>	<b>2.937.005</b>	<b>280.541</b>	<b>(2.656.464)</b>

La plusvalenza esposta in tabella con riferimento all'esercizio 2014 era relativa alla cessione della partecipazione in Donnafugata Resort Srl, come meglio specificato in relazione, mentre il valore riportato nel 2015 costituisce un'integrazione alla medesima plusvalenza 2015, contabilizzato a seguito dell'incasso del definitivo prezzo di vendita.

## **COSTI OPERATIVI**

Saldo al 31/12/2014	€	1.636.274
Saldo al 31/12/2015	€	1.576.733
	€	<b>(59.541)</b>

### **20) Costi per acquisti**

Voce	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazioni
Acquisto altre merci	1.630	305	(1.325)
<b>TOTALE</b>	<b>1.630</b>	<b>305</b>	<b>(1.325)</b>

### **21) Costi per servizi**

Voce	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazioni
Collaborazioni occasionali	22.000	29.796	7.796
Spese di rappresentanza	-	2.727	2.727
Assicurazioni	24.616	24.249	(367)
Manutenzioni	21.313	22.900	1.587
Spese generali	430.244	442.099	11.855
Consulenze fiscali e spese legali	481.938	324.057	(157.881)
Prestazione di servizi Class Editori	150.000	150.000	-
Altri servizi	6.826	12.358	5.532
Godimento beni di terzi	47.225	59.460	12.235
<b>TOTALE</b>	<b>1.184.162</b>	<b>1.067.646</b>	<b>(116.516)</b>

### **22) Costi per il personale**

La voce comprende i costi per il personale dipendente determinati secondo le leggi e contratti collettivi vigenti.

Voce	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazioni
Costi retribuzioni	82.414	111.777	29.363
Costi contributi	41.337	56.462	15.125
Adeguamento attualizzazione TFR Ias	4.972	5.364	392
Spese varie personale	470	-	(470)
<b>TOTALE</b>	<b>129.194</b>	<b>173.603</b>	<b>44.409</b>

### 23) Altri costi operativi

Voce	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazioni
Emolimenti organi societari	97.920	97.894	(26)
Imposte e tasse	152.978	157.297	4.319
Altre spese	52.385	62.127	9.742
Quotazione titoli	18.005	17.861	(144)
<b>TOTALE</b>	<b>321.288</b>	<b>335.179</b>	<b>13.891</b>

### 24) Proventi/(Oneri) non ordinari

La voce riporta il risultato della gestione straordinaria evidenziandone le relative partite. Il dettaglio è il seguente:

Voce	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazioni
Sopravvenienze attive	14.588	2.799.143	2.784.555
Sopravvenienze attive gestione ordinaria	17.252	-	(17.252)
Sopravvenienze attive fiscali	31.001	1.993	(29.008)
Sopravvenienze attive per accordi saldo e stralcio	8.270	10.000	1.730
<b>Totale Proventi Non ordinari</b>	<b>71.111</b>	<b>2.811.136</b>	<b>2.740.025</b>
Sopravvenienze passive	(2.070)	(32.552)	(30.482)
Sopravvenienze passive gestione ordinaria	(7.746)	(11.052)	(3.306)
Sopravvenienze passive fiscali	(6.085)	-	6.085
Perdite su crediti	(9.251)	-	9.251
Refusione danni e transazioni varie	(240)	(1.299)	(1.059)
<b>Totale Oneri Non ordinari</b>	<b>(25.392)</b>	<b>(44.903)</b>	<b>(19.511)</b>
<b>Totale Proventi e Oneri non ordinari netti</b>	<b>45.719</b>	<b>2.766.233</b>	<b>2.720.514</b>

### 25) Ammortamenti e svalutazioni

Saldo al 31/12/2014	€	3.154.678
Saldo al 31/12/2015	€	369.191
	€	<u>(2.785.487)</u>

La voce espone il costo della quota di ammortamento dell'esercizio dei beni immateriali e materiali, il dettaglio analitico per cespiti è esposto nelle tavole precedenti. Il dettaglio è esposto nella tabella seguente:

Voce	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni materiali	370.591	366.763	(3.828)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.323	1.036	(287)
Accantonamento fondo svalutazione crediti	2.782.764	1.392	(2.781.372)
<b>TOTALE</b>	<b>3.154.678</b>	<b>369.191</b>	<b>(2.785.487)</b>

## 26) Proventi e oneri finanziari netti

Saldo al 31/12/2014	€	(932.179)
Saldo al 31/12/2015	€	(936.873)
	€	<u>(4.694)</u>

### Altri proventi finanziari

Voce	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazioni
Interessi bancari e postali	104	60	(44)
Interessi attivi Diana Bis	251.612	232.843	(18.769)
Utili su Cambi	197	1.666	1.469
<b>TOTALE</b>	<b>251.913</b>	<b>234.569</b>	<b>(17.344)</b>

### Interessi e altri oneri finanziari

Voce	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazioni
Interessi passivi bancari	140.318	157.563	17.245
Spese e commissioni bancarie	37.783	38.649	866
Interessi passivi su finanziamenti	2.472	-	(2.472)
Perdite su Cambi	1.632	2.245	613
Interessi passivi su mutui ipotecari	999.387	968.113	(31.274)
Oneri finanziari TFR Ias	92	34	(58)
Interessi passivi classpi	381	574	193
Altri oneri finanziari	2.028	4.264	2.236
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>1.184.092</b>	<b>1.171.442</b>	<b>(12.650)</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari netti</b>	<b>(932.179)</b>	<b>(936.873)</b>	<b>(4.694)</b>

## 27) Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2014	€	51.464
Saldo al 31/12/2015	€	44.167
	€	<u>(7.297)</u>

Il saldo comprende l'Irap dell'anno per euro 44.410. Sono inoltre state stanziaste imposte anticipate a credito per euro 22.109. Nel periodo è stato inoltre contabilizzato l'effetto sui crediti per imposte anticipate relativo alla variazione dell'aliquota IRES che nel 2017 passerà dal 27,5% al 24%. Tale effetto è stato negativo per euro 21.866.

Il numero 14 dell'art. 2427 richiede la redazione di un prospetto che indichi:

- la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a Conto Economico oppure a Patrimonio Netto, le voci escluse dal computo e le relative motivazioni;
- l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione, l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;

La tabella che segue risponde a tale esigenza:

	Valori al 31/12/2014			Valori al 31/12/2015				
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto Variaz. Aliquota IRES	Effetto Fiscale Rettificato	Effetto sul risultato
Aliquota applicata	27,50%			27,50%				
Aliquota applicata	31,40%			31,40%				
Aliquota applicata (IRES)				24,00%				
Effetto della variazione di aliquota rispetto al precedente esercizio:								
<b>Aumento (diminuzione) del fondo imposte differite</b>		-	-				-	-
<b>Imposte anticipate/differite:</b>								
Imposte su compensi amministratori	(132.500)	36.438	--	(149.070)	38.370	(2.592)	35.777	(661)
Storno terreni	52.717	(16.553)	--	52.717	(16.533)	1.845	(14.708)	1.845
Storno Immobili	1.416.048	(444.639)	--	1.416.048	(444.639)	49.562	(395.077)	49.562
Accto fondo svalutazione crediti tassato	(139.138)	38.263	38.263	(139.138)	38.263	(4.870)	33.393	(4.870)
Storno altre immobilizzazioni	(5.974)	1.876	(239)	(5.974)	1.876	(209)	1.667	(209)
Eccedenze ROL riportabili	(1.349.361)	371.074	135.045	(1.349.361)	371.074	(47.228)	323.846	(47.228)
Rettifica ROL				(521.858)	--	(18.265)	(18.265)	(18.265)
Ace				(82.647)	19.835	--	19.835	19.835
Attualizzazione TFR	(3.408)	937	264	(4.833)	1.279	(119)	1.160	223
Rettifica TFR				312	--	11	11	11
<b>Imposte anticipate/(differite) nette</b>			<b>173.333</b>					<b>243</b>
<b>Effetto Netto:</b>								
Sul risultato d'esercizio		173.333					243	
<b>Sul Patrimonio Netto Iniziale</b>		<b>(103.860)</b>					<b>69.473</b>	
Arrotondamenti								
<b>Sul Patrimonio Netto Finale</b>		<b>69.473</b>					<b>69.716</b>	



## 28) Fair value delle attività e passività finanziarie

Come previsto dallo IAS 32, viene presentato il confronto tra il valore iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2015 ed il relativo *fair value* delle attività e passività finanziarie:

€ (migliaia)	Valore contabile	Fair value
<b>Attività finanziarie</b>		
<i>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti</i>	997.931	997.931
<i>Crediti commerciali</i>	3.834.327	3.834.327
<i>Altri crediti</i>	17.594.122	17.594.122
<b>Passività finanziarie</b>		
<i>Finanziamenti</i>		
- a tasso fisso	18.623.523	18.623.523
- a tasso variabile	--	--
<i>Debiti commerciali</i>	4.527.177	4.527.177
<i>Altri debiti</i>	6.606.542	6.606.542
<i>Debiti verso banche e altri</i>	2.506.190	2.506.190

## 29) Informativa di settore

L'attività della Società è dedicata alla realizzazione, partecipazione, promozione e valorizzazione di operazioni ed investimenti nel settore immobiliare, lo svolgimento delle attività agricole, la conduzione a qualsiasi titolo di terreni agricoli propri e di terzi, il coordinamento e la gestione delle attività medesime.

Si riportano di seguito i principali dati settoriali societari:

### A. Locazioni

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	31/12/14	31/12/15	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
Ricavi	2.348	1.908	(440)	(18,7)
Costi operativi diretti	1.181	1.158	(23)	(1,9)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>1.167</b>	<b>750</b>	<b>(417)</b>	<b>(35,7)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	49,7	39,3		

## **B. Facility management**

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>	<b>Variaz. Assoluta</b>	<b>Variaz (%)</b>
Ricavi	713	731	18	2,5
Costi operativi diretti	272	287	15	5,5)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>441</b>	<b>444</b>	<b>22</b>	<b>0,7</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>61,9</i>	<i>60,7</i>		

I costi operativi diretti includono le spese di manutenzione, pulizia, vigilanza e le altre spese inerenti la gestione ordinaria dell'immobile.

### **30) Controversie e passività potenziali**

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione (PVC), l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativi alla presunta non inerenza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6 aprile 2010 è stato notificato alla società l'avviso d'accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Constatazione. Tramite lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010. L'udienza si è tenuta il 14 dicembre 2011 ed ha visto la Commissione Tributaria Provinciale di Milano respingere i ricorsi della società che ha proceduto a ricorrere in appello, per richiedere l'annullamento della sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale, dopo aver pagato, nel mese di marzo 2011, una cartella esattoriale per l'importo di 155 mila euro. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza pronunciata il 30 novembre 2012 e depositata il 15 gennaio 2013, ha confermato l'esito della sentenza di primo grado, con motivazioni ritenute dai legali inconsistenti. La società, per il tramite dello Studio Gallo, ha pertanto provveduto a notificare ricorso, in data 15 luglio 2013, presso la Suprema Corte di Cassazione. In data 9 agosto 2013 Equitalia ha nel frattempo notificato, sulla base della sentenza della Commissione Tributaria Regionale, cartella di pagamento per i residui importi dovuti sulla base dell'originario avviso d'accertamento, per la quale è stata in ogni caso ottenuta la sospensione. Si è allo stato in attesa della fissazione dell'udienza in Cassazione.

Secondo la difesa ed illustri esponenti della materia che seguono il ricorso in Cassazione, si sta sempre più consolidando in giurisprudenza e, di recente, si spera, anche presso l'Agenzia, il fatto che eventuali omissioni di ordine formale non possano inficiare la spettanza di diritti sostanziali, come è quello rivendicato dalla Società. Sulla base di queste considerazioni, e confortati dalla valutazione del legale, si è ritenuto allo stato non necessaria l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.

Nel corso del periodo si è svolta una verifica fiscale relativamente al periodo d'imposta 2012. La verifica si è conclusa con la notifica, in data 10 giugno 2015, del Processo Verbale di Constatazione, riportante un unico rilievo: l'Agenzia delle Entrate ha disconosciuto la ripresa in diminuzione operata dalla società con riferimento alla plusvalenza realizzata sulla vendita della partecipazione nella società Azienda Turistica Florio, Società Agricola Sarl. Secondo i funzionari dell'agenzia l'operazione sarebbe mancante del requisito della commercialità della società partecipata. La società ha prodotto ampia documentazione a dimostrazione della sussistenza del requisito in esame, dimostrando che la partecipata sin dalla data di acquisizione da parte di CIA ha avviato una serie di attività rivolte alla realizzazione del progetto previsto per l'intera area che prevedeva di coniugare l'implementazione e sviluppo di una attività agricola attraverso l'impianto di

vigneti e la realizzazione di una cantina con il recupero e riqualificazione dei fabbricati da destinare ad una attività turistico-ricettiva. La ripresa dell'agenzia ammonta a 1,57 milioni di euro. CIA, dopo aver ricevuto l'avviso di accertamento, in considerazione delle perdite fiscali pregresse disponibili (1,1 milioni di euro), ha provveduto a trasmettere, in data 15 marzo 2016, il modello IPEC al fine di richiedere la compensazione parziale dell'imponibile emerso dalla ripresa; l'Agenzia dovrà pertanto provvedere al ricalcolo dell'imposta e delle eventuali relative sanzioni. Una volta che sarà recapitato il nuovo Avviso d'accertamento, CIA si riserva di ricorrere in tutte le sedi consentite. In virtù delle considerazioni di cui sopra, si è ritenuto al momento non opportuna l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.

### 31) **Rapporti con parti correlate**

Si segnala che a seguito della comunicazione Consob emanata il 24 settembre 2010 recante le disposizioni in materia di operazioni con parti correlate ai sensi della delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni, il Consiglio di Amministrazione di CIA Spa ha approvato la Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate, entrata in vigore il 1° gennaio 2011. Una versione aggiornata della Procedura per le operazioni con parti correlate è stata approvata dal Consiglio di amministrazione, nel corso della riunione tenutasi il 28 agosto 2014. Versione entrata in vigore il 1° settembre 2014. Questa versione aggiornata prevede, tra l'altro, una nuova definizione di operazioni di importo esiguo. La procedura, ex, articolo 4, comma 7, del Regolamento adottato con delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010, successivamente modificato con delibera 17389 del 23 giugno 2010, è pubblicata sul sito Internet della società.

Al 31 dicembre 2015 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A. (1.472 mila euro per affitti e 589 mila euro per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (255 mila euro per affitti e 105 mila euro per facility management). Inoltre la Società ha ricevuto addebiti da Class Editori S.p.A. per attività di assistenza strategica, contabile e amministrativa (150 mila euro).

Il debito di 2,0 milioni di euro verso Class Editori è relativo al deposito cauzionale sugli affitti relativi all'immobile sito a Milano in Corso Italia angolo Via Burigozzo, destinato per una parte, ad essere adibito ad uso uffici a beneficio di Class Editori.

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle condizioni di mercato.

Si evidenziano di seguito i principali rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA con società correlate e con la controllante Compagnie Foncière du Vin.

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>		
Crediti vs. Class Editori	4.500	379
Crediti vs. Italia Oggi Editori Erinne	887	247
Crediti vs. Class CNBC	20	20
Crediti vs. Class Pubblicità	--	--
Crediti vs. Global Finance	--	--
Credito vs. Compagnie Foncière du Vin	--	100
Debiti vs. Class Editori	(15.029)	(7.973)

Debiti vs. Italia Oggi Editori Erinne	--	(2)
Debiti vs. Class Pubblicità	(49)	(51)
Debiti vs. Class Editori Service	--	--
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)

<i>Euro/000</i>	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/15</b>
<b><u>Rapporti Economici</u></b>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	1.898	1.472
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	254	255
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	-	-
Ricavi da locazione vs. Global Finance	157	159
Ricavi per servizi e facility vs. Class Editori	589	589
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	105	105
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(150)	(150)

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

<i>Euro/000</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>		
Crediti verso Turistica Florio	--	--
Crediti verso Isola Longa	22	32
Crediti verso Società Infrastrutture Sicilia	339	339

### **32) Altri rapporti infragruppo**

#### **Consolidato fiscale ai fini IRES**

A seguito del rinnovo dell'opzione per il consolidato fiscale da parte della controllante, CIA Spa e le sue principali controllate provvedono ad effettuare la determinazione dell'IRES nell'ambito del contratto di consolidato IRES in essere. Appositi accordi regolano i rapporti tra i partecipanti al consolidato

### **33) Operazioni di locazione finanziaria (leasing)**

Ai sensi del n. 22 dell'art.2427 si precisa che la società non ha in essere contratti di locazione finanziaria. L'unico in essere nel precedente esercizio si è concluso nell'esercizio appena concluso con il definitivo riscatto da parte della società dell'immobile sito in Milano Via Gian Galeazzo 31.

---

### **34) Accordi fuori bilancio**

In accordo con il disposto dell'art. 2427, 22-ter), si precisa che la società, non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che possano determinare rischi o benefici significativi.

### **35) 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 secondo le disposizioni di legge.

### **36) Eventi successivi**

Nonostante il contesto macro-economico continui a essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, le previsioni per l'evoluzione della gestione della società sono rivolte verso un andamento positivo, in considerazione della stabilità dei rendimenti relativi agli investimenti immobiliari effettuati e delle attività ad essi correlate e soprattutto dalle attese per gli sviluppi delle operazioni immobiliari della controllate Diana Bis e commerciali della controllata Feudi del Pisciotto.

Le principali linee guida del management prevedono lo sviluppo del business attraverso azioni rivolte a consentire una crescita organica dei risultati e della redditività, nel rispetto dei vincoli finanziari di gruppo e l'impegno nel massimizzare la creazione di valore attraverso l'efficienza sia operativa sia della struttura del capitale.

#### **Altre informazioni**

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale.

<i>Qualifica</i>	<i>Compenso</i>
Amministratori	75.000
Collegio sindacale	22.894

In conformità all'art. 149-duodices del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2015 distinti per tipologia di servizio:

<i>€uro</i>	<b>Esercizio 2015</b>
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2015	3.000
Revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2015	1.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2015	1.500
Controllo contabile esercizio 2015	800
<b>Totale revisione contabile</b>	<b>6.300</b>
Altri servizi di attestazione	--
<b>Totale costi Società di Revisione</b>	<b>6.300</b>

---

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Rendiconto finanziario e Note, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

*Angelo Riccardi*

---

***Attestazione del bilancio d'esercizio  
ai sensi dell'art. 81-ter del  
Regolamento Consob n. 11971/1999***

---

**Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento CONSOB n. 11971/1999 e successive modifiche e integrazioni**

1. I sottoscritti Angelo Riccardi in qualità di Presidente del Consiglio d'amministrazione e Walter Villa in qualità di Dirigente Preposto di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
  - 2.1. l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - 2.2. l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio, nel corso dell'esercizio 2015.
2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2015 si è basata su un modello interno sviluppato in coerenza con il framework elaborato dal CoSO – Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission, che rappresenta lo standard di riferimento per il sistema di controllo interno generalmente accettato a livello internazionale.
3. Si attesta, inoltre, che
  - 3.1 il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015:
    - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art.6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, ed in particolare dello IAS 34 – Bilanci intermedi, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Legs n. 38/2005;
    - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
    - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economico e finanziaria dell'emittente.
  - 3.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione dell'emittente unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 22 marzo 2016

Presidente del Consiglio d'amministrazione

**Angelo Riccardi**

Dirigente Preposto

**Walter Villa**



---

***Relazione del Collegio Sindacale  
al bilancio separato della capogruppo***

**COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.a.**

**via G. Borgazzi, n. 2 – Milano**

**Capitale sociale Euro 922.952,60.-**

**Codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Milano 03765170968**

**REA di Milano 1700623**

\*\*\*\*\*

**Relazione del Collegio sindacale all'Assemblea degli Azionisti  
ai sensi dell'articolo 153, del D.Lgs. n. 58, del 24 febbraio 1998, e dell'articolo 2429,  
del Codice civile, relativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015**

Signori Azionisti,

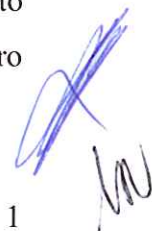

in via preliminare Vi segnaliamo che la presente Relazione si riferisce, per i primi quattro mesi dell'esercizio, alle attività del Collegio sindacale nella composizione precedente alla nomina dei suoi attuali membri.

L'assemblea degli Azionisti di Compagnia Immobiliare Italiana S.p.a., di seguito anche CIA S.p.a., ha, infatti, nominato, il 30 aprile 2015, a seguito della cessazione per scadenza naturale del mandato dato al precedente Collegio sindacale, i nuovi componenti del Collegio sindacale.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 il Collegio sindacale ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge, secondo i Principi di comportamento del Collegio sindacale per le società quotate raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, di cui riferiamo con la presente relazione, redatta ai sensi dell'articolo 153, del D.Lgs n. 58, del 24 febbraio 1998, tenuto anche conto delle raccomandazioni fornite dalla Consob con comunicazione n. 1025564, del 6 aprile 2001 e successivi aggiornamenti.

Il Collegio sindacale ha ricevuto il Bilancio consolidato di gruppo ed il Bilancio d'esercizio relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, unitamente alle Relazioni sulla gestione, redatti dal Consiglio di amministrazione.

Il bilancio dell'esercizio che viene sottoposto all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea, unitamente alla Relazione sulla gestione, evidenzia un utile netto dell'esercizio pari ad euro 2.876.154. Tale utile ha portato il patrimonio netto ad euro 11.388.818.



1

Il Collegio sindacale ha acquisito, nel corso dell'esercizio, le informazioni per lo svolgimento delle proprie funzioni sia effettuando le verifiche periodiche, sia attraverso incontri con le strutture aziendali, sia incontrando i responsabili della società di revisione PKF Italia S.p.a., i membri del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, il membro dell'Organismo di Vigilanza istituito ai sensi del D.Lgs. n. 231, del 2001, sia in virtù di quanto riferito nel corso delle riunioni del Consiglio di amministrazione, alle quali il Collegio sindacale ha sempre partecipato.

L'attività istituzionale di competenza del Collegio sindacale si è svolta nei termini di seguito elencati.

In particolare il Collegio sindacale dà atto di avere:

- vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale, nonché sui principi di corretta amministrazione ed accertato la conformità ad essi delle operazioni poste in essere dalla Società e, più in generale, il rispetto della legge e dello Statuto sociale;
- partecipato a tutte le riunioni dell'Assemblea, del Consiglio di Amministrazione, del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi e del Comitato sulla Remunerazione, tenutesi nel corso dell'esercizio ed ottenuto dagli Amministratori, anche ai sensi dell'articolo 150, del D.Lgs. n. 58, del 1998, tempestive ed esaurienti informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo effettuate dalla Società, o dalle società da questa controllate, secondo le disposizioni di legge e di statuto;
- acquisito le informazioni necessarie per svolgere l'attività di competenza sul grado di adeguatezza della struttura organizzativa della Società, mediante indagini dirette, raccolta di dati e di informazioni dai Responsabili delle principali funzioni interessate, nonché dalla Società di revisione;
- acquisito le informazioni necessarie per svolgere l'attività di competenza sull'adeguatezza dei sistemi di controllo interno ed amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nella rappresentazione e monitoraggio dei fatti di gestione, mediante indagini dirette, raccolta di dati e di informazioni dai Responsabili delle principali funzioni interessate, nonché dalla Società di revisione;
- accertato la funzionalità del sistema dei controlli e l'adeguatezza delle disposizioni impartite alle Società controllate, anche ai sensi dell'articolo 114, comma 2, del D.Lgs n. 58, del 1998;



- riscontrato che dai contatti con i corrispondenti organi delle controllate non sono emersi aspetti rilevanti;
- verificato l'osservanza delle norme di legge e regolamentari inerenti la formazione, l'impostazione e gli schemi del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato, nonché dei relativi documenti di corredo. Il Collegio sindacale ha inoltre verificato la conformità delle Relazioni sulla gestione per l'esercizio 2015 relative al bilancio d'esercizio della Società ed al bilancio consolidato di Gruppo alle leggi ed ai regolamenti vigenti e la loro coerenza con le deliberazioni adottate dal Consiglio di amministrazione;
- vigilato sull'attuazione delle disposizioni della legge n. 120, del 12 luglio 2011, recante disposizioni concernenti l'equilibrio tra i generi nella composizione degli organi di amministrazione e di controllo delle società quotate in mercati regolamentanti;
- vigilato, in qualità di "comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ai sensi dell'articolo 19, del D.Lgs. n. 39, del 2010, con riferimento i) al processo di informativa finanziaria, ii) all'efficacia dei sistemi di controllo interno, di revisione interna e di gestione del rischio, iii) alla revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati e iv) all'indipendenza del soggetto incaricato della revisione legale, in particolare, per quanto concerne la prestazione dei servizi non di revisione alla Società;
- recepito nelle proprie riunioni i risultati delle verifiche trimestrali pro tempore svolte dalla Società incaricata della revisione legale dei conti;
- preso atto dell'impegno della Società di revisione legale dei conti a consegnare, entro la data della prossima assemblea dei soci, la relazione emessa ai sensi dell'articolo 19, comma 3, del D.Lgs. n. 39, del 2010, sulle "questioni fondamentali" emerse in sede di revisione legale e sulle eventuali "carenze significative" rilevate nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria;
- ricevuto, ai sensi dell'articolo 17, comma 9, lettera a), del D.Lgs. n. 39, del 2010, dalla Società di revisione legale dei conti, la conferma dell'indipendenza della medesima, nonché la comunicazione dei servizi non di revisione legale forniti alla Società, e alle altre società del Gruppo, dalla Società di revisione legale dei conti nonché da entità appartenenti alla rete della stessa;
- discusso, ai sensi dell'articolo 17, comma 9, lettera b), del D.Lgs. n. 39, del 2010, con la Società di revisione legale dei conti, i rischi relativi all'indipendenza della medesima nonché le misure adottate dalla stessa Società di revisione legale dei conti per limitare tali rischi;

- ricevuto regolare informativa dall'Organismo di Vigilanza previsto dal Modello di Organizzazione Gestione e Controllo adottato dalla Società ai sensi del D.Lgs. n. 231, del 2001;
- monitorato le concrete modalità di attuazione delle regole del governo societario previste dal Codice di Autodisciplina delle società quotate promosso da Borsa Italiana S.p.a., come adottate dalla Società;
- vigilato ai sensi dell'articolo 4, comma 6, del Regolamento approvato da Consob con delibera n. 17221, del 12 marzo 2010 e successive modifiche (il "Regolamento Consob n. 17221/2010"), sul rispetto della procedura in materia di operazioni con parti correlate, approvata dal Consiglio di amministrazione della Società in data 28 agosto 2014 ed entrata in vigore il 1° settembre 2014 (la "Procedura per le operazioni con parti correlate");
- preso atto, sulla base delle dichiarazioni rilasciate dagli Amministratori e delle valutazioni espresse dal Consiglio di amministrazione, che i criteri e le procedure di accertamento adottati dal Consiglio di amministrazione medesimo per valutare l'indipendenza dei propri membri sono stati correttamente applicati;
- preso atto dell'avvenuta predisposizione della "Relazione sulla Remunerazione" ex articolo 123ter del D.Lgs. n. 58, del 1998, ed ex articolo 84quater, del Regolamento Consob 11971/1999 ("Regolamento Emittenti"), senza osservazioni particolare da segnalare;
- effettuato interventi di controllo sulla gestione societaria e, fra gli altri, i seguenti: (i) sulla attività di gestione dei crediti; (ii) sulla modalità di costituzione di fondi rischi per vertenze legali, previdenziali e fiscali; (iii) sulle modalità di valutazione delle unità immobiliari a destinazione abitativa.

Nel corso dell'esercizio dall'attività di vigilanza del Collegio Sindacale, svolta secondo le modalità sopra descritte, inclusa quella sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale, non sono emersi fatti significativi, tali da richiederne la segnalazione agli Organi di Controllo.

Le proposte da formulare in ordine al bilancio, alla sua approvazione ed alle materie di competenza del Collegio sindacale stesso, sono più avanti riportate.

Le specifiche indicazioni da fornire con la presente relazione sono elencate di seguito, secondo l'ordine previsto dalla sopra menzionata Comunicazione Consob del 6 aprile 2001 e successivi aggiornamenti.



1. Considerazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge ed allo Statuto

Sono state acquisite adeguate informazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate da Compagnia Immobiliare Italiana S.p.a. e dalle società da questa controllate. Nel rinviare, anche per quanto attiene alle caratteristiche ed i loro effetti economici, all'illustrazione contenuta nella Relazione sulla gestione, il Collegio sindacale attesta che, sulla base delle informazioni acquisite, tali operazioni sono conformi alla legge ed allo statuto sociale, non sono manifestamente imprudenti o azzardate, in conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o, comunque, tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

2. Indicazione dell'eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

Sulla base delle informazioni a disposizione del Collegio Sindacale non è emersa l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali effettuate con terzi o con parti correlate, ivi comprese con le Società appartenenti al Gruppo.

Le informazioni sulle operazioni, di natura ordinaria, effettuate infragruppo o con parti correlate, come pure i loro principali effetti di natura patrimoniale ed economica, rese dagli amministratori nella Relazione sulla gestione e nelle Note illustrative ai bilanci separato e consolidato, alle quali si rinvia, risultano adeguate. Sul fondamento delle informazioni acquisite, il Collegio sindacale ha accertato che tali operazioni sono conformi alla legge e allo Statuto, sono rispondenti all'interesse sociale e non sono suscettibili di dar luogo a dubbi in ordine alla correttezza e completezza della relativa informativa di bilancio, alla sussistenza di situazioni di conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela degli azionisti di minoranza.

Con riguardo alle operazioni con parti correlate si ricorda che il Consiglio di amministrazione, nella riunione del 30 novembre 2010, ha adottato apposite linee guida per le operazioni con parti correlate in conformità alla delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche, nonché tenuto conto delle indicazioni contenute nella Comunicazione Consob n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010. In attuazione del predetto Regolamento, la Società ha approvato la procedura per le operazioni con parti correlate operativa dal 1° gennaio 2011. Una versione aggiornata della "Procedura per le operazioni con parti correlate" è stata approvata dal Consiglio di amministrazione, nel corso della riunione tenutasi il 28

agosto 2014. Versione entrata in vigore il 1° settembre 2014. Questa versione aggiornata prevede, tra l'altro, una nuova definizione di operazioni di importo esiguo.

Questa procedura, ex articolo 4, comma 7, del Regolamento adottato con delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010, successivamente modificato con delibera 17389 del 23 giugno 2010, è pubblicata sul sito internet della Società. Di seguito il relativo link:

[http://static.classeditori.it/upload/doc/CIA/201408291107331826/Procedura\\_OPC\\_CIA\\_approvata\\_dal\\_CDA\\_28082014.pdf](http://static.classeditori.it/upload/doc/CIA/201408291107331826/Procedura_OPC_CIA_approvata_dal_CDA_28082014.pdf)

Tale procedura prevede, tra l'altro, che le operazioni, nelle quali un Amministratore sia portatore di un interesse per conto proprio o di terzi, e quelle poste in essere con parti correlate, vengano compiute in modo trasparente e rispettando i criteri di correttezza sostanziale e procedurale.

3. Valutazione circa l'adeguatezza delle informazioni rese, nella relazione sulla gestione degli amministratori, in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

Nella Relazione sulla gestione e nelle Note di commento specifiche a corredo sia del Bilancio Consolidato del Gruppo CIA che del Bilancio di Esercizio di CIA S.p.a., a cui si rimanda, gli Amministratori hanno adeguatamente segnalato e illustrato le principali operazioni con terzi, infragruppo o con parti correlate, descrivendone le caratteristiche.

4. Osservazioni e proposte sui rilievi ed i richiami d'informativa contenuti nella relazione della società di revisione

La Società di revisione PKF Italia S.p.a., cui è affidata la revisione legale dei conti, ha rilasciato, in data odierna (6 aprile 2016), le relazioni sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2015 di CIA S.p.a. redatte ai sensi dell'articolo 14, del D.Lgs. n. 39, del 2010, esprimendo un giudizio senza rilievi e senza richiami di informativa.

5. Indicazione dell'eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 del Codice civile, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Nel corso dell'esercizio 2015 non è pervenuta alcuna denuncia ex articolo 2408, del Codice civile.

6. Indicazione dell'eventuale presentazione di esposti o segnalazioni, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Nel corso dell'esercizio 2015 non sono pervenuti esposti o segnalazioni al Collegio sindacale.



7. Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla società di revisione e dei relativi costi

Nel corso dell'esercizio 2015 alla società di revisione PKF Italia S.p.a. sono stati conferiti, dalla Società e dalle società controllate, di seguito elencate, i seguenti ulteriori incarichi.

A) Incarichi conferiti a PKF Italia S.p.a. per revisione contabile

Società controllate che hanno superato i parametri Consob	Corrispettivi annui in euro	Durata incarico
Diana Bis S.r.l.	3.300,00	2013 - 2021
Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	1.400,00	2013 - 2021
Feudi del Pisciotto S.r.l.	5.000,00	2013 - 2021
Infrastrutture America S.r.l.	3.500,00	2013 - 2021
Totale	13.200,00	

I corrispettivi indicati non comprendono l'IVA e le spese vive rimborsabili.

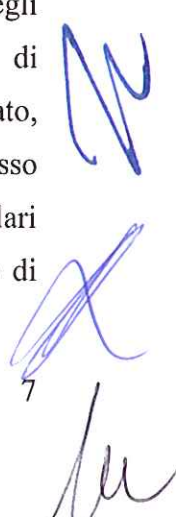
8. Indicazione dell'eventuale conferimento di incarichi a soggetti legati alla società di revisione da rapporti continuativi e dei relativi costi

Non ci risultano allo stato conferiti da parte di CIA S.p.a. incarichi a soggetti legati da rapporti continuativi alla società di revisione PKF Italia S.p.a..

Per completezza di informazione si segnala anche che non ci risultano allo stato conferiti da parte di altre società del gruppo facente capo a CIA S.p.a. incarichi a soggetti legati da rapporti continuativi alla società di revisione PKF Italia S.p.a..

9. Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio 2015 il Collegio sindacale non ha rilasciato il parere previsto dall'articolo 2386 del Codice civile (in merito alla sostituzione degli amministratori che sono venuti a mancare) in quanto nessuna operazione di sostituzione di amministratori venuti a mancare è stata posta in essere. Non è stato, inoltre, rilasciato alcun parere previsto dall'articolo 2389, comma 3, dello stesso codice (in merito alle remunerazioni degli amministratori investiti di particolari cariche) in quanto nessuna delibera è stata sottoposta all'esame del Consiglio di amministrazione.





10. Indicazione della frequenza e del numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi e del Collegio sindacale

Nel corso dell'esercizio 2015, si sono tenute n. 4 riunioni del Consiglio di amministrazione, n. 3 riunioni del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi e n. 1 riunione del Comitato per la Remunerazione, riunioni alle quali il Collegio sindacale o alcuni dei suoi membri hanno partecipato.

Nel corso del medesimo esercizio, il Collegio sindacale si è riunito n. 7 volte (di cui n. 4 volte successivamente al rinnovo del Collegio sindacale avvenuto in data 30 aprile 2015).

Nel corso delle riunioni del Consiglio di amministrazione, come riportato anche sopra, il Collegio sindacale ha ottenuto dagli Amministratori informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e dalle società controllate.

11. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Il Collegio sindacale ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite audizioni, verifiche, richieste di informazioni ai responsabili delle funzioni aziendali e della direzione, nonché attraverso incontri con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili, nonché attraverso incontri con la Società di revisione.

Il Collegio sindacale, a seguito dell'attività di vigilanza, non ha osservazioni da sollevare sul rispetto dei principi di corretta amministrazione che appaiono essere stati costantemente osservati.

12. Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa

Il Collegio sindacale non ha osservazioni da svolgere sull'adeguatezza della struttura organizzativa, di cui è stata riscontrata l'idoneità al soddisfacimento delle esigenze gestionali e di controllo sull'operatività aziendale.

13. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno, in particolare sull'attività svolta dai preposti al controllo interno ed evidenziazione di eventuali azioni correttive intraprese e/o di quelle ancora da intraprendere

Il Sistema di controllo interno è apparso complessivamente adeguato alle caratteristiche dimensionali e gestionali della Società, come accertato anche nel corso delle riunioni del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi, alle quali, in base alle regole di *governance* adottate, partecipa il Collegio sindacale. Inoltre, il Responsabile della funzione di internal audit ha assicurato il necessario collegamento funzionale ed informativo sulle modalità di svolgimento dei propri

compiti istituzionali di controllo nonché sugli esiti delle verifiche poste in essere, anche mediante la partecipazione a riunioni del Collegio sindacale.

La partecipazione al Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi ha, peraltro, consentito al Collegio sindacale di coordinare, con le attività del Comitato stesso, lo svolgimento delle funzioni di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile assunte in forza dell'articolo 19, del D.Lgs. n. 39, del 2010.

Il Collegio Sindacale ha, quindi, acquisito conoscenza e vigilato, anche ai sensi dell'articolo 19, del D.Lgs. n. 39, del 2010, sia sull'adeguatezza che sull'efficienza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, mediante periodici incontri e mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili aziendali ed altresì attraverso l'esame dei documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dall'*Internal Audit*, dal Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi e dall'Organismo di Vigilanza.

CIA è dotata di un manuale delle procedure che disciplinano i singoli cicli operativi che prevede che i responsabili delle singole aree riferiscono all'Amministratore delegato e al Comitato di Controllo interno e di gestione Rischi composto da tre amministratori non esecutivi, di cui due indipendenti.

Il Consiglio di amministrazione 19 marzo 2015, prima, e quello del 27 agosto 2015, dopo, ha approvato l'aggiornamento del "Modello di organizzazione, gestione e controllo" adottato ai sensi del D.Lgs. n. 231, del 2001, sulla base della nuova struttura organizzativa e delle nuove norme introdotte. L'ultimo aggiornamento del modello tiene conto: a) delle disposizioni normative introdotte con l'articolo 1, comma 8, della legge n. 68, del 22 maggio 2015 ("Disposizioni in materia di delitti contro l'ambiente") che ha introdotto nell'articolo 25undecies, del D.Lgs. n. 231/2001, tra l'altro, le sanzioni per il reato di inquinamento ambientale, per il reato di disastro ambientale, per i delitti colposi contro l'ambiente, per il delitto di traffico e abbandono di materiale ad alta radioattività e per i delitti associativi aggravati contro l'ambiente; b) delle disposizioni normative introdotte con l'articolo 12, della legge n. 69, del 27 maggio 2015 ("Disposizioni in materia di delitti contro la pubblica amministrazione, di associazioni di tipo mafioso e di falso in bilancio") che ha innovato la disciplina delle false comunicazioni sociali.

Nei termini previsti dal D.Lgs. n. 196, del 2003, la Società ha adottato, in data 28 marzo 2006, il Documento Programmatico sulla Sicurezza dei dati personali; tale documento viene aggiornato secondo le previsioni di legge.



14. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla affidabilità di quest'ultimo a rappresentare i fatti di gestione

Il Collegio sindacale, che ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla Società di revisione PKF Italia S.p.a., non ha osservazioni da svolgere sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Con riferimento all'informativa contabile contenuta nei bilanci d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2015 è stata resa l'attestazione dell'Amministratore delegato e del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'articolo 81ter, del Regolamento Consob n. 11971, del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni.

15. Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'articolo 114, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998

La Società ha impartito adeguate disposizioni alle società controllate ai sensi dell'articolo 114, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998.

Il Collegio sindacale non ha osservazioni da formulare sull'adeguatezza dei flussi informativi resi dalle società controllate alla Capogruppo volti ad assicurare il tempestivo adempimento degli obblighi di comunicazione previsti dalla legge.

16. Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con la Società di revisione ai sensi dell'articolo 150, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998

Nel corso dei periodici scambi di dati e informazioni tra il Collegio sindacale e la società incaricata della revisione legale dei conti, ai sensi anche dell'articolo 150, comma 3, del D.Lgs. n. 58, del 1998, non sono emersi aspetti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

17. Indicazione dell'eventuale adesione della Società al Codice di Autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate

Nella relazione degli Amministratori sulla gestione e nella "Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari 2015" è descritta la *Corporate Governance* ed è altresì indicato a quali disposizioni del Codice di Autodisciplina delle società quotate, emanato da Borsa Italiana S.p.a., CIA S.p.a. risulta aver aderito.

A proposito del Codice di Autodisciplina si evidenzia che il Consiglio di amministrazione, nel corso della riunione tenutasi il 28 agosto 2014, ha deliberato “di procedere all’aggiornamento del Codice di Autodisciplina e di approvare il nuovo testo che verrà pubblicato nella sezione Investor Relation – Corporate Governance”.

Ciò in quanto si è presentata la necessità di procedere all’aggiornamento del Codice di Autodisciplina sulla base delle novità introdotte il 19 marzo 2014 da Borsa Italiana S.p.a.. In particolare per tener conto dell’invito ad applicare i punti 6.P.5 e 6.C.8, a partire dal 1° agosto 2014, e dell’invito ad applicare i punti 6.C.1 a partire dalla politica per la remunerazione approvata da gennaio 2015.

Si osserva anche che, nel corso del 2015:

- il Comitato per la Remunerazione si è riunito n. 1 volta
- il Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi si è riunito n. 3 volte.

Con riguardo alle modifiche introdotte dall’edizione di luglio 2015 del Codice di Autodisciplina, dall’analisi della “Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari 2015” si evince che la Società, come previsto dall’edizione di luglio 2015, ed ad eccezione di quanto indicato nel paragrafo seguente, applicherà le modifiche apportate al Codice entro la fine dell’esercizio che inizia nel 2016, informandone il mercato con la relazione sul governo societario da pubblicarsi nel corso dell’esercizio successivo.

Per ciò che riguarda le modifiche apportate dall’edizione di luglio 2015 all’articolo 8 (Sindaci), si evince che queste sono applicate a decorrere dal primo rinnovo dell’organo di controllo successivo alla fine dell’esercizio che inizia nel 2015 e, quindi, a partire all’Assemblea dei soci che si dovrà tenere nel mese di aprile del 2018.

Si segnala che la Società ha predisposto adeguate procedure in tema di accesso alle informazioni privilegiate di cui all’articolo 115bis, del TUF, ed in tema di obblighi di comunicazione ai sensi dell’articolo 114, comma 7, del medesimo Testo Unico sulla finanza in tema di *internal dealing*.

18. Valutazioni conclusive in ordine all’attività di vigilanza svolta nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa

L’attività di vigilanza del Collegio sindacale si è svolta nel corso dell’esercizio 2015 con carattere di normalità e da essa non sono emerse omissioni, fatti



censurabili o irregolarità da segnalare, anche con riferimento alle disposizioni dell'articolo 36 del Regolamento Mercati della Consob.

Inoltre, si riferisce che non sono pervenute al Collegio sindacale, da parte dell'Organismo di vigilanza, segnalazioni di violazione del Modello di organizzazione e Gestione ex D.Lgs. n. 231, del 2001.

19. Indicazione di eventuali proposte del Collegio sindacale all'Assemblea ai sensi dell'articolo 153, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998

A compendio dell'attività di vigilanza svolta nell'esercizio, ed anche con riferimento all'articolo 153, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998, il Collegio sindacale esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

Inoltre, il Collegio sindacale non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta deliberativa del Consiglio di amministrazione, contenuta nella Relazione sulla gestione, inerente alla destinazione dell'utile d'esercizio della Società e, in particolare, al riconoscimento agli Azionisti del dividendo.

Il Collegio sindacale non ha proposte da formulare, ai sensi dell'articolo 153, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998, in ordine al medesimo Bilancio, al Bilancio consolidato, alle relative Note illustrative ed alle relative Relazioni sulla gestione, ed alle materie di propria competenza.

Milano, 6 aprile 2016

**Il Collegio Sindacale**

Mario Medici

Laura Restelli

Vincenzo Truppa



---

***Relazione della Società di revisione  
al bilancio separato della capogruppo***

# **COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.**

**BILANCIO D'ESERCIZIO  
AL 31 DICEMBRE 2015**

**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE**  
Ai sensi degli articoli 14 e 16 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n°39

**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE  
AI SENSI DEGLI ARTICOLI 14 E 16 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N.39**

Agli Azionisti della  
Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

**Relazione sul bilancio d'esercizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della Società Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., costituito dalla situazione patrimoniale - finanziaria al 31 dicembre 2015, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note esplicative.

*Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio*

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D.Lgs. n. 38/05.

*Responsabilità della società di revisione*

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa.

Ufficio di Milano: Viale Tunisia, 50 | 20124 Milano | Italy

Tel +39 02 49495.711 | Fax +39 02 49495.721 | Email [pkf.mi@pkf.it](mailto:pkf.mi@pkf.it) | [www.pkf.it](http://www.pkf.it)

Società di revisione e organizzazione contabile – Iscritta all'Albo Consob e Registro Revisori Contabili – Associata Assirevi

Sede Legale: Viale Tunisia, 50 - 20124 Milano - Tel. 02 49495.711 Fax: 02 49495.721- Capitale Sociale EURO 175.000,00 – REA Milano 1045319

Cod. Fiscale e P.I. 04553780158 – Registro imprese n. 222202/6046/2 Milano

PKF Italia SpA è membro effettivo di PKF International Limited, un network di società legalmente indipendenti che non accetta alcuna responsabilità o addebito per le attività o inadempienze riferibili a qualsiasi altra società aderente al network.





La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### *Giudizio*

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2015, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

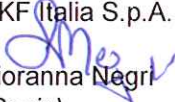
#### ***Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari***

*Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari con il bilancio d'esercizio*

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98, la cui responsabilità compete agli amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., con il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2015.

Milano, 6 aprile 2016

PKF Italia S.p.A.

  
Fioranna Negri  
(Socio)