

# C I A

Compagnia Immobiliare Azionaria

## *Relazione e Bilancio al 31 dicembre 2013*



**CIA**

**Compagnia Immobiliare Azionaria SpA**

**Via G. Borgazzi, 2 – 20122 Milano**

**Tel. 0039 02 5821-9347 – Fax 0039 02 5831-7376**

**Cap. Sociale 922.952,60 Euro – REA n. 1700623 – Cod. Fiscale e P.IVA 03765170968**

---

## ***Indice***

### **Gruppo CIA**

□	Composizione degli organi sociali .....	3
□	Relazione sulla gestione del Gruppo al 31 dicembre 2013 .....	4
□	Dati essenziali bilanci società controllate e collegate .....	25
□	Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2013 .....	26
□	Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato esercizi 2012 e 2013 .....	31
□	Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2013 .....	32
□	Situazione consolidata al 31 dicembre 2013 ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006 .....	33
□	Note Illustrative al Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2013 .....	36
□	Operazioni con parti correlate al 31 dicembre 2013 .....	65
□	Prospetto delle Partecipazioni Rilevanti ex. Art. 120 del D.Lgs n. 58/1998 .....	69
□	Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 .....	71
□	Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato .....	73
□	Relazione della Società di Revisione al Bilancio Consolidato .....	76

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

□	Relazione sulla gestione della capogruppo .....	80
□	Bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2013 .....	91
□	Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto esercizi 2012 e 2013 .....	96
□	Prospetto dei flussi di cassa della capogruppo .....	97
□	Note Illustrative al bilancio separato della capogruppo .....	98
□	Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 .....	130
□	Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio separato della Capogruppo .....	131
□	Relazione della Società di Revisione al Bilancio separato della Capogruppo .....	139

---

## **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 Diego Della Valle Andrea Morante Beatrice Panerai Vincenzo Truppa Umberto Vitiello

### **Collegio Sindacale**

Presidente	GiamPaolo Dassi
Sindaci effettivi	Pierluigi Galbusera Carlo Maria Mascheroni
Sindaci supplenti	Luciano Barbucci Massimo Vidal

### **Società di Revisione**

PKF Italia Spa

I mandati triennali del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nominati dall'Assemblea degli Azionisti del 27 aprile 2012, scadranno in concomitanza dell'Assemblea degli Azionisti che approverà il bilancio dell'esercizio 2014.

Il consiglio d'amministrazione del 14 maggio 2013 ha proceduto alla cooptazione del Dott. Rag. Vincenzo Truppa in sostituzione dello scomparso Rag. Vittorio Terrenghi. Nella stessa seduta è stato inoltre eletto Presidente il consigliere Angelo Riccardi.

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

---

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

---

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

**RELAZIONE SULLA GESTIONE  
DEL GRUPPO  
AL 31 DICEMBRE 2013**

**Andamento della gestione**

I ricavi complessivi del Gruppo al 31 dicembre 2013 sono pari a 8,2 milioni di euro, contro 9,5 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente, con una riduzione pari al 13,9% principalmente attribuibile ai minori ricavi dell'attività mobiliare che nel 2012 avevano generato plusvalenze per 1,7 milioni di euro.

I costi operativi ammontano a 4,8 milioni di euro, contro i 5,6 milioni dell'anno precedente.

Il margine operativo lordo ammonta a 3,4 milioni di euro, contro 3,9 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente, in diminuzione per effetto dei minori ricavi di cui sopra.

La quota ammortamenti ed oneri finanziari è pari a 3,7 milioni di euro contro 3 milioni di euro al 31 dicembre 2012. La crescita è principalmente all'attribuzione al conto economico dei costi correlati alla messa a reddito dell'immobile della controllata Diana Bis.

Il conto economico consolidato chiude con una perdita dopo le imposte di 0,38 milioni di euro contro un utile di 1,16 milioni di euro conseguito nell'esercizio precedente.

Il risultato della gestione finanziaria netta consolidata passa da un indebitamento netto di 46 milioni di euro al 31 dicembre 2012 a un indebitamento netto di 49,23 milioni di euro al 31 dicembre 2013.

Il patrimonio netto consolidato è pari a 15,33 milioni di euro contro i 15,73 del 31 dicembre 2012.

**Principali fatti di rilievo avvenuti nell'esercizio**

Le principali attività del Gruppo nell'esercizio, ed il contesto di mercato di riferimento si possono così riassumere:

- il contesto di mercato immobiliare nazionale ed europeo soffre ancora i sette anni consecutivi di crisi del comparto dell'edilizia e dell'industria delle costruzioni, con una contrazione del settore di oltre il 35%. I cinque principali Paesi europei hanno registrato un calo del fatturato del -14,3% medio rispetto all'anno 2007: la flessione più vistosa si è registrata in Spagna con -31,5%, seguita dal -21,5% della Francia, -15,9% dell'Italia e -12,2% dell'Inghilterra. Solo in Germania il fatturato è aumentato dell'1,7%, in quanto la flessione registrata nel triennio 2008-2010 è stata compensata dalla ripresa avvenuta negli ultimi anni. Il mercato immobiliare in Italia nel 2013 ha registrato un ulteriore calo nelle

---

compravendite delle unità immobiliari, scese del 9,2%, e che sono state per il comparto residenziale 403 mila, come rilevato nel rapporto annuale dell'Osservatorio Nomisma dell'Agenzia delle Entrate. Le pertinenze scambiate, in genere box, sono state oltre 329 mila con un calo del -10,2%. Tra i principali fattori che alimentano questa crisi immobiliare è il perdurare della difficoltà di accesso al credito, elemento essenziale per chi deve acquistare. In un contesto macroeconomico alquanto incerto si evidenziano, secondo l'Osservatorio, tiepidi segnali d'inversione di tendenza, soprattutto per quanto riguarda le maggiori città italiane ed in particolare nelle zone di pregio e per gli immobili più ricercati. Per le compravendite di questo segmento, negli ultimi mesi, si è registrata infatti una decisa riduzione della forbice tra la domanda e l'offerta, il calo dei prezzi si è assestato sul 16,5% per le abitazioni usate e 11,5% per quelle nuove; i tempi di vendita si sono ridotti a 8,4 mesi. Le stime per il 2014 evidenziano che, seppur lento, il miglioramento, sarà guidato dalla tipologia del residenziale di lusso (la crescita del fatturato stimata sarà del 1,7%). Anche per il settore uffici la domanda di nuovi spazi tornerà ad espandersi nel 2014 con il previsto miglioramento del mercato del lavoro. Per quanto concerne il mercato immobiliare a Milano solo alcune zone particolarmente prestigiose del centro città o inserite nella prima cerchia dei navigli hanno contenuto la svalutazione dei prezzi pari al -13% nell'ultimo biennio (fonte dati Nomisma), mentre il resto delle aree della città ha subito un crollo notevole che arriva anche a toccare il -30%. Nonostante la situazione di mercato, hanno avuto seguito le vendite degli appartamenti della nuova palazzina realizzata a uso residenziale nel centro di Milano nella zona del Duomo (Primo, ed unico, Progetto Casa approvato dal Comune) della controllata Diana Bis Srl. Le vendite del complesso residenziale, avviate nel 2011, hanno generato al 31 dicembre 2013 ricavi complessivi pari a 12,69 milioni di euro, di cui 2,25 milioni di euro nell'anno 2013, consentendo un significativo rientro dell'investimento effettuato;

- nel mese di settembre sono terminati i lavori, nel complesso di Feudi del Pisciotto, per la realizzazione di un Wine Relais con 10 camere e suite dotate di tutti i comfort, ricavate nella parte abitabile del Palmento settecentesco più grande dell'isola. Il progetto d'investimento, che verrà completato con la realizzazione di un raffinato ristorante, oltre che per ampliare la capacità reddituale e completare l'offerta dell'azienda, ha l'obiettivo di soddisfare una esigenza di ricezione nata dalla continua crescita dell'interesse tra gli addetti ai lavori e turisti appassionati (gli wine lover) e favorita dalla bellezza del paesaggio in cui gli immobili sono inseriti. All'avvio dell'attività si sono già registrate significative presenze e numerose prenotazioni; le recensioni degli ospiti sono state tutte estremamente positive;
- sono al momento allo studio le possibilità per la valorizzazione di alcuni degli asset immobiliari situati in Sicilia, in particolare:
  - per la valorizzazione degli immobili di proprietà di Isola Longa Srl nell'area del trapanese denominata "Riserva dello Stagnone" (le saline di Trapani);
  - per la ulteriore valorizzazione dell'antico Baglio, di oltre 2.600 mq di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto Srl;
  - per la valorizzazione delle proprietà immobiliari sull'Isola di Levanzo (Sicilia) della controllata Agricola Florio Srl.

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

- i ricavi complessivi del Gruppo al 31 dicembre 2013, pari a 8,2 milioni di euro, contro i 9,5 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente:
  - i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili e dalla fornitura dei servizi di facility management, a essi correlati, sono cresciuti per circa 0,55 milioni di euro: l'incremento è principalmente determinato dalla messa a reddito degli immobili direzionali a uso uffici della controllata Diana Bis Srl, avvenuta a partire dal mese di luglio 2012, che quindi per l'anno 2013 incidono per 12 mesi contro i 6 mesi dell'anno precedente;
  - i ricavi derivanti dalla vendita di vino da parte della controllata Feudi del Pisciotto Srl, pari a 0,78 milioni di euro, contro 0,85 milioni di euro del 2012. La riduzione è attribuibile alla contrazione

---

registrata nel mercato interno dove il 2013 ha evidenziato un calo dei consumi per il settore del 7% (*dato Wine Monitor Nomisma*);

- i minori ricavi dell'attività mobiliare per complessivi 1,72 milioni di euro riferibili alle plusvalenze realizzate nel 2012 di cui 1,6 milioni di euro, derivanti dalla cessione delle quote di Azienda Turistica Florio Srl e da altre plusvalenze, per complessivi 0,1 milioni di euro, derivanti dalle dismissioni di investimenti considerati non strategici (un appartamento di proprietà di CIA, sito in Milano e di una multiproprietà a Megévé – Francia);
- minori ricavi derivanti dalla vendita delle unità abitative e dei box realizzati dalla controllata Diana Bis Srl; i ricavi conseguiti nel 2012 erano pari a 2,53 milioni di euro contro 2,25 milioni di euro realizzati nel 2013;
- i costi per acquisti, pari a 2,47 milioni di euro (2,68 milioni nel 2012), sono principalmente attribuibili alle spese per la realizzazione delle unità abitative e dei box venduti dalla controllata Diana Bis Srl;
- le spese per prestazioni di servizi sono state pari a 1,43 milioni di euro e sono riferite ai costi di gestione degli immobili, all'attività vitivinicola delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e al costo delle prestazioni ottenute dalla correlata Class Editori Spa per la fornitura di servizi di consulenza tecnica, amministrativa, finanziaria e dei servizi informatici;
- il costo del personale pari a 0,4 milioni di euro, è relativo ai due dipendenti di CIA ed agli avventizi che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl. La contenuta forza lavoro della capogruppo è da attribuirsi anche al fatto che le attività di direzione, coordinamento e amministrazione, sono svolte o direttamente dai consiglieri o date in outsourcing tramite contratti o rapporti di servizi riferibili principalmente alla correlata Class Editori Spa;
- gli altri costi operativi sono pari a 0,47 milioni di euro e comprendono principalmente le imposte di registro, l'IMU e i compensi agli organi societari;
- il totale degli ammortamenti e svalutazioni è pari a 1,55 milioni di euro (1,27 milioni di euro al 31 dicembre 2012); l'incremento è direttamente correlato alla messa a reddito degli immobili direzionali della controllata Diana Bis Srl;
- il risultato operativo lordo al 31 dicembre 2013 è stato pari a 1,82 milioni di euro in diminuzione del 37,6% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente pari 2,91 milioni di euro, principalmente per l'effetto dei ricavi delle plusvalenze realizzate nel 2012;
- gli oneri finanziari netti passano da 1,74 milioni di euro al 31 dicembre 2012 a 2,20 milioni di euro del 31 dicembre 2013; anche questo incremento è dovuto agli interessi passivi sui mutui contratti dalla controllata Diana Bis Srl per gli immobili di Corso Italia 64 – via Burigozzo 1, in Milano;
- le imposte del periodo sono pari a 4 mila euro contro 28 mila euro del precedente esercizio, e comprendono imposte correnti a debito per 281 mila euro e imposte anticipate a credito per 277 mila euro;
- la perdita netta consolidata è pari a 0,38 milioni di euro contro un utile di 1,16 milioni di euro al 31 dicembre 2012.

### **Conto economico consolidato**

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Ricavi di vendita	9.538	8.211	(13,9)
Costi Operativi	(5.630)	(4.770)	(15,3)
<b>Margine Lordo</b>	<b>3.908</b>	<b>3.441</b>	<b>(11,9)</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	<i>41,0</i>	<i>41,9</i>	
Proventi e oneri straordinari	279	(74)	(126,5)
Ammortamenti	(1.273)	(1.550)	21,8
<b>Risultato Operativo</b>	<b>2.914</b>	<b>1.817</b>	<b>(37,6)</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	<i>30,6</i>	<i>22,1</i>	
Proventi e oneri finanziari netti	(1.737)	(2.198)	26,5
<b>Utile Ante Imposte</b>	<b>1.177</b>	<b>(381)</b>	<b>(132,4)</b>
Imposte	(28)	(4)	(85,7)
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	9	5	(44,4)
<b>Risultato di competenza del gruppo</b>	<b>1.158</b>	<b>(380)</b>	<b>(132,8)</b>

I **Ricavi** sono così suddivisi:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Ricavi affitti	2.828	3.361	18,8
Ricavi facility management	697	710	1,9
Ricavi vendita vino	856	773	(9,7)
Altri Ricavi attività vitivinicola	666	907	36,2
Ricavi da attività mobiliare	1.724	--	(100,0)
Ricavi da vendite immobiliari	2.529	2.252	(11,0)
Altri Ricavi	238	208	(12,6)
<b>Totale</b>	<b>9.538</b>	<b>8.211</b>	<b>(13,9)</b>

L'incremento nei ricavi degli affitti si attribuisce a quanto già detto in relazione.

Si segnala che la voce Altri ricavi attività vitivinicola include il risconto per la quota di competenza del periodo, del contributo in conto capitale ricevuto con l'ammissione al decreto della Regione Sicilia (Mis.4.09 del Por Sicilia 2000/2006), il contributo Agea-OCM in conto esercizio per l'anno 2013, la variazione delle rimanenze dei prodotti finiti e dei semilavorati e le anticipazioni culturali, ovvero i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese per la nuova coltura-vendemmia dell'anno in corso.

La voce Altri ricavi comprende proventi e quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda, tra cui 93 mila euro per prestazioni di servizi alla partecipata LC International LLC.



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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Acquisti	2.680	2.469	(7,9)
Servizi	2.097	1.426	(32,0)
Costo del personale	396	412	4,0
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	--	(8)	(100,0)
Altri costi operativi	457	471	3,1
<b>Totale costi operativi</b>	<b>5.630</b>	<b>4.770</b>	<b>(15,3)</b>

La riduzione dei costi operativi per 0,86 milioni di euro è principalmente riferibile alla riduzione dei costi per acquisti relativi ai costi del venduto per le unità abitative e box oggetto di vendita nel semestre da parte dalla controllata Diana Bis Srl, e dai costi per servizi di seguito esplicitati.

I costi del personale e altri costi operativi (tra cui IMU ed emolumenti organi societari) sono sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente.

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Costi locazioni	41	52	26,8
Costi facility management	278	290	4,3
Costi attività vitivinicola	410	208	(49,3)
Costi consulenze commerciali, finanziarie e amministrative	896	527	(41,2)
Altri costi	472	349	(26,1)
<b>Totale Servizi</b>	<b>2.097</b>	<b>1.426</b>	<b>(32,0)</b>

La riduzione dei costi per Servizi è principalmente attribuibile alle minori prestazioni richieste alla correlata Class Editori Spa per la fornitura di servizi di consulenza tecnica, amministrativa e finanziaria, alle consulenze relative al contenzioso in corso per l'esecuzione al contratto di opzione put per il pagamento del 15% della società Donnafugata Resort Srl contabilizzate nel 2012 e alle minori spese per l'attività di marketing e promozione della controllata Feudi del Pisciotto Srl.

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

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

### **Immobilizzazioni materiali**

Il valore al 31 dicembre 2013 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

€uro/000	31/12/12	31/12/13
Terreni e fabbricati	42.478	40.091
Impianti e macchinari	2.726	2.446
Attrezzature industriali e commerciali	18	9
Altri beni	581	640
Immobilizzazioni in corso	863	863
<b>Totale</b>	<b>46.666</b>	<b>44.049</b>

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

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

### Investimenti immobiliari

€uro/000	Costo Storico	Amm.to precedente	Saldo al 31/12/12	Acquisiz. (Dismiss.)	Amm.to Esercizio	Saldo al 31/12/13
G.Galeazzo 31 p.t.	1.203	(295)	908		(36)	872
<b>Tot. Immobili in leasing</b>	<b>1.203</b>	<b>(295)</b>	<b>908</b>	<b>--</b>	<b>(36)</b>	<b>872</b>
Burigozzo 5	417		417			417
G.Galeazzo 29	6.345	(1.424)	4.921		(190)	4.731
Borgazzi 2 p.t.	770	(324)	446		(23)	423
Borgazzi 2 lab.	150	(66)	84		(4)	80
Via Burigozzo, 1 (immobile Diana Bis)	15.506	(236)	15.270	(1.707)	(439)	13.124
G. Galeazzo 31 1°p.	692	(245)	447		(21)	426
Malindi KENIA	14	(7)	7		--	7
Portorotondo	22	(10)	12		--	12
Venezia	47	(19)	28		(1)	27
New York, 7-9 East 20th	2.393	(72)	2.321	26	(72)	2.275
Wine Relais e Sala degustazione Feudi del Pisciotto			--	256	(11)	245
Terreni e fabbricati Agricola Florio	486		486			486
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>	686	(118)	568		(25)	543

<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.

Cantina Feudi del Pisciotto	5.350	(481)	4.869	9	(162)	4.716
<b>Tot. Altri immobili</b>	<b>34.452</b>	<b>(3.002)</b>	<b>31.450</b>	<b>(1.456)</b>	<b>(948)</b>	<b>29.086</b>
Burigozzo 5	446		446			446
G. Galezzo 29	2.571		2.571			2.571
Via Burigozzo, 1 (immobile Diana Bis)	6.965		6.965	13		6.978
Valore Terreni Feudi del Pisciotto emerso in consolid.	25		25			25
Valore Terreni Az. Agricola TdP emerso in consolid.	113		113			113
<b>Tot. Terreni</b>	<b>10.120</b>	<b>--</b>	<b>10.120</b>	<b>13</b>	<b>--</b>	<b>10.133</b>
<b>Totale Terreni e Fabbricati</b>	<b>45.775</b>	<b>(3.297)</b>	<b>42.478</b>	<b>(1.403)</b>	<b>(984)</b>	<b>40.091</b>

Il dettaglio delle immobilizzazioni in corso è il seguente:

<i>€uro/000</i>	31/12/12	31/12/13
Antico Baglio Contrada Pisciotto Niscemi (CL)	779	779
Resort del Pisciotto	84	84
<b>Totale</b>	<b>863</b>	<b>863</b>

Riguardo al valore delle immobilizzazioni in corso si precisa che:

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

<i>€uro/000</i>	Immobilizzazioni	Rimanenze residenziale	Totale
<b>Costo Storico al 31 dicembre 2012</b>	<b>22.521</b>	<b>22.495</b>	<b>45.016</b>
Cessioni precedenti	--	(10.005)	<b>(10.005)</b>
Ammortamenti precedenti	(286)	--	<b>(286)</b>
<b>Saldo netto al 31 dicembre 2012</b>	<b>22.235</b>	<b>12.490</b>	<b>34.725</b>
Incrementi dell'esercizio	13	236	<b>249</b>
Alienazioni dell'esercizio (costo del venduto)	--	(2.131)	<b>(2.131)</b>
Riclassifica destinazione d'uso	(1.707)	1.707	<b>--</b>
Ammortamenti dell'esercizio	(439)	--	<b>(439)</b>
Svalutazioni dell'esercizio	--	--	<b>--</b>
<b>Saldo netto al 31 dicembre 2013</b>	<b>20.102</b>	<b>12.302</b>	<b>32.404</b>

La rimanenza finale di 12,30 milioni di euro rappresenta la posta più significativa facente parte delle rimanenze del bilancio consolidato.

## **Partecipazioni immobilizzate**

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

### **Partecipazioni in società collegate**

<i>€uro/000</i>	<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>Acquisizioni</b>	<b>Alienaz.</b>	<b>Rival.(Svalut azioni)</b>	<b>Variazione consolidam.</b>	<b>Saldo al 31/12/13</b>
Isola Longa Turismo Rurale Srl	3					3
Donnafugata Resort Srl	2.490					2.490
Società Infrastrutture Sicilia Srl	10.313					10.313
LC International LLC	1.455					1.455
Isola Longa Srl	1.280				8	1.288
<b>Totale</b>	<b>15.541</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>8</b>	<b>--</b>	<b>15.549</b>

Non vi sono stati movimenti significativi nel corso dell'anno alle partecipazioni in imprese collegate.

### **Altre partecipazioni immobilizzate**

<i>€uro/000</i>	<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>Acquisizioni</b>	<b>Alienazioni /Svalutazioni</b>	<b>Variazione Fair Value</b>	<b>Saldo al 31/12/13</b>
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Audoin De Dampierre	110	--	--	--	110
<b>Totale</b>	<b>265</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>265</b>

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

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

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

Riguardo alle partecipazioni in società collegate segnaliamo i seguenti aspetti:

- Isola Longa Srl – sono in fase di studio progetti per la realizzazione di una struttura agricola-turistica-residenziale, attraverso un progetto orientato alla salvaguardia dell'ambiente e alla valorizzazione delle proprietà immobiliari detenute dalla Società stessa, nella grande salina Infersa, area del trapanese denominata “Riserva dello Stagnone” (le Saline di Trapani);
- Donnafugata Resort Srl è proprietaria di un grande e prestigioso complesso alberghiero a cinque stelle lusso con due campi da golf da campionato la cui inaugurazione è avvenuta nel luglio del 2010. CIA, a seguito di quanto detto in precedenza, ha significativamente ridotto la propria quota di possesso nella società a seguito dell'esercizio dell'opzione put esercitata nel mese di marzo 2011, per la cessione di una quota detenuta pari al 15% del capitale sociale di Donnafugata Resort Srl, ad un'importante società spagnola quotata, che si è resa tutt'oggi inadempiente al suo obbligo di acquisto nonostante il lodo arbitrale sia stato a suo sfavore;
- Società Infrastrutture America Srl possiede il 50% del capitale di Società Infrastrutture Sicilia Srl, che a sua volta detiene la più importante partecipazione privata in Airgest SpA, società di gestione dell'aeroporto di Trapani. Lo scalo, che ha ottenuto la concessione trentennale definitiva dall'ENAC nel dicembre 2012, ha visto incrementare notevolmente il numero dei passeggeri (1,9 milioni nel 2013 con un incremento del +19% rispetto al 2012), con un andamento di traffico in controtendenza rispetto a

---

quello dei principali aeroporti italiani, grazie soprattutto alle tratte operate dal vettore Ryanair dagli scali di Bergamo, Roma - Fiumicino, Torino, Bologna, Genova, Pisa, Trieste e Perugia e da molti altri scali europei (in tutto circa 35) oltre che dall'avvio di una linea regolare con Roma - Ciampino di Darwin Airlines;

- LC International LLC è la holding che detiene le partecipazioni totalitarie nei ristoranti-società facenti capo alla famiglia Maccioni, Le Cirque, Osteria Il Circo a NY, e di altri sei, a Las Vegas, a Santo Domingo, due in India (New Delhi e Mumbai), Abu Dahabi (Emirati Arabi) che verrà inaugurato nel mese di ottobre 2014, con la compagnia di crociera Holland America e all'Hotel Pierre di New York con il marchio Sirio, gestiti attraverso la formula del *management fees*. 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), Bangalore (India) e Palm Beach in Florida.

### Crediti commerciali

Il totale dei crediti commerciali è passato da 3,0 milioni di euro al 31 dicembre 2012 a 6,4 milioni di euro al 31 dicembre 2013.

Il dettaglio è il seguente:

€/000	31/12/12	31/12/13
Clienti ordinari	1.378	2.187
Fatture da emettere	1.588	4.175
Crediti vs. collegate	--	--
Fondo Svalutazione Crediti	(10)	(10)
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>2.956</b>	<b>6.352</b>

I clienti ordinari comprendono principalmente i crediti commerciali per i canoni di locazione della controllata Diana Bis e per la vendita del vino della controllata Feudi del Pisciotto Srl.

Le fatture da emettere includono i crediti relativi alla cessione di un appartamento con box da parte della controllata Diana Bis, la cui consegna è avvenuta nel mese di giugno 2013. Gli accordi prevedono un piano di pagamenti, e quindi di fatturazione, rateale.

### Patrimonio Netto

Il patrimonio al netto degli interessi di terzi al 31 dicembre 2013, ammonta a 10,29 milioni di euro contro i 10,68 milioni di euro del 31 dicembre 2012. Il decremento è dovuto alla perdita del periodo.

Il patrimonio netto di terzi è pari a 5,04 milioni di euro, in linea con il valore al 31 dicembre 2012.

### Posizione finanziaria netta consolidata

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

€uro/000	31/12/2012	31/12/2013	Variazioni 2013/2012	Variaz. %
Titoli	--	--	--	--
Disponibilità liquide	4.485	325	(4.160)	(92,8)
Crediti finanziari correnti	1	--	(1)	(100,0)
Debiti finanziari non correnti	(44.553)	(42.318)	(2.235)	(5,0)
Debiti finanziari correnti	(5.949)	(7.240)	1.291	21,7
<b>Posizione finanziaria netta consolidata</b>	<b>(46.016)</b>	<b>(49.234)</b>	<b>(3.218)</b>	<b>(7,0)</b>

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 46 milioni di euro a un indebitamento netto di 49,2 milioni di euro; la variazione della posizione finanziaria netta rispetto al 31 dicembre 2012, pari a -3,22 milioni di euro, è principalmente dovuta al pagamento all'ex socio, avvenuto nel 2013, della quota del 50% dell'Azienda Turistica Florio che era stata acquistata da CIA e poi rivenduta a terzi il 30 dicembre 2012 con un incasso avvenuto nel 2012 e un aumento momentaneo della liquidità di cui una parte doveva essere retrocessa per il pagamento delle quote acquisite.

La voce debiti finanziari correnti è rappresentata dall'esposizione corrente verso istituti di credito ed include anticipazioni erogate nel corso del secondo semestre 2013 per complessivi 450 mila euro alla controllata Feudi del Pisciotto; debito che è stato successivamente consolidato attraverso la stipula di un mutuo a dieci anni di pari importo, avvenuta nel mese di gennaio 2014.

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

### Dividendi pagati

Non sono stati corrisposti dividendi nel corso del corso del 2013. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati nell'esercizio 2009 è al 31 dicembre 2013 pari a 2 mila euro. Secondo una ricerca del Sole-24 Ore, Cia è la società immobiliare che ha performato meglio di tutte le altre quotate in borsa a far data dal 1 gennaio scorso.

### Dati di Borsa

	2012	2013
Quotazione minima (euro)	0,2310	0,203
Quotazione massima (euro)	0,28	0,292
Volumi trattati (complessivi) (euro)	5.019.425	11.439.936
Capitalizzazione minima (ml. euro)	21	19
Capitalizzazione massima (ml. euro)	25	27
Capitalizzazione media (ml. euro)	23,3	23,4
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

### Gli indicatori di risultato finanziario

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

economico riclassificato secondo il principio di pertinenza gestionale

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>Variazione %</u>
Ricavi delle vendite	7.006	7.188	2,6
Produzione interna	--	--	--
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>7.006</b>	<b>7.188</b>	<b>2,6</b>
Costi esterni operativi	4.777	3.895	(18,5)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>2.229</b>	<b>3.293</b>	<b>47,7</b>
Costi del personale	396	412	4,0
<b>Margine Operativo Lordo (MOL)</b>	<b>1.833</b>	<b>2.881</b>	<b>57,2</b>
Ammortamenti e accantonamenti	(1.273)	(1.550)	21,8
<b>Risultato Operativo</b>	<b>560</b>	<b>1.331</b>	<b>137,7</b>
Risultato dell'area accessoria	306	560	83,0
Risultato netto dell'area finanziaria	--	--	--
<b>EBIT Normalizzato</b>	<b>866</b>	<b>1.891</b>	<b>118,4</b>
Risultato dell'area straordinaria	2.048	(74)	(130,6)
<b>EBIT Integrale</b>	<b>2.914</b>	<b>1.817</b>	<b>(37,6)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(1.737)	(2.198)	26,5
<b>Risultato Lordo</b>	<b>1.177</b>	<b>(381)</b>	<b>(132,4)</b>
Imposte sul reddito	(28)	(4)	(85,7)
Risultato di terzi	9	5	(44,4)
<b>Risultato netto</b>	<b>1.158</b>	<b>(380)</b>	<b>(132,8)</b>

\* negli indicatori finanziari riclassificati nel risultato operativo

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

€uro/000	2009	2010	2011	2012	2013
Fatturato totale	4.089	4.632	15.702	9.850	8.297
<b>Utile Netto</b>	<b>(452)</b>	<b>(480)</b>	<b>2.099</b>	<b>1.158</b>	<b>(380)</b>

		31/12/2012	31/12/2013
<b><u>Indici di finanziamento delle immobilizzazioni</u></b>			
<b>Margine Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	€/000	(48.132)	(46.301)
<b>Quoziente Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	0,25	0,25
<b>Margine Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	€/000	(1.283)	(1.680)
<b>Quoziente Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	0,98	0,97

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

<b><u>Indici sulla struttura dei finanziamenti</u></b>			
<b>Quoziente di indebitamento complessivo</b> (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	%	4,69	4,62
<b>Quoziente di indebitamento finanziario</b> (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	2,93	3,21

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

<b><u>Indici di redditività</u></b>			
<b>ROE Netto</b> (Risultato Netto / Mezzi Propri)	%	7,36	(2,48)
<b>ROE Lordo</b> (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	7,48	(2,49)
<b>ROI</b> (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	(1,84)	(1,41)
<b>ROS</b> (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	(16,80)	(12,06)

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

<b><u>Indici di solvibilità</u></b>			
-------------------------------------	--	--	--



<b>Margine di Disponibilità</b> (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	€/000	(1.032)	(1.576)
<b>Quoziente di Disponibilità</b> (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	0,96	0,94
<b>Margine di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	(16.412)	(17.252)
<b>Quoziente di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	0,38	0,34

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

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

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

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

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

**Personale** - media del periodo:

	31/12/12	31/12/13	Variazione assoluta
Dirigenti	--	0,6	100,0
Impiegati	3,0	2,4	(20,0)
<b>Totale</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>--</b>

Ai sensi dell'art. 123-bis del TUF si rende noto che sul sito Internet della società, [www.c-i-a.it](http://www.c-i-a.it), nella sezione Documenti, è resa disponibile nei termini di legge la Relazione sul Governo Societario e gli assetti proprietari per l'esercizio 2013.

### Aree di attività

#### A ) Locazioni

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2013 i seguenti risultati :

€/000 (Dati riclassificati dal management)	31/12/12	31/12/13	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
Ricavi	2.828	3.361	533	18,8
Costi operativi diretti	(1.740)	(2.051)	312	17,9
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>1.088</b>	<b>1.310</b>	<b>221</b>	<b>20,3</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	38,5	39,0		

L'incremento dei ricavi e dei costi è attribuibile ai già citati effetti derivanti dalla locazione degli immobili direzionali ad uso uffici della controllata Diana Bis Srl, che per l'anno 2013 incidono per 12 mesi essendo messi a reddito a partire dal mese di luglio 2012. 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 2013 i seguenti risultati :

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>	<b>Variatz. Assoluta</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Ricavi	697	710	13	1,9
Costi operativi diretti	(364)	(386)	22	5,9
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>333</b>	<b>324</b>	<b>(9)</b>	<b>(2,6)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>47,8</i>	<i>45,7</i>		

Rispetto al 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 Feudi del Pisciotto, ha conseguito nel corso del 2013 i seguenti risultati:

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>	<b>Variatz. Assoluta</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Ricavi vendita vino	856	773	(83)	(9,7)
Variazione delle Rimanenze	399	483	84	21,1
Altri Ricavi attività vitivinicola	267	424	157	58,8
<b>Totale Ricavi</b>	<b>1.539</b>	<b>1.680</b>	<b>158</b>	<b>10,4</b>
Costi operativi diretti	(1.041)	(998)	(43)	(4,1)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>481</b>	<b>682</b>	<b>201</b>	<b>41,8</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>31,6</i>	<i>40,6</i>		

Negli Altri ricavi attività vitivinicola sono inclusi il risconto, per la quota di competenza del periodo, del contributo in conto capitale e il contributo Agea-OCM in conto esercizio nel 2013, pari a 150 mila euro, per il miglioramento dell'offerta vitivinicola. Nei costi sono comprese le spese dirette per la produzione del vino, dei servizi e il costo del personale. L'incremento del costo del venduto (variazione delle rimanenze e anticipazioni colturali, ovvero i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese per la nuova coltura-vendemmia 2014) si attribuisce alle maggiori spese di vigna e cantina necessarie per sostenere l'elevata qualità dei prodotti.

## D ) Attività di compravendita Immobiliare

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2013 i seguenti risultati:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>	<b>Variatz. Assoluta</b>	<b>Variatz. (%)</b>
<i>(Dati riclassificati dal management)</i>				
Ricavi	2.529	2.252	(277)	(11,0)
Costi operativi diretti	(2.517)	(2.160)	357	(14,2)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>12</b>	<b>92</b>	<b>80</b>	<b>n.s.</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>0,5</i>	<i>4,1</i>		

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

### 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. Ha chiuso il 2013 con un risultato ante imposte di -60 mila euro; -48 mila euro dopo le imposte;
- **Feudi del Pisciotto Sarl:** la società con sede in Palermo sviluppa attività vitivinicola, attraverso la cantina e la gestione di vigneti di proprietà, pari a 13 ha. Ha chiuso il 2013 con un risultato ante imposte di -232 mila euro; -240 mila euro dopo le imposte.
- **Resort del Pisciotto Srl:** la società con sede in Palermo, ha chiuso il 2013 con un risultato ante imposte di -31 mila euro; -23 mila euro dopo le imposte.
- **Resort & Golf Società Consortile Srl:** la società con sede in Palermo ha chiuso il 2013 con un risultato di -1,5 mila 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 2013 con un risultato ante imposte di -495 mila euro; -408 mila euro dopo le imposte.
- **Azienda Florio Srl** - società agricola (*già Isola Longa Turismo Rurale Srl*): la società con sede in Palermo è proprietaria di 100 ha, di terreni e fabbricati sull'Isola di Levanzo - Sicilia; chiuso al 31 dicembre 2013 con un risultato prima delle imposte di -10 mila euro.
- **Infrastrutture America Srl** – la società con sede in Milano, detiene la partecipazione nella società collegata Società Infrastrutture Sicilia Srl; ha chiuso al 31 dicembre 2013 con un risultato netto di -8 mila euro.

### Rapporti con collegate e parti correlate

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

---

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

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

Nonostante il contesto macro-economico continui a essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, non si riscontrano per CIA ripercussioni significative: per quanto riguarda le partecipazioni detenute dalla società, le prospettive di reddito si ritengono allo stato positive, non essendo esse di portafoglio liquido, ma inerenti a progetti di investimento di lungo periodo e di significativa portata e spessore. Per gli investimenti immobiliari fatti nel centro di Milano non si intravedono rischi di deprezzamento di valore, e lo stesso vale per gli investimenti in corso; si rinvia a quanto ampiamente descritto in relazione e segnalato negli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio.

### ***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. Cia non risulta creditore nei confronti del gruppo Class Editori. È in essere inoltre un credito di circa 1 milione di euro, vantato da Diana Bis per la cessione di unità immobiliari consegnate nel mese di giugno. Tale credito risulta garantito da un deposito cauzionale di 0,7 milioni di euro, già incassato dalla società a garanzia del buon fine del piano dei pagamenti. Nel caso in cui la controparte non dovesse rispettare il piano dei pagamenti, tale somma sarebbe definitivamente incamerata dalla società.

La società non ha mai registrato finora perdite su crediti.

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

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

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

Le attività nel primo semestre 2013 si sono sviluppate pressoché interamente nell'area euro. Gli investimenti effettuati negli Stati Uniti non generano impatti negativi sui flussi finanziari di Cia in quanto i redditi provenienti da tali investimenti (locazioni) sono regolati in euro. Il management valuterà comunque con attenzione gli sviluppi dei suddetti investimenti per porre eventualmente in essere le opportune contromisure.

### ***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.

### ***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 opportuna l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.

### Passività finanziarie correlate ai singoli asset immobiliari.

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

€ (migliaia)	Mq superficie lorda	Costo Storico	Valore Contabile al 31/12/13	Debito Residuo al 31/12/13	Forma debito	Capitale di Debito Iniziale	Data Stipula	Data Scadenza
MILANO - Via Burigozzo 5	3.152	863	863		Mutuo	(12.560)	07/02/2003	29/02/2028
MILANO - Via Gian Galeazzo 31 (1° P.)	230	692	427	(11.830)				
MILANO - Via Borgazzi 2 (P.T. e Lab.)	250	920	501		Mutuo	(3.000)	11/02/2008	29/02/2028
MILANO - Via Gian Galeazzo 31 (P.T.)	235	1.203	872	(212)	Leasing	(1.200)	25/11/2004	25/11/2014
MILANO - Via Gian Galeazzo 29	3.510	8.916	7.302	(4.482)	Mutuo	(6.500)	20/04/2009	20/04/2021
MILANO - Via Burigozzo 1 / C.so Italia 64 - <b>Prop. Diana Bis Srl</b>								
Immobili uso commerciale	2.680 <sup>1</sup>							
Autorimessa + Cantine	2.461	33.129	32.404	(22.337)	Mutuo	(22.000) <sup>2</sup>	19/09/2008	15/09/2038
Immobile uso residenziale	2.847				Mutuo	(11.000) <sup>3</sup>	19/09/2008	15/09/2038

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

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

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

SICILIA-Niscemi, Loc. Pisciotto - <b>Prop. Feudi del Pisciotto Sarl</b> Cantina	4.230	9.751 <sup>4</sup>	7.043	(2.789)	Mutuo	(3.000)	14/10/2009	14/10/2029
Ristrutturazione Antico Palmento - Cantina	1.480							
NEW YORK - 7-9 East 20 <sup>th</sup>	430	2.415	2.272	(1.650)	Mutuo	(1.792)	12/02/2010	30/06/2035
<b>Totale</b>	<b>21.505</b>	<b>57.889</b>	<b>51.684</b>	<b>(43.300)</b>		<b>(61.052)</b>		

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

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

La differenza tra i 43,3 milioni di euro di debito residuo al 31 dicembre 2013 esposto in tabella e i 49,23 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 31 dicembre 2013

È ancora aperto il contenzioso insorto a seguito del perdurare dell'inadempimento della controparte, un'importante società spagnola quotata, al contratto di opzione put per il pagamento del 15% della società Donnafugata Resort Srl, e all'esecuzione della sentenza dell'arbitrato che ha ritenuto equa la valutazione della società dell'arbitratore prof. Luigi Guatri, stabilita in 33 milioni di euro. Nel mese di febbraio la controparte ha impugnato il lodo arbitrale dinanzi alla Corte di Appello di Milano, la quale con ordinanza depositata il 17 luglio 2013, ha rigettato l'istanza di sospensiva richiesta e dichiarato che non ricorrono i presupposti per la declaratoria di inammissibilità dell'appello proposto e ha quindi rinviato la causa per precisazione della conclusioni all'udienza del 23 febbraio 2016. In data 18 novembre 2013 CIA ha notificato una domanda di arbitrato e nomina d'arbitro per ottenere la condanna al pagamento del prezzo delle partecipazioni oggetto di put, nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti per il ritardo, ritenendo che le azioni promosse dalla controparte non legittimino, in alcun modo, l'inadempimento al pagamento del prezzo. Con udienza del 4 febbraio 2014, si è formalmente costituito ed insediato il collegio arbitrale e ha stabilito la calendarizzazione del procedimento arbitrale definendo i tempi del deposito del proprio lodo. Il collegio ha quindi assegnato alle Parti i termini del 6 marzo e 24 aprile 2014 per il deposito di memorie, rispettivamente dirette e in replica, per la formulazione definitiva dei quesiti e delle eccezioni delle Parti, il deposito di documenti e l'articolazione di prove; ha successivamente rinviato all'udienza del 6 maggio 2014, per la comparizione personale delle Parti, l'esperimento del tentativo di conciliazione e, in caso di fallimento, la decisione sull'ammissione delle eventuali prove dedotte dalle Parti nelle sopraccitate memorie. Circa i tempi per la pronuncia del lodo si precisa che l'art. 820 del c.p.c. prevede un massimo di 240 giorni dalla data dell'insediamento del collegio, salvo proroghe concedibili nelle ipotesi tassative

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

---

previste dall'ultimo comma della citata disposizione. Si ipotizza pertanto che questo secondo arbitrato, possa concludersi entro la fine del corrente anno o, al più tardi, entro la metà del prossimo.

In riferimento alle evidenze di cui sopra, e alla conferma di quanto dimostrato e documentato, una volta che CIA avrà incassato il prezzo fissato per le quote vendute, pari a 4,95 milioni di euro, oltre agli oneri dovuti, realizzerà una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

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

- la previsione di ripresa del mercato immobiliare per Milano, unitamente allo stato di avanzamento di alcune trattative in corso per le unità residenziali, relative al complesso immobiliare realizzato dalla controllata Diana Bis Srl, consentono di prevedere il raggiungimento degli obiettivi previsti nel piano di investimento identificato per l'area entro la fine dell'anno;
- si prevede un incremento dei ricavi di vendita dei vini della controllata Feudi del Pisciotto Srl nel 2014, grazie alla ripresa del mercato nazionale e ad una domanda in forte crescita attesa per il canale export, in particolare nei Paesi Orientali (Cina) e in USA.

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

*Angelo Riccardi*

---

## PARTECIPAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI E DEI SINDACI

Cognome Nome	Società Partecipata	N° azioni possedute 31/12/2012	note	Acquisti	note	Riduzioni o vendite	N° azioni possedute 31/12/2013	Note
<b>Amministratori</b>								
Vittorio Terrenghi	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Paneraï Paolo	Cia S.p.A.	10.518.521		-		-	10.518.521	
Marco Fanfani	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Nicoletta Costa Novaro	Cia S.p.A.	1.801.140		-		-	1.801.140	
Diego Della Valle	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Carfagna Maurizio	Cia S.p.A.	20.000		-		-	20.000	
Giovanni Cattaneo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Umberto Vitiello	Cia S.p.A.	11.000		-		-	11.000	
Riccardi Angelo	Cia S.p.A.	4.000		-		-	4.000	
Andrea Morante	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Luca Paneraï	Cia S.p.A.	887.500		-		-	887.500	
Beatrice Paneraï	Cia S.p.A.	880.000		-		-	880.000	
Vincenzo Truppa	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
<b>Sindaci</b>								
Carlo Maria Mascheroni	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Pierluigi Galbussera	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Giampaolo Dassi	Cia S.p.A.	-		-		-	-	

### PIANI DI STOCK OPTION

Non sono in essere piani di stock option.



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

	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	2.214	6	949	114	--	2.511	544
Resort del Pisciotto S.r.l.	93	--	54	(4)	--	--	151
Resort & Golf Soc. Consor. a r.l	3	--	11	(10)	--	--	24
Feudi del Pisciotto S.r.l.	8.256	3	4.166	687	--	7.313	4.425
Diana Bis S.r.l.	20.736	140	15.980	13	--	21.915	14.928
Agricola Florio S.r.l.	493	--	45	1	--	--	537
Infrastrutture America S.r.l.	10.313	--	1.585	10.296	--	1.359	243

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

	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
Donnafugata Resort S.r.l.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Soc. Infrastrutture Sicilia S.r.l.	7.153	3	32	4.709	--	--	2.479
Isola Longa S.r.l.	1.806	--	54	1.053	--	--	807
LC International LLC (**)	1.025	--	6.913	3.913	--	--	4.025

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

	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto Esercizio
Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	282	(212)	(118)	(11)	(59)	(48)
Resort del Pisciotto S.r.l.	--	(30)	--	(1)	(31)	(23)
Resort & Golf Società Consor. a r.l	--	(2)	--	--	(2)	(2)
Feudi del Pisciotto S.r.l.	1.693	(1.143)	(557)	(224)	(231)	(239)
Diana Bis S.r.l.	3.280	(2.308)	(503)	(964)	(495)	(408)
Agricola Florio S.r.l.	--	(8)	(2)	--	(10)	(10)
Infrastrutture America S.r.l.	--	(8)	--	--	(8)	(8)

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

	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto Esercizio
Donnafugata Resort S.r.l.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	--	(15)	(1)	--	(16)	(16)
Isola Longa S.r.l.	50	(18)	--	(1)	31	31
LC International LLC (**)	2.256	(2.255)	--	(5)	(4)	(4)

(\*\*) Valori espressi in migliaia di dollari.

---

***Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2013***

---

## Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2013

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2012	31 dicembre 2013
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	1	9	6
Immobilizzazioni immateriali		9	6
Immobilizzazioni materiali	2	46.666	44.049
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	15.541	15.549
Altre partecipazioni	4	265	265
Crediti per imposte anticipate	5	264	277
Altri crediti	6	1.379	1.762
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>64.124</b>	<b>61.908</b>
Rimanenze	7	15.380	15.676
Crediti commerciali	8	2.956	6.352
Crediti finanziari	9	1	--
Crediti tributari	10	1.269	1.068
Altri crediti	11	1.256	887
Disponibilità liquide	12	4.485	325
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>25.347</b>	<b>24.308</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>89.471</b>	<b>86.216</b>

## Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2013

<b>PASSIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2012</b>	<b>31 dicembre 2013</b>
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		185	185
Altre riserve		6.892	8.036
Utili (perdita) del periodo		1.158	(380)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>10.684</b>	<b>10.290</b>
Capitale e riserve di terzi		5.053	5.045
Utile (perdita) di terzi		(9)	(5)
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>5.044</b>	<b>5.040</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>13</b>	<b>15.728</b>	<b>15.330</b>
Debiti finanziari	<b>14</b>	44.553	42.318
Debiti per imposte differite	<b>15</b>	251	104
TFR e altri fondi per il personale	<b>16</b>	14	25
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>44.818</b>	<b>42.447</b>
Debiti finanziari	<b>17</b>	5.949	7.240
Debiti commerciali	<b>18</b>	6.956	6.477
Debiti tributari	<b>19</b>	81	161
Altri debiti	<b>20</b>	15.939	14.561
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>28.925</b>	<b>28.439</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>73.743</b>	<b>70.886</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>89.471</b>	<b>86.216</b>

## Conto Economico separato consolidato al 31 dicembre 2013

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2012	31 dicembre 2013
Ricavi		7.006	7.188
Altri proventi operativi		2.532	1.023
<b>Totale Ricavi</b>	<b>21</b>	<b>9.538</b>	<b>8.211</b>
Costi per acquisti	22	(2.680)	(2.469)
Costi per servizi	22	(2.097)	(1.426)
Costi per il personale	22	(396)	(412)
Altri costi operativi	22	(457)	(471)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	22	--	8
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>3.908</b>	<b>3.441</b>
Proventi/(Oneri) straordinari	23	279	(74)
Ammortamenti e svalutazioni	24	(1.273)	(1.550)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>2.914</b>	<b>1.817</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	25	(1.737)	(2.198)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>1.177</b>	<b>(381)</b>
Imposte	26	(28)	(4)
<b>Risultato netto</b>		<b>1.149</b>	<b>(385)</b>
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		9	5
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>		<b>1.158</b>	<b>(380)</b>
Utile per azione, base		0,01	0,00
Utile per azione, diluito		--	--

---

## Conto Economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2013

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2012	31 dicembre 2013
<b>Risultato Netto</b>		<b>1.149</b>	<b>(385)</b>
<b>Altre componenti del Conto Economico Complessivo</b>	25		
Proventi (oneri) attuariali non transitati da conto ec. (IAS 19)		--	(5)
Imposte sulle altre componenti del conto economico complessivo		--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>		<b>--</b>	<b>(5)</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL PERIODO</b>		<b>1.149</b>	<b>(390)</b>
<b>Attribuibile a:</b>			
<b>AZIONISTI DI MINORANZA</b>		<b>(9)</b>	<b>(5)</b>
<b>AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE</b>		<b>1.158</b>	<b>(385)</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		<b>1.149</b>	<b>(390)</b>

## Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2011 – 31/12/2012

<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 31/12/2011</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>125</b>	<b>--</b>	<b>(317)</b>	<b>--</b>	<b>2.099</b>	<b>4.356</b>	<b>1</b>	<b>4.357</b>
<b><u>Movimenti 2012:</u></b>										
Destinazione Risultato			60		2.039		(2.099)	--		--
Distribuzione dividendi										
Movimenti Riserve					5.170			<b>5.170</b>	5.022	<b>10.222</b>
<b><u>Risultato del periodo:</u></b>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>1.158</b>	<b>1.158</b>	<b>(9)</b>	<b>1.149</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>			<b>1.158</b>	<b>1.158</b>	<b>(9)</b>	<b>1.149</b>
<b>SALDI AL 31/12/2012</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>6.892</b>	<b>--</b>	<b>1.158</b>	<b>10.684</b>	<b>5.044</b>	<b>15.728</b>

## Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2012 – 31/12/2013

<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 31/12/2012</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>6.892</b>	<b>--</b>	<b>1.158</b>	<b>10.684</b>	<b>5.044</b>	<b>15.728</b>
<b><u>Movimenti 2013:</u></b>										
Destinazione Risultato					1.158		(1.158)	--		--
Movimenti Riserve					(4)			(4)	1	(3)
Variaz. IAS 19 su TFR					(5)			(5)		(5)
<b><u>Risultato del periodo:</u></b>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	(5)	--	--	(5)	--	(5)
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(5)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(5)</b>	<b>--</b>	<b>(5)</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>(380)</b>	<b>(380)</b>	<b>(5)</b>	<b>(385)</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(5)</b>		<b>(380)</b>	<b>(385)</b>	<b>(5)</b>	<b>(390)</b>
<b>SALDI AL 31/12/2013</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>8.036</b>	<b>--</b>	<b>(380)</b>	<b>10.290</b>	<b>5.040</b>	<b>15.330</b>

## Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2013

(migliaia di euro)	Note	2012	2013
<b>ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>			
Utile/(perdita) netto del periodo		1.158	(380)
Rettifiche:			
- Ammortamenti		1.273	1.550
<b>Autofinanziamento</b>		<b>2.431</b>	<b>1.170</b>
Variazione rimanenze		929	(296)
Variazione crediti commerciali		302	(3.396)
Variazione crediti/debiti tributari		1.130	121
Variazione altri crediti		(338)	(13)
Variazione debiti commerciali		(299)	(479)
Variazione altri debiti		6.327	(1.378)
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>		<b>10.482</b>	<b>(4.271)</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Immobilizzazioni materiali		(1.420)	1.071
Immobilizzazioni immateriali		(7)	(1)
Investimenti in partecipazioni		(9.611)	(8)
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>		<b>(11.038)</b>	<b>1.062</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori		(5.380)	(944)
Variazione Fondi Rischi		--	--
Variazione Trattamento di Fine Rapporto		2	11
Distribuzione Utili		--	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto		5.170	(14)
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		5.043	(4)
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>		<b>4.835</b>	<b>(951)</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>		<b>4.279</b>	<b>(4.160)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>206</b>	<b>4.485</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>4.485</b>	<b>325</b>



**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2013  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

<b>ATTIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2012</b>	<b>Di cui parti correlate</b>	<b>31 dicembre 2013</b>	<b>Di cui parti correlate</b>
Attività immateriali a vita indefinita		--		--	
Altre immobilizzazioni immateriali	<b>1</b>	9		6	
Immobilizzazioni immateriali		9		6	
Immobilizzazioni materiali	<b>2</b>	46.666	37	44.049	45
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	<b>3</b>	15.541		15.549	
Altre partecipazioni	<b>4</b>	265		265	
Crediti per imposte anticipate	<b>5</b>	264		277	
Altri crediti	<b>6</b>	1.379		1.762	
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>64.124</b>	<b>37</b>	<b>61.908</b>	<b>45</b>
Rimanenze	<b>7</b>	15.380		15.676	
Crediti commerciali	<b>8</b>	2.956	2.674	6.352	4.731
Crediti finanziari	<b>9</b>	1		--	
Crediti tributari	<b>10</b>	1.269		1.068	
Altri crediti	<b>11</b>	1.256	691	887	459
Disponibilità liquide	<b>12</b>	4.485		325	
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>25.347</b>	<b>3.365</b>	<b>24.308</b>	<b>5.190</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>89.471</b>	<b>3.402</b>	<b>86.216</b>	<b>5.235</b>

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2013  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2012	Di cui parti correlate	31 dicembre 2013	Di cui parti correlate
Capitale sociale		923		923	
Riserva da sovrapprezzo		1.526		1.526	
Riserva legale		185		185	
Altre riserve		6.892		8.036	
Utili (perdita) del periodo		1.158		(380)	
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>10.684</b>		<b>10.290</b>	
Capitale e riserve di terzi		5.053		5.045	
Utile (perdita) di terzi		(9)		(5)	
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>5.044</b>		<b>5.040</b>	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>13</b>	<b>15.728</b>		<b>15.330</b>	
Debiti finanziari	<b>14</b>	44.553		42.318	
Debiti per imposte differite	<b>15</b>	251		104	
TFR e altri fondi per il personale	<b>16</b>	14		25	
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>44.818</b>		<b>42.447</b>	
Debiti finanziari	<b>17</b>	5.949	1.741	7.240	1.749
Debiti commerciali	<b>18</b>	6.956	3.770	6.477	4.445
Debiti tributari	<b>19</b>	81		161	
Altri debiti	<b>20</b>	15.939	8.841	14.561	9.989
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>28.925</b>	<b>14.352</b>	<b>28.439</b>	<b>16.183</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>73.743</b>	<b>14.352</b>	<b>70.886</b>	<b>16.183</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>89.471</b>	<b>14.352</b>	<b>86.216</b>	<b>16.183</b>

**Conto Economico separato consolidato al 31 dicembre 2013  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2012	Di cui parti correlate	31 dicembre 2013	Di cui parti correlate
Ricavi		7.006	4.226	7.188	4.755
Altri proventi operativi		2.532	18	1.023	23
<b>Totale Ricavi</b>	<b>21</b>	<b>9.538</b>	<b>4.244</b>	<b>8.211</b>	<b>4.778</b>
Costi per acquisti	22	(2.680)		(2.469)	(113)
Costi per servizi	22	(2.097)	(345)	(1.426)	(150)
Costi per il personale	22	(396)		(412)	
Altri costi operativi	22	(457)		(471)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	22	--		8	
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>3.908</b>	<b>3.832</b>	<b>3.441</b>	<b>4.515</b>
Proventi/(Oneri) straordinari	23	279		(74)	
Ammortamenti e svalutazioni	24	(1.273)		(1.550)	
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>2.914</b>	<b>3.832</b>	<b>1.817</b>	<b>4.515</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	25	(1.737)		(2.198)	(23)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>1.177</b>	<b>3.832</b>	<b>(381)</b>	<b>4.492</b>
Imposte	26	(28)		(4)	
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		(9)		(5)	
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>		<b>1.158</b>	<b>3.832</b>	<b>(380)</b>	<b>4.492</b>
Utile per azione, base		0,01		0,00	
Utile per azione, diluito		--		--	

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

*Angelo Riccardi*

---

***Note al Bilancio Consolidato  
al 31 dicembre 2013***

---

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

**NOTE ILLUSTRATIVE**

La situazione economico patrimoniale al 31 dicembre 2013 di Compagnia Immobiliare Azionaria comprende il bilancio di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa e i bilanci delle società partecipate direttamente o indirettamente, nelle quali CIA Spa detiene una quota di capitale superiore al 50% o esercita il controllo operativo.

Tutti gli importi esposti nel seguito delle presenti note illustrative sono espressi in migliaia di euro. Laddove tale convenzione non viene usata è espressamente indicato.

**Contenuto e forma della situazione economico patrimoniale consolidata**

La relazione consolidata di Compagnia Immobiliare Azionaria e della capogruppo CIA S.p.A. al 31 dicembre 2012, ambedue sottoposte a revisione contabile, sono state elaborate nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IAS/IFRS adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, omologati, unitamente alle relative interpretazioni, con regolamento (CE) n. 1126/2008 che, a partire dal 2 dicembre 2008, abroga e sostituisce il regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche.

Le suddette relazioni tengono conto delle raccomandazioni contenute nella delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006.

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

In accordo con quanto previsto dallo IAS 1 e tenuto conto altresì del documento congiunto Banca d'Italia, Consob, ISVAP n° 2 del 6 febbraio 2009, sono state fornite nelle relative sezioni della Relazione sulla Gestione, le informazioni riguardanti il contesto macroeconomico, il programma di sviluppo e il rafforzamento patrimoniale. Pertanto, gli Amministratori, tenuto conto del quadro di riferimento esposto e delle iniziative poste in atto, ritengono ragionevole l'aspettativa che il gruppo Cia possa disporre di adeguate risorse per continuare la propria attività in un prevedibile futuro e conseguentemente hanno adottato il presupposto della continuità aziendale per la redazione del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2013.

**Principi e metodi contabili**

I criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2013 sono omogenei ai principi contabili adottati per la redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2012 ad eccezione di quanto descritto nel successivo paragrafo "Principi contabili, emendamenti e interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2013". In particolare e con riferimento all'introduzione dell'emendamento allo IAS 19 "benefici ai

---

dipendenti” si è proceduto alla valutazione attuariale di tali fondi al 31 dicembre 2013. Il principio prevede che gli utili/perdite attuariali maturati alla fine del periodo siano rilevati nel conto economico complessivo e non più nel conto economico.

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

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

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

### **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2013**

I seguenti principi contabili, emendamenti ed interpretazioni, rivisti anche a seguito del processo di Improvement annuale condotto dallo IASB, sono stati applicati per la prima volta a partire dal primo gennaio 2013:

- **Emendamento allo IAS 1 – Presentazione del bilancio** – La modifica, emessa dallo IASB nel giugno 2011 è applicabile a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° luglio 2012 e richiede il raggruppamento delle voci del Prospetto di conto economico complessivo in due categorie a seconda che esse possano o meno essere riclassificate successivamente a conto economico. L’adozione di tale modifica non ha avuto effetti significativi sull’informativa fornita nel presente bilancio d’esercizio consolidato.
- **Emendamento allo IAS 19 – Benefici ai dipendenti** – La modifica, emessa dallo IASB nel giugno 2011 è applicabile dal 1° gennaio 2013. Tale emendamento oltre ad eliminare l’opzione di differire il riconoscimento degli utili e delle perdite attuariali con il metodo del corridoio, richiede il riconoscimento delle componenti di costo legate alla prestazione lavorativa e degli oneri finanziari netti nel conto economico, l’iscrizione degli utili e perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione della passività e delle attività nel Prospetto di conto economico complessivo. Inoltre il rendimento delle attività asservita al piano dei benefici dovrà essere calcolato sulla base del tasso di sconto delle passività e non più come del rendimento atteso delle attività. L’emendamento richiede inoltre informazioni addizionali da fornire nelle note illustrative di bilancio.
- **Modifiche allo IAS 12 – Imposte sul reddito** – La modifica, emessa dallo IASB nel dicembre 2010, ed applicabile dal 1° gennaio 2013 introduce la presunzione per le imposte anticipate che l’attività sottostante sarà recuperata interamente tramite la vendita salvo che vi sia una chiara prova che il recupero possa avvenire con l’uso. La presunzione si applicherà agli investimenti immobiliari e ai beni iscritti come impianti e macchinari o attività immateriali iscritte o rivalutate al fair value. A seguito di queste modifiche l’interpretazione SIC 21 Imposte sul reddito – Recupero delle attività rivalutate non ammortizzabili – sarà abrogata.
- **Modifiche all’IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative** – Lo IASB nel dicembre 2011, ha emesso alcuni emendamenti all’IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative. L’emendamento richiede informazioni sugli effetti o potenziali effetti dei contratti di compensazione delle attività e passività finanziarie sulla situazione patrimoniale-finanziaria. Gli emendamenti devono essere applicati per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2013 e periodi intermedi successivi a tale data. Le informazioni devono essere fornite in modo retrospettivo. L’adozione di tale modifica non ha avuto effetti rilevanti sull’informativa.

- 
- **IFRS 13 – valutazione del fair value** – Il principio, emesso dallo IASB nel maggio 2011 è applicabile dal 1° gennaio 2013. Il principio definisce il fair value, chiarisce come deve essere determinato e introduce una informativa comune a tutte le poste valutate al fair value. Il principio si applica a tutte le transazioni o saldi di cui un altro principio ne richieda o consenta la misurazione al fair value, la sua adozione non ha comportato effetti sulla valutazione delle voci di bilancio incluse nel presente bilancio consolidato, ma ha richiesto una integrazione di informativa relativamente alla valutazione a fair value alla data di riferimento, alle tecniche di valutazione e agli input utilizzati per elaborare tali valutazioni.

## **Criteri di consolidamento**

Il consolidamento viene effettuato con il metodo dell'integrazione globale per tutte le società partecipate nelle quali Compagnia Immobiliare Azionaria Spa detiene il controllo. Il controllo è presunto quando è detenuta, direttamente o indirettamente, più della metà dei diritti di voto effettivi o potenziali esercitabili in assemblea alla data di bilancio.

Sono società collegate quelle nelle quali il Gruppo esercita una influenza significativa, che si presume quando è detenuto più del 20% dei diritti di voto effettivi o potenziali esercitabili in assemblea alla data di bilancio.

Le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il Gruppo ne acquisisce il controllo e deconsolidate dal momento in cui tale controllo viene meno.

Le società controllate sono incluse nell'area di consolidamento attraverso il metodo dell'integrazione globale.

I criteri adottati per l'applicazione di tale metodo prevedono, fra l'altro, quanto segue:

- a) Il valore contabile netto delle partecipazioni nelle società consolidate è eliminato contro il patrimonio netto delle società partecipate e la concomitante assunzione di tutte le attività e passività delle partecipate. Da tale eliminazione è emerso un valore attribuibile all'avviamento pari a **138 mila Euro**. Tale maggior valore è stato imputato ad incremento del valore dei terreni contabilizzati dalle partecipate Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl e Feudi del Pisciotto Sarl.
- b) Le partite di debito e di credito di tutte le operazioni intercorse tra le società consolidate, come pure gli utili e le perdite derivanti da operazioni commerciali o finanziarie tra le società del gruppo vengono eliminati.
- c) La quota di patrimonio netto e di utile di competenza dei soci terzi delle società consolidate vengono esposte separatamente in apposite voci dello stato patrimoniale, mentre la quota del risultato netto dell'esercizio dei soci terzi di tali società viene evidenziata separatamente nel conto economico consolidato.

Le partecipazioni in società collegate sono rilevate con il metodo del patrimonio netto, ossia rilevando la quota di pertinenza del Gruppo nel risultato e nel patrimonio netto della partecipata. Gli utili e le perdite relativi ad operazioni infragruppo sono elisi per la quota di interessenza.

Qualora la quota di pertinenza del Gruppo nelle perdite di una società collegata ecceda il valore della partecipazione, il Gruppo non riconosce ulteriori perdite a meno che non ne abbia assunta l'obbligazione.

Tutti i bilanci delle società del gruppo sono predisposti alla medesima data e sono riferiti ad esercizi di uguale durata.

---

**Prospetto di raccordo tra il patrimonio netto e l'utile ante imposte evidenziati nella situazione economico patrimoniale di CIA Spa e quelli indicati nella situazione economico patrimoniale consolidata.**

La riconciliazione tra il patrimonio netto al 31 dicembre 2013 e l'utile del periodo chiuso a tale data, riflessi nel bilancio consolidato e quelli di CIA Spa è la seguente:

<i>€uro/000</i>	<u>Patrimonio netto</u>	<u>Risultato economico</u>
<b>Come da bilancio di CIA Spa</b>	<b>8.147</b>	<b>364</b>
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche Positive/(negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	2.005	(744)
b) assets emersi in sede di consolidamento	138	--
<b>Come da situazione consolidata</b>	<b>10.290</b>	<b>(380)</b>

#### **Criteria di valutazione**

Di seguito si riportano i principali criteri di valutazione applicati alla predisposizione delle situazioni comprese nell'area di consolidamento.

#### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali, in base a quanto disposto dallo IAS 38, sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e sono ammortizzate sistematicamente a quote costanti in funzione della residua possibilità di utilizzazione del bene che è in relazione alla sua vita utile.

In particolare sono stati utilizzati i seguenti periodi di ammortamento:

- Software 5 anni

#### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

##### Immobili, impianti e macchinari

Sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e dei costi diretti. I costi di manutenzione aventi efficacia conservativa sono imputati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti. I costi di manutenzione che soddisfano i requisiti di capitalizzabilità previsti dallo IAS 16 sono iscritti tra le attività materiali.

Il costo delle immobilizzazioni è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio a quote costanti sulla base delle aliquote massime fiscalmente consentite che sono ritenute adeguate a ripartirne il costo sulla stimata residua vita utile. Le aliquote applicate sono le seguenti:

Attrezzature	25%
Mobili e Macchine ordinarie	12%
Macchine elettroniche	20%
Automezzi	25%
Impianti generici	10%



---

Spese adattamento locali	20%
Migliorie locali di terzi	quote costanti rapportate alla durata del contratto
Costi e spese relativi a beni in locazione	quote costanti rapportate alla durata del contratto o alla minor vita utile del bene

#### Beni in locazione finanziaria

I contratti di leasing sottoscritti dal gruppo prevedono il trasferimento di tutti i rischi e benefici connessi derivanti dalla proprietà, e conseguentemente sono classificabili come finanziari.

I beni in locazione finanziaria sono iscritti nel bilancio consolidato al valore corrente del bene risultante dal contratto o, se minore, al valore attuale dei canoni contrattuali, con contestuale rilevazione fra le passività del corrispondente debito finanziario verso le società locatrici.

Le attività sono ammortizzate in modo coerente con le altre attività materiali.

L'onere finanziario è imputato a conto economico lungo la durata del contratto.

#### Investimenti immobiliari

Gli immobili sono iscritti al costo di acquisto o di produzione al netto degli ammortamenti e delle perdite per riduzione di valore accumulati.

Sono inclusi i costi direttamente attribuibili sostenuti per portare il bene nelle condizioni necessarie al funzionamento sulla base delle esigenze aziendali.

I costi inerenti la manutenzione ordinaria sono imputati direttamente a conto economico.

I costi sostenuti successivamente all'acquisto vengono capitalizzati solo se possono essere attendibilmente determinati e se incrementano i benefici economici futuri dei beni a cui si riferiscono; gli altri costi sono rilevati a conto economico.

L'ammortamento, con metodo a quote costanti, viene effettuato nel corso della vita utile stimata dell'immobile, compresa tra i 30 e i 50 anni.

I terreni, avendo vita utile illimitata, non sono ammortizzati; a tal fine terreno e immobile vengono contabilizzati separatamente anche quando acquistati congiuntamente.

Come previsto dallo IAS 36, almeno annualmente si procede alla verifica di eventuali perdite durevoli di valore delle attività rilevando come perdita l'eccedenza del valore contabile rispetto al valore recuperabile.

#### RIMANENZE DI MAGAZZINO

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

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

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

#### CREDITI E ALTRE ATTIVITÀ

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

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

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

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

Tutte le attività finanziarie sono inizialmente rilevate al fair value inclusi, i costi di transazione direttamente

---

attribuibili all'acquisizione.

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

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

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

### PARTECIPAZIONI

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

### DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

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

### DEBITI, PASSIVITÀ FINANZIARIE E ALTRE PASSIVITÀ

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

### FONDI PER RISCHI E ONERI

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

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

### BENEFICI A DIPENDENTI E TFR

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

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

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

---

dallo IAS 19.

### CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE

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

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

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

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

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

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

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

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

### IMPOSTE

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

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

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

### DIVIDENDI

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

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

Il cambiamento delle stime contabili è definito dallo IAS 8 come un aggiustamento del valore contabile di un'attività o di una passività, o dell'importo rappresentativo del consumo periodico di un'attività, che derivi dalla valutazione della situazione attuale e dei benefici e delle obbligazioni attesi futuri delle attività e passività. I cambiamenti delle stime contabili emergono quindi da nuove informazioni e da nuovi sviluppi e non invece dalla correzione di errori.

La correzione degli errori di esercizi precedenti sono omissioni ed errate rappresentazioni dei bilanci di uno o più degli esercizi precedenti derivanti dal mancato od erroneo utilizzo di informazioni attendibili che:

- a) erano disponibili quando i bilanci di quegli esercizi sono stati approvati;
- b) dovevano ragionevolmente essere ottenute ed utilizzate nella preparazione e pubblicazione dei relativi

---

bilanci.

L'effetto del mutamento delle stime contabili, ai sensi dello IAS 8, viene imputato prospetticamente a conto economico a partire dall'esercizio in cui sono adottate.

## **Area di consolidamento**

### **Metodo dell'integrazione globale**

Le Società controllate da Compagnia Immobiliare Azionaria Spa che sono state consolidate, oltre a Compagnia Immobiliare Azionaria Spa, con il metodo dell'integrazione globale, sono le seguenti:

	<b><u>Percentuale di</u></b> <b><u>Proprietà</u></b>
- Az. Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl	100,00 %
- Resort del Pisciotto Srl	100,00 %
- Feudi del Pisciotto Srl	100,00 %
- Diana Bis Srl	100,00 %
- Infrastrutture America Srl	51,00 %
- Agricola Florio Srl Società Agricola (già Isola Longa Turismo Rurale)	100,00 %
- Resort & Golf Società Consortile A.r.l.*	50,01 %

\* Consolidata con il metodo integrale in quanto controllata da Resort del Pisciotto per il 16,67%, da Az. Agricola Tenuta del Pisciotto per 16,67% e direttamente da Cia Spa per il 16,67%. Società in liquidazione.

### **Metodo del patrimonio netto**

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

	<b><u>Percentuale di</u></b> <b><u>Proprietà</u></b>
- Donnafugata Resort Srl	1,66 %
- LC International LLC	20,40 %
- Società Infrastrutture Sicilia Srl*	25,50 %
- Isola Longa Srl	50,00 %

\* partecipata da Infrastrutture America per il 50%.

La quota di partecipazione in Donnafugata Resort Srl era originariamente del 17,41%; a seguito dell'esercizio della put per il 15%, la quota residua di proprietà si era attestata al 2,41%. In seguito ad un aumento di capitale deliberato dalla società, non sottoscritto da CIA, la quota è quella che appare in tabella.

## PROSPETTI DI DETTAGLIO E NOTE ILLUSTRATIVE

### ATTIVO

#### ATTIVITA' NON CORRENTI

##### 1) Altre Immobilizzazioni immateriali

Il valore delle altre immobilizzazioni immateriali ammontante al 31 dicembre 2013 a 6 mila euro ha avuto nell'esercizio la seguente movimentazione:

<i>€uro/000</i>	<u>Costi di impianto e ampli.to</u>	<u>Costi di R&amp;S e pubbl.</u>	<u>Diritti di brevetto industriali</u>	<u>Concessioni licenze e marchi</u>	<u>Imm. in corso e acconti</u>	<u>Altre immobilizzazioni</u>	<b>Totale</b>
<b>Costo storico</b>		--	--	--	--	<b>157</b>	<b>157</b>
Rivalutazioni precedenti							
Svalutazioni precedenti							
Ammortamenti precedenti		--	--	--	--	(148)	<b>(148)</b>
<b>Saldo iniziale</b>		--	--	--	--	<b>9</b>	<b>9</b>
Acquisizioni dell'esercizio							
Variazione area consolidamento							
Riclassifiche (-)							
Riclassifiche (+)							
Alienazioni dell'esercizio							
Rivalutazioni dell'esercizio							
Svalutazioni dell'esercizio							
Differenze cambio							
Ammortamenti dell'esercizio		--	--	--	--	(3)	<b>(3)</b>
<b>Totale</b>		--	--	--	--	<b>6</b>	<b>6</b>
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
<b>Tot. Altre Imm. Immateriali</b>		--	-	--	--	<b>6</b>	<b>6</b>

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

<i>€uro/000</i>	31/12/12	31/12/13
Software	9	6
Immobilizzazioni in corso	--	--
<b>Totale</b>	<b>9</b>	<b>6</b>

## 2) Immobilizzazioni materiali

Il valore al 31 dicembre 2013 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>€uro/000</i>	31/12/12	31/12/13
Terreni e fabbricati	42.478	40.091
Impianti e macchinari	2.726	2.446
Attrezzature industriali e commerciali	18	9
Altri beni	581	640
Immobilizzazioni in corso	863	863
<b>Totale</b>	<b>46.666</b>	<b>44.049</b>

Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

<i>€uro/000</i>	Importi
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>46.666</b>
Variazione area di consolidamento	--
Riclassifica	(1.707)
Incrementi dell'esercizio	636
Decrementi dell'esercizio	--
Ammortamento dell'esercizio	(1.546)
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>44.049</b>

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

<i>€uro/000</i>	<u>Terreni*</u>	<u>Immobili</u>	<u>Immobili in leasing</u>	<u>Impianti e macchin.</u>	<u>Attrezz. Ind. e comm.li</u>	<u>Immob. In corso</u>	<u>Altri beni</u>	<b>Totale</b>
<b>Costo storico</b>	<b>10.148</b>	<b>33.802</b>	<b>1.878</b>	<b>4.494</b>	<b>68</b>	<b>863</b>	<b>1.102</b>	<b>52.355</b>
Rivalutazioni precedenti								
Svalutazioni precedenti								
Ammortamenti precedenti	(28)	(2.352)	(970)	(1.768)	(50)	--	(521)	(5.689)
<b>Saldo iniziale</b>	<b>10.120</b>	<b>31.450</b>	<b>908</b>	<b>2.726</b>	<b>18</b>	<b>863</b>	<b>581</b>	<b>46.666</b>
Acquisizioni dell'esercizio	13	291		168	3		161	<b>636</b>
Variazione area consolidamento								
Riclassifiche (-)		(1.707)						<b>(1.707)</b>
Riclassifiche (+)								
Alienazioni dell'esercizio								
Rivalutazioni dell'esercizio								
Svalutazioni dell'esercizio								
Differenze cambio								
Ammortamenti dell'esercizio		(948)	(36)	(448)	(12)	--	(102)	<b>(1.546)</b>
<b>Totale</b>	<b>10.133</b>	<b>29.086</b>	<b>872</b>	<b>2.446</b>	<b>9</b>	<b>863</b>	<b>640</b>	<b>44.049</b>
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3								
<b>Tot. Immobilizz. Materiali</b>	<b>10.133</b>	<b>29.086</b>	<b>872</b>	<b>2.446</b>	<b>9</b>	<b>863</b>	<b>640</b>	<b>44.049</b>

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

Il dettaglio delle immobilizzazioni in corso è il seguente:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>
Antico Baglio Contrada Pisciotto Niscemi (CL)	779	779
Resort del Pisciotto	84	84
<b>Totale</b>	<b>863</b>	<b>863</b>

### 3) Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **15.549 mila euro**, sostanzialmente invariato rispetto al 31 dicembre 2012.

Il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio è esposto nella tabella che segue mentre le principali variazioni rispetto al precedente esercizio sono ampiamente descritte in relazione:

<i>€uro/000</i>	Saldo al 31/12/12	Acquisizioni	Alienaz.	Rival.(Svalut azioni)	Variazione consolidam.	Saldo al 31/12/13
Isola Longa Turismo Rurale Srl	3					3
Donnafugata Resort Srl	2.490					2.490
Società Infrastrutture Sicilia Srl	10.313					10.313
LC International LLC	1.455					1.455
Isola LongaSrl	1.280			8		1.288
<b>Totale</b>	<b>15.541</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>8</b>	<b>--</b>	<b>15.549</b>

È stata verificato, nell'ambito di applicazione dello IAS 36, se vi fossero i presupposti per eventuali perdite di valore delle quote possedute nelle imprese collegate.

In particolare il problema si è posto principalmente per le quote della società Infrastrutture Sicilia Srl, che partecipa al capitale di Airgest Spa, società di gestione dell'aeroporto di Trapani.

In applicazione ai principi contabili internazionali, per la valutazione del fair value della partecipazione, si è utilizzato il metodo del Market Approach (metodo di mercato): la gerarchia utilizzata è quella (in ottemperanza allo IFRS 13) di secondo livello, in cui le valutazioni sono effettuate sulla base di input non direttamente desumibili da transazioni di mercato per attività dalle stesse caratteristiche, ma con input osservabili da fonti diverse da cui si attingono i parametri utilizzati; nella fattispecie si è fatto riferimento ad una stima, derivante dalla valutazione affidata ad un revisore esperto indipendente, che ha determinato la congruità dei valori iscritti basandosi su multipli di mercato oggettivamente rilevabili.

#### 4) Altre Partecipazioni

<i>€uro/000</i>	Saldo al 31/12/12	Acquisizioni	Alienazioni/ Svalutazioni	Variazione Fair Value	Saldo al 31/12/13
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Audoin De Dampierre	110	--	--	--	110
<b>Totale</b>	<b>265</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>265</b>

#### 5) Crediti per imposte anticipate

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2013 a **277 mila euro**, sostanzialmente in linea con il valore al 31 dicembre 2012, pari a 264 mila euro.

Si precisa che tale posta, inclusa nel bilancio 2012 tra i crediti tributari, è stata riclassificata tra i crediti non correnti nella presente situazione consolidata.

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

#### 6) Altri crediti non correnti

Gli altri crediti non correnti, pari a **1.762 mila euro**, contro i 1.379 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 **15.676 mila euro**, e sono principalmente costituite dagli immobili ad uso residenziale disponibili per la vendita, valorizzati per 12.302 mila euro. La riduzione rispetto al valore di 15.380 mila euro del 31 dicembre 2012 si attribuisce alle cessioni di appartamenti e box avvenute nell'esercizio.

Tra le rimanenze figurano inoltre, in misura residuale, i semilavorati (vino sfuso) e le anticipazioni colturali dell'azienda Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto per un valore complessivo di 3.374 mila euro. Il corrispondente valore al 31 dicembre 2012 era pari a 2.890 mila euro.

### 8) Crediti commerciali

€/000	31/12/12	31/12/13
Clienti ordinari	1.378	2.187
Fatture da emettere	1.588	4.175
Fondo Svalutazione Crediti	(10)	(10)
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>2.956</b>	<b>6.352</b>

I clienti ordinari comprendono principalmente i crediti commerciali per la vendita del vino della controllata Feudi del Pisciotto Srl.

Le fatture da emettere includono i crediti relativi alla cessione di un appartamento con box da parte della controllata Diana Bis, la cui consegna è avvenuta nel mese di giugno 2013. Gli accordi prevedono un piano di pagamenti, e quindi di fatturazione, rateale.

### 9) Crediti finanziari correnti

Non sono presenti in bilancio crediti finanziari correnti. Il valore al 31 dicembre 2012 era pari a 1 mila euro.

### 10) Crediti Tributari

€/000	31/12/12	31/12/13
Ritenute d'acconto bancarie	1	--
Erario IRES/IRAP	42	35
Crediti IRES da consolidato fiscale	157	90
Erario c/IVA	1.002	860
Altri crediti vs. Erario	67	83
<b>Totale Crediti Tributari</b>	<b>1.269</b>	<b>1.068</b>

---

Non si registrano variazioni particolarmente significative nell'entità e nella composizione dei crediti tributari rispetto al dato al 31 dicembre 2012.

#### 11) Altri Crediti

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>
Note credito da ricevere/anticipi a fornitori	101	79
Ratei e risconti attivi	264	273
Crediti verso dipendenti	2	2
Crediti verso collegate	701	469
Altri crediti	188	64
<b>Totale Altri Crediti</b>	<b>1.256</b>	<b>887</b>

#### 12) Disponibilità liquide

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>
Depositi bancari	4.483	322
C/C Postali	--	--
Denaro e valori in cassa	2	3
<b>Totale Disponibilità Liquide</b>	<b>4.485</b>	<b>325</b>

La riduzione rispetto al precedente esercizio è principalmente dovuta al pagamento, avvenuto nel 2013, all'ex socio, della quota del 50% dell'Azienda Turistica Florio che era stata acquistata e poi rivenduta il 30 dicembre 2012 con incasso contemporaneo, e quindi con un aumento momentaneo della liquidità in sede di chiusura dell'esercizio 2012.

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

**Posizione finanziaria netta totale**

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>
A. Cassa	2	3
- <i>Depositi bancari</i>	4.483	322
- <i>Depositi postali</i>	--	--
B. Altre disponibilità liquide	4.483	322
<b>C. Disponibilità liquide ed altre attività finanziarie (A+B)</b>	<b>4.485</b>	<b>325</b>
D. Titoli detenuti per la negoziazione	--	--
- <i>Crediti finanziari verso imprese collegate</i>	1	--
- <i>Strumenti derivati ed altre attività finanziarie</i>	--	--
E. Crediti ed altre attività finanziarie correnti	1	--
<b>F. Attività finanziarie correnti (D+E)</b>	<b>1</b>	<b>--</b>
G. Debiti bancari correnti	2.014	3.535
- <i>Leasing</i>	108	212
- <i>Altri debiti finanziari</i>	1.742	1.749
- <i>Mutui</i>	2.084	1.744
H. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	3.934	3.705
- <i>Debiti finanziari verso imprese collegate</i>	--	--
- <i>Strumenti derivati ed altre attività finanziarie</i>	--	--
I. Altri debiti finanziari correnti	--	--
<b>L. Debiti vs banche ed altre passività finanziarie correnti (G+H+I)</b>	<b>5.948</b>	<b>7.240</b>
<b>M. Posizione finanziaria netta corrente (C+F-L)</b>	<b>(1.463)</b>	<b>(6.915)</b>
- <i>Leasing</i>	212	--
- <i>Finanziamenti a termine</i>	--	--
- <i>Mutui</i>	44.341	42.318
N. Parte dell'indebitamento non corrente	44.553	42.318
O. Altri debiti finanziari non correnti	--	--
<b>P. Indebitamento finanziario non corrente (N+O)</b>	<b>44.553</b>	<b>42.318</b>
<b>Q. Posizione finanziaria netta (M-P)</b>	<b>(46.016)</b>	<b>(49.234)</b>

## PASSIVO

### PATRIMONIO NETTO

#### 13) Movimentazione del Patrimonio Netto

<i>€uro/000</i>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/12</u>	<u>Giroconto</u> <u>risultato</u>	<u>Dividendi</u> <u>distribuiti</u>	<u>Variaz. IAS</u> <u>19 su TFR</u>	<u>Altri</u> <u>movimenti</u>	<u>Risultato</u> <u>del periodo</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/13</u>
<i>Patrimonio netto:</i>							
<i><u>Del gruppo:</u></i>							
Capitale	923						923
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526						1.526
Riserva di rivalutazione							
Riserva legale	185						185
Riserve statutarie							
Riserva di consolidamento	3.284	(393)			(4)		2.887
Altre	3.608	1.551		(10)			5.149
Utile (perdita) d'esercizio	1.158	(1.158)				(380)	(380)
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>10.684</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(10)</b>	<b>(4)</b>	<b>(380)</b>	<b>10.290</b>
<i><u>Di terzi:</u></i>							
Capitale e riserve di terzi	5.053	(9)			1		5.045
Utile (perdita) di terzi	(9)	9				(5)	(5)
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>5.044</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1</b>	<b>(5)</b>	<b>5.040</b>
<b>Tot. Patrimonio Netto</b>	<b>15.728</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(10)</b>	<b>(3)</b>	<b>(385)</b>	<b>15.330</b>

Non vi sono stati nel periodo significativi movimenti delle poste di patrimonio netto.

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

#### **Dividendi pagati**

Non sono stati corrisposti dividendi nel corso del 2013. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati nell'esercizio 2009 è pari a 2 mila euro.

## PASSIVITA' NON CORRENTI

### 14) Debiti finanziari non correnti

€uro/000	31/12/12	31/12/13
Debiti per finanziamenti (quote a M/L)	44.341	42.318
Debiti vs. Società di leasing	212	--
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>44.553</b>	<b>42.318</b>

Il decremento dei debiti finanziari rispetto al precedente esercizio è dovuto al pagamento delle rate di finanziamento scadenti nel periodo.

### 15) Debiti per imposte differite

L'ammontare dei debiti per imposte differite è pari al 31 dicembre 2013 a **104 mila euro**, contro un valore al 31 dicembre 2012 di 251 mila euro.

Si precisa che tale posta, inclusa nel bilancio 2012 tra i debiti tributari, è stata riclassificata tra i debiti non correnti nella presente situazione semestrale consolidata.

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

### 16) Trattamento di fine rapporto

€uro/000	<u>Fondo al</u> <u>31/12/12</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>31/12/13</u>
<i>Categoria:</i>							
Impiegati	14	--	--	--	6	5	25
<b>Tot. Fondo TFR</b>	<b>14</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>25</b>

Si fornisce nel seguito il dettaglio delle ipotesi attuariali utilizzate per la valutazione del Fondo TFR in accordo con lo IAS 19, al 31 dicembre 2013:

#### Assunzioni Finanziarie:

Tasso di Attualizzazione	Curva Eur Composite AA al 31.12.2013	
	Scadenze (anni)	Tassi
	1	0,400%
	2	0,665%
	3	0,949%
	4	1,275%
	5	1,576%

7	2,110%
8	2,343%
9	2,547%
10	2,567%
15	3,019%

Tasso di Inflazione	2,00%
Tasso atteso di incremento retributivo (inflazione inclusa)	3,55%
Percentuale di TFR richiesta in anticipo	70,00%

**Assunzioni demografiche:**

Età Massima di Collocamento a Riposo	Secondo le ultime disposizioni legislative
Tavole di Mortalità	RGS 48
Percentuale Media Annuale di Uscita del Personale*	12,16%
Probabilità annua di richiesta di anticipo	4,00%

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

<b>Analisi di sensitività</b>	<b>Sensitivity</b>	<b>Nuovo DBO</b>
Tasso di Attualizzazione	+1,00%	22.938
	-1,00%	27.685

**Informazioni Aggiuntive**

Duration (in anni)	14,93
--------------------	-------

**Pagamenti previsti**

Pagamenti previsti al 31.12.2014	1.810
Pagamenti previsti al 31.12.2015	5.645
Pagamenti previsti al 31.12.2016	2.473
Pagamenti previsti al 31.12.2017	2.918
Pagamenti previsti al 31.12.2018	3.036
Pagamenti previsti dall'1.01.2019 al 31.12.2023	15.885

**PASSIVITA' CORRENTI**

**17) Debiti finanziari correnti**

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>
Debiti correnti verso banche	2.014	3.535
Debiti verso gruppo Class	1.742	1.749
Debiti verso Istituti Finanziari (quota a breve)	2.193	1.956
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>5.949</b>	<b>7.240</b>

## 18) Debiti commerciali

<i>€uro/000</i>	31/12/12	31/12/13
Debiti verso fornitori e collaboratori	5.869	5.956
Fatture da ricevere e note credito da emettere	1.087	521
<b>Totale Debiti Commerciali</b>	<b>6.956</b>	<b>6.477</b>

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

## 19) Debiti tributari

<i>€uro/000</i>	31/12/12	31/12/13
Debiti vs. Erario per ritenute	17	52
Debiti per imposte del periodo	64	109
<b>Totale Debiti tributari</b>	<b>81</b>	<b>161</b>

L'incremento dei debiti per ritenute è dovuto al ritardo dei tempi di pagamento delle stesse da parte delle società del gruppo causati dall'attuale tensione finanziaria, con conseguente presenza di debiti scaduti alla data del 31 dicembre 2013.

## 20) Altri debiti

<i>€uro/000</i>	31/12/12	31/12/13
Debiti verso Istituti di Previdenza	51	43
Debiti vs. dipendenti	41	43
Debiti vs. azionisti per dividendi	2	2
Cauzioni ricevute	2.282	2.282
Debito per acquisto partecipazioni	3.439	150
Altri debiti	6.659	8.826
Ratei e risconti passivi	3.465	3.215
<b>Totale Altri Debiti</b>	<b>15.939</b>	<b>14.561</b>

I risconti passivi comprendono l'importo di 2.557 mila euro, riferito al contributo in conto capitale da parte di Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto, per la contabilizzazione del quale si è utilizzato il metodo dei risconti. Tale metodo prevede l'imputazione dei ricavi relativi al contributo in funzione dell'effettiva vita utile dei beni cui i contributi si riferiscono. Ricordiamo che i contributi in oggetto sono stati riconosciuti per finanziare la realizzazione della cantina da parte della controllata Feudi

del Pisciotto Sarl e per la realizzazione degli impianti vitivinicoli della Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl.

Gli altri debiti comprendo anticipazioni da clienti.

## **CONTO ECONOMICO**

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

### **21) Ricavi**

I **Ricavi** sono così suddivisi:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Ricavi affitti	2.828	3.361	18,8
Ricavi facility management	697	710	1,9
Ricavi vendita vino	856	773	(9,7)
Altri Ricavi attività vitivinicola	666	907	36,2
Ricavi da attività mobiliare	1.724	--	(100,0)
Ricavi da vendite immobiliari	2.529	2.252	(11,0)
Altri Ricavi	238	208	(12,6)
<b>Totale</b>	<b>9.538</b>	<b>8.211</b>	<b>(13,9)</b>

Si segnala che la voce Altri ricavi attività vitivinicola include il risconto per la quota di competenza del periodo, del contributo in conto capitale ricevuto con l'ammissione al decreto della Regione Sicilia (Mis.4.09 del Por Sicilia 2000/2006), il contributo Agea-OCM in conto esercizio per l'anno 2013, la variazione delle rimanenze dei prodotti finiti e dei semilavorati e le anticipazioni colturali, ovvero i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese per la nuova coltura-vendemmia dell'anno in corso.

La voce Altri ricavi comprende proventi per 93 mila euro per prestazioni di servizi alla partecipata LC International LLC.

### **22) Costi della produzione**

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Acquisti	2.680	2.469	(7,9)
Servizi	2.097	1.426	(32,0)
Costo del personale	396	412	4,0
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	--	(8)	(100,0)
Altri costi operativi	457	471	3,1
<b>Totale costi operativi</b>	<b>5.630</b>	<b>4.770</b>	<b>(15,3)</b>



La riduzione dei costi operativi per 0,86 milioni di euro è principalmente riferibile alla riduzione dei costi per acquisti relativi ai costi del venduto per le unità abitative e box oggetto di vendita nel periodo da parte della controllata Diana Bis Srl, e dai costi per servizi di seguito esplicitati.

I costi del personale e altri costi operativi (tra cui IMU ed emolumenti organi societari) sono sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente.

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Costi locazioni	41	52	26,8
Costi facility management	278	290	4,3
Costi attività vitivinicola	410	208	(49,3)
Costi consulenze commerciali, finanziarie e amministrative	896	527	(41,2)
Altri costi	472	349	(26,1)
<b>Totale Servizi</b>	<b>2.097</b>	<b>1.426</b>	<b>(32,0)</b>

La riduzione dei costi per Servizi è principalmente attribuibile alle minori prestazioni ottenute dalla correlata Class Editori Spa per la fornitura di servizi di consulenza tecnica, amministrativa e finanziaria, alle consulenze relative al contenzioso in corso per l'esecuzione al contratto di opzione put per il pagamento del 15% della società Donnafugata Resort Srl contabilizzate nel 2012 e alle minori spese per l'attività di marketing e promozione della controllata Feudi del Pisciotto Srl.

### 23) Proventi e Oneri straordinari

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Sopravvenienze attive	312	86	(72,4)
<b>Totale proventi straordinari</b>	<b>312</b>	<b>86</b>	<b>(72,4)</b>
Sopravvenienze passive	(33)	(160)	(n.s.)
<b>Totale oneri straordinari</b>	<b>(33)</b>	<b>(160)</b>	<b>(n.s.)</b>
<b>Risultato delle partite straordinarie</b>	<b>279</b>	<b>(74)</b>	<b>(126,5)</b>

Le sopravvenienze attive contabilizzate nel precedente esercizio includevano l'incameramento di una caparra confirmatoria, per 250 mila euro, di cui ha beneficiato la controllata Diana Bis a seguito del mancato rispetto degli accordi contrattuali con un acquirente di un appartamento della palazzina di Via Burigozzo 1.

## 24) Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	31/12/12	31/12/13	Variaz. (%)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	4	4	--
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.269	1.546	21,8
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>1.273</b>	<b>1.550</b>	<b>21,8</b>

L'incremento degli ammortamenti rispetto al precedente esercizio è dovuto, in maggior misura, alla messa a reddito dell'immobile uso uffici sito in Milano, Via Burigozzo 1, con conseguente inizio del processo di ammortamento.

## 25) Oneri/Proventi Finanziari netti

Di seguito il dettaglio dei proventi e oneri finanziari dell'esercizio:

<i>€uro/000</i>	31/12/12	31/12/13
Interessi attivi bancari	--	--
Interessi attivi su titoli	--	--
Altri proventi finanziari	4	2
<b>Totale Proventi finanziari</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
Spese bancarie e di finanziamento	(72)	(62)
Interessi passivi bancari	(75)	(132)
Interessi passivi su finanziamenti	(1.568)	(1.961)
Altri oneri finanziari	(26)	(45)
<b>Totale Oneri finanziari</b>	<b>(1.741)</b>	<b>(2.200)</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari Netti</b>	<b>(1.737)</b>	<b>(2.198)</b>

L'incremento degli oneri finanziari è dovuto agli interessi passivi dei mutui contratti dalla controllata Diana Bis Srl per gli immobili di Corso Italia 64 – via Burigozzo 1, in Milano, la cui messa a reddito per la parte destinata ad uso direzionale/uffici è avvenuta a partire dal mese di luglio 2012, che quindi per l'anno 2013 incidono per 12 mesi contro i 6 mesi dell'anno precedente.

## 26) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	31/12/12	31/12/13
Imposte dell'esercizio	123	281
Imposte differite nette	(95)	(277)

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

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

La tabella che segue risponde a tale esigenza:

	Valori al 31/12/2012			Valori al 31/12/2013		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota applicata (IRES)	27,50%			27,50%		
Aliquota applicata (IRES+IRAP)	31,40%			31,40%		
<b>Imposte anticipate/(differite):</b>						
Beneficio fiscale su perdite IRES	- 2.191	602	60	- 2.604	716	114
Cessione IRES per consolidato fiscale	1.286	- 354		1.699	- 467	
Imposte su compensi amministratori	- 133	36	-	- 133	36	-
Storno terreni	- 53	- 17	-	- 53	- 17	-
Storno Immobili	- 1.416	- 445	-	- 1.416	- 445	-
Eccedenza Oneri finanziari	- 327	90	1	- 391	108	18
Eccedenza ROL	- 327	90	34	- 859	236	146
Storno altre immobilizzazioni	7	2	-	7	2	-
Attualizzazione TFR	- 3	1	-	- 3	1	-
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>		<b>7</b>	<b>94</b>		<b>171</b>	<b>277</b>
<b>Effetto Netto:</b>						
Sul risultato d'esercizio		94			277	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		- 31			13	
Crediti ceduti per cons. fiscale		- 57		-	114	
Variazione area di consolidamento		2				
Differenze su precedenti esercizi		5		-	4	
<b>Sul Patrimonio Netto Finale</b>		<b>13</b>			<b>173</b>	

## 27) 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, ha comportato la contabilizzazione diretta, in una riserva di patrimonio netto negativa, degli oneri attuariali maturati nel corso dell'esercizio, per complessivi 5 mila euro, interamente di pertinenza degli azionisti di maggioranza.

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

## 28) Conti D'ordine

**Garanzie prestate** – trattasi delle garanzie ipotecarie prestate a fronte dei finanziamenti a medio-lungo termine contratti con Unicredit Banca per euro 24.000.000,00, con Banca CARIGE per euro 16.000.000,00 e con MPS per acquisto uffici a New York per USD 2.456.000,00. La società ha stipulato una fideiussione per mezzo di Carige per euro 1.460.000 per l'operazione di acquisto quote LC International LLC. Garanzia ipotecaria sulla cantina vitivinicola sita in Niscemi (Caltanissetta) a fronte del finanziamento concesso di euro 6.000.000. Garanzia ipotecaria sull'immobile sito in Milano in corso Italia 64-Burigozzo 1 per finanziamento a stato avanzamento lavori 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 avere la copertura a tasso fisso sul mutuo sull'immobile Via Burigozzo, angolo corso Italia, per tutta la sua durata.

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

## FAIR VALUE DELLE ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

Come previsto dallo IAS 32, viene presentato il confronto tra il valore iscritto nella situazione consolidata al 31 dicembre 2013 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€(migliaia)	Valore contabile	Fair value
<b>Attività finanziarie</b>		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	325	325
Crediti commerciali	6.352	6.352
Partecipazioni e titoli	15.814	15.814
Altri crediti	3.994	3.994
<b>Passività finanziarie</b>		
Debiti Finanziari	46.023	46.023
Debiti commerciali	6.477	6.477
Altri debiti	14.826	14.826
Debiti verso banche	3.535	3.535

## INFORMATIVA DI SETTORE

La seguente informativa di settore è stata predisposta in accordo con lo IAS 14.  
Si riportano di seguito i principali dati settoriali societari:

### A ) Locazioni

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	31/12/12	31/12/13	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
Ricavi	2.828	3.361	533	18,8
Costi operativi diretti	(1.740)	(2.051)	312	17,9
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>1.088</b>	<b>1.310</b>	<b>221</b>	<b>20,3</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	38,5	39,0		

### B ) Servizi e facility management

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	31/12/12	31/12/13	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
Ricavi	697	710	13	1,9
Costi operativi diretti	(364)	(386)	22	5,9
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>333</b>	<b>324</b>	<b>(9)</b>	<b>(2,6)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	47,8	45,7		

### C ) Attività vitivinicola

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	31/12/12	31/12/13	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
Ricavi vendita vino	856	773	(83)	(9,7)
Variazione delle Rimanenze	399	483	84	21,1
Altri Ricavi attività vitivinicola	267	424	157	58,8
<b>Totale Ricavi</b>	<b>1.539</b>	<b>1.680</b>	<b>158</b>	<b>10,4</b>
Costi operativi diretti	(1.041)	(998)	(43)	(4,1)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>481</b>	<b>682</b>	<b>201</b>	<b>41,8</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	31,6	40,6		

### D ) Attività di compravendita Immobiliare

€uro/000	31/12/12	31/12/13	Variaz.	Variaz.
----------	----------	----------	---------	---------

<i>(Dati riclassificati dal management)</i>			<b>Assoluta</b>	<b>(%)</b>
Ricavi	2.529	2.252	(277)	(11,0)
Costi operativi diretti	(2.517)	(2.160)	357	(14,2)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>12</b>	<b>92</b>	<b>80</b>	<b>n.s.</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>0,5</i>	<i>4,1</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 opportuna l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.

### **Informazioni in materia di privacy**

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che la Società si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate. In particolare segnalano che il Documento Programmatico sulla Sicurezza, depositato presso la sede sociale e liberamente consultabile, è stato redatto in data 28 marzo 2006 ed aggiornato secondo le disposizioni di legge.

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

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che non vi sono state operazioni significative non ricorrenti poste in essere dalla Società nel corso dell'esercizio 2013.

### **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.

### **Principali eventi successivi al 31 dicembre 2013**

È ancora aperto il contenzioso insorto a seguito del perdurare dell'inadempimento della controparte, un'importante società spagnola quotata, al contratto di opzione put per il pagamento del 15% della società Donnafugata Resort Srl, e all'esecuzione della sentenza dell'arbitrato che ha ritenuto equa la valutazione della società dell'arbitratore prof. Luigi Guatri, stabilita in 33 milioni di euro. Nel mese di febbraio la controparte ha impugnato il lodo arbitrale dinanzi alla Corte di Appello di Milano, la quale con ordinanza depositata il 17 luglio 2013, ha rigettato l'istanza di sospensiva richiesta e dichiarato che non ricorrono i presupposti per la declaratoria di inammissibilità dell'appello proposto e ha quindi rinviato la causa per precisazione della conclusioni all'udienza del 23 febbraio 2016. In data 18 novembre 2013 CIA ha notificato una domanda di arbitrato e nomina d'arbitro per ottenere la condanna al pagamento del prezzo delle partecipazioni oggetto di put, nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti per il ritardo, ritenendo che le azioni promosse dalla controparte non legittimino, in alcun modo, l'inadempimento al pagamento del prezzo. Con udienza del 4 febbraio 2014, si è formalmente costituito ed insediato il collegio arbitrale e ha stabilito la calendarizzazione del procedimento arbitrale definendo i tempi del deposito del proprio lodo. Il collegio ha quindi assegnato alle Parti i termini del 6 marzo e 24 aprile 2014 per il deposito di memorie, rispettivamente dirette e in replica, per la formulazione definitiva dei quesiti e delle eccezioni delle Parti, il deposito di documenti e l'articolazione di prove; ha successivamente rinviato all'udienza del 6 maggio 2014, per la comparizione personale delle Parti, l'esperimento del tentativo di conciliazione e, in caso di fallimento, la decisione sull'ammissione delle eventuali prove dedotte dalle Parti nelle sopraccitate memorie. Circa i tempi per la pronuncia del lodo si precisa che l'art. 820 del c.p.c. prevede un massimo di 240 giorni dalla data dell'insediamento del collegio, salvo proroghe concedibili nelle ipotesi tassative previste dall'ultimo comma della citata disposizione. Si ipotizza pertanto che questo secondo arbitrato, possa concludersi entro la fine del corrente anno o, al più tardi, entro la metà del prossimo.

In riferimento alle evidenze di cui sopra, e alla conferma di quanto dimostrato e documentato, una volta che CIA avrà incassato il prezzo fissato per le quote vendute, pari a 4,95 milioni di euro, oltre agli oneri dovuti, realizzerà una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

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

- la previsione di ripresa del mercato immobiliare per Milano, unitamente allo stato di avanzamento di alcune trattative in corso per le unità residenziali, relative al complesso immobiliare realizzato dalla controllata Diana Bis Srl, consentono di prevedere il raggiungimento degli obiettivi previsti nel piano di investimento identificato per l'area entro la fine dell'anno;
- si prevede un incremento dei ricavi di vendita dei vini della controllata Feudi del Pisciotto Srl nel 2014, grazie alla ripresa del mercato nazionale e ad una domanda in forte crescita attesa per il canale export, in particolare nei Paesi Orientali (Cina) e in USA.

---

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

*Angelo Riccardi*



---

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

Si segnala che a seguito della comunicazione Consob emanata il 24 settembre 2010 recante le disposizioni in materia di operazioni con parti correlate ai sensi della delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni, il Consiglio di Amministrazione di CIA Spa ha approvato la Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate, entrata in vigore il 1° gennaio 2011.

Vengono di seguito riportati i rapporti patrimoniali, finanziari ed economici in essere al 31 dicembre 2013 con parti correlate e rilevanti.

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

<i>€uro/000</i>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>			
Forniture da Gruppo Class per immobili (capitalizzazioni)	(2)	37	45
Crediti comm.li vs. gruppo Class per affitti e facility	(8)	1.489	3.632
Crediti comm.li vs. Italia Oggi per affitti e facility	(8)	175	475
Crediti comm.li vs. Domini di Castellare	(8)	833	412
Crediti comm.li vs. Rocca di Frassinello	(8)	--	4
Crediti comm.li vs. Principe Amedeo	(8)	86	110
Crediti comm.li vs. Gurra di Mare Soc. Agricola	(8)	91	98
Debiti finanziari vs. Gruppo Class	(17)	(1.741)	(1.749)
Debiti comm.li vs. gruppo Class per merci/servizi	(18)	(3.770)	(4.445)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(20)	(2.000)	(2.000)
Debiti diversi vs. Gruppo Class	(20)	(6.499)	(7.700)
Debiti diversi vs. Italia Oggi	(20)	(87)	--
Risconti passivi vs. Class	(20)	(255)	(289)

<i>€uro/000</i>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>
<b><u>Rapporti Economici</u></b>			
Ricavi da locazione vs. Gruppo Class	(21)	2.515	3.068
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	(21)	249	253
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	(21)	17	--
Ricavi per servizi e facility vs. Gruppo Class	(21)	576	586
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	(21)	103	105
Ricavi per servizi e facility vs. Principe Amedeo	(21)	19	19
Ricavi per prestazioni servizi vs. Gruppo Class	(21)	--	29
Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare	(21)	747	669

Ricavi per attività vitivinicola vs. Rocca di Frassinello	(21)	--	26
Ricavi per attività vitivinicola vs. Gurra di Mare	(21)	18	23
Costi per acquisto semilavorati Rocca di Frassinello	(22)	--	(96)
Costi per acquisto beni accessori alla prod. Domini Castell.	(22)	--	(17)
Costi per servizi amministr. e consulenze da Class	(22)	(345)	(150)
Oneri finanziari da Gruppo Class	(25)	--	(23)

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

L'incremento dei ricavi per locazione è generato dalla stipula di un contratto di locazione con Class Editori relativamente all'immobile sito in Milano, Via Burigozzo, 1 per l'affitto dei relativi spazi uso ufficio. Contratto in vigore dal 1 luglio 2013. Sono inoltre da considerarsi gli adeguamenti Istat contrattualmente previsti.

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

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

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

<i>€uro/000</i>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>			
Crediti finanziari vs. Azienda Turistica Florio	(11)	232	--
Crediti finanziari vs. Isola Longa S.r.l.	(11)	120	120
Crediti finanziari vs. Società Infrastrutture Sicilia	(11)	339	339

### **Altri rapporti infragruppo**

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

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

---

In conformità all'art. 149-duodices del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2013 distinti per tipologia di servizio:

<i>Euro</i>	<b>Esercizio 2013</b>
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2013	2.760
Revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2013	1.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2013	1.500
Controllo contabile esercizio 2013	875
<b>Totale revisione contabile capogruppo</b>	<b>6.135</b>
Altri servizi di attestazione capogruppo	-
<b>Totale costi capogruppo</b>	<b>6.135</b>
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2013 società controllate	11.700
Controllo contabile esercizio 2013 società controllate	900
<b>Totale costi società controllate</b>	<b>12.600</b>
<b>Totale costi Società di revisione</b>	<b>18.735</b>

---

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

Ai sensi dell'art. 126 del regolamento approvato con Deliberazione Consob n. 11971/1999 si dà informazione delle partecipazioni rilevanti ex art. 120 del D.Lgs n. 58/1998

<i>Denominazione</i>	<i>Città o Stato</i>	<i>Capitale sociale</i>	<i>Quota % consolidato di gruppo</i>	<i>Modalità detenzione quota</i>	<i>Socio</i>	<i>% di partecip. sul capitale</i>
Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl	Palermo	111.788	100,00	diretta	CIA SpA	100,00
Resort del Pisciotto Srl	Palermo	10.000	100,00	diretta	CIA SpA	100,00
Feudi del Pisciotto Srl	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	50,01	indiretta	Resort del Pisciotto	16,67
				indiretta	Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	16,67
				diretta	CIA S.p.A	16,67
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
Donna Fugata Resort Srl	Ragusa	14.000.000	1,66	diretta	CIA SpA	1,66
Infrastrutture America Srl	Milano	19.608	51,00	diretta	CIA SpA	51,00
Società Infrastrutture Sicilia Srl	Palermo	100.000	25,50	Indiretta	Infrastrutture America Srl	50,00
LC International LLC	New York	\$ 7.500.000	20,40	diretta	CIA SpA	20,40

---

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

---

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

1. I sottoscritti Angelo Riccardi in qualità di Presidente del Consiglio d'amministrazione e Emilio Adinolfi in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa, attestano, tenuto anche conto di previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, che le procedure amministrative e contabili applicate per la formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2013:
  - 1.1. sono state definite in maniera coerente con il sistema amministrativo/contabile e la struttura della società;
  - 1.2. ne è stata verificata l'adeguatezza e l'effettiva applicazione;
2. Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2013:
  - a) Corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
  - b) è stato redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS) ed alle relative interpretazioni pubblicate dall'International Accounting Standard Board (IASB) e adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con Regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs n. 38/2005, e, a quanto consta, è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria di Class Editori Spa e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;
  - c) la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 21 marzo 2014

Presidente del Consiglio d'amministrazione

*Angelo Riccardi*

Dirigente Preposto

*Emilio Adinolfi*



---

***Relazione del Collegio Sindacale al  
Bilancio Consolidato***

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

Via G. Borgazzi 2 – MILANO

Capitale Sociale Euro 922.952,60

**Relazione del Collegio Sindacale del Gruppo CIA all'Assemblea degli Azionisti  
relativa al bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013**

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato al 31 dicembre 2013 del Gruppo CIA, che ci è stato consegnato unitamente al bilancio d'esercizio della capogruppo Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. comprende lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario, il prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, le informazioni per settori di attività, nonché la nota integrativa e la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione.

Esso è stato redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Esso presenta un patrimonio netto di Gruppo di 10.290 migliaia di Euro ( 10.684 migliaia di Euro nel 2012 ) ed una perdita attribuibile al Gruppo di 380 migliaia di Euro ( era un utile di 1.158 migliaia di Euro nel 2012)

Le informazioni assunte dalla PKF ITALIA S.p.A., incaricata della revisione legale del bilancio consolidato, consentono di osservare che i valori ivi espressi corrispondono alle risultanze contabili della controllante e alle informazioni a questa formalmente trasmesse dalle sue controllate.

La società di revisione ha rilasciato, ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 39/2010, una relazione senza rilievi sul bilancio consolidato, attestando che lo stesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico, le variazioni di patrimonio netto ed i flussi di cassa del Gruppo CIA. La relazione non formula richiami di informativa.

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

Le informazioni specifiche riguardanti il Gruppo unitariamente considerato, così come espresso nei suoi aspetti economico-finanziari attraverso i valori contenuti nel bilancio consolidato, sono adeguatamente riportate nella relazione degli Amministratori, che illustra

un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento e dell'andamento e del risultato della gestione nel suo complesso e nei vari settori in cui ha operato, anche attraverso società controllate, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi ed incertezze cui le società del Gruppo CIA sono esposte.

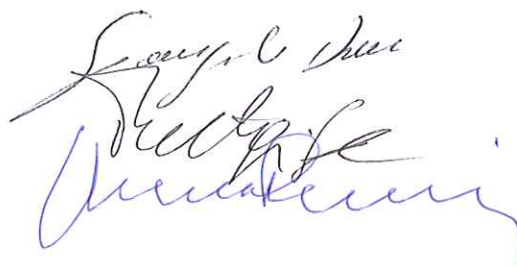
Milano, 4 Aprile 2014

**Il Collegio Sindacale**

Giampaolo Dassi

Pierluigi Galbussera

Carlo Maria Mascheroni

The image shows three handwritten signatures in blue ink, arranged vertically. The top signature is for Giampaolo Dassi, the middle one for Pierluigi Galbussera, and the bottom one for Carlo Maria Mascheroni. The signatures are fluid and cursive.

---

***Relazione della Società di Revisione  
al Bilancio Consolidato***

# **GRUPPO COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA**

**BILANCIO CONSOLIDATO  
AL 31 DICEMBRE 2013**

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

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

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

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dai prospetti della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata, del conto economico consolidato, del conto economico complessivo consolidato e delle variazioni di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative, della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e sue controllate (“Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria”) chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio consolidato in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall’Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005, compete agli amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.. E’ nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio consolidato e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l’esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio consolidato, nonché la valutazione dell’adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l’espressione del nostro giudizio professionale.  
  
Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell’esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, si fa riferimento alla relazione emessa da altro revisore in data 5 aprile 2013.
3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria al 31 dicembre 2013 é conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall’Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria per l’esercizio chiuso a tale data.

Ufficio di Milano: Viale Tunisia, 50 | 20124 Milano | Italy  
Tel +39 02 49495.711 | Fax +39 02 49495.721 | Email [pkf.mi@pkf.it](mailto:pkf.mi@pkf.it) | [www.pkf.it](http://www.pkf.it)

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

Sede Legale: Viale Tunisia, 50 - 20124 Milano - Tel: 02 49495.711 Fax: 02 49495.721- Capitale Sociale EURO 500.000,00 – REA Milano 1045319

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

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



4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti, compete agli amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria al 31 dicembre 2013.

Milano, 4 aprile 2014

PKF Italia S.p.A.

  
Fioranna Negri  
(Socio)

---

## ***Relazione sulla gestione della capogruppo***



---

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

**CIA S.p.A.**

Sede in Milano, Via G. Borgazzi, 2

**RELAZIONE SULLA GESTIONE DELLA CAPOGRUPPO  
AI 31 DICEMBRE 2013**

**Andamento della gestione e risultati al 31 dicembre 2013**

I ricavi al 31/12/2013 ammontano a 3,25 milioni di euro, contro i 4,89 dell'esercizio 2012. Di questi, i ricavi operativi ammontano a 3,13 milioni (contro 3,10 dell'anno precedente), mentre gli altri proventi operativi ammontano a 0,11 milioni di euro, contro 1,8 dell'esercizio 2012.

Il totale dei costi operativi ammonta a 1,49 milioni di euro, ed erano 1,87 milioni al 31 dicembre 2012.

Il margine operativo lordo è di euro 1,75 milioni di euro (3,03 milioni al 31 dicembre 2012).

Gli ammortamenti e le svalutazioni ammontano a 0,4 milioni di euro, in linea con l'esercizio precedente.

Gli oneri finanziari netti ammontano a 0,95 milioni di euro, 1,06 al 31 dicembre 2012.

Il risultato di esercizio evidenzia un utile ante imposte pari a 0,46 milioni di euro e di 0,36 milioni dopo le imposte.

**Principali dati economici dell'esercizio**

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

- i ricavi complessivi 31 dicembre 2013 sono pari a 3,25 milioni di euro, contro i 4,89 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

La diminuzione dei ricavi pari a 1,64 milioni di euro è determinata dall'effetto combinato dei seguenti fattori:

- i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili e dalla fornitura dei servizi di facility management, a essi correlati, sono rimasti sostanzialmente stabili ad eccezione dell'incremento dato per gli adeguamenti Istat previsti da contratto;
- minori ricavi dell'attività mobiliare per complessivi 1,72 milioni di euro riferibili alle plusvalenze realizzate nel 2012 di cui 1,6 milioni di euro, derivanti dalla cessione delle quote di Azienda Turistica Florio Srl e da altre plusvalenze, per complessivi 0,1 milioni di euro, derivanti dalle dismissioni di investimenti considerati non strategici (un appartamento di proprietà di CIA, sito in Milano e di una multiproprietà a Megévé – Francia);
- i costi operativi sono pari a 1,49 milioni di euro, contro 1,87 milioni di euro del 2012. La riduzione dei costi è principalmente imputabile alle minori prestazioni ottenute dalla correlata Class Editori Spa per la fornitura di servizi di consulenza tecnica, amministrativa, finanziaria e dei servizi informatici e delle consulenze relative al contenzioso in corso per l'esecuzione al contratto di opzione put per il pagamento del 15% della società Donnafugata Resort Srl;

- gli ammortamenti e svalutazioni sono pari a 0,38 milioni di euro, in linea con l'esercizio precedente;
- il Risultato Operativo Lordo al 31 dicembre 2013 è stato pari a 1,41 milioni di euro in diminuzione rispetto al 2012 per effetto delle operazioni straordinari sopra citate, ma in linea con quello dell'anno precedente al netto di tali operazioni;
- gli oneri finanziari netti sono stati pari a 0,95 milioni di euro (1,06 milioni di euro nell'esercizio precedente).
- L'utile netto della società è pari a 0,36 milioni di euro, contro 1,55 milioni di euro al 31 dicembre 2012.

### Posizione finanziaria netta

La posizione finanziaria netta è evidenziata nella tabella che segue:

€(migliaia)	31/12/2012	31/12/2013	Variazioni 2013/20112	Variazione %
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(19.149)	(17.614)	1.535	8,0
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	8.821	3.831	(4.990)	(56,6)
<i>Di cui:</i>				
<i>Debiti finanziari</i>	(3.638)	(4.703)	(1.065)	(29,3)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	12.459	8.534	(3.925)	(31,5)
<b>Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette</b>	<b>(10.328)</b>	<b>(13.783)</b>	<b>(3.455)</b>	<b>(33,5)</b>

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto verso terzi di 10,3 milioni di euro a un indebitamento netto di 13,8 milioni di euro al 31 dicembre 2013, con un peggioramento di circa 3,5 milioni di euro.

La variazione, oltre al progressivo rimborso dei mutui contratti sugli immobili di proprietà di CIA, è principalmente attribuibile al perfezionamento della cessione da parte di CIA della propria quota di proprietà del capitale sociale di Azienda Turistica Florio Sarl. La liquidità riveniente dall'operazione è stata in parte incassata anche per conto di altri soci terzi cessionari, ed a questi pagata all'inizio del 2013 (circa 2,8 milioni di euro).

## Patrimonio Netto

Il totale del Patrimonio Netto al 31 dicembre 2013 è di **8.147** mila euro.

## Dati di Borsa

	2012	2013
Quotazione minima (euro)	0,2310	0,203
Quotazione massima (euro)	0,28	0,292
Volumi trattati (complessivi) (euro)	5.019.425	11.439.936
Capitalizzazione minima (ml. euro)	21	19
Capitalizzazione massima (ml. euro)	25	27
Capitalizzazione media (ml. euro)	23,3	23,4
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

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

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

## Gli indicatori di risultato finanziario

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

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>Variazione</u> %
Ricavi delle vendite	3.102	3.134	1,0
Produzione interna	--	--	--
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>3.102</b>	<b>3.134</b>	<b>1,0</b>
Costi esterni operativi	(1.476)	(1.046)	(29,1)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>1.626</b>	<b>2.088</b>	<b>28,4</b>
Costi del personale	(89)	(95)	6,7

<b>Margine Operativo Lordo (MOL)</b>	<b>1.537</b>	<b>1.993</b>	<b>29,7</b>
Ammortamenti e accantonamenti	(381)	(372)	(2,4)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>1.156</b>	<b>1.621</b>	<b>40,2</b>
Risultato dell'area accessoria	(239)	(236)	(1,3)
Risultato netto dell'area finanziaria	--	--	--
<b>EBIT Normalizzato</b>	<b>917</b>	<b>1.385</b>	<b>51,0</b>
Risultato dell'area straordinaria	1.728	28	(98,4)
<b>EBIT Integrale</b>	<b>2.645</b>	<b>1.413</b>	<b>(46,6)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(1.060)	(947)	(10,7)
<b>Risultato Lordo</b>	<b>1.585</b>	<b>466</b>	<b>(70,6)</b>
Imposte sul reddito	(34)	(102)	200,0
<b>Risultato netto</b>	<b>1.551</b>	<b>364</b>	<b>(76,5)</b>

\* negli indicatori finanziari riclassificati nel risultato operativo

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

<i>€uro/000</i>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Fatturato totale	2.921	2.849	6.349	4.890	3.248
<b>Utile (Perdita) Netto</b>	<b>(157)</b>	<b>(130)</b>	<b>2.577</b>	<b>1.551</b>	<b>364</b>

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

		<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>
<b><u>Indici di finanziamento delle immobilizzazioni</u></b>			
<b>Margine Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	€/000	(13.660)	(13.439)
<b>Quoziente Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	0,36	0,38
<b>Margine Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	€/000	8.036	6.586
<b>Quoziente Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	1,37	1,31

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

#### **Indici sulla struttura dei finanziamenti**

<b>Quoziente di indebitamento complessivo</b> (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	%	5,13	4,57
<b>Quoziente di indebitamento finanziario</b> (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	2,61	2,98

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

### Indici di redditività

<b>ROE Netto</b> (Risultato Netto / Mezzi Propri)	%	19,90	4,47
<b>ROE Lordo</b> (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	20,34	5,72
<b>ROI</b> (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	0,45	3,12
<b>ROS</b> (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	3,09	21,51

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

### Indici di solvibilità

<b>Margine di Disponibilità</b> (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	€/000	8.036	6.586
<b>Quoziente di Disponibilità</b> (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	1,44	1,38
<b>Margine di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	8.036	6.586
<b>Quoziente di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	1,44	1,38

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

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

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

Nonostante il contesto macro-economico continui a essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, non si riscontrano per CIA ripercussioni significative; per quanto riguarda le partecipazioni detenute dalla società, le prospettive di reddito si ritengono allo stato positive, non essendo esse di

---

portafoglio liquido, ma inerenti a progetti di investimento di lungo periodo e di significativa portata e spessore. Per gli investimenti immobiliari fatti nel centro di Milano non si intravedono rischi di deprezzamento di valore, e lo stesso vale per gli investimenti in corso; si rinvia a quanto ampiamente descritto in relazione e segnalato negli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio.

### ***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. Cia non risulta creditore nei confronti del gruppo Class Editori. La società non ha mai registrato finora perdite su crediti.

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

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

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

Le attività nel primo semestre 2013 si sono sviluppate pressoché interamente nell'area euro. Gli investimenti effettuati negli Stati Uniti non generano impatti negativi sui flussi finanziari di Cia in quanto i redditi provenienti da tali investimenti (locazioni) sono regolati in euro. Il management valuterà comunque con attenzione gli sviluppi dei suddetti investimenti per porre eventualmente in essere le opportune contromisure.

### ***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.

### **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 opportuna l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.

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

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

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

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

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

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

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

Tutte le partecipazioni sono state iscritte al costo di acquisto e gli aspetti quantitativi di tali valutazioni sono stati illustrati in dettaglio nelle Note Illustrative al 31 dicembre 2013.

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

Al 31 dicembre 2013 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A. (1.887 mila euro per affitti e 586 mila euro per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (253 mila euro per affitti e 105 mila euro per facility management). Inoltre la Società ha ricevuto addebiti da Class Editori S.p.A. per attività di assistenza strategica, contabile e amministrativa (150 mila euro).

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

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

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>		
Crediti vs. Class Editori	1.346	2.462
Crediti vs. Italia Oggi Editori Erinne	175	476
Crediti vs. Class CNBC	20	20
Crediti vs. Class Pubblicità	6	--
Crediti vs. Global Finance	13	48
Debiti vs. Class Editori	(10.641)	(11.846)
Debiti vs. Italia Oggi Editori Erinne	(87)	--
Debiti vs. Class Pubblicità	(2)	(38)
Debiti vs. Class Editori Service	(14)	(14)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/12</b>
<b><u>Rapporti Economici</u></b>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	1.852	1.887
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	249	253
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	17	-
Ricavi da locazione vs. Global Finance	153	155
Ricavi per servizi e facility vs. Class Editori	576	586
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	103	105
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(345)	(150)

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2013</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>		
Crediti verso Turistica Florio	232	--
Crediti verso Isola Longa	120	120
Crediti verso Società Infrastrutture Sicilia	339	339

Ai fini di quanto previsto dall' art. 10 della legge 72/1983, nessun bene iscritto in bilancio al 31 dicembre 2013 è stato oggetto di rivalutazioni economiche o monetarie.



---

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

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

### **Azioni proprie**

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

### **Eventi successivi**

È ancora aperto il contenzioso insorto a seguito del perdurare dell'inadempimento della controparte, un'importante società spagnola quotata, al contratto di opzione put per il pagamento del 15% della società Donnafugata Resort Srl, e all'esecuzione della sentenza dell'arbitrato che ha ritenuto equa la valutazione della società dell'arbitratore prof. Luigi Guatri, stabilita in 33 milioni di euro. Nel mese di febbraio la controparte ha impugnato il lodo arbitrale dinanzi alla Corte di Appello di Milano, la quale con ordinanza depositata il 17 luglio 2013, ha rigettato l'istanza di sospensiva richiesta e dichiarato che non ricorrono i presupposti per la declaratoria di inammissibilità dell'appello proposto e ha quindi rinviato la causa per precisazione della conclusioni all'udienza del 23 febbraio 2016. In data 18 novembre 2013 CIA ha notificato una domanda di arbitrato e nomina d'arbitro per ottenere la condanna al pagamento del prezzo delle partecipazioni oggetto di put, nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti per il ritardo, ritenendo che le azioni promosse dalla controparte non legittimino, in alcun modo, l'inadempimento al pagamento del prezzo. Con udienza del 4 febbraio 2014, si è formalmente costituito ed insediato il collegio arbitrale e ha stabilito la calendarizzazione del procedimento arbitrale definendo i tempi del deposito del proprio lodo. Il collegio ha quindi assegnato alle Parti i termini del 6 marzo e 24 aprile 2014 per il deposito di memorie, rispettivamente dirette e in replica, per la formulazione definitiva dei quesiti e delle eccezioni delle Parti, il deposito di documenti e l'articolazione di prove; ha successivamente rinviato all'udienza del 6 maggio 2014, per la comparizione personale delle Parti, l'esperimento del tentativo di conciliazione e, in caso di fallimento, la decisione sull'ammissione delle eventuali prove dedotte dalle Parti nelle sopraccitate memorie. Circa i tempi per la pronuncia del lodo si precisa che l'art. 820 del c.p.c. prevede un massimo di 240 giorni dalla data dell'insediamento del collegio, salvo proroghe concedibili nelle ipotesi tassative previste dall'ultimo comma della citata disposizione. Si ipotizza pertanto che questo secondo arbitrato, possa concludersi entro la fine del corrente anno o, al più tardi, entro la metà del prossimo.

In riferimento alle evidenze di cui sopra, e alla conferma di quanto dimostrato e documentato, una volta che CIA avrà incassato il prezzo fissato per le quote vendute, pari a 4,95 milioni di euro, oltre agli oneri dovuti, realizzerà una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Per l'evoluzione prevedibile della gestione si rimanda a quanto evidenziato nei vari punti della relazione che precede.

Le attese sono quindi moderatamente positive, nonostante il contesto macro-economico continui a essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, in considerazione della stabilità dei rendimenti relativi agli investimenti immobiliari effettuati e all'evoluzione positiva delle operazioni straordinarie in corso che potranno consentire nuove operazioni tendenti a rafforzare ulteriormente il patrimonio aziendale.

---

## **Proposte del Consiglio**

Signori Azionisti,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2013 e a deliberare la destinazione dell'utile d'esercizio, pari ad euro 363.551, a riserva straordinaria.

**p. il Consiglio di Amministrazione**

*Angelo Riccardi*

---

## ***Bilancio separato della capogruppo***

**C I A**  
Compagnia Immobiliare Azionaria

Sede in Milano via G. Borgazzi, 2  
Cap. Soc. €922.952,60 iv  
Cod. Fisc. E P.IVA n. 03765170968  
Iscritta al REA della CCIAA di Milano al n. 1700623  
**Bilancio chiuso al 31/12/2013**

**PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – ATTIVO**

ATTIVITÀ	Note	31/12/2012	31/12/2013
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>			
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	1	3.937	2.359
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>		<b>3.937</b>	<b>2.359</b>
Immobilizzazioni materiali	2	82.617	76.456
Investimenti Immobiliari	2	12.605.679	12.282.488
Partecipazioni	3	8.753.182	9.218.182
Altre partecipazioni		--	--
Crediti finanziari		--	--
Altri crediti	4	6.840	6.840
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>21.452.255</b>	<b>21.586.325</b>
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>			
Rimanenze		--	--
Crediti commerciali	5	2.992.884	5.277.285
Titoli		--	--
Crediti finanziari	6	7.993.173	8.512.210
Crediti tributari	7	251.056	170.136
Altri crediti	8	10.607.405	9.791.822
Disponibilità liquide	9	4.466.182	22.520
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>		<b>26.310.700</b>	<b>23.773.973</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>47.762.955</b>	<b>45.360.298</b>

---

**PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – PASSIVO**

PASSIVITÀ	Note	31/12/2012	31/12/2013
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
Capitale Sociale		922.953	922.953
Riserve		5.319.080	6.860.348
Utile (perdita) dell'esercizio		1.550.560	363.551
<hr/>			
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>10</b>	<b>7.792.593</b>	<b>8.146.852</b>
<hr/>			
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>			
Debiti finanziari	11	19.148.579	17.614.442
Debiti per imposte differite	12	250.398	103.860
Fondi per rischi ed oneri		--	--
TFR e altri fondi per il personale	13	14.610	25.109
<hr/>			
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>19.413.587</b>	<b>17.743.411</b>
<hr/>			
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>			
Debiti finanziari	14	3.638.075	4.703.312
Debiti commerciali	15	4.053.818	3.997.600
Debiti tributari	16	61.047	111.687
Altri debiti	17	12.803.835	10.657.436
<hr/>			
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>		<b>20.556.775</b>	<b>19.470.035</b>
<hr/>			
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>39.970.362</b>	<b>37.213.446</b>
<hr/>			
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>47.762.955</b>	<b>45.360.298</b>

---

**CONTO ECONOMICO SEPARATO**

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>RICAVI</b>			
Ricavi		3.102.086	3.134.908
Altri proventi operativi		1.787.576	112.659
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>18</b>	<b>4.889.662</b>	<b>3.247.567</b>
Costi per acquisti	<b>19</b>	(28)	(6)
Costi per servizi	<b>20</b>	(1.476.023)	(1.046.369)
Costi per il personale	<b>21</b>	(89.138)	(94.963)
Altri costi operativi	<b>22</b>	(302.318)	(349.282)
<b>Margine operativo lordo - Ebitda</b>		<b>3.022.155</b>	<b>1.756.947</b>
Proventi/(Oneri) straordinari	<b>23</b>	4.135	27.847
Ammortamenti e svalutazioni	<b>24</b>	(381.493)	(372.292)
<b>Risultato operativo - Ebit</b>		<b>2.644.797</b>	<b>1.412.502</b>
Proventi (oneri) finanziari netti	<b>25</b>	(1.059.752)	(946.720)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>1.585.045</b>	<b>465.782</b>
Imposte	<b>26</b>	(34.485)	(102.231)
<b>RISULTATO NETTO</b>		<b>1.550.560</b>	<b>363.551</b>

I saldi di bilancio corrispondono a quelli contabili

---

## Conto Economico complessivo al 31 dicembre 2013

(Euro)	Note	31 dicembre 2012	31 dicembre 2013
<b>Risultato Netto</b>		<b>1.550.560</b>	<b>363.551</b>
<b>Altre componenti del Conto Economico Complessivo</b>			
Proventi/(oneri) attuariali non transitati da conto ec. (IAS 19)	25	--	(5.060)
Imposte sulle altre componenti del conto economico complessivo		--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>		<b>--</b>	<b>(5.060)</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL PERIODO</b>		<b>1.550.560</b>	<b>358.601</b>

### Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2011 – 31/12/2012

	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Risultato netto periodo	PN Totale
<b>SALDI AL 31/12/2011</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>124.653</b>	<b>1.158.021</b>	<b>(66.725)</b>	<b>2.577.106</b>	<b>6.242.033</b>
<b><u>Movimenti 2012:</u></b>							
Destinazione Risultato			59.938	2.517.168		(2.577.106)	--
Distribuzione dividendi							
Movimenti Riserve							
<b><u>Risultato del periodo:</u></b>							
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>						<b>1.550.560</b>	<b>1.550.560</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1.550.560</b>	<b>1.550.560</b>
<b>SALDI AL 31/12/2012</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>3.675.189</b>	<b>(66.725)</b>	<b>1.550.560</b>	<b>7.792.593</b>

### Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2012 – 31/12/2013

	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Utili/(perd. a nuovo)	Risultato netto periodo	PN Totale
<b>SALDI AL 31/12/2012</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>3.675.189</b>	<b>(66.725)</b>	<b>--</b>	<b>1.550.560</b>	<b>7.792.593</b>
<b><u>Movimenti 2013:</u></b>								
Destinazione Risultato				1.550.560			(1.550.560)	--
Variazione IAS 19 su TFR				(4.217)		(14)		(4.231)
Rettifiche TFR IAS 2013								
<b><u>Risultato del periodo:</u></b>								
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	(5.060)	--		--	(5.060)
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(5.060)</b>	<b>--</b>		<b>--</b>	<b>(5.060)</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>363.551</b>	<b>363.551</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(5.060)</b>	<b>--</b>		<b>363.551</b>	<b>358.491</b>
<b>SALDI AL 31/12/2013</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>5.216.472</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(14)</b>	<b>363.551</b>	<b>8.146.852</b>



**PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA AL 31 DICEMBRE 2013**

(migliaia di euro)	Note	2012	2013
<b>Attività d'esercizio</b>			
Utile d'esercizio		1.550.560	363.551
Ammortamenti		381.492	372.292
<b>Autofinanziamento</b>		<b>1.932.052</b>	<b>735.843</b>
Variazioni giacenze di magazzino		--	--
Variazioni crediti commerciali		(527.652)	(2.284.401)
Variazione crediti/debiti tributari		(38.463)	(14.978)
Variazione altri crediti		(2.550.135)	296.546
Variazione debiti commerciali		826.527	(56.218)
Variazione altri debiti		6.323.560	(2.146.399)
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>		<b>5.965.889</b>	<b>(3.469.607)</b>
<b>Attività d'investimento</b>			
Immobilizzazioni materiali		223.409	(41.362)
Immobilizzazioni immateriali		--	--
immobilizzazioni finanziarie		491.663	(465.000)
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>		<b>715.072</b>	<b>(506.362)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>			
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori		(2.227.509)	(468.900)
Variazione fondi rischi		--	--
Variazione trattamento di fine rapporto		2.469	10.499
Variazione Riserve		--	(9.292)
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>		<b>(2.225.040)</b>	<b>(467.693)</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>		<b>4.455.921</b>	<b>(4.443.662)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>10.261</b>	<b>4.466.182</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>4.466.182</b>	<b>22.520</b>

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

*Angelo Riccardi*

---

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

---

# CIA

## Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

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

### Note al bilancio chiuso il 31/12/2013

#### Criteri di formazione

La Società ha predisposto il bilancio al 31 dicembre 2013 in conformità ai Principi Contabili Internazionali (“IFRS”) emessi dall’International Accounting Standards Board (“IASB”) e adottati dall’Unione Europea. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti (“IAS”), tutte le interpretazioni dell’International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee (“SIC”).

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

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

#### Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali

Il bilancio 2013 è redatto in conformità ai principi contabili internazionali International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS) emanati dall’International Accounting Standard Boards (IASB) e delle relative interpretazioni dell’International Financial Reporting Committee (IFRC) omologati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all’art. 6 del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 in vigore alla data di riferimento del bilancio.

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

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

#### Forma e contenuto del bilancio

Il bilancio della Società è stato redatto in conformità agli IFRS ed è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal

---

Conto Economico, dal Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto e dalle presenti Note Illustrative ed è corredato dalla Relazione degli amministratori sull'andamento della gestione.

## **Principi contabili adottati**

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2013 sono gli stessi rispetto a quelli adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2012.

## **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2013**

I seguenti principi contabili, emendamenti ed interpretazioni, rivisti anche a seguito del processo di Improvement annuale condotto dallo IASB, sono stati applicati per la prima volta a partire dal primo gennaio 2013:

- **Emendamento allo IAS 1 – Presentazione del bilancio** – La modifica, emessa dallo IASB nel giugno 2011 è applicabile a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° luglio 2012 e richiede il raggruppamento delle voci del Prospetto di conto economico complessivo in due categorie a seconda che esse possano o meno essere riclassificate successivamente a conto economico. L'adozione di tale modifica non ha avuto effetti significativi sull'informativa fornita nel presente bilancio d'esercizio consolidato.
- **Emendamento allo IAS 19 – Benefici ai dipendenti** – La modifica, emessa dallo IASB nel giugno 2011 è applicabile dal 1° gennaio 2013. Tale emendamento oltre ad eliminare l'opzione di differire il riconoscimento degli utili e delle perdite attuariali con il metodo del corridoio, richiede il riconoscimento delle componenti di costo legate alla prestazione lavorativa e degli oneri finanziari netti nel conto economico, l'iscrizione degli utili e perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione della passività e delle attività nel Prospetto di conto economico complessivo. Inoltre il rendimento delle attività asservita al piano dei benefici dovrà essere calcolato sulla base del tasso di sconto delle passività e non più come del rendimento atteso delle attività. L'emendamento richiede inoltre informazioni aggiuntive da fornire nelle note illustrative di bilancio.
- **Modifiche allo IAS 12 – Imposte sul reddito** – La modifica, emessa dallo IASB nel dicembre 2010, ed applicabile dal 1° gennaio 2013 introduce la presunzione per le imposte anticipate che l'attività sottostante sarà recuperata interamente tramite la vendita salvo che vi sia una chiara prova che il recupero possa avvenire con l'uso. La presunzione si applicherà agli investimenti immobiliari e ai beni iscritti come impianti e macchinari o attività immateriali iscritte o rivalutate al fair value. A seguito di queste modifiche l'interpretazione SIC 21 Imposte sul reddito – Recupero delle attività rivalutate non ammortizzabili – sarà abrogata.
- **Modifiche all'IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative** – Lo IASB nel dicembre 2011, ha emesso alcuni emendamenti all'IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative. L'emendamento richiede informazioni sugli effetti o potenziali effetti dei contratti di compensazione delle attività e passività finanziarie sulla situazione patrimoniale-finanziaria. Gli emendamenti devono essere applicati per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2013 e periodi intermedi successivi a tale data. Le informazioni devono essere fornite in modo retrospettivo. L'adozione di tale modifica non ha avuto effetti rilevanti sull'informativa.
- **IFRS 13 – valutazione del fair value** – Il principio, emesso dallo IASB nel maggio 2011 è applicabile dal 1° gennaio 2013. Il principio definisce il fair value, chiarisce come deve essere determinato e introduce una informativa comune a tutte le poste valutate al fair value. Il principio si applica a tutte le transazioni o saldi di cui un altro principio ne richieda o consenta la misurazione al fair value, la sua

---

adozione non ha comportato effetti sulla valutazione delle voci di bilancio incluse nel presente bilancio consolidato, ma ha richiesto una integrazione di informativa relativamente alla valutazione a fair value alla data di riferimento, alle tecniche di valutazione e agli input utilizzati per elaborare tali valutazioni.

## **Criteri di valutazione**

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

### **Immobilizzazioni**

#### *Immobilizzazioni Immateriali*

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

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

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

### **Immobilizzazioni**

#### *Investimenti immobiliari e Immobilizzazioni Materiali*

Le immobilizzazioni materiali e gli investimenti immobiliari sono rilevati al costo di acquisizione. Il costo di acquisizione è rappresentato dal *fair value* del prezzo pagato per acquisire l'attività e ogni costo diretto sostenuto per predisporre l'attività al suo utilizzo.

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

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

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

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

### **Crediti**

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

### **Debiti**

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

### **Ratei e risconti**

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

---

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

## **Partecipazioni**

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

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

## **Fondo TFR**

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

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

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

## **Riconoscimento ricavi**

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

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

## **Leasing**

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

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

## **Imposte**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Dati sull'occupazione**

L'organico medio aziendale è composto da due impiegati.

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

## **STATO PATRIMONIALE**

### **ATTIVO**

#### **ATTIVITÀ NON CORRENTI**

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

Saldo al 31/12/2012	€	3.937
Saldo al 31/12/2013	€	2.359
	€	<u>(1.578)</u>

Voce	Valore al 31/12/2012	Incrementi	Decrementi	Ammorta- mento	Valore al 31/12/2013
Altre Imm.ni (Software)	3.937	0	0	1.578	2.359
<b>Totale</b>	<b>3.937</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.578</b>	<b>2.359</b>

### Altre immobilizzazioni immateriali

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

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

	Costi d'impianto e ampliamento	Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	Diritti di brevetto industriale	Concessioni licenze, marchi	Avviamento	Immobilizz. in corso e acconti	Altre immobilizzaz.	Totale
<b>COSTO STORICO</b>		-	-				<b>11.812</b>	<b>11.812</b>
rivalutazioni prec.								-
svalutazioni prec.								-
ammortamenti prec.		-	-				(7.875)	(7.875)
<b>SALDO INIZIALE</b>	-	-	-	-	-	-	<b>3.937</b>	<b>3.937</b>
acquisizioni dell'esercizio							-	-
riclassifiche (-)								-
riclassifiche (+)								-
alienazioni dell'esercizio								-
rivalutazioni dell'esercizio								-
svalutazioni dell'esercizio								-
ammortamenti dell'esercizio		-	-				(1.578)	(1.578)
<b>SALDO</b>	-	-	-	-	-	-	<b>2.359</b>	<b>2.359</b>
movimentazione ex art. 2426, nr.3								
<b>SALDO FINALE</b>	-	-	-	-	-	-	<b>2.359</b>	<b>2.359</b>

## 2) Immobilizzazioni materiali e Investimenti immobiliari

Saldo al 31/12/2012	€	12.688.296
Saldo al 31/12/2013	€	12.358.944
	€	<u>(329.352)</u>

Voce	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Differenza
Impianti e Macchinari	59.853	42.209	17.644
Altri beni	22.764	34.247	-11.483
Totale Immobilizzazioni materiali	82.617	76.456	6.161
Investimenti immobiliari	12.605.679	12.282.488	323.191
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>12.688.296</b>	<b>12.358.944</b>	<b>329.352</b>



	Terreni	Immobili	Immobili in leasing	Impianti e macchin.	Immobilizz. in corso	Altri beni	Totale
<b>COSTO STORICO</b>	<b>3.016.850</b>	<b>10.197.151</b>	<b>1.878.332</b>	<b>176.445</b>	--	<b>388.696</b>	<b>15.657.474</b>
Rivalutazioni prec.							-
Oneri finanziari							-
Svalutaz. Precedenti							-
Ammortamenti preceden.		(1.516.279)	(970.375)	(116.592)	--	(365.932)	<b>(2.969.178)</b>
<b>SALDO 31/12/2012</b>	<b>3.016.850</b>	<b>8.680.872</b>	<b>907.957</b>	<b>59.853</b>	--	<b>22.764</b>	<b>12.688.296</b>
Acquisiz. dell'esercizio		25.848				15.514	<b>41.362</b>
Riclassifiche (-)							
Riclassifiche (+)							
Storno fondo per alienazioni							
Alienazioni dell'esercizio							
Rivalutaz. dell'esercizio							
Svalutaz. dell'esercizio							
Ammortam. dell'esercizio		(312.961)	(36.078)	(17.644)		(4.031)	<b>(370.714)</b>
<b>SALDO</b>	<b>3.016.850</b>	<b>8.393.759</b>	<b>871.879</b>	<b>42.209</b>	--	<b>34.247</b>	<b>12.358.944</b>
Ammort. Antic. Fiscali							-
Movim. Ex art 2426, nr.3							-
<b>SALDO 31/12/2013</b>	<b>3.016.850</b>	<b>8.393.759</b>	<b>871.879</b>	<b>42.209</b>	--	<b>34.247</b>	<b>12.358.944</b>

## Investimenti immobiliari

	<b>COSTO STORICO</b>	Amm.to precedente	<b>SALDO AL 31/12/2012</b>	Acquisiz. (Dismiss.)	Amm.to Esercizio	<b>SALDO AL 31/12/2013</b>
G.Galeazzo 31 p.t.	1.202.591	(294.634)	907.957		(36.078)	871.879
<b>Tot. Immobili in leasing</b>	<b>1.202.591</b>	<b>(294.634)</b>	<b>907.957</b>		<b>(36.078)</b>	<b>871.879</b>

Burigozzo 5	417.208		417.208			417.208
G. Galeazzo 29	6.344.194	(1.422.383)	4.921.811		(190.326)	4.731.485
Borgazzi 2 p.t.	770.506	(325.324)	445.182		(23.115)	422.067
Borgazzi 2 lab.	149.773	(66.390)	83.383		(4.493)	78.890
Borgazzi 2 3°p.	87.490	(87.490)	--	--	--	--
G. Galeazzo 31 1°p.	691.593	(243.883)	447.710		(20.747)	426.963
Malindi KENIA	14.202	(6.178)	8.024		(426)	7.598
Porto Rotondo	22.134	(9.628)	12.506		(664)	11.842
Francia Alta Savoia	20.658	(20.658)	--	--	--	--
Venezia	46.528	(19.541)	26.987		(1.396)	25.591
New York, 7-9 East 20th	2.388.721	(70.660)	2.318.061	25.848	(71.794)	2.272.115
<b>Tot. Altri immobili</b>	<b>10.953.007</b>	<b>(2.272.135)</b>	<b>8.680.872</b>	<b>25.848</b>	<b>(312.961)</b>	<b>8.393.759</b>

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

<b>TOTALE Immobili e terreni</b>	<b>15.158.194</b>	<b>(2.552.515)</b>	<b>12.605.679</b>	<b>25.848</b>	<b>(349.039)</b>	<b>12.282.488</b>
----------------------------------	-------------------	--------------------	-------------------	---------------	------------------	-------------------

### 3) Partecipazioni

Saldo al 31/12/2012	€	8.753.182
Saldo al 31/12/2013	€	<u>9.218.182</u>
	€	<u><b>465.000</b></u>

#### Partecipazioni in imprese controllate

Voce	Valore al 31/12/2012	Incrementi	Decrementi	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2013
Az. Agr. Ten. Pisciotto	1.069.098	50.000	0	0	1.119.098
Feudi del Pisciotto	1.663.037	0	0	0	1.663.037
Diana Bis	310.000	400.000	0	0	710.000
Infrastrutture America	65.761	0	0	0	65.761
Agricola Florio (già Isola Longa Turismo Rur	31.075	0	0	0	31.075
Resort del Pisciotto	93.042	15.000	0	0	108.042
<b>Totale</b>	<b>3.232.013</b>	<b>465.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.697.013</b>

Nel corso del periodo la società ha operato rinunce a crediti finanziari per complessivi 465.000 euro al fine di ricapitalizzare le proprie controllate.

#### Partecipazioni in imprese collegate

Voce	Valore al 31/12/2012	Incrementi	Decrementi	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2013
Donnafugata resort	2.514.832	0	0	0	2.514.832
LC international	1.456.049	0	0	0	1.456.049
Resort & Golf	5.446	0	0	0	5.446
Isola Lona Srl	1.280.225	0	0	0	1.280.225
<b>Totale</b>	<b>5.256.552</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.256.552</b>

#### Partecipazioni in altre imprese

Voce	Valore al 31/12/2012	Incrementi	Decrementi	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2013
V/so Marina di Punta Ala	154.937	0	0	0	154.937
V/so Audoin de Dampierre	109.680	0	0	0	109.680
<b>Totale</b>	<b>264.617</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>264.617</b>

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

	Partecipazioni imp. Controllate	Partecipazioni imp. Collegate	Partecipazioni in altre imprese	TOTALE
<b>COSTO STORICO</b>	<b>3.232.013</b>	<b>5.256.552</b>	<b>264.617</b>	<b>8.753.182</b>
rivalutazioni prec.				-
svalutazioni prec.				-
<b>SALDO INIZIALE</b>	<b>3.232.013</b>	<b>5.256.552</b>	<b>264.617</b>	<b>8.753.182</b>
Incrementi dell'esercizio	465.000			465.000
decrementi dell'esercizio				-
alienazioni dell'esercizio				-
rivalutazioni dell'esercizio				-
svalutazioni dell'esercizio		-		-
<b>SALDO</b>	<b>3.697.013</b>	<b>5.256.552</b>	<b>264.617</b>	<b>9.218.182</b>
movimentazione ex art. 2426, nr.3				-
<b>SALDO FINALE</b>	<b>3.697.013</b>	<b>5.256.552</b>	<b>264.617</b>	<b>9.218.182</b>

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

Denominazione	Città o Stato	Capitale sociale	Quota % proprietà	Utile (Perdita)	Valore bilancio	Netto patrimoniale
Azienda Agric. Tenuta Pisciotto	Palermo	118.788	100	(47.751)	1.119.097	114.037
Resort del Pisciotto	Palermo	10.000	100	(23.198)	108.042	-2.117
Feudi del Pisciotto	Palermo	35.000	100	(239.351)	1.663.038	687.024
Diana Bis	Milano	10.000	100	(407.549)	710.000	13.558
Donnafugata Resort	Ragusa	14.000.000	1,66	n.d	2.514.832	n.d
Agricola Florio (già Isola Longa Turismo Rurale)	Palermo	10.000	100,00	(9.908)	31.075	(9.183)
Audoin De Dampierre SA	Francia	123.072	3,08	n.d	109.680	n.d
Marina di Punta Ala	Punta Ala	2.080.000	0,171	n.d	154.937	n.d
LC International LLC	Stati Uniti	\$3.913.474	20,40	(4.377)	1.456.049	797.456
Resort & Golf	Palermo	14.000	50,01	(1.546)	5.446	(2.755)
Infrastrutture America Srl	Milano	19.608	51,00	(8.316)	65.761	5.254.145
Isola longa S.r.l.	Palermo	10.000	50,00	31.122	1.280.225	590.589

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

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

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

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

---

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

- Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. – la società è proprietaria di terreni in Sicilia tra Caltagirone e Piazza Armerina, di cui 25 ettari sono vitati. La vendemmia 2013 con impianti ormai a regime ha registrato un ricavo da vendita di uve per 242 mila euro.
- Resort del Pisciotto – la società è in fase di start up e la propria attività. È allo studio un progetto per la realizzazione di un resort 5 stelle restaurando il vecchio Baglio nel complesso immobiliare di proprietà della Feudi del Pisciotto.
- Feudi del Pisciotto S.r.l. – la società è proprietaria di terreni, di cui 14 ettari vitati e del complesso immobiliare dell'antico Feudo dove è stata realizzata la cantina vinicola, situata fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia.
- Agricola Florio S.r.l. (già Isola Longa Turismo Rurale Srl) - la società con sede in Palermo è proprietaria di 100 ettari, di terreni e fabbricati sull'Isola di Levanzo – Sicilia.
- Diana Bis S.r.l. – la società è proprietaria di complesso immobiliare nel centro di Milano, nell'area compresa tra Corso Italia 64 – via Burigozzo 1 – via Borgazzi 1.
- Isola Longa Srl – sono in fase di studio progetti per la realizzazione di una struttura agricola-turistica-residenziale, attraverso un progetto orientato alla salvaguardia dell'ambiente e alla valorizzazione delle proprietà immobiliari detenute dalla Società stessa, nella grande salina Infersa, area del trapanese denominata “Riserva dello Stagnone” (le Saline di Trapani);
- Donnafugata Resort Srl è proprietaria di un grande e prestigioso complesso alberghiero a cinque stelle lusso con due campi da golf da campionato la cui inaugurazione è avvenuta nel luglio del 2010. CIA, a seguito di quanto detto in precedenza, ha significativamente ridotto la propria quota di possesso nella società a seguito dell'esercizio dell'opzione put esercitata nel mese di marzo 2011, per la cessione di una quota detenuta pari al 15% del capitale sociale di Donnafugata Resort Srl, ad un'importante società spagnola quotata, che si è resa tutt'oggi inadempiente al suo obbligo di acquisto nonostante il lodo arbitrale sia stato a suo sfavore;
- Società Infrastrutture America Srl possiede il 50% del capitale di Società Infrastrutture Sicilia Srl, che a sua volta detiene la più importante partecipazione privata in Airgest SpA, società di gestione dell'aeroporto di Trapani. Lo scalo, che ha ottenuto la concessione trentennale definitiva dall'ENAC nel dicembre 2012, ha visto incrementare notevolmente il numero dei passeggeri (1,9 milioni nel 2013 con un incremento del +19% rispetto al 2012), con un andamento di traffico in controtendenza rispetto a quello dei principali aeroporti italiani, grazie soprattutto alle tratte operate dal vettore Ryanair dagli scali di Bergamo, Roma - Fiumicino, Torino, Bologna, Genova, Pisa, Trieste e Perugia e da molti altri scali europei (in tutto circa 35) oltre che dall'avvio di una linea regolare con Roma - Ciampino di Darwin Airlines;
- LC International LLC è la holding che detiene le partecipazioni totalitarie nei ristoranti-società facenti capo alla famiglia Maccioni, Le Cirque, Osteria Il Circo a NY, e di altri sei, a Las Vegas, a Santo Domingo, due in India (New Delhi e Mumbai), Abu Dahabi (Emirati Arabi) che verrà inaugurato nel mese di ottobre 2014, con la compagnia di crociera Holland America e all'Hotel Pierre di New York con il marchio Sirio, gestiti attraverso la formula del *management fees*. 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), Bangalore (India) e Palm Beach in florida.

#### 4) **Altri crediti**

Saldo al 31/12/2012 € 6.840

Saldo al 31/12/2013	€	6.840
	€	--

Gli altri crediti evidenziano il saldo dei depositi cauzionali.

## ATTIVITÀ CORRENTI

### 5) Crediti commerciali

Saldo al 31/12/2012	€	2.992.884
Saldo al 31/12/2013	€	5.277.285
	€	<b>2.284.401</b>

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

#### Crediti Commerciali

Di seguito il dettaglio delle voci relative ai crediti commerciali.

Voce	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Variazioni
Clienti ordinari	164.297	295.519	131.222
Fatture da emettere/N.Cr. Da Ricevere	1.528.548	2.855.646	1.327.098
Crediti v/Infrastrutture America	786.446	1.357.242	570.796
Crediti v/Diana bis	523.721	779.006	255.285
Fondo sval. Crediti art. 106 Tuir	-10.128	-10.128	0
	<b>2.992.884</b>	<b>5.277.285</b>	<b>2.284.401</b>

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

Descrizione	Totale
Saldo fondo al 31/12/2012	10.128
Utilizzo nell'esercizio	--
Stanz.to Art. 106	--
Saldo al 31/12/2013	10.128

### 6) Crediti finanziari

Sono pari a euro 8.512.210 e rappresentano il saldo verso la controllata Diana Bis S.r.l. per euro 8.910.710 per anticipazioni e verso Infrastrutture America per euro 1.500. Tale rapporto di conto corrente finanziario è regolato a normali condizioni di mercato.

## 7) Crediti tributari

Saldo al 31/12/2012	€	251.056
Saldo al 31/12/2013	€	170.136
	€	<b>(80.920)</b>

Voce	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Variazioni
Erario c/to rit. Acc.to bancarie e postali	1.064	498	-566
Erario c/lva	19.046	2.907	-16.139
Acconto IRAP	32.476	21.681	-10.795
Acconto Ires	6.917	6.917	0
Crediti IRES da Consolidato Nazionale	167.041	100.432	-66.609
Trans. Pro forma Iva	19.702	13.850	-5.852
Altri credit vso Erario	4.787	23.828	19.041
Irpef su TFR	23	23	0
<b>TOTALE</b>	<b>251.056</b>	<b>170.136</b>	<b>-80.920</b>

## 8) Altri crediti

Saldo al 31/12/2012	€	10.607.405
Saldo al 31/12/2013	€	9.791.822
	€	<b>(815.583)</b>

Voce	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Variazioni
Anticipi a fornitori	3.400	3.400	0
Fornitori per Note Cred. da Ricevere	406	238	-168
Debiti v/enti previdenziali	0	795	795
Crediti v/so terzi	2.039	2.039	0
Crediti v/so dipendenti	2.069	2.069	0
Crediti v/so Naro Lorenzo	3.000	3.000	0
Crediti v/so Az. Agricola Ten. Del Pisciotto	2.551.745	2.511.245	-40.500
Crediti v/so Feudi del Pisciotto	4.787.152	4.393.152	-394.000
Crediti v/so Resort del Pisciotto	119.958	125.958	6.000
Crediti v/so Gestpor	6.500	6.500	0
Crediti v/so Az Turistica Flori.	232.293	168	-232.125
Crediti v/so Agricola Florio (già Isola Longa Turiscmo rurale)	474.231	513.738	39.507
Crediti v/so Isola Longa	120.252	120.252	0
Crediti v/so Soc. Infrastrutture Sicilia	339.074	339.074	0
Crediti v/so Diana Bis	1.500.000	1.500.000	0
Crediti tributari v/so Diana Bis	126.201	35.731	-90.470
Altri crediti	131.196	31.195	-100.001
Anticipo immobile	4.282	4.282	0
Ratei attivi diversi	65.635	70.206	4.571
Risconto assicurazioni	2.685	0	-2.685
Risconto oneri attuariali TFR IAS	6.136	0	-6.136
Risconti attivi diversi	129.151	128.780	-371
<b>TOTALE</b>	<b>10.607.405</b>	<b>9.791.822</b>	<b>-815.583</b>

## 9) Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2012	€	4.466.182
Saldo al 31/12/2013	€	22.520
	€	<b>(4.443.662)</b>

### Depositi bancari

Voce	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Variazioni
Monte Dei Paschi di Siena	6.554	18.240	11.686
Bipop Carire	4.717	3.744	-973
B.ca Popolare di Vicenza	4.453.710	0	-4.453.710
Cassa	1.201	536	-665
<b>TOTALE</b>	<b>4.466.182</b>	<b>22.520</b>	<b>-4.443.662</b>

La riduzione rispetto al precedente esercizio è principalmente dovuta al pagamento, avvenuto nel 2013, all'ex socio, della quota del 50% dell'Azienda Turistica Florio che era stata acquistata e poi rivenduta il 30 dicembre 2012 con incasso contemporaneo, e quindi con un aumento momentaneo della liquidità in sede di chiusura dell'esercizio 2012.

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. I saldi contabili sono stati tutti riconciliati alla data del 31 dicembre 2013 con quelli esposti sugli estratti conto bancari.

## PASSIVO

### 10) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2012	€	7.792.593
Saldo al 31/12/2012	€	8.146.852
	€	<b>354.259</b>

Voce	Valore al 31/12/20112	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2013
Capitale Sociale	922.953	0	0	922.953
Riserva Legale	184.591		0	184.591
Riserva Straordinaria	3.675.189	1.550.560	0	5.225.749
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	0	0	1.526.025
Movimentazione patrimoniale IAS	(66.725)	0	(9.278)	(76.003)
Utili (Perdite) a nuovo	0		(14)	(14)
<b>TOTALE</b>	<b>6.242.033</b>	<b>1.550.560</b>	<b>(9.292)</b>	<b>7.783.301</b>
Utile (perdita) dell'esercizio	1.550.560	363.551	(1.550.560)	363.551
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>7.792.593</b>	<b>1.914.111</b>	<b>(1.559.852)</b>	<b>8.146.852</b>

I movimenti di patrimonio netto del periodo riguardano la destinazione dell'utile dell'esercizio 2012 a riserva straordinaria per 1.550.560 euro e la contabilizzazione del risultato dell'esercizio.

È inoltre da segnalare che a seguito della variazione del principio IAS/IFRS 19, relativo al fondo TFR, che esclude la possibilità di contabilizzare gli utili e perdite attuariali con il metodo del corridoio, consentito fino a tutto il 2012, in data 02 gennaio 2013 è stata contabilizzata una riserva OIC negativa (inclusa nella voce riserva transizione IAS), per 4.218 euro, per lo storno dei risconti attivi contabilizzati al 31 dicembre 2012 pari a 4.232 euro, nonché perdite a nuovo per 14 euro per annullare gli effetti positivi dell'attualizzazione sul conto economico dell'esercizio 2012. La contabilizzazione della componente attuariali sul TFR al 31 dicembre 2013 ha inoltre comportato un'ulteriore riduzione della riserva OIC per 5.060 euro.

Il capitale sociale è così composto:

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

Al 31 dicembre 2013 i titoli azionari in circolazione sono in totale n. 92.295.260.

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

Riserva da sovrapprezzo azioni	1.526.025
Riserva straordinaria	5.225.749
Riserva di transizione agli IAS/IFRS	(76.003)
Utile dell'esercizio	363.551
Utile/(Perdita) a nuovo	(14)
Riserva legale	184.591

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

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Incrementi	Decrementi	Valore a 31/12/2012
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	--	--	1.526.025

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



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

	Capitale Sociale	Riserva sovrapprez. Azioni	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserve da rettifiche IAS	Perdite a nuovo	Risultato esercizio	Totale
<b>Valori al 31/12/2011</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>124.653</b>	<b>1.158.021</b>	<b>(66.725)</b>	<b>-</b>	<b>2.577.106</b>	<b>6.242.033</b>
Destinazione del risultato			59.938	2.517.168			(2.577.106)	-
Attribuzione dividendi (euro 0,01 per azione)								-
Altre destinazioni								-
Altre variazioni:								-
...								-
Risultato esercizio							<b>1.550.560</b>	<b>1.550.560</b>
<b>Valori al 31/12/2012</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>3.675.189</b>	<b>(66.725)</b>	<b>-</b>	<b>1.550.560</b>	<b>7.792.593</b>
Destinazione del risultato				1.550.560			(1.550.560)	-
Rettifiche TFR IAS 01/01/13					(4.218)	(14)		(4.232)
Altre variazioni:								-
<i>Risultato netto del periodo</i>							<i>363.551</i>	<i>363.551</i>
<i>Proventi oneri imputati direttamente a Patrimonio</i>					(5.060)			(5.060)
Risultato complessivo del periodo					(5.060)		363.551	<b>358.491</b>
<b>Valori al 31/12/2013</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>5.225.749</b>	<b>(76.003)</b>	<b>(14)</b>	<b>363.551</b>	<b>8.146.852</b>

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

Natura/Descrizione	Importo	Possibilità di Utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	922.953		
Riserve di Capitale:			
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	A, B, C	1.526.025
Riserve di Utili:			
Riserva Legale	184.591	B	-
Altre riserve di utili	5.225.749	A, B, C	5.225.749
Perdite a nuovo	(14)		
Riserva Transizione IFRS*	(76.003)	-	(76.003)
<b>Totale</b>			<b>6.675.771</b>

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

## PASSIVITÀ NON CORRENTI

### 11) *Debiti Finanziari*

Saldo al 31/12/2012	€	19.148.579
Saldo al 31/12/2013	€	17.614.442
	€	<u>(1.534.137)</u>

I debiti finanziari sono costituiti da:

Voce	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Variazioni
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	18.936.608	17.614.442	-1.322.166
Debiti immob. In leasing	211.971	0	-211.971
<b>TOTALE</b>	<b>19.148.579</b>	<b>17.614.442</b>	<b>-1.534.137</b>

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

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

La quota di debito finanziario con scadenza superiore a 5 anni è pari ad euro 11.874.379.

### 12) *Debiti per imposte differite*

L'ammontare dei debiti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2013 a 103.860 euro contro 250.398 euro del 31 dicembre 2012. Il dettaglio analitico della composizione della posta, con la relativa movimentazione rispetto al precedente esercizio è fornito nella tabella di dettaglio inserita al punto 26) – imposte) delle presenti note al bilancio.

Si precisa che tale posta, inclusa nel bilancio 2012 tra i debiti tributari, è stata riclassificata tra i non correnti nella presente situazione.

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

Saldo al 31/12/2012	€	14.610
Saldo al 31/12/2013	€	25.109
	€	<u>10.499</u>

La variazione è così costituita:

Voce	Fondo al 31/12/2012	Utilizzi	Accanto- namento	Oneri Finanziari	(Utili)/Perdite attualizzazione	Fondo al 31/12/2013
Impiegati	14.610	0	5.341	98	5.060	25.109
	<b>14.610</b>	<b>0</b>	<b>5.341</b>	<b>98</b>	<b>5.060</b>	<b>25.109</b>

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

Si segnala che il valore della passività per TFR quantificata in ossequio alla legislazione sul lavoro e ai Principi Contabili Italiani, ammonta al 31 dicembre 2013 a euro 20.541.

Si fornisce nel seguito il dettaglio delle ipotesi attuariali utilizzate per la valutazione del Fondo TFR in accordo con lo IAS 19, al 31 dicembre 2013:

**Assunzioni Finanziarie:**

Tasso di Attualizzazione		Curva Eur Composite AA al 31.12.2013
	Scadenze (anni)	Tassi
	1	0,400%
	2	0,665%
	3	0,949%
	4	1,275%
	5	1,576%
	7	2,110%
	8	2,343%
	9	2,547%
	10	2,567%
	15	3,019%

Tasso di Inflazione	2,00%
Tasso atteso di incremento retributivo (inflazione inclusa)	3,55%
Percentuale di TFR richiesta in anticipo	70,00%

**Assunzioni demografiche:**

Età Massima di Collocamento a Riposo	Secondo le ultime disposizioni legislative
Tavole di Mortalità	RGS 48
Percentuale Media Annuale di Uscita del Personale*	12,16%
Probabilità annua di richiesta di anticipo	4,00%

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

Analisi di sensitività	Sensitivity	Nuovo DBO
Tasso di Attualizzazione	+1,00%	22.938
	-1,00%	27.685

**Informazioni Aggiuntive**

Duration (in anni)	14,93
--------------------	-------

**Pagamenti previsti**

Pagamenti previsti al 31.12.2014	1.810
Pagamenti previsti al 31.12.2015	5.645
Pagamenti previsti al 31.12.2016	2.473
Pagamenti previsti al 31.12.2017	2.918
Pagamenti previsti al 31.12.2018	3.036
Pagamenti previsti dall'1.01.2019 al 31.12.2023	15.885

## PASSIVITÀ CORRENTI

### 14) Debiti finanziari

Saldo al 31/12/2012	€	3.638.075
Saldo al 31/12/2013	€	<u>4.703.312</u>
	€	<u>1.065.240</u>

Voce	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Variazioni
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	1.257.011	1.322.167	65.156
Debiti vs Banche	1.608.366	2.496.805	888.439
Altri finanziamenti correnti	107.904	211.971	104.067
Debiti v/so Class Editori	659.004	659.004	0
Debiti v/so Classpi	790	8.368	7.578
Debiti vs Diana Bis	5.000	5.000	0
<b>TOTALE</b>	<b>3.638.075</b>	<b>4.703.315</b>	<b>1.065.240</b>

### 15) Debiti commerciali

Saldo al 31/12/2012	€	4.053.818
Saldo al 31/12/2013	€	<u>3.997.600</u>
	€	<u>(56.218)</u>

Voce	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Variazioni
Fornitori e collaboratori	225.448	214.364	-11.084
Fatture e note da ricevere	311.416	251.279	-60.137
Class Editori	3.483.863	3.487.442	3.579
Classpi	18.603	30.027	11.424
Class Editori Service	14.488	14.488	0
<b>TOTALE</b>	<b>4.053.818</b>	<b>3.997.600</b>	<b>-56.218</b>

### 16) Debiti tributari

Saldo al 31/12/2012	€	61.047
Saldo al 31/12/2013	€	<u>111.687</u>
	€	<u>50.640</u>

La voce accoglie le passività per imposte.

Voce	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Variazioni
IRPEF per ritenute dipendenti	4.245	13.210	8.965
IRPEF per ritenute autonomi/Co.Co.Co	2.600	19.419	16.819
Erario Ires-Irap	54.202	79.058	24.856
<b>TOTALE</b>	<b>61.047</b>	<b>111.687</b>	<b>50.640</b>

L'incremento dei debiti per ritenute è dovuto al ritardo dei tempi di pagamento delle stesse, causati dall'attuale tensione finanziaria, con conseguente presenza di debiti scaduti alla data del 31 dicembre 2013.

## 17) Altri debiti

Saldo al 31/12/2012	€	12.803.835
Saldo al 31/12/2013	€	10.657.436
	€	<u>6.323.560</u>

La voce comprende i seguenti importi:

Voce	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Variazioni
V/so Inps x contributi	3.069	7.558	4.489
Cauzioni	282.000	282.000	0
Debiti vs azionisti per dividendi	1.940	1.940	0
Acquisto Partecipazioni	3.439.905	150.000	-3.289.905
Deb. Tributari V/so Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	70.862	83.711	12.849
Deb. Tributari V/so Resort del Pisciotto	3.825	11.921	8.096
Deb. Tributari V/so Feudi del Pisciotto	63.386	64.893	1.507
Dipendenti Cto Stipendi	10.363	10.363	0
Note spese da Ricevere	10.907	7.830	-3.077
Debiti v/Class per caparra confirmatoria	1.999.998	1.999.998	0
Altri debiti V/so Class Editori	6.498.989	7.700.046	1.201.057
Altri debiti V/so Italia Oggi	87.365	0	-87.365
Altri debiti	120	120	0
Rateo 13.ma 14.ma redazionale	2.635	3.360	725
Rateo ferie maturate	16.045	838	-15.207
Ratei passivi diversi	310.522	300.642	-9.880
Risconti passivi vs Global	0	32.216	32.216
Risconto Oneri attuariali TFR IAS	1.904	0	-1.904
<b>TOTALE</b>	<b>12.803.835</b>	<b>10.657.436</b>	<b>-2.146.399</b>

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

### Conti d'ordine

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

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

---

## **CONTO ECONOMICO**

### **RICAVI OPERATIVI**

#### **18) Ricavi e altri proventi**

Saldo al 31/12/2012	€	4.889.662
Saldo al 31/12/2013	€	<u>3.247.567</u>
	€	<u><b>(1.642.095)</b></u>

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

<b>Voce</b>	<b>Valore al 31/12/2012</b>	<b>Valore al 31/12/2013</b>	<b>Variazioni</b>
Ricavi affitti e facility Class	2.427.651	2.472.920	45.269
Ricavi affitti e facility Class CNBC	16.754	0	-16.754
Ricavi affitti e facility Italia Oggi	351.463	357.790	6.327
Ricavi affitti e facility Global Finance	152.925	154.686	1.761
Altri ricavi dell'attività	153.293	149.512	-3.781
<b>TOTALE</b>	<b>3.102.086</b>	<b>3.134.908</b>	<b>32.822</b>

I Ricavi conseguiti sono generati dalla gestione del patrimonio mobiliare e immobiliare. La società ha concesso in locazione e stipulato contratti di facility management con Class Editori S.p.A. e altre società locatarie; i canoni sono in linea con quelli praticati sul mercato per immobili con uguali caratteristiche e vengono adeguati di anno in anno in funzione della variazione dell'indice ISTAT.

#### **Altri proventi**

<b>Voce</b>	<b>Valore al 31/12/2012</b>	<b>Valore al 31/12/2013</b>	<b>Variazioni</b>
Altri ricavi e proventi	63.376	84.059	20.683
Prestazione servizi Global	0	28.600	28.600
Plusvalenze	1.724.200	0	-1.724.200
<b>TOTALE</b>	<b>1.787.576</b>	<b>112.659</b>	<b>-1.674.917</b>

Il decremento della voce altri proventi è dovuto alle minori plusvalenze realizzate nel periodo, rispetto a quelle conseguite nel precedente esercizio.

## **COSTI OPERATIVI**

Saldo al 31/12/2012	€	1.868.159
Saldo al 31/12/2013	€	1.490.620
	€	<b>(377.539)</b>

### **19) Costi per acquisti**

Voce	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Variazioni
Cancelleria e Stampati	0	0	0
Acquisto beni infer. 516,46 euro	0	0	0
Acquisto altre merci	28	6	-22
<b>TOTALE</b>	<b>28</b>	<b>6</b>	<b>-22</b>

### **20) Costi per servizi**

Voce	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Variazioni
Collaborazioni occasionali	35.546	39.568	4.022
Spese di rappresentanza	2.264	4.062	1.798
Assicurazioni	24.913	27.226	2.313
Manutenzioni	12.265	22.117	9.852
Spese generali	454.484	484.535	30.051
Consulenze fiscali e spese legali	539.311	278.817	-260.494
Prestazione di servizi Class Editori	345.250	150.000	-195.250
Altri servizi	20.799	2.919	-17.880
Godimento beni di terzi	41.191	37.125	-4.066
<b>TOTALE</b>	<b>1.476.023</b>	<b>1.046.369</b>	<b>-429.654</b>

### **21) Costi per il personale**

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

Voce	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Variazioni
Costi retribuzioni	67.125	60.212	-6.913
Costi contributi	17.943	29.410	11.467
Adeguamento atualizzazione TFR las	4.070	5.341	1.271
<b>TOTALE</b>	<b>89.138</b>	<b>94.963</b>	<b>5.825</b>

### **22) Altri costi operativi**

Voce	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Variazioni
Emolimenti organi societari	97.000	97.531	531
Imposte e tasse	141.584	152.000	10.416
Oneri attuariali TFR	257	0	-257
Altre spese	47.009	81.542	34.533
Quotazione titoli	16.468	18.209	1.741
<b>TOTALE</b>	<b>302.318</b>	<b>349.282</b>	<b>46.964</b>

### 23) Proventi/(Oneri) straordinari

La voce, esposta per la prima volta nel presente bilancio d'esercizio, con riclassifica anche dei saldi dell'esercizio precedente, riporta il risultato della gestione straordinaria evidenziandone le relative partite. Il dettaglio è il seguente:

Voce	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Variazioni
Spravvenienze attive fiscali	4.787	222	-4.565
Sopravvenienze attive gestione ordinaria	0	45.764	45.764
<b>Totale Proventi Straordinari</b>	<b>4.787</b>	<b>45.986</b>	<b>41.199</b>
Sopravvenienze passive	-649	0	649
Sopravvenienze passive gestione ordinaria	-3	-7.029	-7.026
Sopravvenienze passive fiscali	0	-11.110	-11.110
<b>Totale Oneri Straordinari</b>	<b>-652</b>	<b>-18.139</b>	<b>-17.487</b>
<b>Totale Proventi e Oneri straordinari netti</b>	<b>4.135</b>	<b>27.847</b>	<b>23.712</b>

### 24) Ammortamenti e svalutazioni

Saldo al 31/12/2012	€	381.493
Saldo al 31/12/2013	€	<u>372.292</u>
	€	<u>(9.201)</u>

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

Voce	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni materiali	379.131	370.714	-8.417
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	2.362	1.578	-784
Accantonamento fondo svalutazione crediti	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>381.493</b>	<b>372.292</b>	<b>-9.201</b>



## 25) Proventi e oneri finanziari netti

Saldo al 31/12/2012	€	(1.059.752)
Saldo al 31/12/2013	€	(946.720)
	€	<u>(113.032)</u>

### Altri proventi finanziari

Voce	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Variazioni
Interessi bancari e postali	36	63	27
Interessi attivi Diana Bis	191.077	255.140	64.063
Utili su Cambi	4.387	1.410	-2.977
<b>TOTALE</b>	<b>195.500</b>	<b>256.613</b>	<b>61.113</b>

### Interessi e altri oneri finanziari

Voce	Valore al 31/12/2012	Valore al 31/12/2013	Variazioni
Interessi passivi bancari	74.063	98.073	24.010
Spese e commissioni bancarie	25.998	26.541	543
Interessi passivi su finanziamenti	7.938	5.261	-2.677
Perdite su Cambi	1.029	2.926	1.897
Interessi passivi su mutui ipotecari	1.126.608	1.061.897	-64.711
Oneri finanziari TFR Ias	207	98	-109
Interessi passivi classpi	0	97	97
Altri oneri finanziari	19.409	8.440	-10.969
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>1.255.252</b>	<b>1.203.333</b>	<b>-51.919</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari netti</b>	<b>-1.059.752</b>	<b>-946.720</b>	<b>113.032</b>

## 26) Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2012	€	34.485
Saldo al 31/12/2013	€	102.231
	€	<u>67.746</u>

Il saldo comprende l'Irap dell'anno per euro 77.873, il costo per l'Ires del periodo per euro 170.896. Sono inoltre state stanziante imposte anticipate a credito per euro 146.537.

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

a) la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a Conto Economico oppure a Patrimonio Netto, le voci escluse dal computo e le relative motivazioni;

b) l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione, l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;

La tabella che segue risponde a tale esigenza:

	Valori al 31/12/2012			Valori al 31/12/2013		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota applicata	27,50%			27,50%		
Aliquota applicata	31,40%			31,40%		
Effetto della variazione di aliquota rispetto al precedente esercizio:						
<b>Aumento (diminuzione) del fondo imposte differite</b>		-	-		-	-
<b>Imposte anticipate/differite:</b>						
Imposte su compensi amministratori	(132.500)	36.438	--	(132.500)	36.438	--
Storno terreni	(52.717)	(16.553)	--	(52.717)	(16.553)	--
Storno Immobili	(1.416.048)	(444.639)	--	(1.416.048)	(444.639)	--
Storno altre immobilizzazioni	6.735	2.115	--	6.735	2.115	--
Eccedenze ROL riportabili	325.436	89.495	33.600	858.287	236.029	146.534
Attualizzazione TFR	2.436	670	86	2.448	673	3
<b>Imposte anticipate/(differite) nette</b>			<b>33.686</b>			<b>146.537</b>
<b>Effetto Netto:</b>						
Sul risultato d'esercizio		33.686			146.537	
<b>Sul Patrimonio Netto Iniziale</b>		<b>(284.083)</b>			<b>(284.083)</b>	
Arrotondamenti		(1)				
<b>Sul Patrimonio Netto Finale</b>		<b>(250.398)</b>			<b>(103.860)</b>	

## 27) Fair value delle attività e passività finanziarie

Come previsto dallo IAS 32, viene presentato il confronto tra il valore iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2013 ed il relativo *fair value* delle attività e passività finanziarie:

€(migliaia)	Valore contabile	Fair value
<b>Attività finanziarie</b>		
<i>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti</i>	22.520	22.520
<i>Crediti commerciali</i>	5.277.285	5.277.285
<i>Altre partecipazioni e titoli</i>	--	--
<i>Altri crediti</i>	18.874.164	18.874.164
<b>Passività finanziarie</b>		
<i>Finanziamenti</i>		
- a tasso fisso	22.105.783	22.105.783
- a tasso variabile	211.971	211.971
<i>Debiti commerciali</i>	3.997.600	3.997.600
<i>Altri debiti</i>	10.872.983	10.872.983
<i>Debiti verso banche e altri</i>	2.096.805	2.096.805

## 28) Informativa di settore

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

Si riportano di seguito i principali dati settoriali societari:

### A. Locazioni

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	31/12/12	31/12/13	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	2.308	2.333	25	1,1
Costi operativi diretti	1.308	1.241	(67)	(5,1)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>1.000</b>	<b>1.092</b>	<b>92</b>	<b>9,2</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>43,3</i>	<i>46,8</i>		

### B. Facility management

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>	<b>Variatz.</b> <b>Assoluta</b>	<b>Variatz</b> <b>(%)</b>
Ricavi	697	710	13	1,9
Costi operativi diretti	279	291	12	4,3
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>418</b>	<b>419</b>	<b>1</b>	<b>0,2</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>60,0</i>	<i>59,1</i>		

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

## **29) 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 opportuna l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto.

## **30) Rapporti con parti correlate**

Al 31 dicembre 2013 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A. (1.887 mila euro per affitti e 586 mila euro per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (253 mila euro per affitti e 105 mila euro per facility management). Inoltre la Società ha ricevuto addebiti da Class Editori S.p.A. per attività di assistenza strategica, contabile e amministrativa (150 mila euro).

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

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

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/13</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>		
Crediti vs. Class Editori	1.346	2.462
Crediti vs. Italia Oggi Editori Erinne	175	476
Crediti vs. Class CNBC	20	20
Crediti vs. Class Pubblicità	6	--
Crediti vs. Global Finance	13	48
Crediti vs. Rocca di Frassinello	--	4
Crediti vs. Principe Amedeo	86	110
Debiti vs. Class Editori	(10.641)	(11.846)
Debiti vs. Italia Oggi Editori Erinne	(87)	--
Debiti vs. Class Pubblicità	(2)	(38)
Debiti vs. Class Editori Service	(14)	(14)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/12</b>
<b><u>Rapporti Economici</u></b>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	1.852	1.887
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	249	253
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	17	-
Ricavi da locazione vs. Global Finance	153	155
Ricavi per servizi e facility vs. Class Editori	576	586
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	103	105
Ricavi per servizi e facility vs. Principe Amedeo	19	19
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(345)	(150)

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

€uro/000	31/12/12	31/12/13
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>		
Crediti verso Turistica Florio	232	--
Crediti verso Isola Longa	120	120
Crediti verso Società Infrastrutture Sicilia	339	339

### **31) 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

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

La società CIA ha in essere un contratto di locazione finanziaria per il quale, ai sensi del n. 22 dell'art.2427 si forniscono le seguenti informazioni:

Descrizione: Immobile sito in Milano Via Gian Galeazzo 31.

Contratto n. IF/00793987.

Durata del contratto: 120 mesi da consegna e collaudo.

Costo del bene: Euro 1.200.000.

Maxi canone pari a Euro 120.000.

Valore attuale delle rate non scadute: Euro 211.971.

Onere finanziario effettivo: Euro 5.261.

Ammortamento virtuale del periodo: Euro 36.078.

Valore del bene alla fine dell'esercizio considerato come immobilizzazione: euro 871.879.

### **33) Accordi fuori bilancio**

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

### **34) 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.

---

### **35) *Eventi successivi***

È ancora aperto il contenzioso insorto a seguito del perdurare dell'inadempimento della controparte, un'importante società spagnola quotata, al contratto di opzione put per il pagamento del 15% della società Donnafugata Resort Srl, e all'esecuzione della sentenza dell'arbitrato che ha ritenuto equa la valutazione della società dell'arbitratore prof. Luigi Guatri, stabilita in 33 milioni di euro. Nel mese di febbraio la controparte ha impugnato il lodo arbitrale dinanzi alla Corte di Appello di Milano, la quale con ordinanza depositata il 17 luglio 2013, ha rigettato l'istanza di sospensiva richiesta e dichiarato che non ricorrono i presupposti per la declaratoria di inammissibilità dell'appello proposto e ha quindi rinviato la causa per precisazione della conclusioni all'udienza del 23 febbraio 2016. In data 18 novembre 2013 CIA ha notificato una domanda di arbitrato e nomina d'arbitro per ottenere la condanna al pagamento del prezzo delle partecipazioni oggetto di put, nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti per il ritardo, ritenendo che le azioni promosse dalla controparte non legittimino, in alcun modo, l'inadempimento al pagamento del prezzo. Con udienza del 4 febbraio 2014, si è formalmente costituito ed insediato il collegio arbitrale e ha stabilito la calendarizzazione del procedimento arbitrale definendo i tempi del deposito del proprio lodo. Il collegio ha quindi assegnato alle Parti i termini del 6 marzo e 24 aprile 2014 per il deposito di memorie, rispettivamente dirette e in replica, per la formulazione definitiva dei quesiti e delle eccezioni delle Parti, il deposito di documenti e l'articolazione di prove; ha successivamente rinviato all'udienza del 6 maggio 2014, per la comparizione personale delle Parti, l'esperimento del tentativo di conciliazione e, in caso di fallimento, la decisione sull'ammissione delle eventuali prove dedotte dalle Parti nelle sopraccitate memorie. Circa i tempi per la pronuncia del lodo si precisa che l'art. 820 del c.p.c. prevede un massimo di 240 giorni dalla data dell'insediamento del collegio, salvo proroghe concedibili nelle ipotesi tassative previste dall'ultimo comma della citata disposizione. Si ipotizza pertanto che questo secondo arbitrato, possa concludersi entro la fine del corrente anno o, al più tardi, entro la metà del prossimo.

In riferimento alle evidenze di cui sopra, e alla conferma di quanto dimostrato e documentato, una volta che CIA avrà incassato il prezzo fissato per le quote vendute, pari a 4,95 milioni di euro, oltre agli oneri dovuti, realizzerà una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico.

#### **Altre informazioni**

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

<i>Qualifica</i>	<i>Compenso</i>
Amministratori	74.155
Collegio sindacale	22.880

---

In conformità all'art. 149-duodices del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2013 distinti per tipologia di servizio:

<i>Euro</i>	<b>Esercizio 2013</b>
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2013	2.760
Revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2013	1.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2013	1.500
Controllo contabile esercizio 2013	875
<b>Totale revisione contabile</b>	<b>6.135</b>
Altri servizi di attestazione	-
<b>Totale costi Società di Revisione</b>	<b>6.135</b>

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

*Angelo Riccardi*



---

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

---

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

1. I sottoscritti Angelo Riccardi in qualità di Presidente del Consiglio d'amministrazione e Emilio Adinolfi in qualità di Dirigente Preposto della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, che le procedure amministrative e contabili applicate per la formazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013
  - 3.1. sono state definite in maniera coerente con il sistema amministrativo/contabile e la struttura della società;
  - 3.2. ne è stata verificata l'adeguatezza e l'effettiva applicazione;
2. Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013
  - a) Corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
  - b) è stato redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS) ed alle relative interpretazioni pubblicate dall'International Accounting Standards Board (IASB) e adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con Regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs n. 38/2005, e, a quanto consta, è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.;
  - c) la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposta.

Milano, 21 marzo 2014

Presidente

*Angelo Riccardi*

Dirigente Preposto

*Emilio Adinolfi*

---

***Relazione del Collegio Sindacale  
al Bilancio separato della Capogruppo***

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

Via G. Borgazzi 2 – MILANO

Capitale Sociale Euro 922.952,60

**Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti  
ai sensi dell'art. 153, D.Lgs. n. 58/1998 e dell'art. 2429 del Codice Civile  
relativa al bilancio dell' esercizio chiuso al 31 dicembre 2013**

Signori Azionisti,

ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998, e nel rispetto delle norme civilistiche vigenti, il Collegio Sindacale, nominato dall'Assemblea del 27 aprile 2012, riferisce all'Assemblea sull'attività di vigilanza svolta.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 abbiamo assolto ai doveri di cui all'art. 149 del D.Lgs. n. 58/1998 e, con riferimento alle raccomandazioni contenute nelle comunicazioni CONSOB ad oggi emesse in merito al regolamento degli emittenti, diamo atto di avere:

- vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto sociale, nonché sui principi di corretta amministrazione;
- partecipato all'assemblea degli azionisti e a tutte le riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Comitato per il Controllo Interno, tenutesi nel corso dell'esercizio; ottenuto dagli Amministratori, ai sensi dell'art. 150 del D.Lgs. 58/1998, tempestive ed idonee informazioni sull'attività svolta;
- acquisito gli elementi di conoscenza necessari per svolgere l'attività di controllo, per gli aspetti di propria competenza, sul grado di adeguatezza della struttura organizzativa della società e sul suo concreto funzionamento, mediante indagini dirette, raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni interessate, scambi di dati e informazioni con la società di revisione;
- verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la formazione e l'impostazione del bilancio di esercizio e della relazione sulla gestione, mediante verifiche dirette



nonché specifiche notizie assunte dalla società di revisione. Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, svolta dalla Società di revisione PKF ITALIA S.p.A., abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura ed, a tal riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Richiamiamo tuttavia quanto evidenziato al punto 16) - Debiti Tributari della Nota integrativa - in tema di mancato versamento delle ritenute IRPEF.”

Nel corso dell'attività di vigilanza, svolta secondo le modalità sopra descritte, non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo.

Ciò premesso, le specifiche indicazioni da fornire con la presente relazione sono di seguito elencate secondo lo schema previsto dalla Comunicazione Consob n. DEM/1025564 del 6 aprile 2001.

1. Operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale

Il bilancio e la relazione sulla gestione forniscono un'esauriva illustrazione sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società e dalle sue controllate; su tali operazioni il Collegio Sindacale ha acquisito adeguate informazioni che hanno consentito di accertarne la conformità alla legge, allo statuto sociale nonché ai principi di corretta amministrazione. Nessuna di tali operazioni riveste i caratteri che renderebbero necessarie specifiche osservazioni o rilievi.

2. Eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

Il Collegio Sindacale non ha riscontrato nel corso dell'esercizio operazioni atipiche e/o inusuali effettuate con terzi o con parti correlate, ivi comprese le società controllate.

Il Consiglio di Amministrazione nella riunione del 30 novembre 2010 ha adottato apposite linee guida per le operazioni con parti correlate in conformità al Regolamento Consob approvato con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche, nonché tenuto conto delle indicazioni contenute nella Comunicazione Consob n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010.

In attuazione del predetto Regolamento, la Società ha approvato la procedura per le operazioni con parti correlate che è entrata in vigore dal 1° gennaio 2011 ed ha



sostituito quella precedente adottata dal Consiglio di Amministrazione del 15 maggio 2007.

3. Adeguatezza delle informazioni rese, nella relazione sulla gestione degli amministratori, in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, infragruppo o con parti correlate

La Società è dotata di una procedura idonea ad assicurare che le operazioni, nelle quali un Amministratore sia portatore di un interesse per conto proprio o di terzi, e quelle poste in essere con parti correlate, vengano compiute in modo trasparente e rispettando i criteri di correttezza sostanziale e procedurale.

Le informazioni relative alle principali operazioni di natura ordinaria, svoltesi nell'esercizio con Società del Gruppo e con le altre parti correlate, nonché la descrizione delle loro caratteristiche e dei loro effetti economici, sono adeguatamente esposte nelle note di commento al Bilancio Consolidato del Gruppo CIA e nelle note di commento al Bilancio di Esercizio di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. a cui si rimanda.

Il Collegio Sindacale ha verificato che tali operazioni fossero concluse secondo condizioni congrue e rispondenti all'interesse della Società.

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

La società di revisione ha rilasciato, ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 39/2010, la propria relazione che non contiene rilievi, né richiami di informativa.

5. Denunce ex art. 2408 del Codice Civile

Nel corso dell'esercizio 2013 non è pervenuta al Collegio sindacale alcuna denuncia ai sensi dell' art. 2408 del Codice Civile.

6. Eventuale presentazione esposti o segnalazioni

Nel corso dell'esercizio 2013 non sono pervenuti al Collegio Sindacale esposti o segnalazioni.

7. Conferimento di ulteriori incarichi alla società di revisione legale e relativi costi

Alla società di revisione PKF ITALIA S.p.A. sono stati conferiti, dalla Società e dalle controllate, i seguenti incarichi:



Revisione Bilancio e controllo legale	Corrispettivo annuo	Durata incarico
CIA SPA	6.300,00	2013-2021
Feudi del pisciotto S.r.l	3.800,00	2013-2021
Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	1.400,00	2013-2021
Diana Bis S.r.l.	6.500,00	2013-2021

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

Il Collegio Sindacale ha ricevuto conferma, ai sensi dell'articolo 17, 9° comma lettera a) del D.lgs 39/2010, dell'indipendenza della Società di revisione incaricata della revisione legale dei conti, con comunicazione emessa in data 4 aprile 2014.

Il Collegio Sindacale ha altresì vigilato sull'indipendenza della società di revisione, verificando tanto il rispetto delle disposizioni normative in materia, quanto la natura e l'entità dei servizi diversi dal controllo legale prestati all'emittente ed alle sue controllate da parte della società di revisione e delle entità appartenenti alla rete della medesima.

Il Collegio Sindacale prende atto che non risultano segnalate situazioni di incompatibilità di PKF ITALIA S.p.A. in relazione all'incarico di revisione legale dei conti.

8. Eventuale conferimento di ulteriori incarichi a soggetti legati alla società di revisione

Non sono stati conferiti ulteriori incarichi a soggetti legati alla società di revisione PKF ITALIA S.p.A..

9. Relazione emessa dalla Società di Revisione ai sensi dell'art. 19, 3° comma, D.Lgs. n. 39/2010

Il Collegio Sindacale ha vigilato, anche ai sensi dell'art. 19 del D.lgs 39/2010 sul processo di informativa finanziaria in relazione al quale, la società di revisione ha emesso una relazione in cui non vengono segnalate ai sensi del terzo comma dell'art. 19 del D.lgs 39/2010 carenze significative nel sistema di controllo interno.

10. Pareri rilasciati ai sensi di legge

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla Legge.

11. Frequenza e numero delle riunioni degli Organi Sociali

Abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione ed abbiamo ottenuto dagli amministratori con periodicità trimestrale informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società e dalle società controllate. Nel corso dell'esercizio 2013, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto quattro riunioni ed il Collegio Sindacale si è riunito 7 volte.

12. Rispetto dei principi di corretta amministrazione

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

Il Collegio Sindacale ha altresì tenuto incontri con la Società di Revisione per lo scambio di dati ed informazioni rilevanti per l'assolvimento dei reciproci compiti.

Il Collegio Sindacale, a seguito dell'attività di vigilanza svolta, non ha rilievi da formulare in ordine al rispetto dei principi di corretta amministrazione.

13. Adeguatezza della struttura organizzativa

Il Collegio Sindacale ritiene che la struttura organizzativa della Società sia adeguata in relazione alle dimensioni aziendali ed alla tipologia dell'attività svolta.

14. Adeguatezza del Sistema di Controllo Interno

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

Compagnia Immobiliare Azionaria è dotata di un manuale delle procedure che disciplina i singoli cicli operativi.

I responsabili delle singole aree riferiscono all'Amministratore Delegato e al Comitato per il Controllo Interno e Rischi composto da tre consiglieri, non esecutivi di cui due



indipendenti.

Il Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2014 ha approvato la revisione ed il relativo adeguamento del “Modello di organizzazione gestione e controllo” adottato ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001 sulla base della normativa vigente.

Nei termini previsti dal D.Lgs. n. 196/2003 la Società, in data 28 marzo 2006, ha emanato il Documento Programmatico sulla Sicurezza dei dati personali; che risulta essere stato tempo per tempo aggiornato ai sensi di legge.

15. Adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull’adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l’ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, l’esame di documenti aziendali e l’analisi dei risultati del lavoro svolto dalla società di revisione PKF ITALIA S.p.A.

16. Adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate (ex art. 114, 2° comma D.Lgs. 58/1998)

La capogruppo ha impartito adeguate disposizioni alle società controllate ai sensi dell’art. 114, 2° comma D.Lgs. n. 58/1998.

17. Aspetti rilevanti emersi nel corso degli incontri con i revisori

Il Collegio Sindacale ha tenuto riunioni con gli esponenti della Società di Revisione PKF ITALIA S.p.A. e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

18. Adesione al Codice di autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate

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

A tale proposito si osserva che, nel corso del 2013:

- il Comitato per la Remunerazione si è riunito una volta.
- il Comitato per il Controllo Interno e Rischi si è riunito quattro volte.

Si segnala che la Società in tema di *internal dealing* ha predisposto adeguate procedure per l'accesso alle informazioni privilegiate di cui all'art. 115-bis del D.Lgs. 58/1998, nonché per quanto riguarda gli obblighi di comunicazione ex art. 114 comma 7 del medesimo D.Lgs. sulla finanza.

Il Collegio Sindacale, in particolare, ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri membri.

19. Valutazioni conclusive sull'attività di vigilanza svolta

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi fatti significativi tali da richiedere la segnalazione agli organi di controllo o la menzione nella presente relazione né segnalazioni, da parte dell'Organismo di Vigilanza, di violazione del Modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs 231/2001 .

20. Proposte del Collegio Sindacale all'Assemblea (ex art. 153, 2° comma D.Lgs. 58/1998)

Il Collegio Sindacale a conclusione della propria relazione, per quanto di sua competenza, esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 che si chiude con un utile netto di Euro 363.551 e concorda con la proposta formulata dagli Amministratori in merito alla destinazione del risultato dell'esercizio.

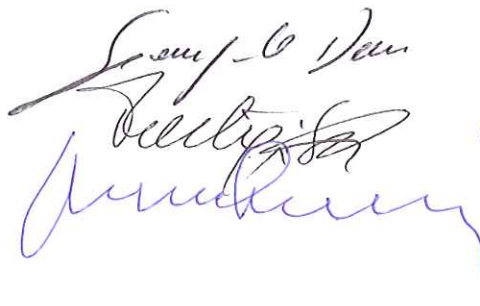
Milano, 4 Aprile 2014

**Il Collegio Sindacale**

Giampaolo Dassi

Pierluigi Galbusera

Carlo Maria Mascheroni



---

***Relazione della Società di Revisione  
al bilancio separato della Capogruppo***

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

BILANCIO D'ESERCIZIO  
AL 31 DICEMBRE 2013

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

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

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

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dai prospetti della situazione patrimoniale – finanziaria, del conto economico, del conto economico complessivo e delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005, compete agli amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.  
  
Per il giudizio relativo al bilancio d'esercizio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione emessa da altro revisore in data 5 aprile 2013.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2013 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.

Ufficio di Milano: Viale Tunisia, 50 | 20124 Milano | Italy  
Tel +39 02 49495711 | Fax +39 02 49495721 | Email [pkf.mi@pkf.it](mailto:pkf.mi@pkf.it) | [www.pkf.it](http://www.pkf.it)

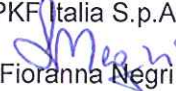
Società di revisione e organizzazione contabile – Iscritta all'Albo Consob e Registro Revisori Contabili – Associata Assirevi  
Sede Legale: Viale Tunisia, 50 - 20124 Milano - Tel: 02 49495711 Fax: 02 49495721 - Capitale Sociale EURO 500.000,00 – REA Milano 1045319  
Cod. Fiscale e P.I. 04553780158 – Registro imprese n. 222202/6046/2 Milano  
PKF Italia SpA è membro effettivo di PKF International Limited, un network di società legalmente indipendenti che non accetta alcuna responsabilità o addebito per le attività o inadempienze riferibili a qualsiasi altra società aderente al network.



4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti, compete agli amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d) f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d) f), l) m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio d'esercizio Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2013.

Milano, 4 aprile 2014

PKF Italia S.p.A.

  
Fioranna Negri  
(Socio)