

**C      I      A**  
Compagnia Immobiliare Azionaria

**Relazione e Bilancio  
al 31 dicembre 2016**



**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 2016 .....	4
□ Dati essenziali bilanci società controllate e collegate .....	26
□ Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016 .....	27
□ Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato esercizi 2015 e 2016	31
□ Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2016 .....	32
□ Situazione consolidata al 31 dicembre 2016 ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006 .....	33
□ Note Illustrative al Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016 .....	36
□ Operazioni con parti correlate al 31 dicembre 2016 .....	66
□ Prospetto delle Partecipazioni Rilevanti ex. Art. 120 del D. Lgs n. 58/1998 .....	70
□ Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 .....	72
□ Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato .....	74
□ Relazione della Società di Revisione al Bilancio Consolidato .....	77

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

□ Relazione sulla gestione della capogruppo .....	81
□ Bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2016 .....	91
□ Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto esercizi 2015 e 2016 .....	96
□ Prospetto dei flussi di cassa della capogruppo al 31 dicembre 2016 .....	97
□ Note Illustrative al bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2016...	98
□ Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 .....	130
□ Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio separato della Capogruppo .....	132
□ Relazione della Società di Revisione al Bilancio separato della Capogruppo .....	146

---

## 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

BDO 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 dell'esercizio 2021. Si fa presente che PKF Italia S.p.A. in data 31 gennaio 2017 ha ceduto a BDO Italia Spa., società operante nello stesso settore di PKF Italia Spa e aderente al network internazionale BDO, un ramo d'azienda ricomprensidente, inter alia, l'incarico di revisione legale di Cia Spa.

---

## ***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 2016**

**Sintesi dei risultati economici, finanziari e patrimoniali**

I ricavi consolidati del Gruppo al 31 dicembre 2016 sono pari a 8,52 milioni di euro, contro 5,12 milioni di euro dell'esercizio precedente, con un incremento del 66,3%, principalmente attribuibile alla plusvalenza realizzata con la vendita dell'immobile ad uso uffici sito a New York – Manhattan (2,77 milioni di euro).

I costi operativi ammontano a 3,61 milioni di euro, contro i 3,31 milioni dell'anno precedente.

Il margine operativo lordo ammonta a 4,90 milioni di euro, contro 1,81 milioni al 31 dicembre 2015.

Il saldo dei proventi e oneri non ordinari è negativo per 0,49 milioni di euro contro un saldo netto positivo di 2,58 milioni di euro che includeva gli effetti del rilascio a conto economico del fondo svalutazione crediti stanziato nel bilancio 2014 a fronte della cessione della partecipazione in Donnafugata Resort, perfezionata con successo nel corso del 2015.

Il risultato di competenza del Gruppo al 31 dicembre 2016 è negativo per 1,64 milioni di euro, contro una perdita di 1,44 milioni di euro dell'esercizio precedente.

Il risultato della gestione finanziaria netta consolidata passa da un indebitamento netto di 46,12 milioni di euro al 31 dicembre 2015 a un indebitamento netto di 44,14 milioni di euro al 31 dicembre 2016.

Il patrimonio netto consolidato è pari a 9,72 milioni di euro (di cui 1,51 milioni di euro di competenza di terzi) contro i 13,47 del 31 dicembre 2015.

---

## **Contesto dei principali mercati di riferimento e attività del Gruppo**

L'andamento dei mercati di riferimento e delle principali aree di attività si possono così riassumere:

- **Mercato immobiliare**

Il mercato immobiliare italiano dà segni di ripresa sempre più convincenti: nel 2016 gli acquisti immobiliari crescono del 18,4% rispetto all'anno precedente, superando il milione di immobili compravenduti, risultato che non veniva raggiunto dal 2011. Secondo quanto evidenziato dalla Nota dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, l'incremento più alto ha interessato il settore produttivo (+22,1%), seguito dalle pertinenze (+19,2%), dal residenziale (18,9%), dal commerciale (+16,6%) e dal terziario (+12,5%).

Nel **comparto residenziale**, tra le grandi città la performance migliore si registra a Torino, con un incremento delle compravendite del 26,4%, rispetto al 2015. Superano oltre 20 punti percentuali di rialzo anche Bologna, Genova e Milano, mentre mostrano una crescita più contenuta Napoli, Firenze e Roma. Contestualmente i prezzi delle compravendite delle abitazioni restano ancora ampiamente in terreno negativo anche se il ritmo di flessione sta progressivamente rallentando (dall'inizio della crisi ad oggi hanno registrato una contrazione di oltre il 25%).

Il **mercato immobiliare ad uso uffici** italiano, altro mercato di riferimento per il Gruppo, continua a rispondere positivamente agli stimoli di ripresa post crisi. Le location prime più appetibili si riconfermano Milano e Roma, dove il rendimento medio si attesta oggi al di sotto del 5%, a causa della continua riduzione dei canoni di locazione.

Per quanto riguarda gli **investimenti**, il mercato immobiliare può contare su una ritrovata fiducia da parte degli investitori istituzionali e di quelli internazionali. Secondo i dati elaborati nell'ultimo report della società di consulenza immobiliare CBRE, nel 2016 i volumi di investimento hanno superato i 9,1 miliardi di euro, con un picco nel quarto trimestre di quasi 4 miliardi di euro. A Milano sono stati effettuati 3 miliardi di euro di investimenti nell'anno, mentre a Roma 1,4 miliardi di euro. Il settore uffici si è confermato quale asset class del mercato con 3,67 miliardi di euro di investimenti, a seguire il retail (2,58 miliardi di euro) e gli hotel (1,03 miliardi di euro). Analizzando le tendenze del mercato, le prospettive secondo i principali analisti di settore, indicano che nel 2017 i maggiori investimenti riguarderanno asset di categoria core e core plus (con una quota pari al 54% del totale, rispetto al 43% del 2016) e meno investimenti in asset di categoria non core (opportunistic/value added); il settore uffici e retail resteranno i principali attori del mercato.

- **Le attività immobiliari del Gruppo**

Nel corso del mese di dicembre, CIA ha perfezionato la vendita dell'immobile ad uso uffici di proprietà sito a New York - Manhattan, realizzando una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico (2,77 milioni di euro), cogliendo l'opportunità data dalla crescita esponenziale del mercato immobiliare di New York, che ha riportato l'intero comparto ai livelli massimi precedenti alla crisi finanziaria del 2008. Per quanto riguarda gli investimenti immobiliari a reddito nel comparto direzionale a Milano, si segnala una forte pressione da parte dei conduttori a ottenere ulteriori revisioni dei canoni di locazione, in quanto nonostante le riduzioni già concesse, gli stessi si posizionano attualmente ad un livello superiore alla media del mercato di riferimento. In un contesto di mercato dove i canoni di locazione hanno registrato un calo del 20%-25%, il divario tra gli attuali canoni e i costi finanziari dei mutui in essere potrà richiedere il ricorso ad ulteriori operazioni straordinarie a sostegno degli impegni assunti.

Ferme le compravendite immobiliari a causa del contenzioso in corso tra la controllata Diana Bis Srl, proprietaria dell'immobile ad uso residenziale sito in Milano, via Borgazzi 1/3/5 e i condomini di Corso Italia 66-68 che non presenta significativi sviluppi. Per quanto riguarda il ricorso per revocazione presentato al Consiglio di Stato, l'udienza di discussione è fissata nel corso del prossimo mese di aprile.

---

- Mercato vitivinicolo

Nel 2016 il vino *Made in Italy* aumenta del 3% il valore dell'export raggiungendo il massimo storico, con un fatturato pari a 5,6 miliardi di euro; crescono gli acquisti nei Paesi degli altri principali produttori come in Francia (+5%), Stati Uniti (+3%), Australia (+14%) e Spagna (+1%). La Cina continua a correre a ritmi sostenuti (quasi +20%), mentre il Giappone chiude con una crescita vicina al +2%. Segno meno per Regno Unito, in parte causato dalla Brexit, e Germania (-3%). Segnali di ripresa arrivano anche dal mercato interno, secondo quanto emerge dall'ultimo report di ISMEA: la GDO, che veicola oltre il 65% degli acquisti di vino, registra per gli spumanti una crescita a due cifre (+13,3% a volume), per i vini Doc-Docg +3%, mentre le Igt perdono quote di mercato (-3,2%). Anche il canale Horeca fa rilevare un significativo incremento delle vendite facendo registrare un +4% a valore e +2,3% a volume.

Nel corso del 2017, ulteriori impulsi positivi alla crescita potranno arrivare dalla ripresa del commercio internazionale con la Russia, in funzione dell'abolizione delle sanzioni economiche, dagli accordi di libero scambio che l'Unione Europea sta negoziando con Paesi Terzi (vale la pena ricordare il CETA e l'EVFTA, rispettivamente gli accordi con Canada e Vietnam) e soprattutto dalle risorse stanziate dal Governo, pari a 25 milioni, per la promozione del vino italiano nel triennio 2017-2019, di cui 20 milioni per aprire il Midwest degli Stati Uniti al *Made in Italy* e gli altri 5 milioni destinati al mercato cinese dove il vino italiano a tutt'oggi, nonostante la crescita registrata negli ultimi anni, ha ancora una quota di mercato secondaria.

L'Italia con la vendemmia 2016, conquista la leadership mondiale nella produzione con 48,8 milioni di ettolitri. Il primato produttivo davanti alla Francia è principalmente attribuibile alla crescita in Veneto che si conferma la principale regione produttrice, in Emilia Romagna, Piemonte e Puglia; mentre una riduzione di diversa entità si è verificata in particolare in Trentino Alto Adige e soprattutto in Sicilia (-15%).

- Le attività vitivinicole del Gruppo

La controllata Feudi del Pisciotto ha quasi triplicato il fatturato di vendita rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente, grazie alle maggiori quantità vendute (+84%) e al progressivo incremento del prezzo medio (+25%). In particolare lo sviluppo dei ricavi è stato generato dal canale Export, in conseguenza dei contratti pluriennali sottoscritti con importatori in Cina e alla progressiva continua affermazione dei brand, agevolata dagli ottimi rating che i vini prodotti continuano ad ottenere dalla critica internazionale. In sostanziale media con l'andamento registrato in Sicilia, la vendemmia 2016 è stata caratterizzata da eccellente qualità delle uve, ma da una diminuzione pari al 19% delle quantità raccolte rispetto all'anno precedente, a causa della scarsità delle piogge, unita ad una media termica ben al di sopra della norma.

- Attività di sviluppo ed investimenti

- In Sicilia, nel complesso di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto, in data 1 maggio 2016 è stato inaugurato il ristorante e completata la realizzazione di una piccola SPA, mentre sono in fase di ultimazione i lavori per la realizzazione di una scuola di cucina (per la quale è stato già sottoscritto un accordo di partnership con LeCirque) che completerà l'offerta del progetto d'investimento del Wine Relais. Le recensioni degli ospiti continuano ad essere tutte positive e nella maggior parte dei casi al massimo della scala di rating (fonte dati Booking e Tripadvisor).
- Definito il progetto per la realizzazione di ulteriori camere e suite in una porzione dell'antico Baglio, di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto, finalizzato ad implementare e rafforzare l'attuale offerta del Wine Relais. L'avvio dei lavori è subordinato all'ammissione ai bandi europei che saranno pubblicati nei prossimi mesi e al reperimento del 50% dell'investimento che sarà a carico della società.

- 
- Sull’Isola di Levanzo (Sicilia), è in fase di studio 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.

### **Analisi dei principali dati economici dell’esercizio**

- I ricavi complessivi del gruppo al 31 dicembre 2016 sono pari a 8,52 milioni di euro, contro i 5,12 milioni di euro dell’esercizio precedente. L’incremento è principalmente attribuibile alla plusvalenza realizzata con la vendita dell’immobile ad uso uffici sito a New York – Manhattan (2,77 milioni di euro) e al significativo incremento dei ricavi della vendita di vino della controllata Feudi del Pisciotto di cui si è detto sopra;
- le spese per prestazioni di servizi sono state pari a 1,74 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 e dei servizi informatici. La voce di costo include anche le spese per consulenze legali e servizi di intermediazione sostenute per la vendita dell’immobile ad uso uffici sito in New York – Manhattan, pari a 242 mila euro;
- il costo del personale pari a 0,56 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 0,77 milioni di euro, in aumento rispetto a quelli del precedente esercizio principalmente per gli oneri tributari relativi al passaggio di proprietà dell’immobile di New York venduto nel mese di dicembre. La voce di costo comprende inoltre le imposte di registro, l’IMU (per la 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 5,39 milioni di euro (5,21 milioni di euro al 31 dicembre 2015). Le svalutazioni includono gli effetti della riduzione di valore operata dalla controllata Infrastrutture America Srl, pari a 3,87 milioni di euro, 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 dei multipli di mercato, ricavabili da società comparabili operative sul territorio italiano nel medesimo settore e quotate (Toscana Aeroporti Spa, Save Spa e Aeroporti G. Marconi di Bologna Spa);
- il risultato operativo al 31 dicembre 2016 è stato negativo per 0,98 milioni di euro contro una perdita di 0,81 milioni di euro dell’esercizio precedente;
- gli oneri finanziari netti sono pari a 2,1 milioni di euro, in diminuzione (-0,22 milioni di euro) rispetto al valore del precedente esercizio;
- il risultato di competenza del Gruppo al 31 dicembre 2016 è negativo per 1,64 milioni di euro, contro una perdita di 1,44 milioni di euro dell’esercizio precedente;
- il conto economico complessivo consolidato di pertinenza del gruppo chiude con una perdita netta di 1,65 milioni di euro contro una perdita netta di 216 mila euro del precedente esercizio che beneficiava degli effetti della rivalutazione dei terreni di proprietà della controllata Agricola Florio Srl.

## **Conto economico complessivo consolidato**

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

€uro/000	31/12/15	31/12/15 Riclassif.*	31/12/16	Variaz. (%)
Ricavi di vendita	6.762	5.120	8.516	66,3
Costi Operativi	(4.952)	(3.310)	(3.612)	9,1
<b>Margine Lordo</b>	<b>1.810</b>	<b>1.810</b>	<b>4.904</b>	<b>170,9</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	26,8	35,4	57,6	
Proventi e oneri non ordinari	2.582	2.582	(489)	(118,9)
Ammortamenti	(5.205)	(5.205)	(5.393)	3,6
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(813)</b>	<b>(813)</b>	<b>(978)</b>	<b>(20,3)</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	(12,0)	(15,9)	(11,5)	
Proventi e (oneri) finanziari netti	(2.322)	(2.322)	(2.102)	(9,5)
<b>Utile/(Perdita) Ante Imposte</b>	<b>(3.135)</b>	<b>(3.135)</b>	<b>(3.080)</b>	<b>(1,8)</b>
Imposte	73	73	(468)	n.s.
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	1.621	1.621	1.904	17,5
<b>Risultato di competenza del gruppo</b>	<b>(1.441)</b>	<b>(1.441)</b>	<b>(1.644)</b>	<b>(14,1)</b>
Componenti conto economico complessivo del periodo	1.225	1.225	(4)	n.s.
<b>Risultato complessivo di competenza del gruppo</b>	<b>(216)</b>	<b>(216)</b>	<b>(1.648)</b>	<b>n.s</b>

\* Si segnala che a partire dal corrente esercizio è inserita tra i ricavi del conto economico una specifica voce relativa alla variazione delle rimanenze di prodotti finiti e semilavorati, mentre la variazione delle rimanenze delle materie prime è inclusa tra i costi d'acquisto come previsto dai principi contabili internazionali. Ciò ha reso necessario rappresentare con la medesima logica anche i dati comparativi dell'anno 2015 che pertanto risultano riclassificati rispetto al bilancio finale precedente, come evidenziato nella presente tabella di dettaglio e in quelle che seguono.

I **Ricavi** sono così suddivisi:

€uro/000	31/12/15	31/12/15 Riclassif.	31/12/16	Variaz. (%)
Ricavi affitti	2.635	2.635	2.853	8,3
Ricavi facility management	731	731	731	-
Ricavi vendita vino	842	842	1.922	128,3
Variaz. rimanenze prod. finiti e semilav. attività vinicola	-	498	(482)	n.s.
Altri Ricavi attività vitivinicola e Wine Relais	902	377	492	30,5
Ricavi da vendite immobiliari	1.260	1.260	2.861	127,1
Variazione rimanenze magazzino residenziale	-	(1.615)	(130)	92,0
Altri Ricavi	392	392	269	(31,1)
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>6.762</b>	<b>5.120</b>	<b>8.516</b>	<b>66,3</b>

Si segnala che la voce Altri ricavi da attività vitivinicola, oltre ai ricavi generati dal Wine Relais (pari a circa 136 mila euro, con crescita del 70% rispetto all'esercizio precedente), include 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 riduzione rispetto all'esercizio precedente della voce Altri ricavi, che comprende quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda, è principalmente attribuibile alla contabilizzazione, avvenuta nel corso del precedente esercizio, della plusvalenza per la cessione della partecipazione in Donnafugata Resort, il cui prezzo finale di cessione ha determinato un'ulteriore plusvalenza di 0,2 milioni di euro, rispetto a quanto già contabilizzato.

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

€uro/000	31/12/15	31/12/15 Riclassif.	31/12/16	Variaz. (%)
Acquisti	2.192	550	535	(2,7)
Servizi	1.710	1.710	1.739	1,7
Costo del personale	589	589	559	(5,1)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(3)	(3)	7	n.s.
Altri costi operativi	464	464	772	66,4
<b>Totale costi operativi</b>	<b>4.952</b>	<b>3.310</b>	<b>3.612</b>	<b>9,1</b>

L'incremento dei costi operativi è principalmente riferibile alle spese sostenute per la vendita dell'immobile ad uso uffici sito a New York – Manhattan. Le altre voci di costo, sono sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente.

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

€uro/000	31/12/15	31/12/16	Variaz. (%)
Costi locazioni	119	108	(9,2)
Costi facility	288	279	(3,1)
Costi attività vitivinicola	336	316	(6,0)
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	654	530	(19,0)
Altri costi	313	506	61,7
<b>Totale Servizi</b>	<b>1.710</b>	<b>1.739</b>	<b>1,7</b>

La variazione è generata da una serie di componenti positivi e negativi delle varie voci di costo. In particolare si segnala la riduzione dei costi per consulenze per effetto alle spese legali sostenute nell'anno precedente per il secondo lodo arbitrale, nell'ambito del contenzioso sorto per la cessione della quota pari al 15% del capitale sociale di Donnafugata Resort Srl. L'incremento della voce Altri costi è attribuibile alle spese sostenute per la vendita dell'immobile ad uso uffici sito a New York – Manhattan.

---

## **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 2016 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>Euro/000</i>	<b>31/12/15</b>	<b>31/12/16</b>
Terreni e fabbricati	39.547	37.441
Impianti e macchinari	1.534	1.262
Altri beni	512	520
Immobilizzazioni in corso	944	88
<b>Totale</b>	<b>42.537</b>	<b>39.311</b>

La riduzione della voce terreni e fabbricati è dovuta alla vendita dell'unità immobiliare sita in New York – Manhattan, avvenuta nel corso del mese di dicembre, oltre che agli ammortamenti effettuati nel periodo.

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

## Investimenti immobiliari

€uro/000	Costo Storico	Amm.to precedente	Saldo al 31/12/15	Acquisiz. (Dismiss.) Rettifiche	Amm.to Esercizio	Saldo al 31/12/16
Burigozzo 5	417		417	7		424
G.Galeazzo 29	6.345	(1.994)	4.351		(190)	4.161
Borgazzi 2 p.t.	770	(393)	377		(23)	354
Borgazzi 2 lab.	150	(78)	72		(4)	68
G.Galeazzo 31 p.t. <sup>1</sup>	1.203	(403)	800		(36)	764
Via Burigozzo, 1 (immobile Diana Bis)	13.961	(1.556)	12.405	58	(422)	12.041
G. Galeazzo 31 1°p.	692	(308)	384		(21)	363
Malindi KENIA	14	(7)	7		(1)	6
Portorotondo	22	(12)	10		(1)	9
Venezia	47	(23)	24		(1)	23
New York, 7-9 East 20th	2.419	(288)	2.131	(2.061)	(70)	--
Wine Relais e Sala degustazione	256	(25)	231	189	(14)	406
Wine Shop Feudi del Pisciotto	--	--	--	95	(1)	94
Terreni e fabbricati Agricola Florio	393		393			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	(193)	510	576	(25)	1.061
Cantina Feudi del Pisciotto	5.377	(969)	4.408	1	(162)	4.247
<b>Tot. Altri immobili</b>	<b>34.343</b>	<b>(6.249)</b>	<b>28.094</b>	<b>(1.135)</b>	<b>(971)</b>	<b>25.988</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			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>11.453</b>	<b>--</b>	<b>11.453</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>11.453</b>
<b>Totale Terreni e Fabbricati</b>	<b>45.796</b>	<b>(6.249)</b>	<b>39.547</b>	<b>(1.135)</b>	<b>(971)</b>	<b>37.441</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 0,703 milioni, non è scindibile tra i fabbricati rurali e terreni.

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:

€uro/000	Immobilizzazioni	Rimanenze residenziale	Totale
<b>Costo Storico al 31 dicembre 2015</b>	<b>20.938</b>	<b>26.493</b>	<b>47.431</b>
Cessioni precedenti	--	(13.946)	(13.946)
Svalutazioni precedenti	--	(473)	(473)
Ammortamenti precedenti	(1.556)	--	(1.556)
<b>Saldo netto al 31 dicembre 2015</b>	<b>19.382</b>	<b>12.074</b>	<b>31.456</b>
Incrementi dell'esercizio	58	--	58
Alienazioni dell'esercizio (costo del venduto)	--	(128)	(128)
Ammortamenti dell'esercizio	(421)	--	(421)
Svalutazioni dell'esercizio	--	--	--
<b>Saldo netto al 31 dicembre 2016</b>	<b>19.019</b>	<b>11.946</b>	<b>30.965</b>

Il decremento delle rimanenze residenziali del periodo, pari a 128 mila euro è relativo alla cessione di un box perfezionata nel corso periodo.

### Partecipazioni immobilizzate

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

#### Partecipazioni in società collegate

€uro/000	Saldo al 31/12/15	Acquisiz.	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Variazione consolidam.	Saldo al 31/12/16
Isola Longa Turismo Rurale Srl	3					3
Società Infrastrutture Sicilia Srl	7.015			(3.881)		3.134
LC International LLC	1.454					1.454
Isola LongaSrl	1.310			1		1.311
<b>Totale</b>	<b>9.782</b>			<b>(3.880)</b>	--	<b>5.902</b>

Il decremento del valore delle partecipazioni rispetto al precedente esercizio si riferisce alla svalutazione operata dalla controllata Infrastrutture America nella partecipata Società Infrastrutture Sicilia, a seguito della determinazione del valore della società Airgest Spa, proprietaria dell'aeroporto di Trapani, da parte del valutatore indipendente incaricato e conseguente rideterminazione del valore della partecipazione detenuta.

#### Altre partecipazioni immobilizzate

€uro/000	Saldo al 31/12/15	Acquisizioni	Alienazioni/ Riclassif.	Variazione Fair Value	Saldo al 31/12/16
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Audoin De Dampierre	132	--	--	--	132
Donnafugata Resort Srl	344	--	--	--	344
<b>Totale</b>	<b>631</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 avvenuta nell’esercizio 2015.
- Società Infrastrutture Sicilia Srl (partecipata per il tramite di Infrastrutture America Srl), detiene la più importante partecipazione privata in Airgest SpA, società di gestione dell’aeroporto di Trapani;
- 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: uno a Las Vegas, due nella Repubblica Domenicana a Casa de Campo, 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) in Aprile 2017, Orlando in Florida (dicembre 2017), Dallas in Texas (settembre 2017), e Doha in Qatar (novembre 2017).

## **Patrimonio Netto**

Il patrimonio netto di competenza del gruppo al 31 dicembre 2016, ammonta a 8,21 milioni di euro contro i 10,06 milioni di euro del 31 dicembre 2015. Il decremento è dovuto pressoché interamente alla perdita del periodo.

Il patrimonio netto di terzi è pari a 1,51 milioni di euro contro i 3,42 milioni del 31 dicembre 2015.

## **Posizione finanziaria netta consolidata**

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

€uro/000	31/12/2015	31/12/2016	Variazioni 2016/2015	Variaz. %
Titoli	--	--	--	--
Disponibilità liquide	1.033	466	(567)	(54,9)
Crediti finanziari correnti	--	--	--	--
Debiti finanziari non correnti	(40.257)	(37.405)	2.852	7,1
Debiti finanziari correnti	(6.900)	(7.200)	(300)	(4,3)
<b>Posizione finanziaria netta consolidata</b>	<b>(46.124)</b>	<b>(44.139)</b>	<b>1.985</b>	<b>4,3</b>

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 46,12 milioni di euro al 31 dicembre 2015 a un indebitamento netto di 44,14 milioni di euro; la variazione, positiva per 1,99 milioni di euro, è principalmente attribuibile al rimborso anticipato del mutuo conseguente alla vendita delle unità immobiliare ad uso uffici di New York di cui si è già detto sopra e al rimborso del finanziamento per effetto della vendita dell'unità immobiliare (box) effettuata nel primo semestre dell'anno.

### Dividendi pagati

Nel corso del periodo sono stati corrisposti 203 mila euro a fronte di dividendi deliberati in sede di approvazione del bilancio dell'esercizio 2015. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati negli esercizi 2009 e 2015 è al 31 dicembre 2016 pari a 2 mila euro.

### Dati di Borsa

	2015	2016
Quotazione minima (euro)	0,2200	0,1629
Quotazione massima (euro)	0,3587	0,2252
Volumi trattati (complessivi) (euro)	26.287.471	9.842.463
Capitalizzazione minima (ml. euro)	23	15
Capitalizzazione massima (ml. euro)	33	21
Capitalizzazione media (ml. euro)	24	17,2
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>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>Variazione %</u>
Ricavi delle vendite	5.659	5.853	3,4
Produzione interna	--	--	--
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>5.659</b>	<b>5.853</b>	<b>3,4</b>
Costi esterni operativi	(3.902)	(2.274)	(41,7)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>1.757</b>	<b>3.579</b>	<b>103,7</b>
Costi del personale	(589)	(559)	(5,1)
<b>Margine Operativo Lordo (MOL)</b>	<b>1.168</b>	<b>3.020</b>	<b>158,6</b>

Ammortamenti e accantonamenti	(5.205)	(5.393)	3,6
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(4.037)</b>	<b>(2.373)</b>	<b>(41,2)</b>
Risultato dell'area accessoria	642	1.884	193,5
Risultato netto dell'area finanziaria	--	--	--
<b>EBIT Normalizzato</b>	<b>(3.395)</b>	<b>(489)</b>	<b>(85,6)</b>
Risultato dell'area non ordinaria	2.582	(489)	(118,9)
<b>EBIT Integrale</b>	<b>(813)</b>	<b>(978)</b>	<b>(20,3)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(2.322)	(2.102)	(9,5)
<b>Risultato Lordo</b>	<b>(3.135)</b>	<b>(3.080)</b>	<b>(1,8)</b>
Imposte sul reddito	73	(468)	n.s.
Risultato di terzi	1.621	1.904	(17,5)
<b>Risultato netto</b>	<b>(1.441)</b>	<b>(1.644)</b>	<b>(14,1)</b>
Altri componenti di conto economico complessivo	1.225	(4)	n.s.
<b>Totale conto economico complessivo di Gruppo</b>	<b>(216)</b>	<b>(1.648)</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:

€uro/000	2012	2013	2014	2015	2016
Fatturato totale	9.850	8.297	9.952	9.658	8.621
<b>Risultato Netto</b>	<b>1.158</b>	<b>(380)</b>	<b>(19)</b>	<b>(1.441)</b>	<b>(1.644)</b>

31/12/2015 31/12/2016

### Indici di finanziamento delle immobilizzazioni

<b>Margini Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	€/000	(41.455)	(38.117)
<b>Quoziente Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	0,25	0,20
<b>Margini Secondario di Struttura</b>	€/000	1.118	1.613

(Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)

<b>Quoziente Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	1,02	1,03
---	---	------	------

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

#### Indici sulla struttura dei finanziamenti

<b>Quoziente di indebitamento complessivo</b> (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	%	4,68	6,45
<b>Quoziente di indebitamento finanziario</b> (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	3,42	4,54

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

#### Indici di redditività

<b>ROE Netto</b> (Risultato Netto / Mezzi Propri)	%	(10,70)	(16,92)
<b>ROE Lordo</b> (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	(23,27)	(31,70)
<b>ROI</b> (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	(11,58)	(9,36)
<b>ROS</b> (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	(112,37)	(76,46)

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>Margini di Disponibilità</b> (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	€/000	787	1.338
<b>Quoziente di Disponibilità</b> (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	1,04	1,06
<b>Margini di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	(15.325)	(14.151)
<b>Quoziente di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	0,25	0,38

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:

	31/12/15	31/12/16	Variazione Assoluta
Dirigenti	1,0	1,0	--
Impiegati	2,0	2,0	--
<b>Totale</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	--

### Area di attività

#### A ) Locazioni

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2016 i seguenti risultati:

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	31/12/15	31/12/16	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
Ricavi	2.635	2.853	218	8,3
Costi operativi diretti	(2.114)	(2.059)	55	(2,6)
<b>Margini di contribuzione</b>	<b>521</b>	<b>794</b>	<b>273</b>	<b>52,4</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>19,8</i>	<i>27,8</i>		

L'incremento dei ricavi delle vendite derivanti dalla locazione degli immobili, rispetto al 2015, è principalmente attribuibile alla minor riduzione temporanea dei canoni di locazione concessa da CIA e dalla controllata Diana Bis al principale locatario 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.

#### B ) Servizi e facility management

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2016 i seguenti risultati :

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	31/12/15	31/12/16	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
Ricavi	731	731	--	--
Costi operativi diretti	(401)	(458)	(57)	(14,2)
<b>Margini di contribuzione</b>	<b>330</b>	<b>273</b>	<b>(57)</b>	<b>(17,3)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>45,1</i>	<i>37,3</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 2016 i seguenti risultati:

<i>Euro/000 (Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/15</b>	<b>31/12/16</b>	<b>Variaz. Assoluta</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ricavi vendita vino	842	1.922	1.080	128,3
Variazione delle Rimanenze	498	(482)	(980)	(196,8)
Altri Ricavi attività vitivinicola	377	492	115	30,5
<b>Totale Ricavi</b>	<b>1.717</b>	<b>1.932</b>	<b>215</b>	<b>12,5</b>
Costi operativi diretti	(1.309)	(1.336)	(27)	(2,1)
<b>Margini di contribuzione</b>	<b>408</b>	<b>596</b>	<b>188</b>	<b>46,1</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>23,8</i>	<i>30,8</i>		

Crescono i ricavi derivanti della vendita di vino in considerazione dell'incremento del prezzo medio (+24,5%) e delle quantità vendute (+83,8%), con conseguente variazione negativa del magazzino. Crescono i ricavi dell'attività del Wine Relais che sono pari a 136 mila euro (80 mila euro al 31 Dicembre 2015). L'indice medio di occupazione (IMO) è stato pari al 24,8% a causa della performance negativa registrata nel primo trimestre dell'anno, mentre per i successivi 9 mesi dell'anno, l'indice medio è stato superiore al 30%. In crescita anche il ricavo medio a camera che passa da 105,2 euro a 120,4 euro. Nei costi sono comprese le spese dirette per la produzione del vino e imbottigliamento/packaging, per servizi, promozione e marketing e il costo del personale.

### D ) Attività di compravendita Immobiliare

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2016 i seguenti risultati:

<i>Euro/000 (Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/15</b>	<b>31/12/16</b>	<b>Variaz. Assoluta</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ricavi	1.260	2.861	1.601	127,1
Variazione rimanenze magazzino residenziale	(1.615)	(130)	1.485	(92,0)
Costi operativi diretti	--	(442)	(442)	n.s.
<b>Margini di contribuzione</b>	<b>(355)</b>	<b>2.289</b>	<b>2.644</b>	<b>n.s.</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>(28,2)</i>	<i>80,0</i>		

L'area è relativa ai ricavi e ai costi delle unità immobiliari residenziali compravendute dalla controllata Diana Bis Srl e agli effetti della vendita dell'immobile di proprietà di Cia in New York, Manhattan. I costi operativi diretti indicati in tabella si riferiscono agli oneri sostenuti per consulenze legali, attività di intermediazione e oneri tributari relativi al passaggio di proprietà sostenuti nell'ambito dell'operazione di cessione dell'immobile di New York ceduto nel periodo.

---

## 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 2016 con una perdita netta di 65 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 2016 con una perdita netta di 178 mila euro.
- **Resort del Pisciotto Srl:** la società con sede in Palermo, ha chiuso l'esercizio 2016 con una perdita netta di 15 mila euro.
- **Resort & Golf Società Consortile Srl:** la società con sede in Palermo ha chiuso l'esercizio 2016 con una perdita di mille euro. Con delibera dell'organo amministrativo di fine giugno 2013, la società è stata posta in liquidazione volontaria. Ha chiuso l'esercizio 2016 con una perdita di mille euro.
- **Diana Bis Srl:** la società con sede in Milano ha chiuso l'esercizio 2016 con una perdita ante imposte di 1.081 mila euro; e una perdita di 378 mila euro dopo le imposte.
- **Agricola 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 2016 con un utile di mille euro.
- **Infrastrutture America Srl** – la società con sede in Milano, detiene la partecipazione nella società collegata Società Infrastrutture Sicilia Srl; ha chiuso l'esercizio 2016 con una perdita netta di 7 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. Nella quasi totalità dei finanziamenti in essere (coerentemente con una corretta politica di equivalenza finanziaria tra fonti ed impieghi), gli stessi sono stati contratti a tasso fisso, riparandosi da incrementi dei tassi.

### **Rischi di cambio**

Le attività nel corso del 2016 si sono sviluppate pressoché interamente nell’area euro. Gli investimenti effettuati negli Stati Uniti non hanno generato impatti negativi sui flussi finanziari di Cia in quanto i redditi provenienti da tali investimenti (locazioni) erano regolati in euro. Con la vendita dell’immobile di proprietà sito a New York – Manhattan, il Gruppo non detiene altre attività significative a reddito all'estero.

### **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 secondo quanto già citato precedentemente in relazione.

### **Relazione sulla corporate governance 2016**

La relazione, sottoposta all’approvazione del consiglio di amministrazione del 22 marzo 2017, 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 Burigazzo. 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.

In data 21 giugno 2016, controparte ha depositato istanza di richiesta di fissazione dell'udienza di merito per il giudizio di revocazione. Nel corso del mese di novembre la IV Sezione del Consiglio di Stato ha fissato per l'11 aprile 2017 l'udienza di discussione del ricorso.

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 gennaio 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. All'udienza, il Presidente della Sezione ha disposto il differimento dell'udienza al 5 dicembre 2017, a seguito della richiesta di rinvio presentata dalle Parti.

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 precedente esercizio è stata effettuata da parte dell'Agenzia delle Entrate 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 ha pertanto provveduto al ricalcolo dell'imposta che rispetto ai 431 mila euro iniziali è stata ridefinita in 125 mila euro con conseguente abbattimento delle sanzioni da 431 mila euro a 38 mila euro. Includendo nel conteggio anche gli interessi, l'esborso complessivo rideterminato è di circa 176 mila euro, con un risparmio finanziario quindi di circa 726 mila euro rispetto a quanto previsto dall'avviso d'accertamento notificato inizialmente. Considerando l'incertezza della materia e i rischi insiti in un contenzioso tributario, la Società ha ritenuto conveniente aderire alla nuova definizione dell'accertamento, richiedendo un pagamento rateale in 16 rate trimestrali dell'importo di circa 11 mila euro ciascuna. Il pagamento della prima rata è stato effettuato al termine del mese di maggio 2016.

## 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 31/12/16	Debito Residuo al 31/12/16	Forma debito	Capitale di Debito Iniziale	Data Stipula	Data Scadenza
MILANO - Via Burigozzo 5	2.641	870	870		Mutuo	(12.560)	07/02/2003	29/02/2029
MILANO - Via Gian Galeazzo 31 (1° P.)	212	692	363	(11.012)				
MILANO - Via Borgazzi 2 (P.T: e Lab.)	521	920	422		Mutuo	(3.000)	11/02/2008	29/02/2029
MILANO - Via Gian Galeazzo 31 (P.T.)	246	1.203	764	--*				
MILANO - Via Gian Galeazzo 29	3.313	8.916	6.732	(4.045)	Mutuo	(6.500)	20/04/2009	20/04/2022
MILANO - Via Burigozzo 1 / C.so Italia 64 - <u>Prop. Diana Bis Srl</u>								
Immobili uso commerciale	2.680 <sup>1</sup>	32.942	30.965	(20.636)	Mutuo	(22.000) <sup>2</sup>	19/09/2008	15/09/2038
Autorimessa + Cantine	<i>n. 37</i>				Mutuo	(11.000) <sup>3</sup>	19/09/2008	15/09/2038
Immobile uso residenziale	827							
SICILIA-Niscemi, Loc. Pisciotto - <u>Prop. Feudi del Pisciotto Sarl</u>								
Cantina	4.230					(3.000)	14/10/2009	14/10/2029
Ristrutturazione Antico Palmento - Cantina	1.480	9.504 <sup>4</sup>	5.577	(3.171)	Mutuo	(150)	30/04/2013	30/06/2018
						(450)	31/01/2014	31/03/2024
<b>Totale</b>		<b>55.047</b>	<b>45.690</b>	<b>(38.864)</b>		<b>(58.660)</b>		

\*si segnala che nel mese di ottobre 2015 è stato riscattato dal leasing, l'immobile di Via Gian Galeazzo 31.

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 ettari sull'isola di Levanzo, Sicilia), i terreni e fabbricati di Isola Longa (partecipata al 50%) e i beni in multiproprietà.

<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 altri investimenti pari a 0,86 milioni di euro realizzati senza leva finanziaria. Per quanto riguarda il mutuo in essere, esso non ha relazione con altre porzioni importanti del compendio rientrante nell'acquisto totale del bene.

---

La differenza tra i 38,86 milioni di euro di debito residuo al 31 dicembre 2016 esposto in tabella e i 44,14 milioni di euro evidenziati nello schema della posizione finanziaria netta, è riconducibile a linee ordinarie e di mutuo non specificatamente correlate agli asset immobiliari.

### **Principali eventi successivi al 31 dicembre 2016**

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

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Lo scenario macroeconomico è ancora caratterizzato da forti incertezze riguardo alle prospettive di crescita dell'economia in generale e dall'elevata volatilità dei mercati finanziari, in particolare per il sistema italiano, con segnali di rallentamento dei consumi seppur accompagnati da un miglioramento tendenziale dell'occupazione.

Relativamente ai principali mercati di riferimento nei quali opera il Gruppo vanno, tuttavia, evidenziati alcuni timidi segnali di ripresa, che potrebbero secondo le proiezioni, ridurre l'attuale sbilancio economico-finanziario rispetto agli impegni finanziari assunti. Le previsioni per l'evoluzione della gestione sono, pertanto rivolte verso un andamento positivo, operando in continuità, soprattutto in considerazione dell'eventuali ulteriori operazioni straordinarie che si potranno realizzare e la conferma della continua crescita delle attività commerciali della controllata Feudi del Pisciotto.

**Per il Consiglio di Amministrazione**

**Il Presidente**

*Angelo Riccardi*

## PARTECIPAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI E DEI SINDACI

Cognome Nome	Società Partecipata	N° azioni possedute 31/12/2015	note	Acquisti	note	Riduzioni o vendite	N° azioni possedute 31/12/2016	Note
<b>Amministratori</b>								
Panerai Paolo	Cia S.p.A.	10.648.521		-		-	10.648.521	
Fanfani Marco	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Costa Novaro Nicoletta	Cia S.p.A.	1.801.140		-		-	1.801.140	
Vassallo Maria Grazia	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Carfagna Maurizio	Cia S.p.A.	20.000		-		-	20.000	
Cattaneo Giovanni	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Vitiello Umberto	Cia S.p.A.	11.000		-		-	11.000	
Riccardi Angelo	Cia S.p.A.	4.000		-		-	4.000	
Morante Andrea	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Panerai Luca Nicolò	Cia S.p.A.	887.500		-		-	887.500	
Panerai Beatrice	Cia S.p.A.	880.000		-		-	880.000	
Manes Vincenzo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
<b>Sindaci</b>								
Medici Mario	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Restelli Laura	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Truppa Vincenzo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	

### PIANI DI STOCK OPTION

Non sono in essere piani di stock option.

### DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE CONTROLLATE

<b>STATO PATRIMONIALE</b> (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.	1.941	8	1.129	125	--	2.562	391
Resort del Pisciotto S.r.l.	84	9	67	13	--	--	147
Resort & Golf Soc. Consor. a.r.l.	--	3	9	(18)	--	2	28
Feudi del Pisciotto S.r.l.	6.869	6	6.033	63	--	7.629	5.216
Diana Bis S.r.l.	19.524	141	14.314	142	--	20.636	13.201
Agricola Florio S.r.l.	1.715	--	19	1.204	--	--	530
Infrastrutture America S.r.l.	--	4.983	31	3.096	--	--	1.918

### DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE COLLEGATE

<b>STATO PATRIMONIALE</b> (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.	6.374	850	8	956	--	6.233	43
Isola Longa S.r.l.	1.827	--	59	1.228	--	--	658
LC International LLC (**)	786	2	3.369	3.503	--	--	654

### DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE CONTROLLATE

<b>CONTO ECONOMICO</b> (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.	447	(405)	(111)	(3)	(3)	(75)	(65)
Resort del Pisciotto S.r.l.	--	(19)	--	(1)	--	(20)	(15)
Resort & Golf Società Consor. a.r.l.	--	(1)	--	--	--	(1)	(1)
Feudi del Pisciotto S.r.l.	1.803	(1.204)	(568)	(10)	(211)	(190)	(178)
Diana Bis S.r.l.	723	(259)	(488)	(6)	(1.051)	(1.081)	(378)
Agricola Florio S.r.l.	--	(6)	--	7	--	1	1
Infrastrutture America S.r.l.	--	(12)	--	(9)	--	(21)	(13)

### DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE COLLEGATE

<b>CONTO ECONOMICO</b> (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.	--	(30)	--	(2)	(32)	(32)
Isola Longa S.r.l.	50	(29)	--	(1)	20	5
LC International LLC (**)	5.410	(5.657)	(117)	(3)	(367)	(367)

(\*\*) Valori espressi in migliaia di dollari riferiti al Bilancio 31 dicembre 2015.

---

***Bilancio Consolidato  
al 31 dicembre 2016***

**Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2016**

<b>ATTIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2015</b>	<b>31 dicembre 2016</b>
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	<b>1</b>	--	--
Immobilizzazioni immateriali		--	--
Immobilizzazioni materiali	<b>2</b>	42.537	39.311
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	<b>3</b>	9.782	5.902
Altre partecipazioni	<b>4</b>	631	631
Crediti per imposte anticipate	<b>5</b>	331	275
Altri crediti	<b>6</b>	1.977	1.990
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>55.258</b>	<b>48.109</b>
Rimanenze	<b>7</b>	16.112	15.489
Crediti commerciali	<b>8</b>	2.541	6.541
Crediti tributari	<b>9</b>	659	845
Altri crediti	<b>10</b>	961	907
Disponibilità liquide	<b>11</b>	1.033	466
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>21.306</b>	<b>24.248</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>76.564</b>	<b>72.357</b>

**Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2016**

<b>PASSIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2015</b>	<b>31 dicembre 2016</b>
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		185	185
Altre riserve		8.863	7.215
Utili (perdita) del periodo		(1.441)	(1.644)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>10.056</b>	<b>8.205</b>
Capitale e riserve di terzi		5.037	3.416
Utile (perdita) di terzi		(1.621)	(1.904)
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>3.416</b>	<b>1.512</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>12</b>	<b>13.472</b>	<b>9.717</b>
Debiti finanziari	<b>13</b>	40.257	37.405
Fondi per rischi e oneri	<b>14</b>	2	2
TFR e altri fondi per il personale	<b>15</b>	32	41
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>40.291</b>	<b>37.448</b>
Debiti finanziari	<b>16</b>	6.900	7.200
Debiti commerciali	<b>17</b>	6.276	7.259
Debiti tributari	<b>18</b>	240	834
Altri debiti	<b>19</b>	9.385	9.899
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>22.801</b>	<b>25.192</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>63.092</b>	<b>62.640</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>76.564</b>	<b>72.357</b>

## Conto Economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2016

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2015	31 dicembre 2016
Ricavi		5.659	5.853
Altri ricavi e proventi		578	3.275
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		(1.117)	(612)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>20</b>	<b>5.120</b>	<b>8.516</b>
Costi per acquisti	21	(550)	(535)
Costi per servizi	21	(1.710)	(1.739)
Costi per il personale	21	(589)	(559)
Altri costi operativi	21	(464)	(772)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	21	3	(7)
<b>Totale Costi Operativi</b>		<b>(3.310)</b>	<b>(3.612)</b>
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>1.810</b>	<b>4.904</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	22	2.582	(489)
Ammortamenti e svalutazioni	23	(5.205)	(5.393)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>(813)</b>	<b>(978)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	24	(2.322)	(2.102)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(3.135)</b>	<b>(3.080)</b>
Imposte	25	73	(468)
<b>Risultato netto</b>		<b>(3.062)</b>	<b>(3.548)</b>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		1.621	1.904
<b>Risultato attribuibile al Gruppo</b>		<b>(1.441)</b>	<b>(1.644)</b>
<b>Altre componenti di conto economico complessivo</b>	<b>26</b>		
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)		(2)	(4)
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>1.225</b>	<b>(4)</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO</b>		<b>(216)</b>	<b>(1.648)</b>
<i>Utile per azione, base</i>		(0,00)	(0,02)
<i>Utile per azione diluita</i>		--	--

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

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

**Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2015 – 31/12/2016**

<i>(migliaia di Euro)</i>	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
<b>SALDI AL 31/12/2015</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>8.863</b>	<b>--</b>	<b>(1.441)</b>	<b>10.056</b>	<b>3.416</b>	<b>13.472</b>
<b><i>Movimenti 2016:</i></b>										
Destinazione Risultato					(1.441)		1.441	--		--
Distribuzione dividendi					(203)			(203)		(203)
Movimenti Riserve					4			4		4
Variazione IAS 19 su TFR					(4)			(4)		(4)
<b><i>Risultato del periodo:</i></b>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	(4)	--	--	(4)	--	(4)
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(4)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(4)</b>	<b>--</b>	<b>(4)</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>(1.644)</b>	<b>(1.644)</b>	<b>(1.904)</b>	<b>(3.548)</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(4)</b>		<b>(1.644)</b>	<b>(1.648)</b>	<b>(1.904)</b>	<b>(3.552)</b>
<b>SALDI AL 31/12/2016</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>7.215</b>	<b>--</b>	<b>(1.644)</b>	<b>8.205</b>	<b>1.512</b>	<b>9.717</b>

**Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2016**

(migliaia di euro)	Note	2015	2016
<b>ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>			
Utile/(perdita) netto del periodo		(1.441)	(1.644)
Rettifiche:			
- Ammortamenti		1.518	1.518
<b>Autofinanziamento</b>		<b>77</b>	<b>(126)</b>
Variazione rimanenze		1.436	623
Variazione crediti commerciali		6.837	(4.000)
Variazione crediti/debiti tributari		(20)	464
Variazione altri crediti		(202)	41
Variazione debiti commerciali		669	983
Variazione altri debiti		(8.570)	514
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>		<b>227</b>	<b>(1.501)</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Immobilizzazioni materiali		(1.507)	1.708
Immobilizzazioni immateriali		--	--
Investimenti in partecipazioni		3.265	3.880
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>		<b>1.758</b>	<b>5.588</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori		(591)	(2.552)
Variazione Fondi Rischi		(1)	--
Variazione Trattamento di Fine Rapporto		4	9
Distribuzione Utili		--	(203)
Variazione riserve e poste di patrimonio netto		1.222	(4)
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		(1.622)	(1.904)
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>		<b>(988)</b>	<b>(4.654)</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>		<b>997</b>	<b>(567)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>36</b>	<b>1.033</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>1.033</b>	<b>466</b>

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2016  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2015	Di cui parti correlate	31 dicembre 2016	Di cui parti correlate
Attività immateriali a vita indefinita		--		--	
Altre immobilizzazioni immateriali	1	--		--	
Immobilizzazioni immateriali		--		--	
Immobilizzazioni materiali	2	42.537	21	39.311	60
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	9.782		5.902	
Altre partecipazioni	4	634		631	
Crediti per imposte anticipate	5	331		275	
Altri crediti	6	1.977	1.820	1.990	1.832
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>55.258</b>	<b>1.841</b>	<b>48.109</b>	<b>1.892</b>
Rimanenze	7	16.112		15.489	
Crediti commerciali	8	2.541	1.917	6.541	6.118
Crediti tributari	9	659		845	
Altri crediti	10	961	471	907	493
Disponibilità liquide	11	1.033		466	
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>21.306</b>	<b>2.388</b>	<b>24.248</b>	<b>6.611</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>76.564</b>	<b>4.229</b>	<b>72.357</b>	<b>8.503</b>

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2016  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

<b>PASSIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre</b> <b>2015</b>	<b>Di cui parti</b> <b>correlate</b>	<b>31 dicembre</b> <b>2016</b>	<b>Di cui parti</b> <b>correlate</b>
Capitale sociale		923		923	
Riserva da sovrapprezzo		1.526		1.526	
Riserva legale		185		185	
Altre riserve		8.863		7.215	
Utili (perdita) del periodo		(1.441)	3.658	(1.644)	4.638
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>10.056</b>	<b>3.658</b>	<b>8.205</b>	<b>4.638</b>
Capitale e riserve di terzi		5.037		3.416	
Utile (perdita) di terzi		(1.621)		(1.904)	
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>3.416</b>		<b>1.512</b>	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>12</b>	<b>13.472</b>	<b>3.658</b>	<b>9.717</b>	<b>4.638</b>
Debiti finanziari	<b>13</b>	40.257		37.405	
Fondo per rischi e oneri	<b>14</b>	2		2	
TFR e altri fondi per il personale	<b>15</b>	32		41	
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>40.291</b>		<b>37.448</b>	
Debiti finanziari	<b>16</b>	6.900	2.333	7.200	2.653
Debiti commerciali	<b>17</b>	6.276	4.759	7.259	5.549
Debiti tributari	<b>18</b>	240		834	
Altri debiti	<b>19</b>	9.385	5.826	9.899	5.830
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>22.801</b>	<b>12.918</b>	<b>25.192</b>	<b>14.032</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>63.092</b>	<b>12.918</b>	<b>62.640</b>	<b>14.032</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>76.564</b>	<b>16.576</b>	<b>72.357</b>	<b>18.670</b>

**Conto Economico separato consolidato al 31 dicembre 2016  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2015	Di cui parti correlate	31 dicembre 2016	Di cui parti correlate
Ricavi		5.659	4.131	5.853	5.297
Altri ricavi e proventi		578	10	3.275	7
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		(1.117)		(612)	
<b>Totale Ricavi</b>	<b>20</b>	<b>5.120</b>	<b>4.141</b>	<b>8.516</b>	<b>5.304</b>
Costi per acquisti	21	(550)	(289)	(535)	(450)
Costi per servizi	21	(1.710)	(153)	(1.739)	(165)
Costi per il personale	21	(589)		(559)	
Altri costi operativi	21	(464)		(772)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	21	3		(7)	
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>1.810</b>	<b>3.699</b>	<b>4.904</b>	<b>4.689</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	22	2.582		(489)	
Ammortamenti e svalutazioni	23	(5.205)		(5.393)	
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>(813)</b>	<b>3.699</b>	<b>(978)</b>	<b>4.689</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	24	(2.322)	(41)	(2.102)	(51)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(3.135)</b>	<b>3.658</b>	<b>(3.080)</b>	<b>4.638</b>
Imposte	25	73		(468)	
<b>Risultato netto</b>		<b>(3.062)</b>	<b>3.658</b>	<b>(3.548)</b>	<b>4.638</b>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		<i>1.621</i>		<i>1.904</i>	
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>		<b>(1.441)</b>	<b>3.658</b>	<b>(1.644)</b>	<b>4.638</b>
<b>Altre componenti di conto ec. complessivo</b>	<b>26</b>				
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec (Ias 19)		(2)		(4)	
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>1.225</b>		<b>(4)</b>	
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO</b>		<b>(216)</b>	<b>3.658</b>	<b>(1.648)</b>	<b>4.638</b>
<i>Utile per azione, base</i>		<i>(0,00)</i>		<i>(0,02)</i>	
<i>Utile per azione, diluoto</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 2016***

---

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

**NOTE ILLUSTRATIVE**

La situazione economico patrimoniale al 31 dicembre 2016 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 illustrate 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 2016, 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 2016.

**Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali**

Il bilancio 2016 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 2016 sono omogenei ai principi contabili adottati per la redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2015 ad eccezione di quanto descritto nel successivo paragrafo “Principi contabili, emendamenti e interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2016”.

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 2016**

A decorrere dal 1° gennaio 2016 sono applicabili le seguenti modifiche di principi e interpretazioni che non comportano effetti significativi per la Casa editrice:

- *Amendment allo IAS 1* - Iniziativa di informativa: le modifiche introdotte sono principalmente volte a rendere maggiormente chiara l'esposizione delle voci riconducibili alle altre componenti di conto economico complessivo.
- *Amendment allo IFRS 11* - Contabilizzazione delle acquisizioni di interessenze in attività a controllo congiunto: le modifiche disciplinano la contabilizzazione delle acquisizioni di interessenze in attività a controllo congiunto, uniformandola a quella prevista per le operazioni di aggregazione aziendale.
- *Amendment allo IAS 16 ed allo IAS 38 - Chiarimento dei metodi di ammortamento accettabili*: le modifiche chiariscono l'inappropriatezza dell'utilizzo dei metodi basati sui ricavi per calcolare l'ammortamento di un bene.
- *Amendment allo “IAS 19 - Benefici per i dipendenti*: le modifiche riguardano le modalità di determinazione dei tassi di sconto utilizzati per attualizzare la passività per benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro, nonché chiarimenti sulle modalità di rilevazione dei contributi versati dai dipendenti nell'ambito di un piano a benefici definiti.
- *Amendments to IAS 16 e IAS 41*: Agricoltura, Piante fruttifere. Le modifiche hanno variato i requisiti di contabilizzazione delle attività biologiche che soddisfano la definizione di “piante fruttifere” (c.d. “bearer plants”), quali per esempio gli alberi da frutta, che ora rientrano nell'ambito di applicazione dello “IAS 16 - Immobili, impianti e macchinari” e che conseguentemente saranno soggette a tutte le previsioni di tale principio.
- *IFRS 14 - Regulatory Deferral Accounts*: lo standard consente ai first-time adopter di continuare a rilevare gli ammontari relativi alle tariffe regolamentate (rate regulated) iscritti in base ai previgenti principi adottati (per esempio, principi locali), in sede di prima adozione degli International Financial

---

### Reporting Standards.

- *Amendments to IAS 27*: Metodo del Patrimonio Netto nel bilancio separato (modifiche). Le modifiche consentono l'utilizzo dell'equity method nel bilancio separato per la contabilizzazione delle partecipazioni in imprese controllate, collegate e joint venture;
- *Investment Entities: Applying the Consolidation Exception (Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28)*. Le modifiche chiariscono che se la Capogruppo (o controllante intermedia) predispone un bilancio in conformità all'IFRS 10 (incluso il caso di una investment entity che non consolida le proprie partecipazioni in imprese controllate, ma le valuti al fair value), l'esenzione dalla presentazione del Bilancio consolidato si estende alle controllate di una investment entity che sono a loro volta qualificate come investment entity.
- Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS (2010-2012) e (2012-2014): contiene miglioramenti e modifiche formali a principi già esistenti.

### 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 2016 e l'utile del periodo chiuso a tale data, riflessi nel bilancio consolidato e quelli di CIA Spa è la seguente:

<b>€uro/000</b>	<b>Patrimonio netto</b>	<b>Risultato economico</b>
<b>Come da bilancio di CIA Spa</b>	<b>12.161</b>	<b>879</b>
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche Positive/(negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	(4.094)	(2.523)
b) assets emersi in sede di consolidamento	138	--
<b>Come da situazione consolidata</b>	<b>8.205</b>	<b>(1.644)</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 similare.

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 corrente 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 deriva 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:

	<u>Percentuale di Proprietà</u>
- 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:

	<u>Percentuale di Proprietà</u>
- 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 2015.

## **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:

€uro/000	Costi di impianto e ampli.to	Costi di R&S e pubbl.	Diritti di brevetto industriali	Concessioni licenze e marchi	Imm. in corso e acconti	Altre immobilizzazioni	Totale
<b>Costo storico</b>	--	--	--	--	--	<b>157</b>	<b>157</b>
Rivalutazioni precedenti							
Svalutazioni precedenti							
Ammortamenti precedenti	--	--	--	--	--	(157)	(157)
<b>Saldo iniziale</b>	--	--	--	--	--	--	--
Acquisizioni dell'esercizio							
Variazione area consolidamento							
Riclassifiche							
(-)							
Riclassifiche							
(+)							
Alienazioni dell'esercizio							
Rivalutazioni dell'esercizio							
Svalutazioni dell'esercizio							
Differenze cambio							
Ammortamenti dell'esercizio	--	--	--	--	--	--	--
<b>Totale</b>	--	--	--	--	--	--	--
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
<b>Tot. Altre Imm. Immateriale</b>	--	--	--	--	--	--	--

##### **2) Immobilizzazioni materiali**

Il valore al 31 dicembre 2016 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

€uro/000	31/12/15	31/12/16

Terreni e fabbricati	39.547	37.441
Impianti e macchinari	1.534	1.262
Altri beni	512	520
Immobilizzazioni in corso	944	88
<b>Totale</b>	<b>42.537</b>	<b>39.311</b>

Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

€uro/000	Importi
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>42.537</b>
Variazione area di consolidamento	--
Rivalutazioni esercizio	--
Incrementi dell'esercizio	352
Decrementi dell'esercizio	(2.060)
Ammortamento dell'esercizio	(1.518)
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>39.311</b>

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

€uro/000	<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>10.254</b>	<b>33.266</b>	<b>1.042</b>	<b>4.695</b>	<b>71</b>	<b>944</b>	<b>1.339</b>	<b>51.611</b>
Rivalutazioni precedenti	1.227							<b>1.227</b>
Svalutazioni precedenti								
Ammortamenti precedenti	(28)	(5.172)	(1.042)	(3.161)	(71)	--	(827)	(10.301)
<b>Saldo iniziale</b>	<b>11.453</b>	<b>28.094</b>	--	<b>1.534</b>	--	<b>944</b>	<b>512</b>	<b>42.537</b>
Acquisizioni dell'esercizio		122			148		82	<b>352</b>
Variazione area consolidamento								
Riclassifiche								
(-)							(856)	<b>(856)</b>
Riclassifiche								
(+)		803			27		26	<b>856</b>
Alienazioni dell'esercizio		(2.415)					(30)	<b>(2.445)</b>
Storno fondi per cessioni		355					30	<b>385</b>
Differenze cambio								
Ammortamenti dell'esercizio		(971)	--	(447)	--	--	(100)	<b>(1.518)</b>
<b>Totale</b>	<b>11.453</b>	<b>25.988</b>	--	<b>1.262</b>	--	<b>88</b>	<b>520</b>	<b>39.311</b>
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3								
<b>Tot. Immobilizz. Materiali</b>	<b>11.453</b>	<b>25.988</b>	--	<b>1.262</b>	--	<b>88</b>	<b>520</b>	<b>39.311</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:

€uro/000	<b>31/12/15</b>	<b>31/12/16</b>
Antico Baglio Contrada Pisciotto Niscemi (CL)	789	--
Resort del Pisciotto	84	84
Ristorante Feudi del Pisciotto	71	--
Altre immobilizzazioni in corso	--	4
<b>Totale</b>	<b>944</b>	<b>88</b>

### 3) Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **5.902 mila euro**.

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

€uro/000	Saldo al 31/12/15	Acquisiz.	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Variazione consolidam.	Saldo al 31/12/16
Isola Longa Turismo Rurale Srl	3					3
Società Infrastrutture Sicilia Srl	7.015			(3.881)		3.134
LC International LLC	1.454					1.454
Isola LongaSrl	1.310			1		1.311
<b>Totale</b>	<b>9.782</b>	--	--	<b>(3.880)</b>	--	<b>5.902</b>

Il decremento del valore delle partecipazioni rispetto al precedente esercizio si riferisce alla svalutazione operata dalla controllata Infrastrutture America nella partecipata Società Infrastrutture Sicilia, a seguito della determinazione del valore della società Airgest Spa, proprietaria dell'aeroporto di Trapani, da parte del valutatore indipendente incaricato e conseguente rideterminazione del valore della partecipazione detenuta.

### 4) Altre Partecipazioni

€uro/000	Saldo al 31/12/15	Acquisizioni	Alienazioni/ Riclassif.	Variazione Fair Value	Saldo al 31/12/16
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Audoin De Dampierre	132	--	--	--	132
Donnafugata Resort Srl	344	--	--	--	344
<b>Totale</b>	<b>631</b>	--	--	--	<b>631</b>

### 5) Crediti per imposte anticipate

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2016 a **275 mila euro**, contro un valore al 31 dicembre 2015 pari a 331 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 **1.990 mila euro**, contro i 1.977 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 **15.489 mila euro**, e sono principalmente costituite dagli immobili ad uso residenziale disponibili per la vendita, valorizzati per 11.946 mila euro, contro i 12.074 mila euro del precedente esercizio.

Il decremento delle rimanenze residenziali, pari a 128 mila euro è relativo alla cessione di un box perfezionata nel corso del periodo.

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

€uro/000	Rimanenze residenziale
<b>Costo Storico al 31 dicembre 2015</b>	<b>26.493</b>
Cessioni precedenti	(13.946)
Svalutazioni precedenti	(473)
Ammortamenti precedenti	--
<b>Saldo netto al 31 dicembre 2015</b>	<b>12.074</b>
Incrementi dell'esercizio	--
Alienazioni dell'esercizio (costo del venduto)	(128)
Ammortamenti dell'esercizio	--
Svalutazioni dell'esercizio	--
<b>Saldo netto al 31 dicembre 2016</b>	<b>11.946</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 3.543 mila euro. Il corrispondente valore al 31 dicembre 2015 era pari a 4.038 mila euro.

### **8) Crediti commerciali**

€/000	31/12/15	31/12/16
Clienti ordinari	1.263	2.762
Fatture da emettere	1.279	3.783
Fondo Svalutazione Crediti	(1)	(4)
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>2.541</b>	<b>6.541</b>

---

**9) Crediti Tributari**

€uro/000	31/12/15	31/12/16
Erario IRES/IRAP	30	29
Crediti IRES da consolidato fiscale	286	491
Erario c/IVA	128	131
Altri crediti vs. Erario	215	194
<b>Totale Crediti Tributari</b>	<b>659</b>	<b>845</b>

---

**10) Altri Crediti**

€uro/000	31/12/15	31/12/16
Note credito da ricevere/anticipi a fornitori	93	123
Ratei e risconti attivi	312	204
Crediti verso dipendenti	1	--
Crediti verso collegate	481	381
Altri crediti	74	199
<b>Totale Altri Crediti</b>	<b>961</b>	<b>907</b>

---

**11) Disponibilità liquide**

€uro/000	31/12/15	31/12/16
Depositi bancari	1.026	461
Denaro e valori in cassa	7	5
<b>Totale Disponibilità Liquide</b>	<b>1.033</b>	<b>466</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**

€uro/000	31/12/15	31/12/16
<b>A. Cassa</b>	7	5
- <i>Depositi bancari</i>	1.026	461
- <i>Depositi postali</i>	--	--
<b>B. Altre disponibilità liquide</b>	1.026	461
<b>C. Disponibilità liquide ed altre attività finanziarie (A+B)</b>	<b>1.033</b>	<b>466</b>
<b>D. Titoli detenuti per la negoziazione</b>	--	--
- <i>Crediti finanziari verso imprese collegate</i>	--	--
- <i>Strumenti derivati ed altre attività finanziarie</i>	--	--
<b>E. Crediti ed altre attività finanziarie correnti</b>	--	--
<b>F. Attività finanziarie correnti (D+E)</b>	--	--
<b>G. Debiti bancari correnti</b>	3.408	2.835
- <i>Leasing</i>	--	--
- <i>Altri debiti finanziari</i>	2.333	2.649
- <i>Mutui</i>	1.159	1.716
<b>H. Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	3.492	4.365
- <i>Debiti finanziari verso imprese collegate</i>	--	--
- <i>Strumenti derivati ed altre attività finanziarie</i>	--	--
<b>I. Altri debiti finanziari correnti</b>	--	--
<b>L. Debiti vs banche ed altre passività finanziarie correnti (G+H+I)</b>	<b>6.900</b>	<b>7.200</b>
<b>M. Posizione finanziaria netta corrente (C+F-L)</b>	<b>(5.867)</b>	<b>(6.734)</b>
- <i>Leasing</i>	--	--
- <i>Finanziamenti a termine</i>	--	--
- <i>Mutui</i>	40.257	37.405
<b>N. Parte dell'indebitamento non corrente</b>	40.257	37.405
<b>O. Altri debiti finanziari non correnti</b>	--	--
<b>P. Indebitamento finanziario non corrente (N+O)</b>	<b>40.257</b>	<b>37.405</b>
<b>Q. Posizione finanziaria netta (M-P)</b>	<b>(46.124)</b>	<b>(44.139)</b>

## **PASSIVO**

### **PATRIMONIO NETTO**

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

€uro/000	<u>Saldo al</u> <u>31/12/15</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>31/12/16</u>
<b><i>Patrimonio netto:</i></b>							
<b><i>Del gruppo:</i></b>							
Capitale	<b>923</b>						<b>923</b>
Riserva sovrapprezzo azioni	<b>1.526</b>						<b>1.526</b>
Riserva di rivalutazione							
Riserva legale	<b>185</b>						<b>185</b>
Riserve statutarie							
Riserva di consolidamento	<b>2.984</b>	(4.317)					<b>(1.333)</b>
Altre	<b>5.879</b>	2.876	(203)	(4)			<b>8.548</b>
Utile (perdita) d'esercizio	<b>(1.441)</b>	1.441				(1.644)	<b>(1.644)</b>
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>10.056</b>	--	<b>(203)</b>	<b>(4)</b>	--	<b>(1.644)</b>	<b>8.205</b>
<b><i>Di terzi:</i></b>							
Capitale e riserve di terzi	<b>5.037</b>	(1.621)					<b>3.416</b>
Utile (perdita) di terzi	<b>(1.621)</b>	1.621				(1.904)	<b>(1.904)</b>
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>3.416</b>	--	--	--	--	<b>(1.904)</b>	<b>1.512</b>
<b>Tot. Patrimonio Netto</b>	<b>13.472</b>	--	<b>(203)</b>	<b>(4)</b>	--	<b>(3.548)</b>	<b>9.717</b>

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 2015, ha comportato una riduzione della riserva OCI per 4 mila euro.

#### **Dividendi pagati**

Nel corso del periodo sono stati corrisposti 203 mila euro a seguito di dividendi deliberati in sede di approvazione del bilancio dell'esercizio 2015. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati negli esercizi 2009 e 2015 è pari a 2 mila euro.

## **PASSIVITA' NON CORRENTI**

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

<b>€uro/000</b>	<b>31/12/15</b>	<b>31/12/16</b>
Debiti per finanziamenti (quote a M/L)	40.257	37.405
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>40.257</b>	<b>37.405</b>

Il decremento dei debiti finanziari non correnti rispetto al precedente esercizio è principalmente attribuibile al rimborso anticipato del mutuo conseguente alla vendita delle unità immobiliare ad uso uffici di New York e al rimborso del finanziamento per effetto della vendita dell'unità immobiliare (box) effettuata nel primo semestre dell'anno 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**

<b>€uro/000</b>	<b>Fondo al 31/12/15</b>	<b>Variazione area di consolid.</b>	<b>Trasferimenti/ Utilizzi</b>	<b>Oneri finanziari</b>	<b>Oneri attuariali</b>	<b>Accant.</b>	<b>Saldo al 31/12/16</b>
<b><i>Categoria:</i></b>							
Impiegati	<b>32</b>	--	--	--	3	6	<b>41</b>
<b>Tot. Fondo TFR</b>	<b>32</b>	--	--	--	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>41</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 2016:

#### **Assunzioni Finanziarie:**

Tasso di Attualizzazione	Curva Eur Composite AA al 31.12.2016	
	Scadenze (anni)	Tassi
	1	-0,220%
	2	-0,117%
	3	-0,037%
	4	0,072%
	5	0,209%
	7	0,521%
	8	0,692%
	9	0,862%
	10	1,017%
	15	1,483%

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

\* per gli anni 2017 e 2018 è stato applicato, per tutte le categorie, un tasso annuo di incremento pari all'1,50%; a partire dal 2019 sono stati applicati seguenti tassi annui di incremento: dirigenti:3,5%; giornalisti: 2,50%; impiegati: 1,50%.

#### Assunzioni demografiche:

Età Massima di Collocamento a Riposo	<i>Secondo le ultime disposizioni legislative</i>
Tavole di Mortalità	RGS 48
Percentuale Media Annua di Uscita del Personale*	7,00%
Probabilità annua di richiesta di anticipo	3,50%

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

<i>Analisi di sensitività</i>	Sensitivity	Nuovo DBO
<i>Tasso di Attualizzazione</i>	+0,50%	38.560
	-0,50%	44.057

<i>Informazioni Aggiuntive</i>	
Duration (in anni)	18,48

<i>Pagamenti previsti</i>	
Pagamenti previsti al 31.12.2017	2.368
Pagamenti previsti al 31.12.2018	2.739
Pagamenti previsti al 31.12.2019	3.061
Pagamenti previsti al 31.12.2020	3.338
Pagamenti previsti al 31.12.2021	3.571
Pagamenti previsti dall'1.01.2022 al 31.12.2026	20.760

#### PASSIVITA' CORRENTI

#### 16) Debiti finanziari correnti

€uro/000	31/12/15	31/12/16
Debiti correnti verso banche	3.408	2.835
Debiti verso gruppo Class	2.333	2.649
Debiti verso Istituti Finanziari (quota a breve)	1.159	1.716
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>6.900</b>	<b>7.200</b>

---

**17) Debiti commerciali**

€uro/000	31/12/15	31/12/16
Debiti verso fornitori e collaboratori	5.635	6.117
Fatture da ricevere e note credito da emettere	641	1.142
<b>Totale Debiti Commerciali</b>	<b>6.276</b>	<b>7.259</b>

**18) Debiti tributari**

€uro/000	31/12/15	31/12/16
Debiti vs. Erario per ritenute	64	68
Debiti vs. Erario per IVA a debito	--	313
Debiti per imposte correnti	44	163
Altri debito vs. erario	132	290
<b>Totale Debiti tributari</b>	<b>240</b>	<b>834</b>

**19) Altri debiti**

€uro/000	31/12/15	31/12/16
Debiti verso Istituti di Previdenza	112	167
Debiti vs. dipendenti	50	66
Debiti vs. azionisti per dividendi	2	2
Cauzioni ricevute	2.382	2.382
Altri debiti	4.399	4.169
Ratei e risconti passivi	2.440	3.113
<b>Totale Altri Debiti</b>	<b>9.385</b>	<b>9.899</b>

I risconti passivi comprendono l'importo di 1.817 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 Pisciotto Sarl. Gli altri debiti comprendono anticipazioni da clienti.

## **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**

<b>€uro/000</b>	<b>31/12/15</b>	<b>31/12/15*</b> <b>Riclassif.</b>	<b>31/12/16</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ricavi affitti	2.635	2.635	2.853	8,3
Ricavi facility management	731	731	731	-
Ricavi vendita vino	842	842	1.922	128,3
Variaz. rimanenze prod. finiti e semilav. attività vinicola	-	498	(482)	n.s.
Altri Ricavi attività vitivinicola e Wine Relais	902	377	492	30,5
Ricavi da vendite immobiliari	1.260	1.260	2.861	127,1
Variazione rimanenze magazzino residenziale	-	(1.615)	(130)	92,0
Altri Ricavi	392	392	269	(31,1)
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>6.762</b>	<b>5.120</b>	<b>8.516</b>	<b>66,3</b>

La voce Altri ricavi da attività vitivinicola, oltre ai ricavi generati dal Wine Relais (pari a circa 136 mila euro, con crescita del 70% rispetto all'esercizio precedente), include 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 riduzione rispetto all'esercizio precedente della voce Altri ricavi, che comprende quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda, è principalmente attribuibile alla contabilizzazione, avvenuta nel corso del precedente esercizio, della plusvalenza per la cessione della partecipazione in Donnafugata Resort, il cui prezzo finale di cessione ha determinato un'ulteriore plusvalenza di 0,2 milioni di euro, rispetto a quanto già contabilizzato.

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

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

<b>€uro/000</b>	<b>31/12/15</b>	<b>31/12/15</b> <b>Riclassif.</b>	<b>31/12/16</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Acquisti	2.192	550	535	(2,7)
Servizi	1.710	1.710	1.739	1,7
Costo del personale	589	589	559	(5,1)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(3)	(3)	7	n.s.
Altri costi operativi	464	464	772	66,4
<b>Totale costi operativi</b>	<b>4.952</b>	<b>3.310</b>	<b>3.612</b>	<b>9,1</b>

L'incremento dei costi operativi è principalmente riferibile alle spese sostenute per la vendita dell'immobile ad uso uffici sito a New York – Manhattan. Le altre voci di costo, sono sostanzialmente in linea con

l'esercizio precedente.

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

€uro/000	31/12/15	31/12/16	Variaz. (%)
Costi locazioni	119	108	(9,2)
Costi facility	288	279	(3,1)
Costi attività vitivinicola	336	316	(6,0)
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	654	530	(19,0)
Altri costi	313	506	61,7
<b>Totale Servizi</b>	<b>1.710</b>	<b>1.739</b>	<b>1,7</b>

La variazione è generata da una serie di componenti positivi e negativi delle varie voci di costo. In particolare si segnala la riduzione dei costi per consulenze per effetto alle spese legali sostenute nell'anno precedente per il secondo lodo arbitrale, nell'ambito del contenzioso sorto per la cessione della quota pari al 15% del capitale sociale di Donnafugata Resort Srl. L'incremento della voce Altri costi è attribuibile alle spese sostenute per la vendita dell'immobile ad uso uffici sito a New York – Manhattan.

## 22) Proventi e Oneri non ordinari

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	31/12/15	31/12/16	Variaz. (%)
Sopravvenienze attive	2.896	97	(96,7)
Plusvalenze	--	8	100,0
<b>Totale proventi non ordinari</b>	<b>2.896</b>	<b>105</b>	<b>(96,4)</b>
Sopravvenienze passive	(163)	(594)	264,4
Refusione danni	(151)	--	(100,0)
Perdite su crediti non coperte da fondi	--	--	--
<b>Totale oneri non ordinari</b>	<b>(314)</b>	<b>(594)</b>	<b>89,2</b>
<b>Risultato delle partite non ordinarie</b>	<b>2.582</b>	<b>(489)</b>	<b>(118,9)</b>

Le sopravvenienze attive del precedente esercizio includevano 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. Le sopravvenienze passive dell'esercizio includono, per l'ammontare di 430 mila euro, gli effetti economici della chiusura del contenzioso fiscale con l'agenzia delle entrate relativo all'accertamento dell'anno 2012.

## 23) Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	31/12/15	31/12/16	Variaz. (%)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	3	--	(100,0)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.515	1.518	0,2
Altre svalutazioni e accantonamenti	3.687	3.875	5,1
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>5.205</b>	<b>5.393</b>	<b>3,6</b>

Le altre svalutazioni e accantonamenti includono gli effetti della svalutazione del valore della partecipazione nella società collegata Società Infrastrutture Sicilia Srl, per 3,87 milioni di euro.

## 24) Oneri/Proventi Finanziari netti

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

€uro/000	31/12/15	31/12/16
Interessi attivi bancari	--	--
Interessi attivi su titoli	--	--
Altri proventi finanziari	1	--
<b>Totale Proventi finanziari</b>	<b>1</b>	<b>--</b>
Spese bancarie e di finanziamento	(42)	(35)
Interessi passivi bancari	(219)	(121)
Interessi passivi su finanziamenti	(1.964)	(1.808)
Altri oneri finanziari	(98)	(138)
<b>Totale Oneri finanziari</b>	<b>(2.323)</b>	<b>(2.102)</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari Netti</b>	<b>(2.322)</b>	<b>(2.102)</b>

## 25) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	31/12/15	31/12/16
Imposte dell'esercizio	51	1.130
Imposte differite nette	(124)	(662)
<b>Totale Imposte a Conto Economico</b>	<b>(73)</b>	<b>468</b>

Le imposte differite del periodo, positive per 662 mila euro, includono per l'importo di 730 mila euro, le imposte anticipate sulle perdite IRES delle società appartenenti al consolidato fiscale di Cia. Sono inoltre stati recepiti gli effetti negativi per la riduzione del credito sulle perdite IRES del consolidato conseguente

alla variazione dell'aliquota IRES, per l'ammontare di 72 mila euro. Infine sono state contabilizzate imposte anticipate positive per 4 mila euro sulle riprese temporanee operate per il conteggio delle imposte del periodo.

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 31/12/2015				Valori al 31/12/2016		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto variazione aliquote 2015	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota applicata (IRES) fino al 2015	27,50%				27,50%		
Aliq. applicata (IRES+IRAP) fino al 2015	31,40%				31,40%		
Aliquota applicata (IRES) fino al 2015	24,00%				24,00%		
Aliq. applicata (IRES+IRAP) fino al 2015	27,90%				27,90%		
<b>Imposte anticipate/(differite):</b>							
Beneficio fiscale su perdite IRES	(2.875)	792	-	69	(199)	56	-
Cessione IRES per consolidato fiscale	2.676	(736)	-	-	199		
Imposte su compensi amministratori	(150)	38	(3)	(1)	(200)	47	12
Storno terreni	(53)	(17)	2	2	(53)	(15)	(0)
Storno Immobili	(1.416)	(445)	50	50	(1.416)	(395)	(0)
Eccedenza Oneri finanziari	(664)	174	-	66	(715)	185	11
Accto fondo svalutazione	(139)	38	(5)	(5)	(139)	33	0
Eccedenza ROL	(1.591)	438	(58)	(58)	(1.591)	380	0
Rettifica Rol	(522)	-	(18)	(18)	(522)	(18)	(0)
Storno altre immobilizzazioni	7	2	-	-	7	2	-
Ace	(83)	19	-	19	(3)	(0)	(19)
Attualizzazione TFR	(3)	1	-	-	(3)	1	-
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>	<b>304</b>	-	<b>32</b>	<b>124</b>		<b>275</b>	<b>4</b>
<b>Effetto Netto:</b>							
Sul risultato d'esercizio		124				4	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		420				331	
Crediti ceduti per cons. fiscale		(214)				(56)	
Differenze su precedenti esercizi		-				(3)	
<b>Sul Patrimonio Netto Finale</b>	<b>331</b>					<b>275</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 4 mila euro, interamente di pertinenza degli azionisti di maggioranza.

Si ricorda che nel precedente esercizio la società controllata Agricola Florio Sarl, in considerazione del maggior valore di mercato dei terreni di proprietà, aveva ritenuto opportuno operare una rideterminazione del valore contabile degli stessi, secondo quanto previsto dai principi contabili internazionali (IAS17), dalla quale era 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 e con Banca CARIGE per euro 16.000.000,00. 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 2016 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€ (migliaia)	Valore contabile	Fair value
<b>Attività finanziarie</b>		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	466	466
Crediti commerciali	6.541	6.541
Partecipazioni e titoli	6.533	6.533
Altri crediti	4.017	4.017
<b>Passività finanziarie</b>		
Debiti Finanziari	41.770	41.770
Debiti commerciali	7.259	7.259
Altri debiti	10.733	10.733
Debiti verso banche	2.835	2.835

## 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

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	31/12/15	31/12/16	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
Ricavi	2.635	2.853	218	8,3
Costi operativi diretti	(2.114)	(2.059)	55	(2,6)
<b>Marginе di contribuzione</b>	<b>521</b>	<b>794</b>	<b>273</b>	<b>52,4</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>19,8</i>	<i>27,8</i>		

### B ) Servizi e facility management

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	31/12/15	31/12/16	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
Ricavi	731	731	--	--
Costi operativi diretti	(401)	(458)	(57)	(14,2)
<b>Marginе di contribuzione</b>	<b>330</b>	<b>273</b>	<b>(57)</b>	<b>(17,3)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>45,1</i>	<i>37,3</i>		

### C ) Attività vitivinicola

<i>Euro/000 (Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/15</b>	<b>31/12/16</b>	<b>Variaz. Assoluta</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ricavi vendita vino	842	1.922	1.080	128,3
Variazione delle Rimanenze	498	(482)	(980)	(196,8)
Altri Ricavi attività vitivinicola	377	492	115	30,5
<b>Totale Ricavi</b>	<b>1.717</b>	<b>1.932</b>	<b>215</b>	<b>12,5</b>
Costi operativi diretti	(1.309)	(1.336)	(27)	(2,1)
<b>Margini di contribuzione</b>	<b>408</b>	<b>596</b>	<b>188</b>	<b>46,1</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>23,8</i>	<i>30,8</i>		

### D ) Attività di compravendita Immobiliare

<i>Euro/000 (Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/15</b>	<b>31/12/16</b>	<b>Variaz. Assoluta</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ricavi	1.260	2.861	1.601	127,1
Variazione rimanenze magazzino residenziale	(1.615)	(130)	1.485	(92,0)
Costi operativi diretti	--	(442)	(442)	n.s.
<b>Margini di contribuzione</b>	<b>(355)</b>	<b>2.289</b>	<b>2.644</b>	<b>n.s.</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>(28,2)</i>	<i>80,0</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 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.

In data 21 giugno 2016, controparte ha depositato istanza di richiesta di fissazione dell'udienza di merito per il giudizio di revocazione. Nel corso del mese di novembre la IV Sezione del Consiglio di Stato ha fissato per l'11 aprile 2017 l'udienza di discussione del ricorso.

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 gennaio 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. All'udienza, il Presidente della Sezione ha disposto il differimento dell'udienza al 5 dicembre 2017, a seguito della richiesta di rinvio presentata dalle Parti.

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 precedente esercizio è stata effettuata da parte dell'Agenzia delle Entrate 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 ha pertanto provveduto al ricalcolo dell'imposta che rispetto ai 431 mila euro iniziali è stata ridefinita in 125 mila euro con conseguente abbattimento delle sanzioni da 431 mila euro a 38 mila euro. Includendo nel conteggio anche gli interessi, l'esborso complessivo rideterminato è di circa 176 mila euro, con un risparmio finanziario quindi di circa 726 mila euro rispetto a quanto previsto dall'avviso d'accertamento notificato inizialmente. Considerando l'incertezza

---

della materia e i rischi insiti in un contenzioso tributario, la Società ha ritenuto conveniente aderire alla nuova definizione dell'accertamento, richiedendo un pagamento rateale in 16 rate trimestrali dell'importo di circa 11 mila euro ciascuna. Il pagamento della prima rata è stato effettuato al termine del mese di maggio 2016.

### **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 2016.

### **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 2016**

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

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Lo scenario macroeconomico è ancora caratterizzato da forti incertezze riguardo alle prospettive di crescita dell'economia in generale e dall'elevata volatilità dei mercati finanziari, in particolare per il sistema italiano, con segnali di rallentamento dei consumi seppur accompagnati da un miglioramento tendenziale dell'occupazione.

Relativamente ai principali mercati di riferimento nei quali opera il Gruppo vanno, tuttavia, evidenziati alcuni timidi segnali di ripresa, che potrebbero secondo le proiezioni, ridurre l'attuale sbilancio economico-finanziario rispetto agli impegni finanziari assunti. Le previsioni per l'evoluzione della gestione sono, pertanto rivolte verso un andamento positivo, operando in continuità, soprattutto in considerazione

---

dell'eventuali ulteriori operazioni straordinarie che si potranno realizzare e la conferma della continua crescita delle attività commerciali della controllata Feudi del Pisciotto.

**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 2016 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.

€uro/000	Voce Bilancio	31/12/15	31/12/16
<b>Rapporti Patrimoniali</b>			
Forniture da Gruppo Class per immobili (capitalizzazioni)	(2)	21	60
Crediti comm.li vs. gruppo Class per affitti e facility	(8)	762	3.396
Crediti comm.li vs. Italia Oggi per affitti e facility	(8)	248	330
Crediti comm.li vs. Global Finance	(8)	--	59
Crediti comm.li vs. Domini di Castellare	(8)	588	2.007
Crediti comm.li vs. Rocca di Frassinello	(8)	36	4
Crediti comm.li vs. Principe Amedeo	(8)	158	182
Crediti comm.li vs. Gurra di Mare Soc. Agricola	(8)	125	140
Crediti vs. Compagnie Foncière du Vin	(10)	100	20
Altri Crediti vs. Global Finance	(10)	--	101
Debiti finanziari vs. Gruppo Class	(16)	(2.333)	(2.653)
Debiti comm.li vs. gruppo Class per merci/servizi	(17)	(4.759)	(5.073)
Debiti comm.li vs. Rocca di Frassinello	(17)	--	(53)
Debiti comm.li vs. Domini di Castellare	(17)	--	(406)
Debiti comm.li vs. Gurra di Mare Soc. Agricola	(17)	--	(17)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(19)	(2.000)	(2.000)
Debiti diversi vs. Gruppo Class	(19)	(3.543)	(3.830)

€uro/000	Voce Bilancio	31/12/15	31/12/16
<b><u>Rapporti Economici</u></b>			
Ricavi da locazione vs. Gruppo Class	(20)	2.356	2.576
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	(20)	255	255
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	(20)	--	--
Ricavi per servizi e facility vs. Gruppo Class	(20)	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)	792	1.748
Ricavi per attività vitivinicola vs. Rocca di Frassinello	(20)	--	--
Ricavi per attività vitivinicola vs. Gurra di Mare	(20)	14	4
Ricavi da locazioni vs. Gurra di Mare	(20)	2	2
Ricavi da locazioni vs. Domini Castellare	(20)	8	5
Costi per acquisto merci Gruppo Class	(21)	-	(10)
Costi per acquisto semilavorati Rocca di Frassinello	(21)	(53)	(7)
Costi per acquisto semilavorati Gurra di Mare	(21)	(16)	(17)
Costi per acquisto semilavorati Domini Castellare	(21)	(8)	(1)
Costi per acquisto beni accessori alla prod. Domini Castellare	(21)	(212)	(415)
Costi per locazione Rocca di Frassinello	(21)	(3)	(2)
Costi per servizi Rocca di Frassinello	(21)	--	(13)
Costi per servizi amministrativi e consulenze da Class	(21)	(150)	(150)
Oneri finanziari da Gruppo Class	(24)	(41)	(51)

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.

€uro/000	Voce Bilancio	31/12/15	31/12/16
<b>Rapporti Patrimoniali</b>			
Crediti finanziari non correnti vs. Società Infrastrutture Sicilia	(6)	1.820	1.832
Crediti finanziari vs. Isola Longa S.r.l.	(10)	32	32
Crediti finanziari correnti vs. Società Infrastrutture Sicilia	(10)	339	340

### 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-duodicies del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2016 distinti per tipologia di servizio:

€uro	Esercizio 2016
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2016	3.000
Revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2016	1.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2016	1.500
Controllo contabile esercizio 2016	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 2016 società controllate	13.200
Controllo contabile esercizio 2016 società controllate	2.000
<b>Totale costi società controllate</b>	<b>15.200</b>
<b>Totale costi Società di revisione</b>	<b>21.500</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 indiretta indiretta diretta	Resort del Pisciotto Agricola Florio Az. Agr. Tenuta del Pisciotto CIA Spa	28,57 14,29 14,29 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 2016.
2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2016 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.Lgs 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 2017

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 2016**

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato al 31 dicembre 2016 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 illustrate 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 8.205 migliaia di euro ed un risultato negativo attribuibile al Gruppo di 1.644 migliaia di euro.

Le informazioni assunte dalla BDO 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 sono esposte.

Milano, 6 aprile 2017

Il Collegio Sindacale

Mario Medici

Laura Restelli

Vincenzo Truppa

---

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



**GRUPPO COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA**

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDEPENDENTE  
AI SENSI DEGLI ARTT.14 E 16 DEL DLGS 39/2010

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2016

## RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDEPENDENTE AI SENSI DEGLI ARTT.14 E 16 DEL DLGS 39/2010

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 2016, 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 Dlgs.38/2005.

### *Responsabilità della società di revisione*

È 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 del Dlgs.39/2010. 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. 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 2016, 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 Dlgs.38/2005.

Bari, Bergamo, Bologna, Brescia, Cagliari, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Novara, Padova, Palermo, Pescara, Potenza, Roma, Torino, Treviso, Trieste, Verona, Vicenza

*Altri aspetti*

Il bilancio consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è stato sottoposto a revisione contabile dall'allora revisore in carica che ha espresso un giudizio senza modifica sul bilancio con relazione emessa in data 6 aprile 2016.

**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 della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art.123-bis, comma 4, del Dlgs.58/98, la cui responsabilità compete agli amministratori della COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A., con il bilancio consolidato del Gruppo COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA. 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 2016.

Milano, 6 aprile 2017

BDO 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 2016**

### **Premessa**

La relazione di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 Dicembre 2016, 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 2016**

I ricavi al 31 dicembre 2016 sono pari a 5,86 milioni di euro, contro i 3,04 milioni di euro dell'esercizio precedente. I ricavi operativi ammontano a 2,98 milioni (contro 2,76 dell'anno precedente), mentre gli altri proventi operativi ammontano a 2,88 milioni di euro, contro 0,28 dell'esercizio 2015 e comprendono la plusvalenza realizzata con la vendita dell'immobile di New York.

Il totale dei costi operativi ammonta a 2,02 milioni di euro, contro 1,58 milioni al 31 dicembre 2015.

Il margine operativo lordo è di euro 3,84 milioni di euro (1,46 milioni al 31 dicembre 2015).

Il risultato di esercizio evidenzia un utile ante imposte pari a 2,18 milioni di euro e di 0,98 milioni dopo le imposte (2,88 milioni di euro al 31 dicembre 2015).

Il patrimonio netto è pari a 12,16 milioni di euro contro gli 11,39 milioni di euro del 31 dicembre 2015.

### **Principali dati economici dell'esercizio**

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

- i ricavi complessivi 31 dicembre 2016 sono pari a 5,86 milioni di euro, contro i 3,04 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. L'incremento è principalmente attribuibile alla plusvalenza realizzata con la vendita dell'immobile ad uso uffici sito a New York – Manhattan (2,77 milioni di euro);
- i costi operativi sono pari a 2,02 milioni di euro, contro 1,58 milioni di euro del 2015. L'incremento dei costi operativi è principalmente riferibile alle spese sostenute per la vendita dell'immobile ad uso uffici sito a New York – Manhattan. Le altre voci di costo, sono sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente.
- Il saldo dei proventi e oneri non ordinari è negativo per 0,47 milioni di euro contro un saldo netto positivo di 2,77 milioni di euro che includeva gli effetti del rilascio a conto economico del fondo svalutazione crediti stanziato nel bilancio 2014 a fronte della cessione della partecipazione in

Donnafugata Resort, perfezionata con successo nel corso del 2015.

- gli ammortamenti e svalutazioni sono pari a 0,35 milioni di euro contro gli 0,37 milioni di euro del precedente esercizio;
- il Risultato Operativo Lordo al 31 dicembre 2016 è stato pari a 3,02 milioni di euro in diminuzione rispetto ai 3,86 milioni di euro dell'esercizio 2015;
- gli oneri finanziari netti sono stati pari a 0,84 milioni di euro (0,94 milioni di euro nell'esercizio precedente).
- L'utile netto della società è pari a 0,98 milioni di euro contro 2,88 milioni di euro al 31 dicembre 2015.

### Posizione finanziaria netta

La posizione finanziaria netta è evidenziata nella tabella che segue:

€ (migliaia)	31/12/2015	31/12/2016	Variazioni 2016/2015	Variazione %
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(16.788)	(14.130)	2.658	15,8
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	3.491	3.058	(433)	(12,4)
<i>Di cui:</i>				
<i>Debiti finanziari</i>	(4.341)	(4.157)	184	4,2
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	7.832	7.215	(617)	(7,9)
<b>Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette</b>	<b>(13.297)</b>	<b>(11.072)</b>	<b>2.225</b>	<b>16,7</b>

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto verso terzi di 13,30 milioni di euro a un indebitamento netto di 11,07 milioni di euro al 31 dicembre 2016, con un miglioramento di circa 2,2 milioni di euro.

### Patrimonio Netto

Il totale del Patrimonio Netto al 31 dicembre 2016 è pari a **12.161.524** euro.

## Dati di Borsa

	2015	2016
Quotazione minima (euro)	0,22	0,1629
Quotazione massima (euro)	0,3587	0,2252
Volumi trattati (complessivi) (euro)	26.287.471	9.842.463
Capitalizzazione minima (ml. euro)	27	15
Capitalizzazione massima (ml. euro)	33	21
Capitalizzazione media (ml. euro)	24	17,2
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>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>Variazione %</u>
Ricavi delle vendite	2.756	2.980	8,1
Produzione interna	--	--	--
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>2.756</b>	<b>2.980</b>	<b>8,1</b>
Costi esterni operativi	(1.068)	(1.231)	15,3
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>1.688</b>	<b>1.749</b>	<b>3,6</b>
Costi del personale	(174)	(169)	(2,9)
<b>Margine Operativo Lordo (MOL)</b>	<b>1.514</b>	<b>1.580</b>	<b>4,4</b>
Ammortamenti e accantonamenti	(369)	(354)	(4,1)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>1.145</b>	<b>1.226</b>	<b>7,1</b>
Risultato dell’area accessoria	(54)	2.262	n.s.
Risultato netto dell’area finanziaria	--	--	--
<b>EBIT Normalizzato</b>	<b>1.091</b>	<b>3.488</b>	<b>219,7</b>

Risultato dell'area straordinaria	2.766	(466)	(116,8)
<b>EBIT Integrale</b>	<b>3.857</b>	<b>3.022</b>	<b>(21,6)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(937)	(837)	(10,7)
<b>Risultato Lordo</b>	<b>2.920</b>	<b>2.185</b>	<b>(25,2)</b>
Imposte sul reddito	(44)	(1.206)	<i>n.s.</i>
<b>Risultato netto</b>	<b>2.876</b>	<b>979</b>	<b>(66,0)</b>

\* negli indicatori finanziari riclassificati nel risultato operativo

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

€uro/000	2012	2013	2014	2015	2016
Fatturato totale	4.890	3.248	6.103	3.037	5.860
<b>Utile (Perdita) Netto</b>	<b>1.551</b>	<b>364</b>	<b>374</b>	<b>2.876</b>	<b>979</b>

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

		31/12/15	31/12/16
<b>Indici di finanziamento delle immobilizzazioni</b>			
<b>Margine Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	€/000	(9.876)	(7.3354)
<b>Quoziente Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	0,54	0,62
<b>Margine Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	€/000	9.225	9.118
<b>Quoziente Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	1,43	1,47

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

<b>Indici sulla struttura dei finanziamenti</b>			
<b>Quoziente di indebitamento complessivo</b> (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	%	2,84	2,61
<b>Quoziente di indebitamento finanziario</b> (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	1,77	1,47

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

### **Indici di redditività**

<b>ROE Netto</b> (Risultato Netto / Mezzi Propri)	%	25,25	8,05
<b>ROE Lordo</b> (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	25,64	17,97
<b>ROI</b> (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	0,98	2,00
<b>ROS</b> (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	7,55	13,05

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	9.156	9.058
<b>Quoziente di Disponibilità</b> (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	1,69	1,59
<b>Margine di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	9.156	9.058
<b>Quoziente di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	1,69	1,59

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. Nella quasi totalità dei finanziamenti in essere (coerentemente con una corretta politica di equivalenza finanziaria tra fonti ed impieghi), gli stessi sono stati contratti a tasso fisso, riparandosi da incrementi dei tassi.

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

Le attività nel corso del 2016 si sono sviluppate pressoché interamente nell’area euro. Gli investimenti effettuati negli Stati Uniti non hanno generato impatti negativi sui flussi finanziari di Cia in quanto i redditi provenienti da tali investimenti (locazioni) erano regolati in euro. Con la vendita dell’immobile di proprietà sito a New York – Manhattan, il Gruppo non detiene altre attività significative a reddito all’estero.

### ***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 secondo quanto già citato precedentemente in relazione.

### **Relazione sulla corporate governance 2016**

La relazione, sottoposta all’approvazione del consiglio di amministrazione del 22 marzo 2017, 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 inerzia 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 precedente esercizio è stata effettuata da parte dell’Agenzia delle Entrate 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 ha pertanto provveduto al ricalcolo dell’imposta che rispetto ai 431 mila euro iniziali è stata ridefinita in 125 mila euro con conseguente abbattimento delle sanzioni da 431 mila euro a 38 mila euro. Includendo nel conteggio anche gli interessi, l’esborso complessivo rideterminato è di circa 176 mila euro, con un risparmio finanziario quindi di circa 726 mila euro rispetto a quanto previsto dall’avviso d’accertamento notificato inizialmente. Considerando l’incertezza della materia e i rischi insiti in un contenzioso tributario, la Società ha ritenuto conveniente aderire alla nuova definizione dell’accertamento, richiedendo un pagamento rateale in 16 rate trimestrali dell’importo di circa 11 mila euro ciascuna. Il pagamento della prima rata è stato effettuato al termine del mese di maggio 2016.

### **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 illustrate al 31 dicembre 2016.

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

Al 31 dicembre 2016 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A. (1.70 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 2016 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 2016**

La relazione, sottoposta all'approvazione del consiglio di amministrazione del 22 marzo 2017, 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**

Lo scenario macroeconomico è ancora caratterizzato da forti incertezze riguardo alle prospettive di crescita dell'economia in generale e dall'elevata volatilità dei mercati finanziari, in particolare per il sistema italiano, con segnali di rallentamento dei consumi seppur accompagnati da un miglioramento tendenziale dell'occupazione.

Relativamente ai principali mercati di riferimento nei quali opera il Gruppo vanno, tuttavia, evidenziati alcuni timidi segnali di ripresa, che potrebbero secondo le proiezioni, ridurre l'attuale sbilancio economico-finanziario rispetto agli impegni finanziari assunti. Le previsioni per l'evoluzione della gestione sono, pertanto rivolte verso un andamento positivo, operando in continuità, soprattutto in considerazione dell'eventuali ulteriori operazioni straordinarie che si potranno realizzare 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 2016 che si chiude con un utile d'esercizio, pari a euro 979.275 destinandone l'importo a riserva straordinaria.

**p. il Consiglio di Amministrazione**

*Angelo Riccardi*

---

***Bilancio separato  
della capogruppo  
al 31 dicembre 2016***

**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 31/12/2016**

**PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – ATTIVO**

ATTIVITÀ	Note	31/12/2015	31/12/2016
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>			
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	1	--	--
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>			
		--	--
Immobilizzazioni materiali	2	42.532	37.505
Investimenti Immobiliari	2	11.583.123	9.185.337
Partecipazioni	3	9.631.721	10.266.721
Crediti per imposte anticipate	4	69.716	59.560
Altri crediti	5	6.840	6.840
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>21.333.932</b>	<b>19.555.963</b>
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>			
Rimanenze		--	--
Crediti commerciali	6	3.834.327	6.214.190
Titoli		--	--
Crediti finanziari	7	6.834.306	6.808.242
Crediti tributari	8	383.986	551.636
Altri crediti	9	10.299.274	10.382.215
Disponibilità liquide	10	997.931	406.283
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>		<b>22.349.824</b>	<b>24.362.566</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>43.683.756</b>	<b>43.918.529</b>

**PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – PASSIVO**

PASSIVITÀ	Note	31/12/2015	31/12/2016
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
Capitale Sociale		922.953	922.953
Riserve		7.589.711	10.259.296
Utile (perdita) dell'esercizio		2.876.154	979.275
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>11</b>	<b>11.388.818</b>	<b>12.161.524</b>
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>			
Debiti finanziari	12	16.788.323	14.130.309
Debiti per imposte differite		--	--
Fondi per rischi ed oneri		--	--
TFR e altri fondi per il personale	13	31.506	41.158
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>16.819.829</b>	<b>14.171.467</b>
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>			
Debiti finanziari	14	4.341.390	4.156.991
Debiti commerciali	15	4.527.177	5.059.050
Debiti tributari	16	69.736	325.209
Altri debiti	17	6.536.806	8.044.288
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>		<b>15.475.109</b>	<b>17.585.538</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>32.294.938</b>	<b>31.757.005</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>43.683.756</b>	<b>43.918.529</b>

---

**CONTO ECONOMICO SEPARATO**

CONTO ECONOMICO	Note	31/12/2015	31/12/2016
<b>RICAVI</b>			
Ricavi		2.756.344	2.980.250
Altri proventi operativi		280.541	2.879.984
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>19</b>	<b>3.036.885</b>	<b>5.860.234</b>
Costi per acquisti	<b>20</b>	(305)	(3)
Costi per servizi	<b>21</b>	(1.067.646)	(1.231.443)
Costi per il personale	<b>22</b>	(173.603)	(168.756)
Altri costi operativi	<b>23</b>	(335.179)	(617.275)
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>		<b>(1.576.733)</b>	<b>(2.017.477)</b>
<b>Margine operativo lordo - Ebitda</b>		<b>1.460.152</b>	<b>3.842.757</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	<b>24</b>	2.766.233	(466.601)
Ammortamenti e svalutazioni	<b>25</b>	(369.191)	(353.796)
<b>Risultato operativo - Ebit</b>		<b>3.857.194</b>	<b>3.022.361</b>
Proventi (oneri) finanziari netti	<b>26</b>	(936.873)	(837.376)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>2.920.321</b>	<b>2.184.985</b>
Imposte	<b>27</b>	(44.167)	(1.205.709)
<b>RISULTATO NETTO</b>		<b>2.876.154</b>	<b>979.275</b>

I saldi di bilancio corrispondono a quelli contabili.

---

**Conto Economico complessivo al 31 dicembre 2016**

(Euro)	Note	31 dicembre 2015	31 dicembre 2016
<b>Risultato Netto</b>		<b>2.876.154</b>	<b>979.275</b>
<b>Altre componenti del Conto Economico Complessivo</b>			
Proventi/(oneri) attuariali non translati da conto ec. (IAS 19)	25	(1.945)	(3.520)
Imposte sulle altre componenti del conto economico complessivo		--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>		<b>(1.945)</b>	<b>(3.520)</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL PERIODO</b>		<b>2.874.209</b>	<b>975.755</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>184.590</b>	<b>5.573.431</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(14)</b>	<b>374.349</b>	<b>8.514.609</b>
<b><i>Movimenti 2015:</i></b>				374.349			(374.349)	--
Destinazione Risultato								
Variazione IAS 19 su TFR								
Rettifiche TFR IAS 2013								
<b><i>Risultato del periodo:</i></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>--</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>(14)</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>184.590</b>	<b>5.945.835</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(14)</b>	<b>2.876.154</b>	<b>11.388.818</b>

## Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2015 – 31/12/2016

	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Utili/(perd. a nuovo)	Risultato netto periodo	PN Totale
<b>SALDI AL 31/12/2015</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.590</b>	<b>5.945.835</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(14)</b>	<b>2.876.154</b>	<b>11.388.818</b>
<b><i>Movimenti 2016:</i></b>				2.876.154 (203.049)			(2.876.154)	-- <b>(203.049)</b>
Destinazione Risultato								
Distribuzione dividendi								
Rettifiche TFR IAS 2013								
<b><i>Risultato del periodo:</i></b>								
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	(3.520)	--	--	--	<b>(3.520)</b>
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(3.520)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(3.520)</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>979.275</b>	<b>979.275</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(3.520)</b>	<b>--</b>	<b>(14)</b>	<b>979.275</b>	<b>975.755</b>
<b>SALDI AL 31/12/2016</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.590</b>	<b>8.615.420</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(14)</b>	<b>979.275</b>	<b>12.161.524</b>

**PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA AL 31 DICEMBRE 2016**

(migliaia di euro)	Note	2015	2016
<b>Attività d'esercizio</b>			
Utile d'esercizio		2.876.154	979.275
Ammortamenti		367.799	351.655
<b>Autofinanziamento</b>		<b>3.243.953</b>	<b>1.330.930</b>
Variazioni giacenze di magazzino		--	--
Variazioni crediti commerciali		6.265.223	(2.379.863)
Variazione crediti/debiti tributari		(183.532)	97.979
Variazione altri crediti		1.244.334	(56.877)
Variazione debiti commerciali		244.131	531.873
Variazione altri debiti		(7.191.750)	1.507.482
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>		<b>3.622.359</b>	<b>1.031.524</b>
<b>Attività d'investimento</b>			
Immobilizzazioni materiali		(665)	2.051.158
Immobilizzazioni immateriali		--	--
immobilizzazioni finanziarie		(2.436.275)	(635.000)
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>		<b>(2.436.940)</b>	<b>1.416.158</b>
<b>Attività di finanziamento</b>			
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori		(202.500)	(2.842.413)
Variazione fondi rischi		--	--
Variazione trattamento di fine rapporto		3.443	9.652
Distribuzione dividendi		--	(203.049)
Variazione Riserve		(1.945)	(3.520)
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>		<b>(201.002)</b>	<b>(3.039.330)</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>		<b>984.417</b>	<b>(591.648)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>13.514</b>	<b>997.931</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>997.931</b>	<b>406.283</b>

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

*Angelo Riccardi*

---

***Note Illustrative al bilancio separato  
della capogruppo  
al 31 dicembre 2016***

---

# **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 31/12/2016**

### **Criteri di formazione**

La Società ha predisposto il bilancio al 31 dicembre 2016 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 2016 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 2016 sono gli stessi rispetto a quelli adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2015.

## **Principi, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2016**

A decorrere dal 1° gennaio 2016 sono applicabili le seguenti modifiche di principi e interpretazioni che non comportano effetti significativi per la società:

- *Amendment allo IAS 1* - Iniziativa di informativa: le modifiche introdotte sono principalmente volte a rendere maggiormente chiara l'esposizione delle voci riconducibili alle altre componenti di conto economico complessivo.
- *Amendment allo IFRS 11* - Contabilizzazione delle acquisizioni di interessenze in attività a controllo congiunto: le modifiche disciplinano la contabilizzazione delle acquisizioni di interessenze in attività a controllo congiunto, uniformandola a quella prevista per le operazioni di aggregazione aziendale.
- *Amendment allo IAS 16 ed allo IAS 38* - *Chiarimento dei metodi di ammortamento accettabili*: le modifiche chiariscono l'inappropriatezza dell'utilizzo dei metodi basati sui ricavi per calcolare l'ammortamento di un bene.
- *Amendment allo "IAS 19 - Benefici per i dipendenti*: le modifiche riguardano le modalità di determinazione dei tassi di sconto utilizzati per attualizzare la passività per benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro, nonché chiarimenti sulle modalità di rilevazione dei contributi versati dai dipendenti nell'ambito di un piano a benefici definiti.
- *Amendments to IAS 16 e IAS 41*: Agricoltura, Piante fruttifere. Le modifiche hanno variato i requisiti di contabilizzazione delle attività biologiche che soddisfano la definizione di "piante fruttifere" (c.d. "bearer plants"), quali per esempio gli alberi da frutta, che ora rientrano nell'ambito di applicazione dello "IAS 16 - Immobili, impianti e macchinari" e che conseguentemente saranno soggette a tutte le previsioni di tale principio.
- *IFRS 14 - Regulatory Deferral Accounts*: lo standard consente ai first-time adopter di continuare a rilevare gli ammontari relativi alle tariffe regolamentate (rate regulated) iscritti in base ai previgenti principi adottati (per esempio, principi locali), in sede di prima adozione degli International Financial Reporting Standards.
- *Amendments to IAS 27*: Metodo del Patrimonio Netto nel bilancio separato (modifiche). Le modifiche consentono l'utilizzo dell'equity method nel bilancio separato per la contabilizzazione delle partecipazioni in imprese controllate, collegate e joint venture;
- *Investment Entities: Applying the Consolidation Exception (Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28)*. Le modifiche chiariscono che se la Capogruppo (o controllante intermedia) predispone un bilancio in conformità all'IFRS 10 (incluso il caso di una investment entity che non consolida le proprie partecipazioni in imprese controllate, ma le valuti al fair value), l'esenzione dalla presentazione del Bilancio consolidato si estende alle controllate di una investment entity che sono a loro volta qualificate come investment entity.
- Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS (2010-2012) e (2012-2014): contiene miglioramenti e modifiche formali a principi già esistenti.

---

## 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.

---

<b>Partecipazioni</b>	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.
<b>Fondo TFR</b>	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 "attuariale" 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 riferite 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.
<b>Riconoscimento ricavi</b>	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.
<b>Leasing</b>	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.
<b>Imposte</b>	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***

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

In questa voce sono comprese le spese sostenute per gli acquisti di software, il cui valore è stato completamente ammortizzato nel corso del precedente esercizio.

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.		-	-				(11.812)	(11.812)
<b>SALDO INIZIALE</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
acquisizioni dell'esercizio								-
riclassifiche (-)								-
riclassifiche (+)								-
alienazioni dell'esercizio								-
rivalutazioni dell'esercizio								-
svalutazioni dell'esercizio								-
ammortamenti dell'esercizio			-	-				-
<b>SALDO</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
movimentazione ex art. 2426, nr.3								
<b>SALDO FINALE</b>	-	-	-	-	-	-	-	-

##### **2) *Immobilizzazioni materiali e Investimenti immobiliari***

Saldo al 31/12/2015	€ 11.625.655
Saldo al 31/12/2016	€ 9.222.842
	€ <u>(2.402.813)</u>

Voce	Valore al	Valore al	Differenza
	31/12/2015	31/12/2016	
Impianti e Macchinari	10.727	7.721	(3.006)
Altri beni	31.805	29.784	(2.021)
Totale Immobilizzazioni materiali	42.532	37.505	(5.027)
Investimenti immobiliari	11.583.123	9.185.337	(2.397.786)
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>11.625.655</b>	<b>9.222.842</b>	<b>(2.402.813)</b>

	Terreni	Immobili	Immobili leasing	Impianti e macchin.	Immobilizz. in corso	Altri beni	Totale
<b>COSTO STORICO</b>	<b>3.016.850</b>	<b>12.101.331</b>		<b>176.445</b>		<b>408.275</b>	<b>15.702.901</b>
Rivalutazioni prec.							-
Oneri finanziari							-
Svalutaz. Precedenti							-
Ammortamenti preceden.		(3.535.058)	--	(165.718)	--	(376.470)	<b>(4.077.246)</b>
<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>
Acquisiz. dell'esercizio		6.700				1.300	<b>8.000</b>
Riclassifiche (-)							
Riclassifiche (+)							
Storno fondo per alienazioni		355.410					
Alienazioni dell'esercizio		(2.414.568)					
Rivalutaz. dell'esercizio							
Svalutaz. dell'esercizio							
Ammortam. dell'esercizio		(345.328)	--	(3.007)		(3.320)	<b>(351.655)</b>
<b>SALDO</b>	<b>3.016.850</b>	<b>6.168.487</b>		<b>7.720</b>		<b>29.785</b>	<b>9.222.842</b>
Ammort. Antic. Fiscali							-
Movim. Ex art 2426, nr.3							-
<b>SALDO 31/12/2016</b>	<b>3.016.850</b>	<b>6.168.487</b>		<b>7.720</b>		<b>29.785</b>	<b>9.222.842</b>

## Investimenti immobiliari

	<b>COSTO STORICO</b>	Amm.to precedente	<b>SALDO AL 31/12/2015</b>	Incrementi/ (decrementi)	Amm.to Esercizio	<b>SALDO AL 31/12/2016</b>
Burigozzo 5	417.208		417.208			423.908
G.Galeazzo 31 p.t.	1.202.591	(402.868)	799.723		(36.078)	763.645
G. Galeazzo 29	6.344.193	(1.993.361)	4.350.832		(190.326)	4.160.506
Borgazzi 2 p.t.	770.506	(394.669)	375.837		(23.115)	352.722
Borgazzi 2 lab.	149.773	(79.869)	69.904		(4.493)	65.411
Borgazzi 2 3°p.	87.490	(87.490)	--		--	--
G. Galeazzo 31 1°p.	691.593	(306.124)	385.469		(20.747)	364.722
Malindi KENIA	14.202	(7.456)	6.746		(426)	6.320
Porto Rotondo	22.134	(11.620)	10.514		(664)	9.850
Francia Alta Savoia	20.658	(20.658)	--		--	--
Venezia	46.528	(23.729)	22.799		(1.396)	21.403
New York, 7-9 East 20th	2.414.569	(287.328)	2.127.241	(2.059.158)	(68.083)	--

<b>Tot. Altri immobili</b>	<b>12.181.445</b>	<b>(3.615.172)</b>	<b>8.566.273</b>	<b>(2.052.458)</b>	<b>(345.328)</b>	<b>6.168.487</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>3.016.850</b>
<b>TOTALE Immobili e terreni</b>	<b>15.198.295</b>	<b>(3.615.172)</b>	<b>11.583.123</b>	<b>(2.052.458)</b>	<b>(345.328)</b>	<b>9.185.337</b>

### 3) **Partecipazioni**

Saldo al 31/12/2015	€ 9.631.721
Saldo al 31/12/2016	€ 10.266.721
	€ <b>635.000</b>

Voce	Valore al 31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Valore al 31/12/2016
Partecipazione in controllate	6.256.513	635.000	-	-	6.891.513
Partecipazione in collegate	2.741.720	-	-	-	2.741.720
partecipazione in altre impre	633.488	-	-	-	633.488
<b>Totale</b>	<b>9.631.721</b>	<b>635.000</b>	-	-	<b>10.266.721</b>

#### Partecipazioni in imprese controllate

Voce	Valore al 31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2016
Az. Agr. Ten. Pisciotto	1.169.098	70.000	-	-	1.239.098
Feudi del Pisciotto	1.863.037	100.000	-	-	1.963.037
Diana Bis	2.960.000	450.000	-	-	3.410.000
Infrastrutture America	65.761	-	-	-	65.761
Agricola Florio (già Isola Longa Turismo Rur	59.575	-	-	-	59.575
Resort del Pisciotto	139.042	15.000	-	-	154.042
<b>Totale</b>	<b>6.256.513</b>	<b>635.000</b>	-	-	<b>6.891.513</b>

Nel corso del periodo la società ha operato rinunce a crediti finanziari per complessivi 635.000 euro al fine di ricapitalizzare le proprie controllate.

#### Partecipazioni in imprese collegate

Voce	Valore al 31/12/2015	Incrementi	Riclassifiche	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2016
Donnafugata resort	-	-	-	-	-
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>2.741.720</b>	-	-	-	<b>2.741.720</b>

## Partecipazioni in altre imprese

Voce	Valore al 31/12/2015	Incrementi	Riclassifiche	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2016
V/so Marina di Punta Ala	154.937	-	-	-	154.937
V/so Audoin de Dampierre	130.955	-	-	-	130.955
V/so Donnafugata Resort	347.596	-	-	-	347.596
<b>Totale</b>	<b>633.488</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>6.256.513</b>	<b>2.741.720</b>	<b>633.488</b>	<b>9.631.721</b>
rivalutazioni prec.				-
svalutazioni prec.				-
<b>SALDO INIZIALE</b>	<b>6.256.513</b>	<b>2.741.720</b>	<b>633.488</b>	<b>9.631.721</b>
Incrementi dell'esercizio	635.000		-	635.000
decrementi dell'esercizio				-
alienazioni dell'esercizio				-
Riclassifiche dell'esercizio		-	-	-
svalutazioni dell'esercizio		-		-
<b>SALDO</b>	<b>6.891.513</b>	<b>2.741.720</b>	<b>633.488</b>	<b>10.266.721</b>
movimentazione ex art. 2426, nr.3				-
<b>SALDO FINALE</b>	<b>6.891.513</b>	<b>2.741.720</b>	<b>633.488</b>	<b>10.266.721</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	(65.337)	1.239.097	124.785
Resort del Pisciotto	Palermo	10.000	100	(15.055)	154.042	15.485
Feudi del Pisciotto	Palermo	35.000	100	(177.710)	1.963.038	62.725
Diana Bis	Milano	10.000	100	(377.905)	3.410.000	141.173
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	1.290	59.575	1.203.745
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	(974)	5.446	(2.625)
Infrastrutture America Srl	Milano	19.608	51,00	(6.941)	65.761	1.577.448
Isola longa S.r.l.	Palermo	10.000	50,00	4.563	1.280.225	613.888

---

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 S.r.l.** – 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. È stato inoltre avviato un ristorante, una piccola SPA e a breve termineranno i lavori per la realizzazione di 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 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 perfezionata a fine 2014.
- **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.
- **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: uno a Las Vegas, due nella Repubblica Domenicana a Casa de Campo, 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) in Aprile 2017, Orlando in Florida (dicembre 2017), Dallas in Texas (settembre 2017), e Doha in Qatar (novembre 2017).

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

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2016 a 59.560 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 31/12/2015	€	6.840
Saldo al 31/12/2016	€	6.840
	€	--

Gli altri crediti evidenziano il saldo dei depositi cauzionali.

## ATTIVITÀ CORRENTI

### 6) *Crediti commerciali*

Saldo al 31/12/2015	€	3.834.327
Saldo al 31/12/2016	€	6.214.190
	€	<b>2.379.863</b>

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 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazioni
Clienti ordinari	547.260	532.851	(14.409)
Fatture da emettere/N.Cr. Da Ricevere	450.983	2.648.968	2.197.985
Crediti v/Infrastrutture America	1.634.015	1.648.815	14.800
Crediti v/Feudi de Pisciotto	145	145	-
Crediti v/resort & Golf	-	1.000	1.000
Crediti v/Diana bis	1.203.316	1.385.944	182.628
Fondo sval. Crediti tassato	-	-	-
Fondo sval. Crediti art. 106 Tuir	(1.392)	(3.533)	(2.141)
	<b>3.834.327</b>	<b>6.214.190</b>	<b>2.379.863</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 31/12/20145	1.392
Utilizzo nell'esercizio	--
Acc.to fondo Sval. Crediti	2.141

Saldo al 31/12/2016	3.533
---------------------	-------

### 7) **Crediti finanziari**

Sono pari a euro 6.808.242 e sono costituiti dal saldo verso la controllata Diana Bis S.r.l. per euro 6.806.742 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 31/12/2015	€ 383.986
Saldo al 31/12/2016	€ 551.636
	€ <b>167.650</b>

Voce	Valore al	Valore al	Variazioni
	31/12/2015	31/12/2016	
Erario c/to rit. Acc.to bancarie e postali	16	11	(5)
Erario c/lva	6.752	5.254	(1.498)
Acconto IRAP	12.147	16.089	3.942
Acconto Ires	6.917	153	(6.764)
Crediti IRES da Consolidato Nazionale	318.749	491.238	172.489
Trans. Pro forma Iva	15.362	18.545	3.183
Altri crediti vso Erario	23.583	20.294	(3.289)
Irpef su TFR	52	52	-
Credito d' Imposta Dipendenti Bonus Renzi	408	-	(408)
<b>TOTALE</b>	<b>383.986</b>	<b>551.636</b>	<b>167.650</b>

L'incremento dei crediti tributari è principalmente dovuto all'aumento del credito IRES relativo al consolidato fiscale del gruppo Cia in conseguenza delle perdite conseguite nel periodo dalle controllate partecipanti al contratto di consolidato.

## 9) *Altri crediti*

Saldo al 31/12/2015	€	10.299.274
Saldo al 31/12/2016	€	10.382.215
	€	<b>82.941</b>

Voce	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazioni
Anticipi a fornitori	3.400	3.400	-
Fornitori per Note Cred. da Ricevere	2.184	-	(2.184)
Debiti v/enti previdenziali	547	2.110	1.563
Crediti v/so terzi	2.039	2.095	56
Crediti v/so dipendenti	791	771	(20)
Crediti v/so Naro Lorenzo	3.000	3.000	-
Crediti v/so Az. Agricola Ten. Del Pisciotto	2.618.267	2.561.767	(56.500)
Crediti v/so Feudi del Pisciotto	4.870.101	4.999.901	129.800
Crediti v/so Resort del Pisciotto	119.458	121.458	2.000
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)	501.238	501.238	-
Crediti v/so Isola Longa	31.752	31.752	-
Crediti v/so Soc. Infrastrutture Sicilia	339.074	339.737	663
Crediti v/so Diana Bis	1.500.000	1.500.000	-
Crediti v/so Compagnie Fonciere	100.000	20.000	(80.000)
Altri crediti	31.195	31.195	-
Anticipo immobile	4.282	4.282	-
Altri crediti v/Global Finance	-	101.208	101.208
Ratei attivi diversi	15.631	8.103	(7.528)
Risconto assicurazioni	594	250	(344)
Risconti attivi diversi	149.053	143.280	(5.773)
<b>TOTALE</b>	<b>10.299.274</b>	<b>10.382.215</b>	<b>82.941</b>

## 10) *Disponibilità liquide*

Saldo al 31/12/2015	€	997.931
Saldo al 31/12/2016	€	406.283
	€	<b>(591.648)</b>

### Depositi bancari

Voce	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazioni
Monte Dei Paschi di Siena	1.484	386.568	385.084
Bipop Carire	7.519	18.440	10.921
Monte Paschi New York	7.029	-	(7.029)
Banca Popolare Vicenza	-	393	393
Cassa Risparmio Parma e Piacenza	981.830	385	(981.445)
Cassa	69	497	428
<b>TOTALE</b>	<b>997.931</b>	<b>406.283</b>	<b>(591.648)</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 2016 con quelli esposti

sugli estratti conto bancari.

## **PASSIVO**

### **11) Patrimonio Netto**

Saldo al 31/12/2015	€ 11.388.818
Saldo al 31/12/2016	€ 11.786.700
	€ <b>397.882</b>

Voce	Valore al 31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2016
Capitale Sociale	922.953	-	-	922.953
Riserva Legale	184.591	-	-	184.591
Riserva Straordinaria	5.963.648	2.876.154	(203.049)	8.636.753
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	-	-	1.526.025
Movimentazione patrimoniale IAS	(84.539)	(3.520)	-	(88.059)
Utili (Perdite) a nuovo	(14)	-	-	(14)
<b>TOTALE</b>	<b>8.512.664</b>	<b>2.872.634</b>	<b>(203.049)</b>	<b>11.182.249</b>
Utile (perdita) dell'esercizio	2.876.154	979.275	(2.876.154)	979.275
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>11.388.818</b>	<b>3.851.909</b>	<b>(3.079.203)</b>	<b>12.161.524</b>

I movimenti di patrimonio netto del periodo riguardano la destinazione dell'utile dell'esercizio 2015 a riserva straordinaria e la distribuzione di dividendi per 203.049 mila euro 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 attuariale sul TFR al 31 dicembre 2016 ha inoltre comportato un ulteriore riduzione della riserva OIC per 3.520 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 2016 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	8.636.753
Riserva di transizione agli IAS/IFRS	(88.059)
Utile dell'esercizio	979.275
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 31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Valore a 31/12/2016
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
Valori al 31/12/2014	922.953	1.526.025	184.591	5.589.300	(82.594)	(14)	374.348	8.514.609
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
Valori al 31/12/2015	922.953	1.526.025	184.591	5.963.648	(84.539)	(14)	2.876.154	11.388.818
Destinazione del risultato				2.876.154			(2.876.154)	-
Distribuzione dividendi				(203.049)			-	(203.049)
Altre variazioni:								-
<i>Risultato netto del periodo</i>							979.275	979.275
<i>Proventi oneri imputati direttamente a Patrimonio</i>					(3.520)			(3.520)
Risultato complessivo del periodo					(3.520)		979.275	975.755
Valori al 31/12/2016	922.953	1.526.025	184.591	8.636.753	(88.059)	(14)	979.275	12.161.524

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	8.636.753	A, B, C	8.636.753
Perdite a nuovo	(14)		
Riserva Transizione IFRS*	(88.059)	-	(88.059)
<b>Totale</b>			<b>10.074.719</b>

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

## PASSIVITÀ NON CORRENTI

### 12) Debiti Finanziari

Saldo al 31/12/2015	€ 16.788.323
Saldo al 31/12/2016	€ 14.130.309
	€ <u>(2.658.014)</u>

I debiti finanziari sono costituiti da:

Voce	Valore al	Valore al	Variazioni
	31/12/2015	31/12/2016	
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	16.788.323	14.130.309	(2.658.014)
<b>TOTALE</b>	<b>16.788.323</b>	<b>14.130.309</b>	<b>(2.658.014)</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. Nel corso del periodo è stato rimborsato anticipatamente il mutuo stipulato con Monte dei Paschi di Siena per l'importo iniziale di euro 1.792.000, a seguito della vendita dell'immobile di New York cui il mutuo si riferiva.

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 9.553.112.

Nel corso del mese di dicembre 2014 per alcuni finanziamenti, CIA aveva presentato la domanda di moratoria ABI successivamente accolta dai vari istituti di credito, che prevedeva la sospensione della quota capitale per 12 mesi e l'allungamento della scadenza per pari periodo. Al termine del periodo di moratoria, nel mese di 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 31/12/2015	€	31.506
Saldo al 31/12/2016	€	41.158
	€	<b>9.652</b>

La variazione è così costituita:

Voce	Fondo al	Utilizzi	Accanto-namento	Oneri Finanziari	(Utili)/Perdite attualizzazione	Fondo al
	31/12/2015					31/12/2016
Dirigenti	30.100	-	4.406	10	3.396	37.912
Impiegati	1.406	-	1.716	-	124	3.246
	<b>31.506</b>	<b>-</b>	<b>6.122</b>	<b>10</b>	<b>3.520</b>	<b>41.158</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 2016 a euro 28.631.

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 2016:

#### Assunzioni Finanziarie:

Tasso di Attualizzazione	Curva Eur Composite AA al 31.12.2016
--------------------------	--------------------------------------

Scadenze (anni)	Tassi
1	-0,220%
2	-0,117%
3	-0,037%
4	0,072%
5	0,209%
7	0,521%
8	0,692%
9	0,862%
10	1,017%
15	1,483%

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

**Assunzioni demografiche:**

Età Massima di Collocamento a Riposo	<i>Secondo le ultime disposizioni legislative</i>
Tavole di Mortalità	<i>RGS 48</i>
Percentuale Media Annuia di Uscita del Personale*	7,00%
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%	38.560
	-0,50%	44.057

<b>Informazioni Aggiuntive</b>	
Duration (in anni)	18,48

<b>Pagamenti previsti</b>	
Pagamenti previsti al 31.12.2017	2.368
Pagamenti previsti al 31.12.2018	2.739
Pagamenti previsti al 31.12.2019	3.061
Pagamenti previsti al 31.12.2020	3.338
Pagamenti previsti al 31.12.2021	3.571
Pagamenti previsti dall'1.01.2022 al 31.12.2026	20.760

## PASSIVITÀ CORRENTI

### 14) Debiti finanziari

Saldo al 31/12/2015	€	4.341.390
Saldo al 31/12/2016	€	4.156.991
	€	<u>(184.399)</u>

<b>Voce</b>	<b>Valore al 31/12/2015</b>	<b>Valore al 31/12/2016</b>	<b>Variazioni</b>
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	1.151.872	1.708.579	556.707
Debiti vs Banche	2.506.190	1.756.987	(749.203)
Debiti v/so Class Editori	659.004	659.004	-
Debiti v/so Classpi	19.324	27.421	8.097
Debiti vs Diana Bis	5.000	5.000	-
<b>TOTALE</b>	<b>4.341.390</b>	<b>4.156.991</b>	<b>(184.399)</b>

## **15) Debiti commerciali**

Saldo al 31/12/2015	€	4.527.177
Saldo al 31/12/2016	€	5.059.050
	€	<b>531.873</b>

<b>Voce</b>	<b>Valore al 31/12/2015</b>	<b>Valore al 31/12/2016</b>	<b>Variazioni</b>
Fornitori e collaboratori	393.763	622.843	229.080
Fatture e note da ricevere	291.478	407.473	115.995
Class Editori	3.808.680	3.994.959	186.279
Classpi	31.334	31.853	519
Italia Oggi Editori Erinne	1.922	1.922	-
<b>TOTALE</b>	<b>4.527.177</b>	<b>5.059.050</b>	<b>531.873</b>

## **16) Debiti tributari**

Saldo al 31/12/2015	€	69.736
Saldo al 31/12/2016	€	325.209
	€	<b>255.473</b>

<b>Voce</b>	<b>Valore al 31/12/2015</b>	<b>Valore al 31/12/2016</b>	<b>Variazioni</b>
IRPEF per ritenute dipendenti	9.451	12.269	2.818
IRPEF per ritenute autonomi/Co.Co.Co	15.150	8.678	(6.472)
Altri debiti verso Erario	-	142.853	142.853
Erario Ires-Irap	45.135	161.409	116.274
<b>TOTALE</b>	<b>69.736</b>	<b>325.209</b>	<b>255.473</b>

## **17) Altri debiti**

Saldo al 31/12/2015	€	6.536.806
Saldo al 31/12/2016	€	8.044.288
	€	<b>1.507.482</b>

Voce	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazioni
V/so enti previdenziali	17.292	19.098	1.806
Cauzioni	282.000	282.000	-
Debiti vs azionisti per dividendi	1.937	2.086	149
Deb. Tributari V/so Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	211.496	224.021	12.525
Deb. Tributari V/so Resort del Pisciotto	39.980	45.192	5.212
Deb. Tributari V/so Agricola Florio	4.093	3.512	(581)
Deb. Tributari V/so Feudi del Pisciotto	199.607	211.699	12.092
Deb. Tributari V/so Infrastrutture America	-	30.810	30.810
Deb. Tributari V/so Diana	14.843	731.169	716.326
Dipendenti C/to Stipendi	20.293	28.726	8.433
Debiti v/Class per caparra confirmatoria	1.999.998	1.999.998	-
Altri debiti V/so Class Editori	3.504.672	3.747.961	243.289
Altri debiti	120	120	-
Rateo 13.ma 14.ma redazionale	4.771	4.771	-
Rateo ferie maturete	15.767	26.822	11.055
Ratei passivi diversi	219.937	686.303	466.366
<b>TOTALE</b>	<b>6.536.806</b>	<b>8.044.288</b>	<b>1.507.482</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 e con Banca CARIGE per euro 16.000.000,00. 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 31/12/2015	€	3.036.885
Saldo al 31/12/2016	€	5.860.234
	€	<b>2.823.349</b>

**Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

<b>Voce</b>	<b>Valore al 31/12/2015</b>	<b>Valore al 31/12/2016</b>	<b>Variazioni</b>
Ricavi affitti e facility Class	2.061.558	2.291.558	230.000
Ricavi affitti e facility Italia Oggi	359.939	359.939	-
Ricavi affitti e facility Global Finance	159.480	150.637	(8.843)
Altri ricavi dell'attività	175.367	178.116	2.749
<b>TOTALE</b>	<b>2.756.344</b>	<b>2.980.250</b>	<b>223.906</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**

<b>Voce</b>	<b>Valore al 31/12/2015</b>	<b>Valore al 31/12/2016</b>	<b>Variazioni</b>
Altri ricavi e proventi	63.041	109.139	46.098
Plusvalenza	217.500	2.770.845	2.553.345
<b>TOTALE</b>	<b>280.541</b>	<b>2.879.984</b>	<b>2.599.443</b>

La plusvalenza conseguita nell'esercizio 2016 è relativa alla cessione dell'immobile di proprietà situato in New York - Manhattan perfezionata nel mese di dicembre.

## COSTI OPERATIVI

Saldo al 31/12/2015	€ 1.576.733
Saldo al 31/12/2016	€ 2.017.477
	€ <u><b>440.744</b></u>

### 20) Costi per acquisti

Voce	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazioni
Acquisto altre merci	305	3	(302)
<b>TOTALE</b>	<b>305</b>	<b>3</b>	<b>(302)</b>

### 21) Costi per servizi

Voce	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazioni
Collaborazioni occasionali	29.796	16.957	(12.839)
Spese di rappresentanza	2.727	-	(2.727)
Assicurazioni	24.249	22.691	(1.558)
Manutenzioni	22.900	22.857	(43)
Spese generali	442.099	430.740	(11.359)
Consulenze fiscali e spese legali	324.057	260.164	(63.893)
Prestazione di servizi Class Editori	150.000	150.000	-
Penali risoluzione contratti	-	15.309	15.309
Costi intermediazione vendita immobile NY	-	265.233	265.233
Altri servizi	12.358	4.473	(7.885)
Godimento beni di terzi	59.460	43.019	(16.441)
<b>TOTALE</b>	<b>1.067.646</b>	<b>1.231.443</b>	<b>163.797</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 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazioni
Costi retribuzioni	111.777	120.337	8.560
Costi contributi	56.462	42.012	(14.450)
Adeguamento aktualizzazione TFR las	5.364	6.407	1.043
Spese varie personale	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>173.603</b>	<b>168.756</b>	<b>(4.847)</b>

### 23) *Altri costi operativi*

Voce	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazioni
Emolimenti organi societari	97.894	98.061	167
Imposte e tasse	157.297	193.467	36.170
Oneri fiscali vendita immobile NY	-	176.792	176.792
Altre spese	62.127	128.256	66.129
Quotazione titoli	17.861	20.699	2.838
<b>TOTALE</b>	<b>335.179</b>	<b>617.275</b>	<b>282.096</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 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazioni
Sopravvenienze attive	2.799.143	29.236	(2.769.907)
Sopravvenienze attive gestione ordinaria	-	87	87
Sopravvenienze attive fiscali	1.993	494	(1.499)
Sopravvenienze attive per accordi saldo e stralcio	10.000	-	(10.000)
<b>Totale Proventi Non ordinari</b>	<b>2.811.136</b>	<b>29.817</b>	<b>(2.781.319)</b>
Sopravvenienze passive	(32.552)	(8.062)	24.490
Sopravvenienze passive gestione ordinaria	(11.052)	(57.502)	(46.450)
Sopravvenienze passive fiscali	-	(430.854)	(430.854)
Perdite su crediti	-	-	-
Refusione danni e transazioni varie	(1.299)	-	1.299
<b>Totale Oneri Non ordinari</b>	<b>(44.903)</b>	<b>(496.418)</b>	<b>(451.515)</b>
<b>Totale Proventi e Oneri non ordinari netti</b>	<b>2.766.233</b>	<b>(466.601)</b>	<b>(3.232.834)</b>

### 25) *Ammortamenti e svalutazioni*

Saldo al 31/12/2015	€	369.191
Saldo al 31/12/2016	€	353.796
	€	<u>(15.395)</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 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni materiali	366.763	351.655	(15.108)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.036	-	(1.036)
Accantonamento fondo svalutazione crediti	1.392	2.141	749
<b>TOTALE</b>	<b>369.191</b>	<b>353.796</b>	<b>(15.395)</b>

## 26) Proventi e oneri finanziari netti

Saldo al 31/12/2015	€	(936.873)
Saldo al 31/12/2016	€	(837.376)
	€	<u><b>99.497</b></u>

### Altri proventi finanziari

Voce	Valore al	Valore al	Variazioni
	31/12/2015	31/12/2016	
Interessi bancari e postali	60	44	(16)
Interessi attivi Diana Bis	232.843	182.628	(50.215)
Utili su Cambi	1.666	83	(1.583)
<b>TOTALE</b>	<b>234.569</b>	<b>182.755</b>	<b>(51.814)</b>

### Interessi e altri oneri finanziari

Voce	Valore al	Valore al	Variazioni
	31/12/2015	31/12/2016	
Interessi passivi bancari	157.563	75.466	(82.097)
Spese e commissioni bancarie	38.649	29.253	(9.396)
Interessi passivi su finanziamenti	-	-	-
Perdite su Cambi	2.245	25.926	23.681
Interessi passivi su mutui ipotecari	968.113	861.437	(106.676)
Oneri finanziari TFR las	34	10	(24)
Interessi passivi classpi	574	519	(55)
Altri oneri finanziari	4.264	27.520	23.256
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>1.171.442</b>	<b>1.020.131</b>	<b>(151.311)</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari netti</b>	<b>(936.873)</b>	<b>(837.376)</b>	<b>99.497</b>

## 27) Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2015	€	44.167
Saldo al 31/12/2016	€	1.205.709
	€	<u><b>1.161.542</b></u>

Il saldo comprende l'Irap dell'anno per euro 161.409, IRES per euro 669.824, le imposte federali americane sul capital gain relativo alla cessione dell'immobile di New York, per la parte eccedente quanto recuperabile in dichiarazione dei redditi sotto forma di credito fiscale per imposte pagate all'estero, per l'ammontare di euro 295.014. Sono inoltre state stanziate imposte anticipate a debito per euro 7.201 e rettifiche su differite anni precedenti per 622 euro. Nel periodo è stato inoltre contabilizzato l'effetto sui crediti per imposte anticipate sulle perdite IRES presenti nel consolidato fiscale conseguente alla variazione dell'aliquota IRES che nel 2017 passerà dal 27,5% al 24%. Tale effetto è stato negativo per euro 71.639.

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 31/12/2015					Valori al 31/12/2016		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto Variaz. Aliquota IRES	Effetto Fiscale Rettificato	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota IRES applicata fino al 2015	27,50%					27,50%		
Aliquota IRES + IRAP applicata fino al 2015	31,40%					31,40%		
Aliquota IRES applicata dal 2015	24,00%					24,00%		
Aliquota IRES + IRAP applicata dal 2015	27,90%					27,90%		
<b>Aumento (diminuzione) del fondo imposte differite</b>				-	-		-	-
<b>Imposte anticipate/differite:</b>								
Imposte su compensi amministratori	-149.070	38.370	-2.592	35.777	-661	-199.074	47.778	12.001
Storno terreni	52.717	-16.533	1.845	-14.708	1.845	52.717	-14.708	0
Storno immobili	1.416.048	-444.639	49.562	-395.077	49.562	1.416.048	-395.077	0
Accto fondo svalutazione crediti tassato	-139.138	38.263	-4.870	33.393	-4.870	-139.138	33.393	0
Storno altre immobilizzazioni	-5.974	1.876	-209	1.667	-209	-5.974	1.667	0
Eccedenze ROL riportabili	-1.349.361	371.074	-47.228	323.847	-47.228	-1.349.361	323.847	0
Rettifica ROL	-521.858	0	-18.265	-18.265	-18.265	256.571	61.577	
Ace	-82.647	19.835	0	19.835	19.835	-2.637	633	-19.202
Rettifica Ace						2.637	-633	
Attualizzazione TFR	-4.521	1.279	-108	1.085	234	-4.521	1.085	0
Rettifica TFR								
<b>Imposte anticipate/(differite) nette</b>					<b>243</b>		<b>59.561</b>	<b>-7.201</b>
<b>Effetto Netto:</b>								
Sul risultato d'esercizio					243		-7.201	
<b>Sul Patrimonio Netto Iniziale</b>					<b>69.473</b>		<b>69.716</b>	
Rettifica su saldo iniziale							-2.955	
<b>Sul Patrimonio Netto Finale</b>					<b>69.716</b>		<b>59.560</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 2016 ed il relativo *fair value* delle attività e passività finanziarie:

€uro	Valore contabile	Fair value
<b>Attività finanziarie</b>		
<i>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti</i>	406.283	406.283
<i>Crediti commerciali</i>	6.217.723	6.214.190
<i>Altri crediti</i>	17.808.493	17.808.493
<b>Passività finanziarie</b>		
<i>Finanziamenti</i>		
- <i>a tasso fisso</i>	16.530.313	16.530.313
- <i>a tasso variabile</i>	--	--
<i>Debiti commerciali</i>	5.059.050	5.059.050
<i>Altri debiti</i>	8.369.497	8.369.497
<i>Debiti verso banche e altri</i>	1.756.987	1.756.987

## 29) Informativa di settore

L'attività della Società è dedita 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)	31/12/15	31/12/16	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
Ricavi	1.908	2.129	221	11,6
Costi operativi diretti	1.158	1.052	(106)	(9,2)
<b>Margini di contribuzione</b>	<b>750</b>	<b>1.077</b>	<b>327</b>	<b>43,6</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>39,3</i>	<i>50,6</i>		

## B. Facility management

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	31/12/15	31/12/16	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
Ricavi	731	731	--	--
Costi operativi diretti	287	282	(5)	(1,7)
<b>Margini di contribuzione</b>	<b>444</b>	<b>449</b>	<b>5</b>	<b>1,1</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>60,7</i>	<i>61,4</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 precedente esercizio è stata effettuata da parte dell'Agenzia delle Entrate 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 ha pertanto provveduto al ricalcolo dell'imposta che rispetto ai 431 mila euro iniziali è stata ridefinita in 125 mila euro con conseguente abbattimento delle sanzioni da 431 mila euro a 38 mila euro. Includendo nel conteggio anche gli interessi, l'esborso complessivo rideterminato è di circa 176 mila euro, con un risparmio finanziario quindi di circa 726 mila euro rispetto a quanto previsto dall'avviso d'accertamento notificato inizialmente. Considerando l'incertezza della materia e i rischi insiti in un contenzioso tributario, la Società ha ritenuto conveniente aderire alla nuova definizione dell'accertamento, richiedendo un pagamento rateale in 16 rate trimestrali dell'importo di circa 11 mila euro ciascuna. Il pagamento della prima rata è stato effettuato al termine del mese di maggio 2016.

### **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 2016 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A. (1.702 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 Fonciére du Vin.

€uro/000	31/12/15	31/12/16
<b>Rapporti Patrimoniali</b>		
Crediti vs. Class Editori	379	2.286
Crediti vs. Italia Oggi Editori Erinne	247	330
Crediti vs. Class CNBC	20	--
Crediti vs. Global Finance	--	160
Credito vs. Compagnie Fonciére du Vin	100	20
Debiti vs. Class Editori	(7.973)	(8.402)
Debiti vs. Italia Oggi Editori Erinne	(2)	(2)
Debiti vs. Class Pubblicità	(51)	(59)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)

€uro/000	31/12/15	31/12/16
<b>Rapporti Economici</b>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	1.472	1.702
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	255	255
Ricavi da locazione vs. Global Finance	159	151
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)
Interessi passivi vs. Class Pubblicità	--	(1)

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

€uro/000	31/12/2015	31/12/2016
<b>Rapporti Patrimoniali</b>		
Crediti verso Turistica Florio	--	--
Crediti verso Isola Longa	32	32
Crediti verso Società Infrastrutture Sicilia	339	340

---

## **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 2015 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**

Lo scenario macroeconomico è ancora caratterizzato da forti incertezze riguardo alle prospettive di crescita dell'economia in generale e dall'elevata volatilità dei mercati finanziari, in particolare per il sistema italiano, con segnali di rallentamento dei consumi seppur accompagnati da un miglioramento tendenziale dell'occupazione.

Relativamente ai principali mercati di riferimento nei quali opera il Gruppo vanno, tuttavia, evidenziati alcuni timidi segnali di ripresa, che potrebbero secondo le proiezioni, ridurre l'attuale sbilancio economico-finanziario rispetto agli impegni finanziari assunti. Le previsioni per l'evoluzione della gestione sono, pertanto rivolte verso un andamento positivo, operando in continuità, soprattutto in considerazione dell'eventuali ulteriori operazioni straordinarie che si potranno realizzare 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.

Qualifica	Compenso
Amministratori	75.000
Collegio sindacale	22.880

In conformità all'art. 149-duodices del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2016 distinti per tipologia di servizio:

€uro	Esercizio 2016
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2016	3.000
Revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2016	1.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2016	1.500
Controllo contabile esercizio 2016	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 2016.
2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2016 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 2016:
    - 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.Lgs 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 2017

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 2016**

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 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 2016, 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 979.275. Tale utile ha portato il patrimonio netto ad euro 12.161.524.

Dato atto che nella Relazione sulla gestione gli Amministratori riferiscono con riguardo alla delicatezza di alcuni aspetti dell'andamento aziendale e che nella stessa Relazione, oltre che nelle Note illustrate al bilancio, gli Amministratori riferiscono sulle operazioni di maggior rilievo riguardanti l'esercizio 2016, il Collegio sindacale, per quanto di competenza, ritiene opportuno evidenziare quanto segue.


### **Impairment test**

Il Collegio sindacale ha verificato l'adeguatezza, sotto il profilo metodologico, del processo relativo alle valutazioni delle partecipazioni effettuate con il metodo del patrimonio netto iscritte nel bilancio consolidato.

In particolare, con riferimento al test di impairment effettuato sulla partecipazione nella società collegata Società Infrastrutture Sicilia S.r.l., partecipata per il 50% da Infrastrutture America S.r.l, al fine di verificare il suo valore in conseguenza di quello della partecipazione nella Airgest S.p.a., società proprietaria dell'aeroporto di Trapani, detenuta dalla stessa Società Infrastrutture Sicilia S.r.l..

Tale test ha portato alla contabilizzazione di un componente negativo, per un importo di 3,8 milioni di euro, che è stata recepito nel bilancio consolidato.

Il Collegio sindacale ha, inoltre, verificato l'adeguatezza, sempre sotto il profilo metodologico, del processo relativo alle valutazioni delle partecipazioni iscritte nel bilancio d'esercizio.

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. prima e BDO Italia S.p.a. dopo, 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 dei soci, 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 dalle 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 dalle 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;
  - 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 2016 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;
  - in qualità di “comitato per il controllo interno e la revisione contabile” ai sensi dell'articolo 19, del D.Lgs. n. 39, del 2010: i) informato l'organo di amministrazione dell'esito della revisione; ii) monitorato il processo di informativa finanziaria; iii) controllato l'efficacia dei sistemi di controllo interno, di revisione interna e di gestione del rischio; iv) monitorato la revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati; v) verificato e monitorato l'indipendenza dei soggetti incaricati 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;

- ricevuto dalla Società di revisione legale dei conti l'illustrazione del contenuto della "Relazione aggiuntiva per il comitato per il controllo interno e la revisione contabile" emessa ai sensi dell'articolo 11 del Regolamento (UE) n. 537/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 sui requisiti specifici relativi alla revisione legale dei conti di enti di interesse pubblico;
- preso atto dell'impegno della Società di revisione legale dei conti a consegnare al Collegio sindacale nella qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, entro la data della prossima assemblea dei soci, l'originale della relazione di cui al punto precedente;
- ricevuto 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 delle stesse;
- discusso con le Società di revisione legale dei conti, i rischi relativi all'indipendenza delle medesime nonché le misure adottate dalle stesse 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 BDO Italia S.p.a., subentrata, con decorrenza dal 1° febbraio 2017, alla PKF Italia S.p.a., cui è affidata la revisione legale dei conti, ha rilasciato, in data odierna (6 aprile 2017), le relazioni sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2016 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 2016 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 2016 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 2016 alla società di revisione PKF Italia S.p.a., alla quale è subentrata, con decorrenza dal 1° febbraio 2017, per effetto di atto di cessione d'azienda, la BDO 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
<b>Total</b>	<b>13.200,00</b>	

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. e/o alla società di revisione BDO 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. e/o alla società di revisione BDO Italia S.p.a..

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

Nel corso dell'esercizio 2016 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 2016, si sono tenute n. 5 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.

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 le 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'efficacia 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 del 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. prima e BDO Italia S.p.a. dopo, 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 2016 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 2016” 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” (più correttamente nella sezione “Documenti”).

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.

Tale versione del Codice di autodisciplina è stata successivamente aggiornata per tener conto delle raccomandazioni di Borsa italiana in merito (Codice di Autodisciplina delle società quotate – edizione di luglio 2015).

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”, predisposta per l’esercizio 2016, si evince che la Società, come previsto dall’edizione di luglio 2015 di tale Codice, ed ad eccezione di quanto

indicato nel paragrafo seguente, ha applicato le modifiche apportate al Codice entro la fine dell'esercizio 2016, e di ciò ne informa il mercato con la relazione sul governo societario da pubblicarsi insieme al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016.

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 osserva anche che, nel corso del 2016:

- 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.

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 2016 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 2016.

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 alla riserva straordinaria.

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 illustrate ed alle relative Relazioni sulla gestione, ed alle materie di propria competenza.

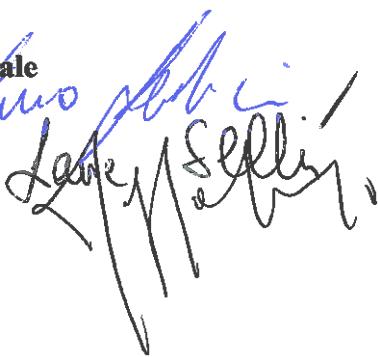
Milano, 6 aprile 2017

**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.**

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDEPENDENTE  
AI SENSI DEGLI ARTT.14 E 16 DEL DLGS 39/2010

Bilancio esercizio al 31 dicembre 2016

**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDEPENDENTE  
AI SENSI DEGLI ARTT.14 E 16 DEL DLGS 39/2010**

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 2016, 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 Dlgs.38/2005.

*Responsabilità della società di revisione*

È 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 del Dlgs.39/2010. 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. 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 2016, 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 Dlgs.38/2005.

Bari, Bergamo, Bologna, Brescia, Cagliari, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Novara, Padova, Palermo, Pescara, Potenza, Roma, Torino, Treviso, Trieste, Verona, Vicenza

BDO Italia S.p.A. - Sede Legale: Viale Abruzzi, 94 - 20131 Milano - Capitale Sociale Euro 1.000.000 i.v.  
Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Milano n. 07722780967 - R.E.A. Milano 1977842  
Iscritta al Registro dei revisori Legali al n. 167911 con D.M. del 15/03/2013 G.U. n. 26 del 02/04/2013  
BDO Italia S.p.A., società per azioni italiana, è membro di BDO International Limited, società di diritto inglese (company limited by guarantee), e fa parte della rete internazionale BDO, network di società indipendenti.

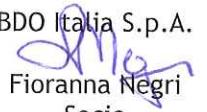
*Altri aspetti*

Il bilancio d'esercizio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è stato sottoposto a revisione contabile dall'allora revisore in carica che ha espresso un giudizio senza modifica sul bilancio con relazione emessa in data 6 aprile 2016.

**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 della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art.123-bis, comma 4, del Dlgs.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.. 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 2016.

Milano, 6 aprile 2017

BDO Italia S.p.A.  
  
Fioranna Negri  
Socio