

**C I A**  
Compagnia Immobiliare Azionaria

**Relazione Finanziaria  
Semestrale Consolidata  
al 30 giugno 2017**



Approvata dal Consiglio di Amministrazione  
in data 28 settembre 2017

**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***

□ Composizione degli Organi Sociali .....	3
□ Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2017.....	4
□ Bilancio Semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2017 .....	21
□ Prospetti delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato I Semestre 2016 e I Semestre 2017 .....	25
□ Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 30 giugno 2017 .....	26
□ Situazione consolidata al 30 giugno 2017 ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006 .....	27
□ Note illustrate al bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2017 .....	30
□ Operazioni con parti correlate al 30 giugno 2017 .....	55
□ Prospetto della partecipazioni rilevanti ex. art. 120 del D.Lgs 58/1998 .....	58
□ Attestazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2017 ai sensi dell'art. 154-bis del D.Lgs n. 58/1998 .....	60
□ Relazione della Società di Revisione sul bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2017 .....	62

---

## 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 d'esercizio 2021.

---

***Relazione finanziaria semestrale  
Consolidata al 30 giugno 2017***

---

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

**RELAZIONE SULLA GESTIONE  
DEL GRUPPO  
AL 30 GIUGNO 2017**

La relazione del Gruppo CIA al 30 giugno 2017, sottoposta a revisione contabile limitata, è stata redatta in conformità dello IAS 34 e ai sensi dell'art. 154-ter del D. Lgs. 58/1998, nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IFRS, adottati dalla Commissione dell'Unione Europea 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.

I dati del periodo di confronto sono stati anch'essi espressi secondo i principi IFRS.

**Sintesi dei principali indicatori economici-patrimoniali del periodo**

I principali dati economici del periodo si possono così sintetizzare:

€uro/000	I Semestre 2016	I Semestre 2017	Variaz. %
<b>Dati economici:</b>			
Ricavi	2.537	100,0%	2.256
		100,0%	(11,1)
Margine operativo lordo (EBITDA)	1.200	47,3%	910
		40,3%	(24,2)
Risultato operativo (EBIT)	(47)	-1,9%	(132)
		-5,9%	n.s.
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>(988)</b>	-38,9%	<b>(893)</b>
		-39,6%	<b>(9,6)</b>

Il patrimonio netto complessivo consolidato è pari a 8,82 milioni di euro, contro i 9,72 del 31 dicembre 2016.

---

## **Andamento dei principali mercati di riferimento e attività nel primo semestre 2017**

L'andamento dei mercati di riferimento e delle principali attività del Gruppo, nel primo semestre 2017, si possono così riassumere:

- **Andamento mercato immobiliare**

Il mercato immobiliare italiano nel primo semestre dell'anno, consolida e conferma le indicazioni positive di una ripresa, seppur ancora lenta, della crescita già evidenziata nel corso del 2016.

Il **mercato immobiliare residenziale** ha chiuso il 2016 con una crescita del 12% circa del numero di transazioni, raggiungendo la soglia delle 500 mila compravendite. Tale contesto positivo si è protratto anche nella prima parte di quest'anno (+3,4%), seppure su livelli più contenuti rispetto a quanto registrato nel 2016. L'agenzia di rating S&P prevede un leggero trend al rialzo per i prezzi nominali delle abitazioni con una crescita dello 0,5% quest'anno e dell'1% nel 2018. Un altro segnale che conferma una convinta ripresa del mercato è la riduzione dei tempi di vendita che sono passati dai 10 mesi ai 6/7 mesi, in particolare nelle grandi città dove c'è un maggiore allineamento dei prezzi tra domanda e offerta. Continua l'andamento positivo del **settore immobiliare commerciale** in Italia: i primi sei mesi del 2017 hanno registrato volumi di investimento per tutti gli asset classes pari a circa 4,9 miliardi di euro, il 40% in più rispetto allo stesso periodo del 2016 e più nel dettaglio, nel secondo trimestre dell'anno in corso sono stati investiti circa 2,9 miliardi di euro con un incremento del 60% circa rispetto al secondo trimestre 2016. Il maggior contributo ai volumi totali anche nel primo semestre 2017 è fornito dal **comparto uffici/direzionale** con circa 2 miliardi di euro di investimenti (il 42% del totale). Buona la performance anche per il settore Retail che ha totalizzato nei primi sei mesi dell'anno investimenti per circa 1,2 miliardi di euro, il doppio di quanto registrato lo stesso periodo dell'anno precedente. Un significativo segnale della rinnovata spinta alle prospettive del mercato immobiliare italiano è dato dal fatto che circa il 60-70% degli investimenti del primo semestre ha interessato capitali internazionali. Anche nel 2017, Milano, seguita da Roma, si conferma la piazza più dinamica, registrando nei primi sei mesi circa 1,4 miliardi di euro di investimenti (*fonte dati BNP Paribas Real Estate*).

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, l'udienza è stata discussa nel corso del mese di aprile e con ordinanza pubblicata in data 27 luglio 2017, il Consiglio di Stato ha rinviato l'udienza, al secondo semestre 2018, ritenendo necessario al fine della decisione del giudizio acquisire il fascicolo del primo grado di giudizio svoltisi dinanzi al T.a.r. del 2011.

- **Andamento mercato vitivinicolo italiano**

Il mercato internazionale continua a rappresentare la primaria fonte di crescita per le vendite di vino. Aumentano, infatti, le importazioni a valore nei principali Paesi ad eccezione di Regno Unito, Germania e Hong Kong. Diverso il quadro dell'import a volume, con cali in Giappone, Svizzera e Francia a testimonianza di una crescita dei prezzi medi. I mercati più dinamici si confermano Stati Uniti e Cina dove si registrano incrementi rispettivamente del 10% e 8% a valore e del 12% e 13% a volume. Significativa la crescita delle importazioni in Russia dopo i cali verificatisi negli anni precedenti. I prodotti italiani hanno realizzato performance migliori rispetto alla media del mercato in Germania, Canada, Francia e soprattutto in Cina e Hong Kong (+21% e +24% a valore).

I dati sulle vendite di vino sul mercato nazionale nei primi sei mesi del 2017 evidenziano una ripresa nei principali canali della GDO, dove si registra un incremento delle vendite dell'1,6% a valore (*fonte dati WineMonitor – Nomisma*).

Le inedite condizioni climatiche con gelate primaverili seguite da mesi di elevate temperature e

prolungata siccità, porteranno a una produzione di vino tra le più scarse dal 1947 ad oggi. La vendemmia 2017, secondo le ultime stime, sarà di circa 41,1 milioni di ettolitri con un calo del 24% rispetto al 2016. Nonostante la flessione l'Italia manterrà la leadership produttiva mondiale in quanto anche in Francia, il principale competitor, è prevista una produzione in calo di circa il 30%, con quota al di sotto dei 37 milioni di ettolitri. Complesso il quadro regionale: si passa dal -40% previsto in Lazio e Umbria, al -35% della Sicilia, dal -30% di Toscana, Puglia e Abruzzo al -25% di Marche e Lombardia. Minori i cali compresi tra il 15% e il 10% in Piemonte, Veneto e Trentino Alto Adige. Unica regione in Italia che riporterà un incremento produttivo nel 2017 sarà la Campania (+5%).

La controllata Feudi del Pisciotto ha registrato nel primo semestre un leggero calo dei volumi delle vendite di vino in parte controbilanciato da un incremento dell'11% del prezzo medio rispetto al primo semestre 2016. Le previsioni di vendita sono positive grazie alla crescita del canale export, soprattutto in conseguenza dei contratti pluriennali sottoscritti con importatori in Cina e della progressiva continua affermazione dei brand. La vendemmia 2017, iniziata nel mese di agosto, è in controtendenza rispetto alle previsioni dell'intero comparto, con una crescita stimata di oltre il 10% di uva raccolta rispetto all'anno precedente con qualità eccellente.

### Conto economico consolidato

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

€uro/000	30/06/16	30/06/16 Riclassific.*	30/06/17	Variaz. (%)
Ricavi di vendita	2.805	2.537	2.256	(11,1)
Costi Operativi	(1.605)	(1.337)	(1.346)	0,7
<b>Margine Lordo</b>	<b>1.200</b>	<b>1.200</b>	<b>910</b>	<b>(24,2)</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	42,8	47,3	40,3	
Proventi e oneri non ordinari	(503)	(503)	(279)	(44,5)
Ammortamenti	(744)	(744)	(763)	2,6
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(47)</b>	<b>(47)</b>	<b>(132)</b>	<b>(180,9)</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	(1,7)	(1,9)	(5,9)	
Proventi e oneri finanziari netti	(1.037)	(1.037)	(946)	(8,8)
<b>Utile Ante Imposte</b>	<b>(1.084)</b>	<b>(1.084)</b>	<b>(1.078)</b>	<b>(0,6)</b>
Imposte	88	88	182	106,8
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	8	8	3	(62,5)
<b>Risultato di competenza del gruppo</b>	<b>(988)</b>	<b>(988)</b>	<b>(893)</b>	<b>(9,6)</b>

\* Si segnala che a partire dal bilancio dell'esercizio 2016 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 del semestre 2016 che pertanto risultano riclassificati rispetto al bilancio finale precedente, come evidenziato nella presente tabella di dettaglio e in quelle che seguono.

## **Dettaglio dei principali dati economici del primo semestre 2017**

- I **Ricavi** di vendita, pari a 2,26 milioni di euro, sono così suddivisi:

€uro/000	30/06/16	30/06/16 Riclassif.	30/06/17	Variaz. (%)
Ricavi affitti	1.433	1.433	1.113	(22,3)
Ricavi facility management	366	366	357	(2,5)
Ricavi vendita vino	684	684	620	(9,4)
Variaz. Rimanenze prod. Finiti e semilavorati attività vinicola	--	(172)	(134)	(22,1)
Altri Ricavi attività vitivinicola e Wine Relais	144	178	213	19,7
Ricavi da vendite immobiliari	90	90	--	(100,0)
Variazione rimanenze magazzino residenziale	--	(130)	--	(100,0)
Altri Ricavi	88	88	87	(1,1)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>2.805</b>	<b>2.537</b>	<b>2.256</b>	<b>(11,1)</b>

La variazione è principalmente attribuibile ai minori ricavi da locazione in conseguenza della vendita dell'immobile ad uso uffici sito a New York realizzata nel corso del mese di dicembre dell'anno precedente e per effetto dell'ulteriore riduzione temporanea dei canoni, per l'anno in corso, concessa da CIA al principale locatario degli immobili di proprietà, siti nel centro di Milano.

La voce Altri ricavi attività vitivinicola include, oltre ai ricavi generati dal Wine Relais (pari a circa 55 mila euro, con crescita del 22% rispetto al primo semestre dell'anno precedente), 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 voce Altri ricavi comprende quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda, tra cui 56 mila euro per prestazioni di servizi alla partecipata LC International LLC.

- I **Costi operativi**, pari a 1,35 milioni di euro, sono così ripartiti:

€uro/000	30/06/16	30/06/16 Riclassif.	30/06/17	Variaz. (%)
Acquisti	355	87	181	108,0
Servizi	683	683	700	2,5
Costo del personale	295	295	256	(13,2)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	3	3	(1)	(133,3)
Altri costi operativi	269	269	210	(21,9)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>1.605</b>	<b>1.337</b>	<b>1.346</b>	<b>0,7</b>

- I costi per acquisti sono pari a 0,18 milioni di euro, contro 0,09 milioni del primo semestre 2016 dato che comprende l'effetto positivo della variazione delle rimanenze per anticipazioni colturali, ovvero i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese per la vendemmia 2017 della controllata Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl, conseguenza dalla riclassifica effettuata.
- Le spese per prestazioni di servizi sono pari a 0,70 milioni di euro contro 0,68 milioni di euro del primo

semestre 2016 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 amministrativa e dei servizi informatici.

- Il costo del personale pari a 0,26 milioni di euro, è relativo ai tre 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.
- Gli altri costi operativi sono pari a 0,21 milioni di euro e comprendono principalmente le imposte di registro, l'IMU e i compensi agli organi societari.
- I proventi/oneri non ordinari netti sono negativi e pari a 0,28 milioni di euro contro i 0,50 milioni di euro del primo semestre 2016. Il miglioramento è principalmente attribuibile agli oneri contabilizzati nel primo semestre 2016 a seguito dell'adesione all'avviso d'accertamento ricevuto dall'agenzia delle entrate e riferito alla verifica fiscale sull'anno 2012.
- Il totale degli **ammortamenti e svalutazioni** è pari a 0,76 milioni di euro in linea con il corrispondente periodo dell'anno precedente.
- Il **risultato operativo lordo** al 30 giugno 2017 è stato negativo per 132 mila di euro contro una perdita di 47 mila di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente.
- Gli **oneri finanziari netti** sono pari a 0,95 milioni di euro al 30 giugno 2017 contro 1,04 milioni di euro del corrispondente periodo del precedente esercizio.
- Le **imposte** del periodo sono complessivamente positive, per effetto dello stanziamento di imposte anticipate, per 182 mila euro contro un valore positivo di 88 mila euro al 30 giugno 2016.
- Il **Risultato netto di competenza del Gruppo** del primo semestre 2017 è negativo per 0,89 milioni di euro, contro una perdita di 0,99 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

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

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

#### **Immobilizzazioni materiali**

Il valore al 30 giugno 2017 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<b>Euro/000</b>	<b>31/12/16</b>	<b>30/06/17</b>
Terreni e fabbricati	37.441	36.996
Impianti e macchinari	1.262	1.043
Altri beni	520	632
Immobilizzazioni in corso	88	88
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>39.311</b>	<b>38.759</b>

Non si segnalano variazioni di rilievo rispetto alla situazione di fine 2016. La riduzione di valore è dovuta al normale processo di ammortamento degli asset immobiliari.

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

### Investimenti immobiliari

€uro/000	Costo Storico	Amm.to precedente	Saldo al 31/12/16	Acquisiz. (Dismiss.) Rettifiche	Amm.to esercizio	Saldo al 30/06/17
Burigozzo 5	424		424			424
G.Galeazzo 29	6.345	(2.184)	4.161		(95)	4.066
Borgazzi 2 p.t.	770	(416)	354		(12)	342
Borgazzi 2 lab.	150	(82)	68		(2)	66
G.Galeazzo 31 p.t.	1.203	(439)	764		(18)	746
Via Burigozzo, 1 (immobile Diana Bis)	14.019	(1.978)	12.041		(210)	11.831
G. Galeazzo 31 1°p.	692	(329)	363		(10)	353
Malindi KENIA	14	(8)	6		--	6
Portorotondo	22	(13)	9		--	9
Venezia	47	(24)	23		(1)	22
Wine Relais e Sala degustazione	445	(39)	406	7	(4)	409
Wine Shop Feudi del Pisciotto	95	(1)	94		(1)	93
Terreni e fabbricati Agricola Florio	393		393			393
Terreni e fabbricati Feudi del Pisciotto <sup>1</sup>	1.574		1.574			1.574
Terreni e fabbricati Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto <sup>2</sup>	1.279	(218)	1.061		(24)	1.037
Cantina Feudi del Pisciotto	5.378	(1.131)	4.247	5	(80)	4.172
<b>Tot. Altri immobili</b>	<b>32.850</b>	<b>(6.862)</b>	<b>25.988</b>	<b>12</b>	<b>(457)</b>	<b>25.543</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>44.303</b>	<b>(6.862)</b>	<b>37.441</b>	<b>12</b>	<b>(457)</b>	<b>36.996</b>

<sup>1</sup> Il costo storico d'acquisto per euro 1.574 milioni, non è scindibile tra i fabbricati rurali e terreni.

<sup>2</sup> Il costo storico d'acquisto per euro 0,686 milioni, non è scindibile tra i fabbricati rurali e terreni.

Il dettaglio delle immobilizzazioni in corso è il seguente:

€uro/000	31/12/16	30/06/17
Resort del Pisciotto	84	84
Altre Immobilizzazioni in corso	4	4
<b>Totale</b>	<b>88</b>	<b>88</b>

Riguardo al valore delle immobilizzazioni in corso si precisa che:

- la controllata Resort del Pisciotto è in attesa dell'emanazione di bandi per valutare l'opportunità di avviare un progetto per la valorizzazione dell'antico Baglio, di oltre 2.600 mq attraverso la realizzazione di un resort. Il valore sopra esposto, di 84 mila euro, è relativo alle attività preliminari di progettazione del complesso;
- la controllata Agricola Florio Sarl ha in fase di studio un progetto di sviluppo per la valorizzazione delle proprietà immobiliari, in grado di coniugare l'identità rurale del comprensorio e la sua rilevanza turistica, adottando quelle scelte che sono proprie del cosiddetto Turismo Rurale.

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 2016</b>	<b>20.996</b>	<b>26.493</b>	<b>47.489</b>
Cessioni precedenti	--	(14.074)	(14.074)
Svalutazioni precedenti	--	(473)	(473)
Ammortamenti precedenti	(1.977)	--	(1.977)
<b>Saldo netto al 31 dicembre 2016</b>	<b>19.019</b>	<b>11.946</b>	<b>30.965</b>
Incrementi dell'esercizio	--	--	--
Alienazioni dell'esercizio (costo del venduto)	--	--	--
Ammortamenti dell'esercizio	(210)	--	(210)
Svalutazioni dell'esercizio	--	--	--
<b>Saldo netto al 30 giugno 2017</b>	<b>18.809</b>	<b>11.946</b>	<b>30.755</b>

### Partecipazioni immobilizzate

Il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso del semestre è esposto nelle seguenti tabelle:

#### Partecipazioni in società collegate

€uro/000	Saldo al 31/12/16	Acquisiz.	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Variazione consolidam.	Saldo al 30/06/17
Isola Longa Turismo Rurale Srl	3					3
Società Infrastrutture Sicilia Srl	3.134			(1)		3.133
LC International LLC	1.454					1.454
Isola LongaSrl	1.311			2		1.313
<b>Totale</b>	<b>5.902</b>	--	--	<b>1</b>	--	<b>5.903</b>

Non vi sono stati movimenti significativi nel periodo con riguardo alle partecipazioni in imprese collegate.

### Altre partecipazioni immobilizzate

€uro/000	Saldo al 31/12/16	Acquisizioni	Alienazioni/ Riclassif.	Variazione Fair Value	Saldo al 30/06/17
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”.
- 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. Si segnala che in data 8 agosto 2017, l’assemblea di Airgest ha approvato il bilancio 2016 deliberando la copertura delle perdite complessive iscritte a patrimonio netto, pari a 11,52 milioni di euro, mediate l’utilizzo della riserva straordinaria, l’abbattimento del capitale sociale e la sua ricostituzione tramite un aumento di capitale sociale di 14,86 milioni di euro in proporzione alle azioni possedute da ciascun socio. Il termine per l’esercizio del diritto di opzione è stato fissato in 60 giorni dalla data di iscrizione dell’offerta nel registro delle Imprese competente.
- 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).

### **Crediti commerciali**

Il totale dei crediti commerciali è passato da 6,54 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a 7,77 milioni di euro al 30 giugno 2017.

Il dettaglio è il seguente:

€/000	31/12/16	30/06/17
Clienti ordinari	2.762	2.689
Fatture da emettere	3.783	5.080
Fondo Svalutazione Crediti	(4)	(4)
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>6.541</b>	<b>7.765</b>

---

I clienti ordinari e le fatture da emettere sono relative principalmente ai crediti commerciali per i canoni di locazione e in parte ai crediti per la vendita del vino della controllata Feudi del Pisciotto Srl.

### **Patrimonio Netto**

Il patrimonio netto di competenza del gruppo al 30 giugno 2017, ammonta a 7,31 milioni di euro contro gli 8,21 milioni di euro del 31 dicembre 2016. Il decremento è dovuto principalmente alla perdita del semestre. Il patrimonio netto di terzi è pari a 1,51 milioni di euro in linea con il valore al 31 dicembre 2016.

### **Posizione finanziaria netta consolidata**

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

€uro/000	30/06/2016	31/12/2016	30/06/2017	Variazioni 2017/2016	Variaz. %
Disponibilità liquide	92	466	30	(436)	(93,6)
Debiti finanziari non correnti	(39.632)	(37.405)	(36.791)	614	1,6
Debiti finanziari correnti	(6.485)	(7.200)	(9.473)	(2.273)	(31,6)
<b>Posizione finanziaria netta consolidata</b>	<b>(46.025)</b>	<b>(44.139)</b>	<b>(46.234)</b>	<b>(2.095)</b>	<b>(4,7)</b>

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 44,14 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a un indebitamento netto di 46,23 milioni di euro principalmente per effetto della riclassifica, nelle voci debiti finanziari correnti, dei ratei relativi ad interessi passivi maturati e non ancora liquidati che nel 2016 risultavano ancora classificati negli altri debiti correnti.

### **Dividendi pagati**

Nel corso del periodo non sono stati corrisposti dividendi. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati negli esercizi 2009 e 2015 è al 30 giugno 2017 pari a 2 mila euro.

### **Dati di Borsa**

	I Semestre 2016	I Semestre 2017
Quotazione minima (euro)	0,17	0,1577
Quotazione massima (euro)	0,2252	0,2146
Volumi trattati (complessivi)	5.015.459	15.922.794
Capitalizzazione minima (ml. euro)	16	15
Capitalizzazione massima (ml. euro)	21	20
Capitalizzazione media (ml. euro)	18	17
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

## Informazioni inerenti l'ambiente ed il personale.

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:

	30/06/16	31/12/16	30/06/17	Variazione assoluta
Dirigenti	1,0	1,0	1,0	--
Impiegati	2,0	2,0	2,0	--
<b>Totale</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>--</b>

## Aree di attività

### A ) Locazioni

L'Area di attività ha conseguito nel corso del primo semestre 2017 i seguenti risultati :

€uro/000 ( <i>Dati riclassificati dal management</i> )	30/06/16	30/06/17	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
Ricavi	1.433	1.113	(320)	(22,3)
Costi operativi diretti	(988)	(929)	59	6,0
<b>Margini di contribuzione</b>	<b>445</b>	<b>184</b>	<b>(261)</b>	<b>(58,7)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>31,1</i>	<i>16,5</i>		

La riduzione dei ricavi derivanti dalla locazione degli immobili è principalmente attribuibile alla riduzione temporanea dei canoni di locazione, per l'anno 2017, concessa da CIA e dalla controllata Diana Bis Srl, al locatario degli immobili di proprietà, siti nel centro di Milano, la cui richiesta è scaturita dal protrarsi della negativa congiuntura economica e per effetto della generale contrazione del mercato. Altro fattore determinante è rappresentato dalla vendita, realizzata nel mese di dicembre del 2016, dell'immobile ad uso uffici sito a New York – Manhattan, che era a reddito. 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 primo semestre 2017 i seguenti risultati :

€uro/000 ( <i>Dati riclassificati dal management</i> )	30/06/16	30/06/17	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
Ricavi	366	357	(9)	(2,5)
Costi operativi diretti	(231)	(233)	(2)	(0,9)
<b>Margini di contribuzione</b>	<b>135</b>	<b>124</b>	<b>(11)</b>	<b>(8,1)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>36,9</i>	<i>34,7</i>		

Rispetto al primo semestre dell'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 Tenuta del Pisciotto, ha conseguito nel corso del primo semestre 2017 i seguenti risultati:

€uro/000	30/06/16	30/06/17	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
<i>(Dati riclassificati dal management)</i>				
Ricavi vendita vino	684	620	(64)	(9,4)
Variazione delle Rimanenze	(172)	(134)	38	22,1
Altri Ricavi attività vitivinicola e Wine Relais	178	213	35	19,7
<b>Totale Ricavi</b>	<b>690</b>	<b>699</b>	<b>9</b>	<b>1,3</b>
Costi operativi diretti	(544)	(565)	(21)	(3,9)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>146</b>	<b>134</b>	<b>(12)</b>	<b>(8,2)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>21,2</i>	<i>19,2</i>		

In lieve calo i volumi di vendita di vino, con conseguente minore variazione del magazzino, a cui si contrappone un incremento del prezzo medio (+11%) rispetto al primo semestre 2016. Crescono i ricavi generati dal Wine Relais (+25%), con un indice medio di occupazione (IMO) pari al 19,5%. Nei costi sono comprese le spese dirette per la produzione del vino, dei servizi, il costo del personale e del Wine Relais.

### D ) Attività di compravendita Immobiliare

L'Area di attività ha conseguito nel corso del primo semestre 2017 i seguenti risultati:

€uro/000	30/06/2016	30/06/2017	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
<i>(Dati riclassificati dal management)</i>				
Ricavi	90	--	(90)	-100,0
Variazioni Rimanenze magazzino residenziale	(130)	--	130	100,0
Costi operativi diretti	(128)	--	128	100,0
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>(168)</b>	<b>--</b>	<b>168</b>	<b>100,0</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>(186,7)</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>

Nel primo semestre 2017 non si sono realizzate compravendite immobiliari.

---

## 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 il primo semestre 2017 con un risultato ante imposte di -73 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 il primo semestre 2017 con un risultato ante imposte di -198 mila euro.
- **Resort del Pisciotto Srl:** la società con sede in Palermo, ha chiuso il primo semestre 2017 con un risultato ante imposte di -27 mila euro.
- **Resort & Golf Società Consortile Srl:** la società con sede in Palermo ha chiuso il primo semestre 2017 con una perdita di mille euro. Con delibera dell'organo amministrativo di fine giugno 2013, la società è stata posta in liquidazione volontaria.
- **Diana Bis Srl:** la società con sede in Milano ha chiuso il primo semestre 2017 con un risultato ante imposte di -452 mila euro; -349 mila euro dopo le imposte.
- **Azienda Florio Sarl** - 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 il primo semestre 2017 con un risultato ante imposte di -6 mila euro.
- **Infrastrutture America Srl** – la società con sede in Milano, detiene la partecipazione nella società collegata Società Infrastrutture Sicilia Srl; ha chiuso il primo semestre 2017 con un risultato netto negativo di -6 mila euro. Si segnala che non è stato ancora approvato il bilancio d'esercizio 2016.

## 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. Per gli investimenti immobiliari realizzati nel centro di Milano si fa riferimento a quanto esposto negli eventi successivi a conferma delle capacità reddituali relative agli investimenti effettuati da CIA Spa. Per quanto riguarda gli immobili di proprietà della controllata Diana Bis si rimanda a quanto si dirà in seguito circa la controversia in corso e le 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 e sue collegate e ad altre società.

---

La società non ha mai registrato finora perdite su crediti.

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

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

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

Le attività nel primo semestre 2017 si sono sviluppate pressoché interamente nell'area euro.

### ***Rischi di liquidità***

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

### ***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. In data 3 luglio la Cassazione ha discusso la causa in Camera di Consiglio. Si è in attesa di conoscerne l'esito.

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, la 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. Come già sopra descritto, con ordinanza pubblicata in data 27 luglio 2017, il Consiglio di Stato ha rinvia l'udienza che verrà fissata, con separato decreto, nel secondo semestre 2018, ritenendo necessario al fine della decisione del giudizio di revocazione acquisire il fascicolo completo del I grado di giudizio dinanzi al T.a.r. n. 575 del 2011.

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.

## 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 linda	Costo Storico	Valore Contabile al 30/06/17	Debito Residuo al 30/06/17	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	353	(11.012)				
MILANO - Via Borgazzi 2 (P.T: e Lab.)	521	920	408		Mutuo	(3.000)	11/02/2008	29/02/2029
MILANO - Via Gian Galeazzo 31 (P.T.)	246	1.203	746	--*				
MILANO - Via Gian Galeazzo 29	3.313	8.916	6.637	(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	32.942	30.755	(20.636)	Mutuo	(22.000) <sup>1</sup>	19/09/2008	15/09/2038
Autorimessa + Posti auto	n. 37							
Immobile uso residenziale	827				Mutuo	(11.000) <sup>2</sup>	19/09/2008	15/09/2038
SICILIA-Niscemi, Loc. Pisciotta - <u>Prop. Feudi del Pisciotta Sarl</u>								
Cantina	4.230					(3.000)	14/10/2009	14/10/2029
Ristrutturazione Antico Palmento - Cantina	1.480	9.509 <sup>3</sup>	5.315	(3.237)	Mutuo	(150)	30/04/2013	30/06/2018
						(450)	31/01/2014	31/03/2024
<b>Totale</b>		<b>55.052</b>	<b>45.084</b>	<b>(38.930)</b>		<b>(58.660)</b>		

\* Nota: nel corso del mese di ottobre 2015 è stato riscattato dal leasing, l'immobile di Via Gian Galeazzo 31.

<sup>1</sup> Il finanziamento "bridge" è stato rifinanziato con un mutuo a medio/lungo termine, per il debito residuo risultante.

<sup>2</sup> Finanziamento con mutuo deliberato sino ad euro 11 milioni, erogato attraverso tranches sulla base dello stato avanzamento dei lavori.

<sup>3</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 e 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.

---

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 Sarl (100 Ha sull'isola di Levanzo, Sicilia) e i beni in multiproprietà.

Si precisa che la differenza tra i 38,9 milioni di euro di debito residuo al 30 giugno 2017 esposto in tabella e i 46,2 milioni di euro della posizione finanziaria netta, è riconducibile a linee ordinarie e di mutuo non specificatamente correlate agli asset immobiliari.

### **Principali eventi successivi al 30 giugno 2017 ed evoluzione prevedibile della gestione**

Lo scenario macroeconomico è ancora caratterizzato da forti incertezze riguardo alle prospettive di crescita e stabilità dell'economia in generale, dove nell'Eurozona rimane ancora lontano l'obiettivo di un'inflazione al 2%. La ripresa italiana seppur debole rimane positiva anche nel 2017 con una crescita del PIL, rivista al rialzo dall'Istat nel primo trimestre, che è proseguita nel secondo trimestre, attestandosi attorno allo 0,4%. L'attività economica dovrebbe aver tratto beneficio dall'andamento favorevole del settore dei servizi e dal rialzo della spesa delle famiglie. Le ultime previsioni sulla crescita economica del Paese si attestano ad un +1,4% per il 2017.

Relativamente ai principali mercati di riferimento nei quali opera il Gruppo vanno evidenziati alcuni segnali di ripresa, in particolare per il mercato immobiliare nel comparto direzionale come già sopra descritto. In questo contesto, cogliendo la positiva congiuntura del mercato, CIA in data 28 luglio 2017 ha ricevuto e accettato un'offerta vincolante da un primario fondo di investimento internazionale, per la cessione del compendio immobiliare a reddito sito a Milano, in via M. Burigozzo 5, G. Borgazzi 2 e in via Gian Galeazzo, 29 e 31. Unitamente alla realizzazione della promessa operazione di vendita il cui closing è previsto nel corso del mese di ottobre, CIA ha predisposto un piano di risanamento ex art. 67, terzo comma, lett. d, della legge fallimentare che verrà depositato nella prima metà del mese di ottobre 2017. L'operazione di cessione, qualora conclusa positivamente a seguito della *due diligence* in corso, potrà generare una significativa plusvalenza che unitamente al piano di risanamento consentirà di riequilibrare la posizione finanziaria e dare avvio allo sviluppo degli investimenti nelle proprietà immobiliari sull'isola di Levanzo, sull'Isola Longa, area del trapanese denominata Riserva dello Stagnone, e la realizzazione del progetto di ampliamento del Wine Relais, con ulteriori camere e suite in una porzione dell'antico Baglio, di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto.

In conclusione, le previsioni per l'evoluzione della gestione sono destinate ad un andamento positivo, in considerazione delle operazioni straordinarie programmate e dalla conferma della continua crescita delle attività commerciali della controllata Feudi del Pisciotto.

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

*Angelo Riccardi*

---

***Bilancio Semestrale consolidato  
abbreviato al 30 giugno 2017***

---

## Bilancio semestrale consolidato al 30 giugno 2017

### Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2017

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2016	30 giugno 2017
		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	1	--	--
Immobilizzazioni immateriali		--	--
Immobilizzazioni materiali	2	39.311	38.759
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	5.902	5.903
Altre partecipazioni	4	631	631
Crediti per imposte anticipate	5	275	310
Altri crediti	6	1.990	2.004
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>48.109</b>	<b>47.607</b>
Rimanenze	7	15.489	15.471
Crediti commerciali	8	6.541	7.765
Crediti tributari	9	845	1.232
Altri crediti	10	907	913
Disponibilità liquide	11	466	30
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>24.248</b>	<b>25.411</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>72.357</b>	<b>73.018</b>

**Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2017**

<b>PASSIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2016</b>	<b>30 giugno 2017</b>
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		185	185
Altre riserve		7.215	5.571
Utili (perdita) del periodo		(1.644)	(893)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>8.205</b>	<b>7.312</b>
Capitale e riserve di terzi		3.416	1.512
Utile (perdita) di terzi		(1.904)	(3)
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>1.512</b>	<b>1.509</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>12</b>	<b>9.717</b>	<b>8.821</b>
Debiti finanziari	<b>13</b>	37.405	36.791
Fondi per rischi e oneri	<b>14</b>	2	2
TFR e altri fondi per il personale	<b>15</b>	41	44
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>37.448</b>	<b>36.837</b>
Debiti finanziari	<b>16</b>	7.200	9.473
Debiti commerciali	<b>17</b>	7.259	7.459
Debiti tributari	<b>18</b>	834	1.244
Altri debiti	<b>19</b>	9.899	9.184
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>25.192</b>	<b>27.360</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>62.640</b>	<b>64.197</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>72.357</b>	<b>73.018</b>

## Conto Economico complessivo consolidato al 30 giugno 2017

	Note	30 giugno 2016	30 giugno 2017
(migliaia di Euro)			
Ricavi		2.678	2.210
Altri proventi operativi		161	180
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		(302)	(134)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>20</b>	<b>2.537</b>	<b>2.256</b>
Costi per acquisti	21	(87)	(181)
Costi per servizi	21	(683)	(700)
Costi per il personale	21	(295)	(256)
Altri costi operativi	21	(269)	(210)
Valutazione partecipazioni al patrimonio netto	21	(3)	1
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>1.200</b>	<b>910</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	22	(503)	(279)
Ammortamenti e svalutazioni	23	(744)	(763)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>(47)</b>	<b>(132)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	24	(1.037)	(946)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(1.084)</b>	<b>(1.078)</b>
Imposte	25	88	182
<b>Risultato Netto</b>		<b>(996)</b>	<b>(896)</b>
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		(8)	(3)
<i>Risultato attribuibile al gruppo</i>		(988)	(893)
<b>Altre componenti di conto economico complessivo</b>	<b>26</b>		
Proventi/(oneri) attuar. non translati da C. Ec. (Ias 19)		(6)	--
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo		--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>		<b>(6)</b>	<b>--</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		<b>(1.002)</b>	<b>(896)</b>
Attribuibile a:			
<b>AZIONISTI DI MINORANZA</b>		<b>(8)</b>	<b>(3)</b>
<b>AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE</b>		<b>(994)</b>	<b>(893)</b>
<i>Utile per azione, base</i>		(0,01)	(0,01)
<i>Utile per azione, diluita</i>		(0,00)	(0,00)

**Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2015 – 30/06/2016**

<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>
<i><b>Movimenti 2016:</b></i>					(1.441)		1.441	--		--
Destinazione Risultato					(203)			(203)		(203)
Distribuzione dividendi					(1.221)			(1.221)		(1.221)
Movimenti Riserve					(6)			(6)		(6)
Variazione IAS 19 su TFR										
<i><b>Risultato del periodo:</b></i>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	1.221	--	--	1.221	--	1.221
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1221</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1.221</b>	<b>--</b>	<b>1.221</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>(988)</b>	<b>(988)</b>	<b>(8)</b>	<b>(996)</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1.221</b>		<b>(988)</b>	<b>233</b>	<b>(8)</b>	<b>225</b>
<b>SALDI AL 30/06/2016</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>7.213</b>	<b>--</b>	<b>(988)</b>	<b>8.859</b>	<b>3.408</b>	<b>12.267</b>

**Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2016 – 30/06/2017**

<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 31/12/2016</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>
<i><b>Movimenti 2017:</b></i>					(1.644)		1.644	--		--
Destinazione Risultato										
Distribuzione dividendi										
Movimenti Riserve										
Variazione IAS 19 su TFR										
<i><b>Risultato del periodo:</b></i>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.										
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>										
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>(893)</b>	<b>(893)</b>	<b>(3)</b>	<b>(896)</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(893)</b>	<b>(893)</b>	<b>(3)</b>	<b>(896)</b>
<b>SALDI AL 30/06/2017</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>5.571</b>	<b>--</b>	<b>(893)</b>	<b>7.312</b>	<b>1.509</b>	<b>8.821</b>

## Rendiconto finanziario consolidato al 30 giugno 2017

(migliaia di euro)	Note	Semestrale 2016	Semestrale 2017
<b>ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>			
Utile/(perdita) netto del periodo		(988)	(893)
Rettifiche:			
- Ammortamenti		744	763
<b>Autofinanziamento</b>		(244)	(130)
Variazione rimanenze		162	18
Variazione crediti commerciali		(1.473)	(1.224)
Variazione crediti/debiti tributari		537	(12)
Variazione altri crediti		133	(20)
Variazione debiti commerciali		349	200
Variazione altri debiti		957	(715)
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>		<b>421</b>	<b>(1.883)</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Immobilizzazioni materiali		(115)	(211)
Immobilizzazioni immateriali		(1)	--
Investimenti in partecipazioni		3	(1)
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>		<b>(113)</b>	<b>(212)</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori		(1.040)	1.659
Variazione Fondi Rischi		--	--
Variazione Trattamento di Fine Rapporto		8	3
Distribuzione Utili		(203)	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto		(6)	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		(8)	(3)
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>		<b>(1.249)</b>	<b>1.659</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>		<b>(941)</b>	<b>(436)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>1.033</b>	<b>466</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>92</b>	<b>30</b>

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2017  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2016	Di cui parti correlate	30 giugno 2017	Di cui parti correlate
Altre immobilizzazioni immateriali	1	--		--	
Immobilizzazioni immateriali		--		--	
Immobilizzazioni materiali	2	39.311	60	38.759	220
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	5.902		5.903	
Altre partecipazioni	4	631		631	
Crediti per imposte anticipate	5	275		310	
Altri crediti	6	1.990	1.832	2.004	1.832
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>48.109</b>	<b>1.892</b>	<b>47.607</b>	<b>2.052</b>
Rimanenze	7	15.489		15.471	
Crediti commerciali	8	6.541	6.118	7.765	7.280
Crediti tributari	9	845		1.232	
Altri crediti	10	907	493	913	481
Disponibilità liquide	11	466		30	
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>24.248</b>	<b>6.611</b>	<b>25.411</b>	<b>7.761</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>72.357</b>	<b>8.503</b>	<b>73.018</b>	<b>9.813</b>

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2017  
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>2016</b>	<b>Di cui parti</b> <b>correlate</b>	<b>30 giugno</b> <b>2017</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		7.215		5.571	
Utili (perdita) del periodo		(1.644)	4.638	(893)	1.721
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>8.205</b>	<b>4.638</b>	<b>7.312</b>	<b>1.721</b>
Capitale e riserve di terzi		3.416		1.512	
Utile (perdita) di terzi		(1.904)		(3)	
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>1.512</b>		<b>1.509</b>	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>12</b>	<b>9.717</b>	<b>4.638</b>	<b>8.821</b>	<b>1.721</b>
Debiti finanziari	<b>13</b>	37.405		36.791	
Fondo per rischi e oneri	<b>14</b>	2		2	
TFR e altri fondi per il personale	<b>15</b>	41		44	
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>37.448</b>		<b>36.837</b>	
Debiti finanziari	<b>16</b>	7.200	2.653	9.473	2.713
Debiti commerciali	<b>17</b>	7.259	5.549	7.459	5.581
Debiti tributari	<b>18</b>	834		1.244	
Altri debiti	<b>19</b>	9.899	5.830	9.184	5.858
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>25.192</b>	<b>14.032</b>	<b>27.360</b>	<b>14.152</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>62.640</b>	<b>14.032</b>	<b>64.197</b>	<b>14.152</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>72.357</b>	<b>18.670</b>	<b>73.018</b>	<b>15.873</b>

**Conto Economico separato consolidato al 30 giugno 2017  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

(migliaia di Euro)	Note	30 giugno 2016	Di cui parti correlate	30 giugno 2017	Di cui parti correlate
Ricavi		2.678	2.434	2.210	2.047
Altri proventi operativi		161		180	
Variaz. rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		(302)		(134)	
<b>Totale Ricavi</b>	<b>20</b>	<b>2.537</b>	<b>2.434</b>	<b>2.256</b>	<b>2.047</b>
Costi per acquisti	21	(87)	(176)	(181)	(185)
Costi per servizi	21	(683)	(96)	(700)	(116)
Costi per il personale	21	(295)		(256)	
Altri costi operativi	21	(269)		(210)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	21	(3)		1	
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>1.200</b>	<b>2.162</b>	<b>910</b>	<b>1.746</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	22	(503)		(279)	
Ammortamenti e svalutazioni	23	(744)		(763)	
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>(47)</b>	<b>2.162</b>	<b>(132)</b>	<b>1.746</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	24	(1.037)	(26)	(946)	(25)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(1.084)</b>	<b>2.136</b>	<b>(1.078)</b>	<b>1.721</b>
Imposte	25	88		182	
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		(8)		(3)	
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>		<b>(988)</b>	<b>2.136</b>	<b>(893)</b>	<b>1.721</b>
Altre componenti di conto economico complessivo	26				
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec (Ias 19)		(6)		--	
Rideterminazione del valore dei terreni		--		--	
<b>Totale componenti di Conto Economico Complessivo del periodo</b>		<b>(6)</b>		<b>--</b>	
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		<b>(1.002)</b>	<b>2.134</b>	<b>(896)</b>	<b>1.721</b>
Attribuibile a:					
<b>AZIONISTI DI MINORANZA</b>		<b>(8)</b>		<b>(3)</b>	
<b>AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE</b>		<b>(994)</b>	<b>2.134</b>	<b>(893)</b>	<b>1.721</b>
<i>Utile per azione, base</i>		(0,01)		(0,01)	
<i>Utile per azione, diluito</i>		(0,00)		(0,00)	

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

*Angelo Riccardi*

---

***Note illustrative  
al bilancio semestrale  
consolidato abbreviato  
al 30 giugno 2017***

---

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

**NOTE ILLUSTRATIVE**

La situazione economico patrimoniale al 30 giugno 2017 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 ne 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**

Il bilancio consolidato semestrale del Gruppo CIA viene preparato in conformità con i principi contabili internazionali IFRS emessi dall'International Accounting Standard Board (IASB) e omologati dalla Comunità Europea ai sensi del Regolamento n. 1606/2002. La presente situazione semestrale consolidata abbreviata del Gruppo CIA al 30 giugno 2017, sottoposta a revisione contabile, è stata elaborata applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IFRS e in particolare dello IAS 34 – Bilanci Intermedi, in accordo con quanto indicato dall'art. 81 del Regolamento Consob n. 11971/1999 (così come modificato con delibera n. 14990 del 14 aprile 2005) e dall'allegato 3D del Regolamento stesso nonché dall'art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998. Tale situazione semestrale consolidata abbreviata è stata redatta in forma sintetica e non comprende pertanto tutte le informazioni richieste dal bilancio annuale e deve essere letta unitamente al bilancio annuale predisposto per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016.

**Principi e metodi contabili**

I criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2017 sono omogenei ai principi contabili adottati per la redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016 ad eccezione di quanto descritto nel successivo paragrafo “Principi contabili, emendamenti e interpretazioni entrati in vigore dal 1° gennaio 2017”.

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.

Gli schemi di bilancio adottati nel bilancio semestrale riflettono in forma sintetica gli schemi del bilancio al 31 dicembre 2016. Sono stati evidenziati 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.

Tale bilancio semestrale abbreviato non comprende pertanto tutte le informazioni richieste dal bilancio annuale e deve essere letto unitamente al bilancio annuale predisposto per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016.

L'autorizzazione alla pubblicazione della presente bilancio semestrale abbreviato consolidato è stata data dagli amministratori in data 28 settembre 2017.

---

## Principi, emendamenti ed interpretazioni entrati in vigore dal 1° gennaio 2017

- *Principio IFRS 15 – Ricavi provenienti dai contratti con i clienti* (pubblicato in data 28 maggio 2014 e integrato con ulteriori chiarimenti pubblicati in data 12 aprile 2016). Il principio stabilisce un nuovo modello di riconoscimento dei ricavi, che si applicherà a tutti i contratti stipulati con i clienti ad eccezione di quelli che rientrano nell’ambito di applicazione di altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d’assicurazione e gli strumenti finanziari. I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il nuovo modello sono:

- l’identificazione del contratto con il cliente;
- l’identificazione delle performance obligations del contratto;
- la determinazione del prezzo;
- l’allocazione del prezzo alle performance obligations del contratto;
- i criteri di iscrizione del ricavo quando l’entità soddisfa ciascuna performance obligation.

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2018 ma è consentita un’applicazione anticipata. Le modifiche all’IFRS 15, Clarifications to IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers, pubblicate dallo IASB in data 12 aprile 2016, non sono invece ancora state omologate dall’Unione Europea. La natura dell’attività svolta dal gruppo, fa ritenere che l’applicazione dell’IFRS 15 non avrà significativi effetti sul principio di riconoscimento dei ricavi e dei costi operativi.

- *Versione finale dell’IFRS 9 – Strumenti finanziari* (pubblicato in data 24 luglio 2014). Il documento accoglie i risultati del progetto dello IASB volto alla sostituzione dello IAS 39:
  - introduce dei nuovi criteri per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie;
  - con riferimento al modello di impairment, il nuovo principio richiede che la stima delle perdite su crediti venga effettuata sulla base del modello delle expected losses (e non sul modello delle incurred losses utilizzato dallo IAS 39) utilizzando informazioni supportabili, disponibili senza oneri o sforzi irragionevoli che includano dati storici, attuali e prospettici;
  - introduce un nuovo modello di hedge accounting (incremento delle tipologie di transazioni eleggibili per l’hedge accounting, cambiamento della modalità di contabilizzazione dei contratti forward e delle opzioni quando inclusi in una relazione di hedge accounting, modifiche al test di efficacia). Il nuovo principio deve essere applicato dai bilanci che iniziano il 1° gennaio 2018. Si ritiene che l’applicazione di tale principio non determinerà effetti significativi nella classificazione e valutazione degli strumenti finanziari.

### 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 collegate ecceda il valore della partecipazione, il Gruppo non riconosce ulteriori perdite a meno che non abbia assunto obbligo di farvi fronte.

Tutti i bilanci delle società del gruppo sono predisposti alla medesima data e sono riferiti ad esercizi di uguale durata. Si segnala che la società Infrastrutture America Srl alla data delle presenti relazione non ha ancora approvato il bilancio dell'esercizio 2016.

### **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 contabilizzate con il modello del costo, comprensivo degli oneri accessori e dei costi diretti o con il modello della rideterminazione del valore per classe, così come indicato dallo IAS 16. 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:

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

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

Le attività e le passività fiscali differite sono compensate quando vi è un diritto legale a compensare le imposte correnti attive e passive e quando si riferiscono ad imposte dovute alla medesima Autorità fiscale e il Gruppo intende liquidare le attività e le passività correnti su base netta.

## DIVIDENDI

I dividendi vengono contabilizzati nel periodo contabile in cui viene deliberata la distribuzione.

## **Cambiamenti di principi contabili, errori e cambiamenti di stima**

Il cambiamento delle stime contabili è definito dallo IAS 8 come un aggiustamento del valore contabile di un'attività o di una passività, o dell'importo rappresentativo del consumo periodico di un'attività, che 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 2016.

## PROSPETTI DI DETTAGLIO E NOTE ILLUSTRATIVE

### ATTIVO

#### ATTIVITA' NON CORRENTI

##### 1) Altre Immobilizzazioni immateriali

Il valore delle altre immobilizzazioni immateriali ha avuto nel periodo 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 immobilizz azioni	Totale
<b>Costo storico</b>		--	--	--	--		<b>157</b>
Rivalutazioni precedenti							
Svalutazioni precedenti							
Ammortamenti precedenti		--	--	--	--	(157)	<b>(157)</b>
<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. Immateriali</b>		--	-	--	--	--	--

##### 2) Immobilizzazioni materiali

Il valore al 30 giugno 2017 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

€uro/000	31/12/16	30/06/17
Terreni e fabbricati	37.441	36.996
Impianti e macchinari	1.262	1.043
Altri beni	520	632
Immobilizzazioni in corso	88	88
<b>Totale</b>	<b>39.311</b>	<b>38.759</b>

Il dettaglio dei terreni e fabbricati è già stato esplicito nella tabella presente nelle relazione al bilancio. Gli impianti e macchinari sono principalmente costituiti dagli impianti di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto Srl per la realizzazione della cantina vinicola.

Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

€uro/000	Importi
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>39.311</b>
Variazione area di consolidamento	--
Rettifiche su anni precedenti	--
Incrementi dell'esercizio	211
Rideterminazione del valore dei terreni	--
Ammortamento dell'esercizio	(763)
<b>Saldo al 30/06/2017</b>	<b>38.759</b>

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

€uro/000	Terreni*	Immobili	Immobili in leasing	Impianti e macchin.	Attrezz. Ind. e comm.li	Immob. In corso	Altri beni	Totale
<b>Costo storico</b>	<b>10.254</b>	<b>31.776</b>	<b>1.042</b>	<b>4.870</b>	<b>71</b>	<b>88</b>	<b>1.417</b>	<b>49.518</b>
Rivalutazioni precedenti	1.227							1.227
Svalutazioni precedenti								--
Ammortamenti precedenti	(28)	(5.788)	(1.042)	(3.608)	(71)	--	(897)	(11.434)
<b>Saldo iniziale</b>	<b>11.453</b>	<b>25.988</b>	--	<b>1.262</b>	--	<b>88</b>	<b>520</b>	<b>39.311</b>
Acquisizioni dell'esercizio	--	12	--	16	--	--	183	211
Variazione area consolidamento								--
Riclassifiche	(-)							--
Riclassifiche	(+)							--
Alienazioni dell'esercizio								--
Differenze cambio								--
Ammortamenti dell'esercizio	--	(457)	--	(235)	--	--	(71)	(763)
<b>Totale</b>	<b>11.453</b>	<b>25.543</b>	--	<b>1.043</b>	--	<b>88</b>	<b>632</b>	<b>38.759</b>
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3								
<b>Tot. Immobilizz. Materiali</b>	<b>11.453</b>	<b>25.543</b>	--	<b>1.043</b>	--	<b>88</b>	<b>632</b>	<b>38.759</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	31/12/16	30/06/17
Resort del Pisciotto	84	84
Altre immobilizzazioni in corso	4	4
<b>Totale</b>	<b>88</b>	<b>88</b>

### 3) Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **5.903 mila euro**, sostanzialmente in linea rispetto al 31 dicembre 2016.

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

€uro/000	Saldo al 31/12/16	Acquisiz.	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Variazione consolidam.	Saldo al 30/06/17
Isola Longa Turismo Rurale Srl	3					3
Società Infrastrutture Sicilia Srl	3.134			(1)		3.133
LC International LLC	1.454					1.454
Isola LongaSrl	1.311			2		1.313
<b>Totale</b>	<b>5.902</b>	--	--	1	--	<b>5.903</b>

### 4) Altre Partecipazioni

€uro/000	Saldo al 31/12/16	Acquisizioni	Alienazioni/ Riclassif.	Variazione Fair Value	Saldo al 30/06/17
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 30 giugno 2017 a **310 mila euro**, contro un valore al 31 dicembre 2016 pari a 275 mila euro.

Il dettaglio analitico della composizione della posta, già fornito nel bilancio al 31 dicembre 2016, verrà incluso nel bilancio finale di periodo.

### 6) Altri crediti non correnti

Gli altri crediti non correnti, pari a **2.004 mila euro**, contro i 1.990 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 **15.471 mila euro**, e sono principalmente costituite dagli immobili ad uso residenziale disponibili per la vendita, valorizzati per 11.946 mila euro, invariati rispetto al precedente esercizio. Tra le rimanenze figurano inoltre, in misura residuale, i semilavorati (vino sfuso) e le anticipazioni culturali dell'azienda Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto per un valore complessivo di 3.525 mila euro. Il corrispondente valore al 31 dicembre 2016 era pari a 3.543 mila euro.

La tabella che segue evidenzia la movimentazione del periodo per gli immobili ad uso residenziale e box.

€uro/000	Rimanenze residenziale
<b>Costo Storico al 31 dicembre 2016</b>	<b>26.493</b>
Cessioni precedenti	(14.074)
Svalutazioni precedenti	(473)
Ammortamenti precedenti	--
<b>Saldo netto al 31 dicembre 2016</b>	<b>11.946</b>
Incrementi dell'esercizio	--
Alienazioni dell'esercizio (costo del venduto)	--
Ammortamenti dell'esercizio	--
Svalutazioni dell'esercizio	--
<b>Saldo netto al 30 giugno 2017</b>	<b>11.946</b>

### **8) Crediti commerciali**

€/000	31/12/16	30/06/17
Clienti ordinari	2.762	2.689
Fatture da emettere	3.783	5.080
Fondo Svalutazione Crediti	(4)	(4)
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>6.541</b>	<b>7.765</b>

I clienti ordinari sono relativi principalmente ai crediti commerciali per i canoni di locazione e per la vendita del vino della controllata Feudi del Pisciotto Srl.

## 9) Crediti Tributari

€uro/000	31/12/16	30/06/17
Erario IRES/IRAP	29	12
Crediti IRES da consolidato fiscale	491	643
Erario c/IVA	131	140
Altri crediti vs. Erario	194	437
<b>Totale Crediti Tributari</b>	<b>845</b>	<b>1.232</b>

Gli altri crediti verso l'erario includono il credito verso il fisco americano per la quota parte recuperabile secondo la normativa fiscale, della ritenuta d'acconto versata nel precedente esercizio a fronte della cessione dell'immobile di proprietà di New York. Tale importo ammonta a 239 mila euro.

## 10) Altri Crediti

€uro/000	31/12/16	30/06/17
Note credito da ricevere/anticipi a fornitori	123	143
Ratei e risconti attivi	204	183
Crediti verso collegate	381	381
Altri crediti	199	206
<b>Totale Altri Crediti</b>	<b>907</b>	<b>913</b>

## 11) Disponibilità liquide

€uro/000	31/12/16	30/06/17
Depositi bancari	461	23
Denaro e valori in cassa	5	7
<b>Totale Disponibilità Liquide</b>	<b>466</b>	<b>30</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	31/12/16	30/06/17
<b>A. Cassa</b>	<b>5</b>	<b>7</b>
- <i>Depositi bancari</i>	461	23
- <i>Depositi postali</i>	--	--
<b>B. Altre disponibilità liquide</b>	<b>461</b>	<b>23</b>
<b>C. Disponibilità liquide ed altre attività finanziarie (A+B)</b>	<b>466</b>	<b>30</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>	<b>2.835</b>	<b>2.916</b>
- <i>Leasing</i>	--	--
- <i>Altri debiti finanziari</i>	2.649	2.708
- <i>Mutui</i>	1.716	3.849
<b>H. Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	<b>4.365</b>	<b>6.557</b>
- <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>7.200</b>	<b>9.473</b>
<b>M. Posizione finanziaria netta corrente (C+F-L)</b>	<b>(6.734)</b>	<b>(9.443)</b>
- <i>Leasing</i>	--	--
- <i>Finanziamenti a termine</i>	--	--
- <i>Mutui</i>	--	--
<b>N. Parte dell'indebitamento non corrente</b>	<b>37.405</b>	<b>36.791</b>
<b>O. Altri debiti finanziari non correnti</b>	--	--
<b>P. Indebitamento finanziario non corrente (N+O)</b>	<b>37.405</b>	<b>36.791</b>
<b>Q. Posizione finanziaria netta (M-P)</b>	<b>(44.139)</b>	<b>(46.234)</b>

## **PASSIVO**

### **PATRIMONIO NETTO**

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

€uro/000	<u>Saldo al</u> <u><b>31/12/16</b></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><b>30/06/17</b></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>(1.333)</b> <b>(2.623)</b> <b>(3.956)</b>							
Altre <b>8.548</b> <b>979</b> <b>9.527</b>							
Utile (perdita) d'esercizio <b>(1.644)</b> <b>1.644</b> <b>(893)</b> <b>(893)</b>							
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b> <b>8.205</b> <b>--</b> <b>--</b> <b>--</b> <b>(893)</b> <b>7.312</b>							
<b><i>Di terzi:</i></b>							
Capitale e riserve di terzi <b>3.416</b> <b>(1.904)</b> <b>1.512</b>							
Utile (perdita) di terzi <b>(1.904)</b> <b>1.904</b> <b>(3)</b> <b>(3)</b>							
<b>Patrimonio netto di terzi</b> <b>1.512</b> <b>--</b> <b>--</b> <b>--</b> <b>(3)</b> <b>1.509</b>							
<b>Tot. Patrimonio Netto</b> <b>9.717</b> <b>--</b> <b>--</b> <b>--</b> <b>--</b> <b>(896)</b> <b>8.821</b>							

Il decremento del valore del patrimonio netto è dovuto principalmente alla perdita del semestre.

### **Dividendi pagati**

Nel corso del periodo non sono stati corrisposti dividendi. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati negli esercizi 2009 e 2015 è al 30 giugno 2017 pari a 2 mila euro.

### **PASSIVITÀ NON CORRENTI**

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

€uro/000	<b>31/12/16</b>	<b>30/06/17</b>
Debiti per finanziamenti (quote a M/L)	37.405	36.791
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>37.405</b>	<b>36.791</b>

La riduzione dei debiti finanziari non correnti rispetto al 31 dicembre 2016 è dovuta alla riclassifica nei debiti finanziari correnti di quote capitale divenute esigibili entro i 12 mesi.

---

#### 14) Fondo per rischi e oneri

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

#### 15) Trattamento di fine rapporto

€uro/000	<u>Fondo al</u> <u>31/12/16</u>	<u>Variazione</u> <u>area di</u> <u>consolid.</u>	<u>Trasferimenti</u> <u>/Utilizzi</u>	<u>Oneri</u> <u>finanziari</u>	<u>Oneri</u> <u>attuariali</u>	<u>Accant.</u>	<u>Saldo al</u> <u>30/06/17</u>
<b>Categoria:</b>							
Impiegati	<b>41</b>	--	--	--	--	3	<b>44</b>
<b>Tot. Fondo TFR</b>	<b>41</b>	--	--	--	--	<b>3</b>	<b>44</b>

#### PASSIVITA' CORRENTI

#### 16) Debiti finanziari correnti

€uro/000	<b>31/12/16</b>	<b>30/06/17</b>
Debiti correnti verso banche	2.835	2.916
Debiti verso gruppo Class	2.649	2.708
Debiti verso Istituti Finanziari (quota a breve)	1.716	3.849
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>7.200</b>	<b>9.473</b>

#### 17) Debiti commerciali

€uro/000	<b>31/12/16</b>	<b>30/06/17</b>
Debiti verso fornitori e collaboratori	6.117	6.070
Fatture da ricevere e note credito da emettere	1.142	1.389
<b>Totale Debiti Commerciali</b>	<b>7.259</b>	<b>7.459</b>

Il valore dei debiti commerciali risulta in linea con quello del precedente periodo.

---

**18) Debiti tributari**

€uro/000	31/12/16	30/06/17
Debiti vs. Erario per ritenute	68	70
Debiti vs. Erario per IVA a debito	313	412
Debiti per imposte IRES/IRAP	163	14
Altri debito vs. erario	290	748
<b>Totale Debiti tributari</b>	<b>834</b>	<b>1.244</b>

I debiti per imposte correnti sono relativi alle imposte stimate sui risultati del primo semestre 2017.

**19) Altri debiti**

€uro/000	31/12/16	30/06/17
Debiti verso Istituti di Previdenza	167	177
Debiti vs. dipendenti	66	48
Debiti vs. azionisti per dividendi	2	2
Cauzioni ricevute	2.382	2.382
Altri debiti	4.169	4.291
Ratei e risconti passivi	3.113	2.284
<b>Totale Altri Debiti</b>	<b>9.899</b>	<b>9.184</b>

I risconti passivi comprendono l'importo di 1.687 mila euro, riferito al contributo in conto capitale ottenuto da 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.

La riduzione dei ratei passivi rispetto al precedente esercizio è principalmente dovuta alla riclassifica nei debiti finanziari correnti dei ratei su interessi passivi maturati per competenza che al 31 dicembre 2016 erano classificati appunto nei ratei passivi.

## **CONTO ECONOMICO**

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

### **20) Ricavi**

I **Ricavi** sono così suddivisi:

€uro/000	30/06/16	30/06/16 Riclassif.	30/06/17	Variaz. (%)
Ricavi affitti	1.433	1.433	1.113	(22,3)
Ricavi facility management	366	366	357	(2,5)
Ricavi vendita vino	684	684	620	(9,4)
Variaz. Rimanenze prod. Finiti e semilavorati attività vinicola	--	(172)	(134)	(22,1)
Altri Ricavi attività vitivinicola e Wine Relais	144	178	213	19,7
Ricavi da vendite immobiliari	90	90	--	(100,0)
Variazione rimanenze magazzino residenziale	--	(130)	--	(100,0)
Altri Ricavi	88	88	87	(1,1)
<b>Totale</b>	<b>2.805</b>	<b>2.537</b>	<b>2.256</b>	<b>(11,1)</b>

Si segnala che la voce *Altri ricavi attività vitivinicola* include, oltre i ricavi generati dal Wine Relais, il riscontro 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 voce Altri ricavi comprende quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda, tra cui 56 mila euro per prestazioni di servizi alla partecipata LC International LLC.

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

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

€uro/000	30/06/16	30/06/16 Riclassif.	30/06/17	Variaz. (%)
Acquisti	355	87	181	108,0
Servizi	683	683	700	2,5
Costo del personale	295	295	256	(13,2)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	3	3	(1)	(133,3)
Altri costi operativi	269	269	210	(21,9)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>1.605</b>	<b>1.337</b>	<b>1.346</b>	<b>0,7</b>

Il valore totale dei costi operativi è in linea con quello del precedente esercizio.

Di seguito si fornisce il dettaglio dei costi per servizi.

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

€uro/000	30/06/16	30/06/17	Variaz. (%)
Costi locazioni	31	44	41,9
Costi facility	141	133	(5,7)
Costi attività vitivinicola	116	149	28,4
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	202	218	7,9
Altri costi	193	156	(19,2)
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>683</b>	<b>700</b>	<b>2,5</b>

## 22) Proventi e oneri non ordinari

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	30/06/16	30/06/17	Variaz. (%)
Sopravvenienze attive	20	49	145,0
<b>Totale proventi non ordinari</b>	<b>20</b>	<b>49</b>	<b>145,0</b>
Sopravvenienze passive	(523)	(203)	(61,2)
Refusione danni	--	(125)	100,0
<b>Totale oneri non ordinari</b>	<b>(523)</b>	<b>(328)</b>	<b>(37,3)</b>
<b>Risultato delle partite non ordinarie</b>	<b>(503)</b>	<b>(279)</b>	<b>(44,5)</b>

## 23) Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	30/06/16	30/06/17	Variaz. (%)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	743	763	2,7
Altre svalutazioni e accantonamenti	1	--	(100,0)
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>744</b>	<b>763</b>	<b>2,6</b>

---

## 24) Oneri/Proventi Finanziari netti

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

€uro/000	30/06/16	30/06/17
Spese bancarie e di finanziamento	(22)	(23)
Interessi passivi bancari	(54)	(43)
Interessi passivi su finanziamenti	(904)	(847)
Altri oneri finanziari	(57)	(33)
<b>Totale Oneri finanziari</b>	<b>(1.037)</b>	<b>(946)</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari Netti</b>	<b>(1.037)</b>	<b>(946)</b>

## 25) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	30/06/16	30/06/17
Imposte dell'esercizio	(96)	(14)
Imposte differite nette	184	196
<b>Totale Imposte a Conto Economico</b>	<b>88</b>	<b>182</b>

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

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, non ha generato effetti nel periodo sulle poste di patrimonio netto.

Tale posta, recepita a livello di conto economico complessivo, non genera effetti fiscali.

## 27) Conti D'ordine

**Garanzie prestate** – trattasi delle garanzie ipotecarie prestate a fronte dei finanziamenti a medio-lungo termine contratti con Unicredit Banca per euro 24.000.000,00, con Banca CARIGE per euro 16.000.000,00. 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 30 giugno 2017 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€(migliaia)	Valore contabile	Fair value
<b>Attività finanziarie</b>		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	30	30
Crediti commerciali	7.765	7.765
Partecipazioni e titoli	6.534	6.534
Altri crediti	4.459	4.459
<b>Passività finanziarie</b>		
Debiti Finanziari	43.348	43.348
Debiti commerciali	7.459	7.459
Altri debiti	10.428	10.428
Debiti verso banche	2.916	2.916

## 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 ( <i>Dati riclassificati dal management</i> )	30/06/16	30/06/17	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
Ricavi	1.433	1.113	(320)	(22,3)
Costi operativi diretti	(988)	(929)	59	6,0
<b>Margini di contribuzione</b>	<b>445</b>	<b>184</b>	<b>(261)</b>	<b>(58,7)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>31,1</i>	<i>16,5</i>		

### B ) Servizi e facility management

€uro/000 ( <i>Dati riclassificati dal management</i> )	30/06/16	30/06/17	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
Ricavi	366	357	(9)	(2,5)
Costi operativi diretti	(231)	(233)	(2)	(0,9)
<b>Margini di contribuzione</b>	<b>135</b>	<b>124</b>	<b>(11)</b>	<b>(8,1)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>36,9</i>	<i>34,7</i>		

### C ) Attività vitivinicola

L'Area di attività, riferita alle controllate Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Feudi del Pisciotto, ha conseguito nel corso del primo semestre 2017 i seguenti risultati:

€uro/000 ( <i>Dati riclassificati dal management</i> )	30/06/16	30/06/17	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
Ricavi vendita vino	684	620	(64)	(9,4)
Variazione delle Rimanenze	(172)	(134)	38	22,1
Altri Ricavi attività vitivinicola e Wine Relais	178	213	35	19,7
<b>Totale Ricavi</b>	<b>690</b>	<b>699</b>	<b>9</b>	<b>1,3</b>
Costi operativi diretti	(544)	(565)	(21)	(3,9)
<b>Margini di contribuzione</b>	<b>146</b>	<b>134</b>	<b>(12)</b>	<b>(8,2)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>21,2</i>	<i>19,2</i>		

## D ) Attività di compravendita Immobiliare

€uro/000 <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	30/06/2016	30/06/2017	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
Ricavi	90	--	(90)	-100,0
Variazioni Rimanenze magazzino residenziale	(130)	--	130	100,0
Costi operativi diretti	(128)	--	128	100,0
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>(168)</b>	--	<b>168</b>	<b>100,0</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>(186,7)</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. In data 3 luglio la Cassazione ha discusso la causa in Camera di Consiglio. Si è in attesa di conoscerne l’esito.

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, la 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. Come già sopra descritto, con ordinanza pubblicata in data 27 luglio 2017, il Consiglio di Stato ha rinviato l'udienza che verrà fissata, con separato decreto, nel secondo semestre 2018, ritenendo necessario al fine della decisione del giudizio di revocazione acquisire il fascicolo completo del I grado di giudizio dinanzi al T.a.r. n. 575 del 2011.

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.

### **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 del primo semestre 2017.

### **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 30 giugno 2017 ed evoluzione prevedibile della gestione**

Lo scenario macroeconomico è ancora caratterizzato da forti incertezze riguardo alle prospettive di crescita e stabilità dell'economia in generale, dove nell'Eurozona rimane ancora lontano l'obiettivo di un'inflazione al 2%. La ripresa italiana seppur debole rimane positiva anche nel 2017 con una crescita del PIL, rivista al rialzo dall'Istat nel primo trimestre, che è proseguita nel secondo trimestre, attestandosi attorno allo 0,4%. L'attività economica dovrebbe aver tratto beneficio dall'andamento favorevole del settore dei servizi e dal rialzo della spesa delle famiglie. Le ultime previsioni sulla crescita economica del Paese si attestano ad un +1,4% per il 2017.

Relativamente ai principali mercati di riferimento nei quali opera il Gruppo vanno evidenziati alcuni segnali di ripresa, in particolare per il mercato immobiliare nel comparto direzionale come già sopra descritto. In questo contesto, cogliendo la positiva congiuntura del mercato, CIA in data 28 luglio 2017 ha ricevuto e accettato un'offerta vincolante da un primario fondo di investimento internazionale, per la cessione del compendio immobiliare a reddito sito a Milano, in via M. Burigozzo 5, G. Borgazzi 2 e in via Gian Galeazzo, 29 e 31. Unitamente alla realizzazione della promessa operazione di vendita il cui closing è previsto nel corso del mese di ottobre, CIA ha predisposto un piano di risanamento ex art. 67, terzo comma, lett. d, della legge fallimentare che verrà depositato nella prima metà del mese di ottobre 2017. L'operazione di cessione, qualora conclusa positivamente, potrà generare una significativa plusvalenza che unitamente al piano di risanamento consentirà di riequilibrare la posizione finanziaria e dare avvio allo sviluppo degli investimenti nelle proprietà immobiliari sull'isola di Levanzo, sull'Isola Longa, area del trapanese denominata Riserva dello Stagnone, e la realizzazione del progetto di ampliamento del Wine Relais, con ulteriori camere e suite in una porzione dell'antico Baglio, di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto.

In conclusione, le previsioni per l'evoluzione della gestione sono destinate ad un andamento positivo, in considerazione delle operazioni straordinarie programmate e dalla 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  
al 30 giugno 2017***

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 30 giugno 2017 con parti correlate e con la controllante Compagnie Foncière du Vin.

Si precisa che tali rapporti, di natura commerciale e finanziaria, sono regolati a condizioni di mercato.

€uro/000	Voce Bilancio	31/12/16	30/06/17
<b>Rapporti Patrimoniali</b>			
Forniture da Gruppo Class per immobili (capitalizzazioni)	(2)	60	220
Crediti comm.li vs. gruppo Class per affitti e facility	(8)	3.396	4.468
Crediti comm.li vs. Italia Oggi per affitti e facility	(8)	330	510
Crediti comm.li vs Global Finance	(8)	59	4
Crediti comm.li vs. Domini di Castellare	(8)	2.007	1.959
Crediti comm.li vs. Rocca di Frassinello	(8)	4	4
Crediti comm.li vs. Principe Amedeo	(8)	182	194
Crediti comm.li vs. Gurra di Mare Soc. Agricola	(8)	140	141
Crediti vs. Compagnie Foncière du Vin	(10)	20	20
Altri Crediti vs Global Finance	(10)	101	76
Altri Crediti vs Gruppo Class	(10)	--	13
Debiti finanziari vs. Gruppo Class	(16)	(2.653)	(2.713)
Debiti comm.li vs. gruppo Class per merci/servizi	(17)	(5.073)	(4.813)
Debiti comm.li vs. Rocca di Frassinello	(17)	(53)	(89)
Debiti comm.li vs. Domini di Castellare	(17)	(406)	(610)
Debiti comm.li vs Gurra di Mare Soc. Agricola	(17)	(17)	(69)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(19)	(2.000)	(2.000)
Debiti diversi vs. Gruppo Class	(19)	(3.830)	(3.858)

€uro/000	Voce Bilancio	30/06/16	30/06/17
<b><u>Rapporti Economici</u></b>			
Ricavi da locazione vs. Gruppo Class	(20)	1.285	963
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	(20)	127	127
Ricavi per servizi e facility vs. Gruppo Class	(20)	303	295
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	(20)	53	53
Ricavi per prestazioni servizi vs. Principe Amedeo	(20)	10	10
Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare	(20)	653	596
Ricavi da locazioni vs. Gurra di Mare	(20)	1	1
Ricavi da locazioni vs. Domini Castellare	(20)	2	2
Costi per locazione Rocca di Frassinello	(21)	(1)	(1)
Costi per acquisto semilavorati Rocca di Frassinello	(21)	(7)	(28)
Costi per acquisto beni accessori alla prod. Domini Castell.	(21)	(164)	(153)
Costi per servizi da Rocca di Frassinello	(21)	(5)	(4)
Costi per servizi da Domini Castellare	(21)	(20)	(40)
Costi per servizi amministr. e consulenze da Class	(21)	(75)	(75)
Oneri finanziari da Gruppo Class	(24)	(26)	(25)

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	31/12/16	30/06/17
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>			
Crediti finanziari non correnti vs. Società Infrastrutture Sicilia	(6)	1.832	1.832
Crediti finanziari vs. Isola Longa S.r.l.	(10)	32	32
Crediti finanziari correnti vs. Società Infrastrutture Sicilia	(10)	340	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.

---

***Prospetto delle partecipazioni rilevanti ex art. 120 del  
D.Lgs n. 58/1998***

---

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

---

## **Attestazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato a norma delle disposizioni dell'art. 154-bis comma 5 del D.Lgs. N. 58/1998 (Testo Unico della Finanza)**

1. I sottoscritti Angelo Riccardi in qualità di Presidente del consiglio d'amministrazione e Walter Villa in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari 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:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2017, nel corso del periodo 1 gennaio 2017 – 30 giugno 2017.
2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2017 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 semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2017:
- 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 intermedia sulla gestione contiene i riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale consolidato abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 28 settembre 2017

Presidente del Consiglio d'amministrazione

*Angelo Riccardi*

Dirigente Preposto

*Walter Villa*

---

***Relazione della Società di Revisione sul bilancio  
semestrale consolidato abbreviato  
al 30 giugno 2017***



**GRUPPO C.I.A. COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA**

Relazione di revisione contabile limitata  
sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

al 30 giugno 2017

## RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30 GIUGNO 2017

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

### Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e controllate (Gruppo C.I.A. Compagnia Immobiliare Azionaria) al 30 giugno 2017. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

### *Portata della revisione contabile limitata*

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

### *Conclusioni*

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo C.I.A. Compagnia Immobiliare Azionaria al 30 giugno 2017 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

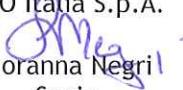
### *Richiami di informativa*

Senza modificare le nostre conclusioni, si segnala quanto riportato dagli amministratori nel capitolo "Principali eventi successivi al 30 giugno 2017 ed evoluzione prevedibile della gestione" con riferimento all'operazione di cessione, in corso di realizzazione, del compendio immobiliare a reddito sito a Milano.

### *Altri aspetti*

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato per il periodo chiuso al 30 giugno 2016 è stato sottoposto a revisione contabile limitata da parte dell'allora revisore in carica, che ha espresso una conclusione senza modifica con relazione emessa in data 28 settembre 2016.

Milano, 29 settembre 2017

BDO Italia S.p.A.  
  
Fioranna Negri  
Socio