

**C I A**  
Compagnia Immobiliare Azionaria

*Relazione e Bilancio  
al 31 dicembre 2014*



**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 2014 .....	4
□	Dati essenziali bilanci società controllate e collegate .....	26
□	Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2014 .....	27
□	Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato esercizi 2013 e 2014 .....	32
□	Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2014 .....	33
□	Situazione consolidata al 31 dicembre 2014 ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006 .....	34
□	Note Illustrative al Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2014 .....	37
□	Operazioni con parti correlate al 31 dicembre 2014 .....	67
□	Prospetto delle Partecipazioni Rilevanti ex. Art. 120 del D.Lgs n. 58/1998 .....	71
□	Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 .....	73
□	Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato .....	75
□	Relazione della Società di Revisione al Bilancio Consolidato .....	78

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

□	Relazione sulla gestione della capogruppo .....	82
□	Bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2014 .....	92
□	Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto esercizi 2013 e 2014 .....	97
□	Prospetto dei flussi di cassa della capogruppo .....	98
□	Note Illustrative al bilancio separato della capogruppo .....	99
□	Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 .....	130
□	Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio separato della Capogruppo .....	132
□	Relazione della Società di Revisione al Bilancio separato della Capogruppo .....	141

---

## **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 Galbussera 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.

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 2014**

**Andamento della gestione**

I ricavi complessivi del Gruppo al 31 dicembre 2014 sono pari a 9,0 milioni di euro, contro 8,2 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente, con un incremento del 9,4%.

I costi operativi ammontano a 3,1 milioni di euro, contro i 4,8 milioni dell'anno precedente.

Il margine operativo lordo ammonta a 5,9 milioni di euro, contro 3,4 milioni di euro del corrispondente periodo dell'anno precedente.

I proventi straordinari includono per 0,7 milioni di euro la penale pagata da un acquirente, resosi inadempiente, di unità immobiliare della controllata Diana Bis. Il provento è stato già incassato dalla società, come si specificherà meglio in seguito.

Gli ammortamenti e gli oneri finanziari ammontano a 6,8 milioni di euro contro 3,7 milioni di euro al 31 dicembre 2013.

Il conto economico consolidato chiude con una risultato netto negativo di 19 mila euro contro una perdita di 380 mila euro conseguita nell'esercizio precedente.

Il risultato della gestione finanziaria netta consolidata passa da un indebitamento netto di 49,2 milioni di euro al 31 dicembre 2013 a un indebitamento netto di 47,7 milioni di euro al 31 dicembre 2014.

Il patrimonio netto consolidato è pari a 15,31 milioni di euro (di cui 5 milioni di euro di competenza di terzi) contro i 15,33 del 31 dicembre 2013.

**Andamento dei principali mercati di riferimenti e attività nel corso del 2014**

Di seguito alcuni commenti sui principali mercati di riferimento in cui la società direttamente o indirettamente attraverso le sue controllate, opera.

- **Andamento mercato immobiliare italiano**

Secondo l'analisi presentata dall'istituto di ricerca Nomisma, il ciclo del mercato immobiliare in Italia ha toccato il suo fondo: il 2014 è stato l'anno dell'inversione, con una ripresa delle quantità scambiate (+3,7% a livello nazionale), anche se inferiore alle aspettative di fine 2013 e ben lontano dagli scatti registrati nelle precedenti inversioni cicliche: +17% nel 1985 e +9% nel 1997. I tempi per vendere o locare restano molto alti e analogo discorso vale per il divario tra prezzo offerto ed effettivo (sconto praticato). Per i prezzi la tendenza è ancora negativa, con un calo medio del -4,2%; rispetto all'inizio

---

della crisi, nel 2008, i prezzi delle abitazioni sono scesi mediamente del 15-20%, con picchi anche del 30% per le città più piccole e le periferie delle grandi città. Si prevede che i prezzi continueranno a scendere fino al 2015, quando sostanzialmente si esaurirà la caduta per arrivare nel 2016 a una stabilizzazione che sarà confermata anche per il 2017. Per quanto riguarda l'accesso al credito bancario, si evidenzia un incremento delle erogazioni di mutui nel corso del 2014 che, oltre ad essere inferiore alle attese, è da ascrivere - per Nomisma - all'effetto dell'impennata della componente di surroga e sostituzione scaturita dalla progressiva compressione dei tassi di mercato. Tuttavia la ripresa del mercato continua ad essere ostacolata dall'incertezza delle condizioni economiche e lavorative delle famiglie, a cui si accompagna il razionamento ancora in atto della componente creditizia sempre più selettiva, ma che le politiche di rilancio della BCE dovrebbero contrastare. Anche il mercato degli immobili di lusso sta mostrando segnali di miglioramento: uno degli elementi che ha contribuito in modo significativo a questa tendenza è stato il riallineamento dei prezzi che ha ulteriormente avvicinato aspettative di venditori e acquirenti.

Il mercato immobiliare a Milano, secondo l'ultimo rapporto pubblicato dalla Camera di commercio, nel 2014 è stato tra i più dinamici del Paese, anche per effetto traino dell'Expo, con un aumento delle compravendite del 5,7% ben superiore al dato nazionale del 3,7%, mentre i prezzi sono scesi dell'1,9%.

In ogni caso, a fronte di un mercato ingessato su livelli di attività ancora molto bassi, il 2014 vede nella timida ripresa delle compravendite un primo non trascurabile segnale di cambiamento. A favore di un rilancio del settore sembrano giocare anche le mosse adottate dalla Bce, che si aggiungono al progressivo calo dei tassi, come il programma di finanziamento a basso costo per le banche dell'Eurozona che si impegnano a dirottare le risorse raccolte verso l'economia reale e l'acquisto di titoli sovrani per immettere nuova liquidità nel sistema. Ulteriore impulso sono gli interventi contenuti nel decreto detto appunto *Sblocca Italia*, come gli incentivi per acquisto e affitto delle abitazioni, la riapertura dei cantieri, la semplificazione dei frazionamenti immobiliari e, infine la maggiore flessibilità nella disciplina delle Siiq (le società immobiliari quotate).

In questo incerto contesto di mercato, sono attualmente in corso, diverse trattative per la vendita degli appartamenti e dei box della nuova palazzina realizzata a uso residenziale nel centro di Milano nella zona del Duomo, dalla controllata Diana Bis Srl.

- Andamento mercato vitivinicolo italiano

Il mercato del vino italiano, secondo i dati raccolti da Nomisma (Wine Monitor), evidenziano per il 2014 quanto segue:

- sul mercato interno si arresta la caduta registrata negli ultimi anni, con una crescita delle vendite pari allo +0,6% in valore, contrapposto ad un calo del -1,7% dei volumi. Calano le vendite degli IGT e vini da tavola, mentre crescono spumanti +6% e i vini DOC - DOCG (+1%). A trainare il mercato è la GDO, che segna un +1,5% a valore contro un -0,2% a volume, mentre il canale tradizionale (Normal Trade, HO.RE.CA, ecc...) registra ancora una flessione;
- sul canale Export, vera locomotiva trainante dell'intero sistema, secondo le stime di Wine Monitor, dopo aver registrato tassi medi annui di crescita superiori al 9% tra il 2009 e il 2013. Si evidenzia una lieve crescita del 1% a volume rispetto all'anno precedente, con un valore complessivo attorno ai 5,1 miliardi di euro rispetto ai 5,04 miliardi di euro del 2013. L'obiettivo del raggiungimento dei 7,5 miliardi di euro di export di vino annunciato dal premier Renzi all'ultimo Vinitaly (a valori nominali, all'appello mancano ancora 2,4 miliardi di euro che, se rapportati in termini di crescita media annua equivalgono, per il prossimo quinquennio, a tassi superiori al 6,5%), potrà realizzarsi, secondo i principali operatori ed esperti del settore, solo ampliando la presenza dei vini italiani nei mercati emergenti (ad oggi l'export nei BRICS pesa per meno del 5%) e allargando il numero delle imprese esportatrici.

In questo contesto di mercato, la controllata Feudi del Pisciotto Srl ha visto crescere significativamente le proprie vendite di vino sia in termini di ricavi (+43,2%) che di volumi (+19%), rispetto all'anno precedente, grazie ad una progressiva affermazione del proprio marchio sui mercati internazionali e nazionali, agevolata dagli ottimi rating della critica ottenuti dai propri vini.

---

In Italia la vendemmia 2014 ha evidenziato un calo quantitativo rispetto al 2013 del -17% con produzione complessiva di circa 40 milioni di ettolitri, il risultato peggiore degli ultimi 64 anni. L'Italia ha perso così il primato mondiale nella produzione di vino a vantaggio della Francia, dove la produzione è stata di 47 milioni di ettolitri. A registrare la perdita maggiore è la Sicilia, -40% (dove comunque la qualità resta eccellente); seguono Lombardia e Campania a -25%; mentre al centro, Toscana, Lazio e Umbria, le produzioni sono cresciute. Una overview mondiale evidenzia che l'Argentina ha registrato una produzione intorno ai 14 milioni di ettolitri, contro i 15 milioni del 2013, l'Australia 12,5 milioni (lo stesso quantitativo del 2013), il Cile 11 milioni di ettolitri, circa 2 milioni in meno rispetto al 2013. Il Sud Africa e la Nuova Zelanda sono stabili, con produzioni rispettivamente di 11 e 2,5 milioni di ettolitri di vino.

È migliorata rispetto ai dati medi regionali la vendemmia 2014 per Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl, dove il calo rispetto all'anno precedente è pari al -4,15%.

- Attività di sviluppo ed investimenti:

- a. Dopo il lodo arbitrale riguardante l'equità della valutazione di Donnafugata Resort Srl operata dal professor Luigi Guatri, è giunto a conclusione anche il secondo lodo per rendere esecutivo il pagamento della put option relativa al 15% della Srl da parte di un'importante società spagnola quotata. Infatti, lo scorso dicembre il collegio arbitrale presieduto dal professor Guido Alpa, dal prof. Massimo Confortini e dal prof. Antonio Briguglio, ha depositato il secondo lodo e le relative risultanze accertando e dichiarando l'avvenuto esercizio della put option da parte di Cia, l'inadempimento della controparte e condannando la stessa al pagamento del prezzo di acquisto delle quote oggetto della put Option, oltre a interessi al tasso legale e rivalutazione monetaria. La società, stante il perdurare dell'inadempimento della stessa controparte, ha già dato mandato per le azioni esecutive al fine di incassare nel più breve tempo possibile quanto dovuto. La suddetta cessione ha generato una plusvalenza rispetto ai valori di carico, di 2,8 milioni di euro, che produrrà i suoi effetti al momento in cui avverrà il pagamento. Infine si segnala che in data 19 gennaio 2015 il Tribunale di Milano ha respinto l'impugnativa promossa dalla controparte che chiedeva l'annullamento e/o risoluzione del mandato conferito al Perito il 22 dicembre 2010;
- b. in Sicilia, nel complesso di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto, sono in fase di ultimazione i lavori per la realizzazione di un ristorante e una piccola SPA che completeranno l'offerta del progetto d'investimento del Wine Relais, già operativo per la parte ospitalità (10 camere e suite dotate di tutti i comfort, ricavate nella parte abitabile del Palmento settecentesco più grande dell'isola). Al Relais nel corso dell'anno si sono registrate, alla prima stagione di apertura, significative presenze, che hanno generato i primi incoraggianti ricavi. Le recensioni degli ospiti sono tutte estremamente positive, nella maggior parte di casi al massimo della scala (*fonte dati Booking e Tripadvisor*);
- c. sono ancora allo studio le possibilità per la valorizzazione di alcuni degli asset immobiliari situati in Sicilia ed 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 l'ulteriore valorizzazione dell'antico Baglio, di oltre 2.600 mq di proprietà dei Feudi del Pisciotto Srl;
  - per la valorizzazione delle proprietà immobiliari sull'Isola di Levanzo (Sicilia) della Agricola Florio Srl.

---

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

- L'incremento dei ricavi rispetto al 2013 (9,0 contro 8,2 milioni) è dovuta, da un lato alla contabilizzazione della plusvalenza sulla partecipazione in Donnafugata Resort, di cui si è detto in precedenza, e dall'altro alle minori vendite immobiliari della controllata Diana Bis Srl, per complessivi 2,0 milioni di euro (con costi operativi per il venduto inerente la realizzazione dell'unità immobiliare e del box, pressoché equivalenti), ma a causa dell'inadempimento del promissario acquirente all'obbligo del pagamento delle rate previste contrattualmente per l'acquisto dell'immobile, nel corso dell'anno, gli effetti di tale vendita sono stati tuttavia annullati, con il ricarico del valore dell'immobile nelle rimanenze finali. Con la conseguente risoluzione del contratto, Diana Bis, ha acquisito a titolo definitivo, sempre come previsto dal contratto sottoscritto dalle parti, la caparra confirmatoria, già incassata e pari 0,71 milioni di euro, maturando inoltre a suo favore circa 140 mila euro a titolo di indennità di occupazione;
- le spese per prestazioni di servizi sono state pari a 1,8 milioni di euro e sono riferite principalmente ai costi di gestione degli immobili, all'attività vitivinicola delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e al costo delle prestazioni ottenute dalla correlata Class Editori Spa per la fornitura di servizi di consulenza tecnica, amministrativa, finanziaria e dei servizi informatici;
- il costo del personale pari a 0,4 milioni di euro, è relativo ai dipendenti di CIA ed agli avventizi che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl. La contenuta forza lavoro della capogruppo è da attribuirsi anche al fatto che le attività di direzione, coordinamento e amministrazione, sono svolte o direttamente dai consiglieri o date in outsourcing tramite contratti o rapporti di servizi riferibili principalmente alla correlata Class Editori Spa;
- gli altri costi operativi sono pari a 0,46 milioni di euro, in linea con quelli del precedente esercizio, e comprendono principalmente le imposte di registro, l'IMU e i compensi agli organi societari;
- il totale degli ammortamenti e svalutazioni è pari a 4,45 milioni di euro (1,55 milioni di euro al 31 dicembre 2013);
- il risultato operativo lordo al 31 dicembre 2014 è stato pari a 2,22 milioni di euro in crescita del 22,2% rispetto all'anno precedente, che chiudeva con un risultato operativo lordo di 1,82 milioni di euro, principalmente attribuibile all'effetto dei proventi straordinari conseguiti dalla controllata Diana Bis Srl come in precedenza descritto;
- gli oneri finanziari netti sono pari a 2,3 milioni di euro, in lieve aumento rispetto al valore del precedente esercizio;
- le imposte nette del periodo sono positive per 91 mila euro, contro un costo di 4 mila euro registrato al 31 dicembre 2013, in conseguenza della contabilizzazione di imposte anticipate;
- il risultato netto consolidato di gruppo è negativo per 19 mila euro, contro una perdita di 380 mila euro maturata al termine dell'esercizio 2013.



## Conto economico consolidato

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

€uro/000	31/12/13	31/12/14	Variatz. (%)
Ricavi di vendita	8.211	8.985	9,4
Costi Operativi	(4.770)	(3.097)	(35,1)
<b>Margine Lordo</b>	<b>3.441</b>	<b>5.888</b>	<b>71,1</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	<i>41,9</i>	<i>65,5</i>	
Proventi e oneri straordinari	(74)	778	n.s.
Ammortamenti	(1.550)	(4.446)	186,8
<b>Risultato Operativo</b>	<b>1.817</b>	<b>2.220</b>	<b>22,2</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	<i>22,1</i>	<i>24,7</i>	
Proventi e oneri finanziari netti	(2.198)	(2.333)	(6,1)
<b>Utile Ante Imposte</b>	<b>(381)</b>	<b>(113)</b>	<b>n.s.</b>
Imposte	(4)	91	n.s.
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	5	3	(40,0)
<b>Risultato di competenza del gruppo</b>	<b>(380)</b>	<b>(19)</b>	<b>95,0</b>

I **Ricavi** sono così suddivisi:

€uro/000	31/12/13	31/12/14	Variatz. (%)
Ricavi affitti	3.361	3.384	0,7
Ricavi facility management	710	713	0,4
Ricavi vendita vino	773	1.107	43,2
Altri Ricavi attività vitivinicola e Wine Relais	907	509	(43,9)
Ricavi da vendite immobiliari	2.252	180	(92,0)
Altri Ricavi	208	3.092	n.s.
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>8.211</b>	<b>8.985</b>	<b>9,4</b>
Totale proventi straordinari	86	967	n.s.
<b>Totale</b>	<b>8.297</b>	<b>9.956</b>	<b>20,0</b>

Si segnala che la voce Altri ricavi da attività vitivinicola include, oltre ai ricavi generati dal Wine Relais (pari a circa 60 mila euro), il risconto per la quota di competenza del periodo, del contributo in conto capitale ricevuto con l'ammissione al decreto della Regione Sicilia (Mis.4.09 del Por Sicilia 2000/2006), la variazione delle rimanenze dei prodotti finiti e dei semilavorati e le anticipazioni culturali, ovvero i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese per la nuova coltura-vendemmia. La riduzione è principalmente imputabile ai contributi ricevuti a fondo perduto nel 2013, non ripetuti nell'anno corrente e

alla variazione del magazzino per effetto delle maggiori vendite dell'esercizio e per le minori quantità prodotte con la vendemmia 2014.

La voce Altri ricavi comprende la plusvalenza contabilizzata per la cessione della partecipazione in Donnafugata Resort, pari a 2,8 milioni di euro, e quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda, tra cui 105 mila euro per prestazioni di servizi alla partecipata LC International LLC, il rimborso di spese legali per l'importo di 97 mila euro, sostenute da Cia nell'ambito del lodo arbitrale in corso per la controversia con un'importante società spagnola quotata, per l'esercizio dell'azione put relativa alla quota del 15% di Donnafugata Resort Srl, nonché proventi per 142 mila euro relativi all'indennità di occupazione prevista contrattualmente sull'appartamento ceduto da Diana Bis nel corso del 2013, come precedentemente descritto e la variazione delle rimanenze (-114 mila euro) di Diana Bis.

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Acquisti	2.469	432	(82,5)
Servizi	1.426	1.779	24,8
Costo del personale	412	435	5,6
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(8)	(10)	(25,0)
Altri costi operativi	471	461	(2,1)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>4.770</b>	<b>3.097</b>	<b>(35,1)</b>

La riduzione dei costi operativi per circa 1,7 milioni di euro è principalmente riferibile alla riduzione dei costi per acquisti, pari a oltre 2 milioni di euro, relativi al costo del venduto per le unità immobiliari oggetto di vendita nell'esercizio 2013 da parte della controllata Diana Bis Srl e all'incremento dei costi per servizi, in particolare per le spese legali sostenute per il secondo lodo arbitrale, concluso nel corso del mese di dicembre, per il contenzioso aperto a seguito dell'esercizio dell'opzione put sulle quote detenute del capitale sociale di Donnafugata Resort Spa come meglio specificato di seguito.

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>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Costi locazioni	52	59	13,5
Costi facility	290	294	1,4
Costi attività vitivinicola	208	288	38,5
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	527	751	42,5
Altri costi	349	387	10,9
<b>Totale Servizi</b>	<b>1.426</b>	<b>1.779</b>	<b>24,8</b>

L'incremento dei costi per servizi è principalmente attribuibile alle spese legali sostenute per il secondo lodo arbitrale, alle spese per marketing e promozione della controllata Feudi del Pisciotto Srl e alle spese condominiali relative alla Residenza degli Orti, il complesso immobiliare realizzato dalla controllata Diana

Bis che continua ad essere proprietaria di alcuni appartamenti e box, comprese quest'ultime all'interno della voce Altri costi.

### 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 2014 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
Terreni e fabbricati	40.091	39.155
Impianti e macchinari	2.446	1.963
Attrezzature industriali e commerciali	9	-
Altri beni	640	554
Immobilizzazioni in corso	863	873
<b>Totale</b>	<b>44.049</b>	<b>42.545</b>

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

Non si segnalano variazioni di rilievo rispetto alla situazione di fine 2013, se non per effetto delle quote di ammortamento che riducono il valore di carico degli immobili.

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

#### Investimenti immobiliari

<i>€uro/000</i>	<b>Costo Storico</b>	<b>Amm.to precedente</b>	<b>Saldo al 31/12/13</b>	<b>Acquisiz. (Dismiss.) Rettifiche</b>	<b>Amm.to Esercizio</b>	<b>Saldo al 31/12/14</b>
G.Galeazzo 31 p.t.	1.203	(331)	872		(36)	836
<b>Tot. Immobili in leasing</b>	<b>1.203</b>	<b>(331)</b>	<b>872</b>		<b>(36)</b>	<b>836</b>
Burigozzo 5	417		417			417
G.Galeazzo 29	6.345	(1.614)	4.731		(190)	4.541
Borgazzi 2 p.t.	770	(347)	423		(23)	400
Borgazzi 2 lab.	150	(70)	80		(4)	76
Via Burigozzo, 1 (immobile Diana Bis)	13.849	(725)	13.124	4	(415)	12.713
G. Galeazzo 31 1°p.	692	(266)	426		(21)	415
Malindi KENIA	14	(7)	7		--	7
Portorotondo	22	(10)	12		(1)	11
Venezia	47	(20)	27		(2)	25

New York, 7-9 East 20th	2.419	(144)	2.275		(72)	2.203
Wine Relais e Sala degustazione Feudi del Pisciotto	256	(11)	245		(7)	238
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	(143)	543	17	(24)	536
Cantina Feudi del Pisciotto	5.359	(643)	4.716		(163)	4.553
<b>Tot. Altri immobili</b>	<b>33.086</b>	<b>(4.000)</b>	<b>29.086</b>	<b>21</b>	<b>(921)</b>	<b>28.186</b>
Burigozzo 5	446		446			446
G. Galezzo 29	2.571		2.571			2.571
Via Burigozzo, 1 (immobile Diana Bis)	6.978		6.978			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>10.133</b>	<b>--</b>	<b>10.133</b>		<b>--</b>	<b>10.133</b>
<b>Totale Terreni e Fabbricati</b>	<b>44.422</b>	<b>(4.331)</b>	<b>40.091</b>	<b>21</b>	<b>(957)</b>	<b>39.155</b>

Il dettaglio delle immobilizzazioni in corso è il seguente:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
Antico Baglio Contrada Pisciotto Niscemi (CL)	779	789
Resort del Pisciotto	84	84
<b>Totale</b>	<b>863</b>	<b>873</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 con realizzazione di un resort indirizzato alla vino terapia, e con lo scopo di coniugare vino e territorio, oltre alla possibilità di realizzare un golf course pitch&put. Il valore sopra esposto, di 84 mila euro, è relativo alle attività preliminari di progettazione del complesso;
- con riferimento all'investimento immobiliare di Diana Bis Srl, si fornisce nella tabella che segue la movimentazione rispetto al precedente esercizio ai fini della riconciliazione con le poste di bilancio:

<i>€uro/000</i>	<b>Immobilizzazioni</b>	<b>Rimanenze residenziale</b>	<b>Totale</b>
<b>Costo Storico al 31 dicembre 2013</b>	<b>20.827</b>	<b>24.438</b>	<b>45.265</b>
Cessioni precedenti	--	(12.136)	<b>(12.136)</b>
Ammortamenti precedenti	(725)	--	<b>(725)</b>

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

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

<b>Saldo netto al 31 dicembre 2013</b>	<b>20.102</b>	<b>12.302</b>	<b>32.404</b>
Incrementi dell'esercizio	4	2.055	<b>2.059</b>
Alienazioni dell'esercizio (costo del venduto)	--	(221)	<b>(221)</b>
Ammortamenti dell'esercizio	(415)	--	<b>(415)</b>
Svalutazioni dell'esercizio	--	(100)	<b>(100)</b>
<b>Saldo netto al 31 dicembre 2014</b>	<b>19.691</b>	<b>14.036</b>	<b>33.727</b>

L'incremento delle rimanenze residenziali del periodo, pari a 2.055 mila euro è pressoché interamente relativo alla presa in carico dell'appartamento e dei box ceduti nel 2013 la cui vendita non si è di fatto concretizzata a causa dell'inadempimento del promissario acquirente, come descritto in precedenza. I decrementi per alienazioni si riferiscono alla vendita di due box. La svalutazione di 100 mila euro è relativa alla quantificazione del minor valore dell'appartamento a seguito delle personalizzazioni operate dall'acquirente che necessariamente comporteranno per Diana Bis lavori di adattamento.

### **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 31/12/13</b>	<b>Acquisiz.</b>	<b>Alienaz.</b>	<b>Rivalutaz./ (Svalutaz.)</b>	<b>Variazione consolidam.</b>	<b>Saldo al 31/12/14</b>
Isola Longa Turismo Rurale Srl	3					3
Donnafugata Resort Srl	2.490		(2.146)			344
Società Infrastrutture Sicilia Srl	10.313					10.313
LC International LLC	1.455			(1)		1.454
Isola LongaSrl	1.288			11		1.299
<b>Totale</b>	<b>15.549</b>	<b>--</b>	<b>(2.146)</b>	<b>10</b>	<b>--</b>	<b>13.413</b>

I decrementi dell'anno si riferiscono alla cessione del 15% della quota del capitale sociale di Donnafugata Resort Srl, a seguito dell'esercizio dell'opzione put e dell'esito favorevole del lodo.

#### **Altre partecipazioni immobilizzate**

<i>€uro/000</i>	<b>Saldo al 31/12/13</b>	<b>Acquisizioni</b>	<b>Alienazioni /Svalutazioni</b>	<b>Variazione Fair Value</b>	<b>Saldo al 31/12/14</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 non qualificate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, sono valorizzate al costo di acquisto o di sottoscrizione.

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

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

Riguardo alle partecipazioni in società collegate segnaliamo i seguenti aspetti:

- Isola Longa Srl – sono 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;
- Società Infrastrutture America Srl possiede il 50% del capitale di Società Infrastrutture Sicilia Srl, che a sua volta detiene la più importante partecipazione privata in Airgest SpA, società di gestione dell'aeroporto di Trapani. Lo scalo, che ha ottenuto la concessione trentennale definitiva dall'ENAC nel dicembre 2012, ha registrato una crescita nell'ultimo biennio per il numero dei passeggeri pari a oltre il 10%, grazie soprattutto alle tratte operate dal vettore Ryanair dagli scali di Bergamo, Roma - Fiumicino, Torino, Bologna, Genova, Pisa, Trieste e Perugia e da molti altri scali europei (in tutto circa 35) 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), 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 6,4 milioni di euro al 31 dicembre 2013 a 9,4 milioni di euro al 31 dicembre 2014.

Il dettaglio è il seguente:

€/000	31/12/13	31/12/14
Clienti ordinari	2.187	2.189
Fatture da emettere	4.175	9.972
Crediti vs. collegate	--	--
Fondo Svalutazione Crediti	(10)	(2.783)
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>6.352</b>	<b>9.378</b>

A scopo prudenziale è stato stanziato un fondo di rettifica dei crediti, essendo gli stessi cresciuti significativamente anche per effetto dell'esercizio dell'opzione put di cui sopra.

## Patrimonio Netto

Il patrimonio netto consolidato è pari a 15,31 milioni di euro contro i 15,33 del 31 dicembre 2013 (di cui 5,04 milioni di euro di pertinenza di terzi). Nel 2014 non ci sono stati movimenti significativi sulle poste di patrimonio netto.

## Posizione finanziaria netta consolidata

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

€uro/000	31/12/2013	31/12/2014	Variazioni 2014/2013	Variaz. %
Titoli	--	--	--	--
Disponibilità liquide	325	36	(289)	(88,9)
Crediti finanziari correnti	--	--	--	--
Debiti finanziari non correnti	(42.318)	(40.742)	1.576	3,7
Debiti finanziari correnti	(7.240)	(7.006)	234	3,2
<b>Posizione finanziaria netta consolidata</b>	<b>(49.233)</b>	<b>(47.712)</b>	<b>1.521</b>	<b>3,1</b>

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 49,2 milioni di euro al 31 dicembre 2013 a un indebitamento netto di 47,7 milioni di euro; la variazione, positiva per 1,52 milioni di euro, è principalmente dovuta all'effetto del progressivo ammortamento dei finanziamenti in essere.

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.

Si segnala che nel mese di dicembre per alcuni finanziamenti in corso è stata presentata la domanda di moratoria ABI, alla data di approvazione del presente bilancio già accolte dagli istituti di credito, che prevede la sospensione della quota capitale per 12 mesi e allungamento della scadenza per pari periodo. Per quanto riguarda la controllata Diana Bis è stata presentata una rimodulazione del finanziamento in corso, anch'essa già accettata dalla banca finanziatrice, che prevede la sospensione della quota capitale per due anni a scadenza invariata.

## Dividendi pagati

Non sono stati corrisposti dividendi nel corso del 2014. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati nell'esercizio 2009 è al 31 dicembre 2014 pari a 2 mila euro.

## Dati di Borsa

	2013	2014
Quotazione minima (euro)	0,203	0,226
Quotazione massima (euro)	0,292	0,3096
Volumi trattati (complessivi) (euro)	11.439.936	21.859.152
Capitalizzazione minima (ml. euro)	19	21
Capitalizzazione massima (ml. euro)	27	29
Capitalizzazione media (ml. euro)	23,4	24,3
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>31/12/2013</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>Variazione %</u>
Ricavi delle vendite	7.188	5.561	(22,6)
Produzione interna	--	--	--
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>7.188</b>	<b>5.561</b>	<b>(22,6)</b>
Costi esterni operativi	3.895	2.211	(43,2)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>3.293</b>	<b>3.350</b>	<b>1,7</b>
Costi del personale	412	435	5,6
<b>Margine Operativo Lordo (MOL)</b>	<b>2.881</b>	<b>2.915</b>	<b>1,2</b>
Ammortamenti e accantonamenti	(1.550)	(4.446)	186,8
<b>Risultato Operativo</b>	<b>1.331</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(215,0)</b>
Risultato dell'area accessoria	560	2.973	n.s.
Risultato netto dell'area finanziaria	--	--	--
<b>EBIT Normalizzato</b>	<b>1.891</b>	<b>1.442</b>	<b>(23,7)</b>
Risultato dell'area straordinaria	(74)	778	n.s.
<b>EBIT Integrale</b>	<b>1.817</b>	<b>2.220</b>	<b>22,2</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(2.198)	(2.333)	(6,1)
<b>Risultato Lordo</b>	<b>(381)</b>	<b>(113)</b>	<b>(70,3)</b>
Imposte sul reddito	(4)	91	n.s.
Risultato di terzi	5	3	(40,0)
<b>Risultato netto</b>	<b>(380)</b>	<b>(19)</b>	<b>(95,0)</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:

<i>€uro/000</i>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Fatturato totale	4.632	15.702	9.850	8.297	9.952
<b>Risultato Netto</b>	<b>(480)</b>	<b>2.099</b>	<b>1.158</b>	<b>(380)</b>	<b>(19)</b>

		<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>
<b><u>Indici di finanziamento delle immobilizzazioni</u></b>			
<b>Margine Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	<i>€/000</i>	(46.301)	(42.665)
<b>Quoziente Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	0,25	0,26
<b>Margine Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	<i>€/000</i>	(1.680)	390
<b>Quoziente Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	0,97	1,01

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)	%	4,62	4,67
<b>Quoziente di indebitamento finanziario</b> (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	3,21	3,12

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)	%	(2,48)	(0,12)
<b>ROE Lordo</b> (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	(2,49)	(0,74)
<b>ROI</b> (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	(1,41)	(6,66)
<b>ROS</b> (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	(12,06)	(69,48)

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.

### Indici di solvibilità

<b>Margine di Disponibilità</b> (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	€/000	(1.853)	(30)
<b>Quoziente di Disponibilità</b> (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	0,93	1,00
<b>Margine di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	(17.529)	(17.578)
<b>Quoziente di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	0,33	0,38

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

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

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

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

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

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

	31/12/13	31/12/14	Variazione assoluta
Dirigenti	0,6	1,0	0,4
Impiegati	2,4	2,0	(0,4)
<b>Totale</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>--</b>

### **Aree di attività**

#### **A ) Locazioni**

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2014 i seguenti risultati :

€/000 (Dati riclassificati dal management)	31/12/13	31/12/14	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
Ricavi	3.361	3.384	23	0,7
Costi operativi diretti	(2.051)	(2.139)	87	4,2
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>1.310</b>	<b>1.245</b>	<b>(64)</b>	<b>(4,9)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>39,0</i>	<i>36,8</i>		

I ricavi delle vendite derivanti dalla locazione degli immobili hanno manifestato una sostanziale stabilità, fatta eccezione per gli adeguamenti Istat previsti da contratto. 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. L'incremento dei costi è attribuibile al termine dei lavori e la messa a reddito degli immobili della controllata Diana Bis e conseguente imputazione a conto economico degli interessi passivi pagati per i mutui.

## B ) Servizi e facility management

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2014 i seguenti risultati :

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>	<b>Variatz. Assoluta</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Ricavi	710	713	3	0,4
Costi operativi diretti	(386)	(399)	13	3,4
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>324</b>	<b>314</b>	<b>(10)</b>	<b>(3,1)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>45,7</i>	<i>44,1</i>		

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

## C ) Attività vitivinicola

L'Area di attività, riferita alle controllate Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Feudi del Pisciotto, ha conseguito nel corso del 2014 i seguenti risultati:

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>	<b>Variatz. Assoluta</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Ricavi vendita vino	773	1.107	334	43,2
Variazione delle Rimanenze	483	140	(343)	(71,0)
Altri Ricavi attività vitivinicola	424	369	(55)	(13,0)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>1.680</b>	<b>1.616</b>	<b>(64)</b>	<b>(3,8)</b>
Costi operativi diretti	(998)	(987)	11	(1,1)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>682</b>	<b>629</b>	<b>(53)</b>	<b>(7,8)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>40,6</i>	<i>38,9</i>		

Crescita significativa dei ricavi di vendita del vino, come in precedenza descritto. La diminuzione della variazione delle rimanenze e anticipazioni culturali, ovvero i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese per la nuova coltura-vendemmia 2014) è imputabile oltre alle maggiori vendite di prodotto del periodo, alla rivalutazione effettuata a giugno 2013, che ha ridotto gli effetti positivi a conto economico, di alcune annate a seguito dei premi ottenuti. Nei costi sono comprese le spese dirette per la produzione del vino, dei servizi e il costo del personale.

## D ) Attività di compravendita Immobiliare

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2014 i seguenti risultati:

€uro/000	31/12/13	31/12/14	Variatz. Assoluta	Variatz. (%)
<i>(Dati riclassificati dal management)</i>				
Ricavi	2.252	180	(2.072)	(92,0)
Costi operativi diretti	(2.160)	(221)	1.939	(89,8)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>92</b>	<b>(41)</b>	<b>(133)</b>	<b>(144,6)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>4,1</i>	<i>(22,8)</i>		

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

### Partecipazioni

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

- **Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl:** la società con sede in Palermo gestisce vigneti di proprietà, pari a 25 Ha. Ha chiuso l'esercizio 2014 con un risultato netto di +6 mila euro.
- **Feudi del Pisciotto Sarl:** la società con sede in Palermo sviluppa attività vitivinicola, con la proprietà di una cantina e la gestione di vigneti di proprietà, pari a 13 Ha. Ha chiuso l'esercizio 2014 con un risultato netto di -275 mila euro.
- **Resort del Pisciotto Srl:** la società con sede in Palermo, ha chiuso l'esercizio 2014 con un risultato netto di -16 mila euro.
- **Resort & Golf Società Consortile Srl:** la società con sede in Palermo ha chiuso l'esercizio 2014 con un risultato di pareggio. Con delibera dell'organo amministrativo di fine giugno 2013, la società è stata posta in liquidazione volontaria.
- **Diana Bis Srl:** la società con sede in Milano ha chiuso l'esercizio 2014 con un risultato ante imposte di -202 mila euro; -93 mila euro dopo le imposte.
- **Azienda Florio Srl** - società agricola (già Isola Longa Turismo Rurale Srl): la società con sede in Palermo è proprietaria di 100 Ha, di terreni e fabbricati sull'Isola di Levanzo - Sicilia; ha chiuso l'esercizio 2014 con un risultato ante imposte di -16 mila euro e di -12 mila euro dopo le imposte.
- **Infrastrutture America Srl** – la società con sede in Milano, detiene la partecipazione nella società collegata Società Infrastrutture Sicilia Srl; ha chiuso l'esercizio 2014 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 si rimanda a quanto si dirà in seguito della controversia in corso e delle passività potenziali.

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

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

La società non ha mai registrato finora perdite su crediti.

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

La politica della società non prevede investimenti speculativi in prodotti finanziari. Essendo gli immobili di cui CIA è proprietaria 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 nell'esercizio 2014 si sono sviluppate pressoché interamente nell'area euro. Gli investimenti effettuati negli Stati Uniti non generano impatti negativi sui flussi finanziari di Cia in quanto i redditi provenienti da tali investimenti (locazioni) sono regolati in euro.

### ***Rischi di liquidità***

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

### **Relazione sulla corporate governance 2014**

La relazione, sottoposta all'approvazione del consiglio di amministrazione del 20 marzo 2015, costituisce un documento separato alla presente relazione, ed è disponibile sul sito Internet della società ([www.c-i-a.it](http://www.c-i-a.it)), nella sezione *Documenti*.

### **Controversie e passività potenziali**

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione (PVC), l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativi alla presunta non inerenza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6

---

aprile 2010 è stato notificato alla società l'avviso d'accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Constatazione. Tramite lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010. L'udienza si è tenuta il 14 dicembre 2011 ed ha visto la Commissione Tributaria Provinciale di Milano respingere i ricorsi della società che ha proceduto a ricorrere in appello, per richiedere l'annullamento della sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale, dopo aver pagato, nel mese di marzo 2011, una cartella esattoriale per l'importo di 155 mila euro. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza pronunciata il 30 novembre 2012 e depositata il 15 gennaio 2013, ha confermato l'esito della sentenza di primo grado, con motivazioni ritenute dai legali inconsistenti. La società, per il tramite dello Studio Gallo, ha pertanto provveduto a notificare ricorso, in data 15 luglio 2013, presso la Suprema Corte di Cassazione. In data 9 agosto 2013 Equitalia ha nel frattempo notificato, sulla base della sentenza della Commissione Tributaria Regionale, cartella di pagamento per i residui importi dovuti sulla base dell'originario avviso d'accertamento, per la quale è stata in ogni caso ottenuta la sospensione. Si è allo stato in attesa della fissazione dell'udienza in Cassazione.

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

Nel mese di luglio 2014 è stata depositata la sentenza del Consiglio di Stato in riferimento al ricorso presentato dal Condominio di Corso Italia n. 66. Il ricorso era stato presentato contro la sentenza del T.A.R. Lombardia – Milano Sezione II n. 02660/2011 che aveva dato torto al Condominio stesso riguardo la realizzazione delle opere inerenti il complesso immobiliare sito tra via Borgazzi e via Burigozzo. In opposizione, in data 13.01.2015, Diana Bis ha depositato l'istanza di revocazione della sentenza del Consiglio di Stato presso le sedi competenti.

### 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 31/12/14	Debito Residuo al 31/12/14	Forma debito	Capitale di Debito Iniziale	Data Stipula	Data Scadenza
MILANO - Via Burigozzo 5	3.152	863	863		Mutuo	(12.560)	07/02/2003	29/02/2029
MILANO - Via Gian Galeazzo 31 (1° P.)	230	692	415	(11.293)				
MILANO - Via Borgazzi 2 (P.T: e Lab.)	250	920	476		Mutuo	(3.000)	11/02/2008	29/02/2029
MILANO - Via Gian Galeazzo 31 (P.T.)	235	1.203	836	(129)	Leasing	(1.200)	25/11/2004	25/11/2014
MILANO - Via Gian Galeazzo 29	3.510	8.916	7.112	(4.229)	Mutuo	(6.500)	20/04/2009	20/04/2022
MILANO - Via Burigozzo 1 / C.so Italia 64 - <b>Prop. Diana Bis Srl</b>								
Immobili uso commerciale	2.680 <sup>1</sup>	34.867	33.727	(21.842)	Mutuo	(22.000) <sup>2</sup>	19/09/2008	15/09/2038
Autorimessa + Cantine Immobile uso residenziale	2.461 2.847				Mutuo	(11.000) <sup>3</sup>	19/09/2008	15/09/2038
SICILIA-Niscemi, Loc. Pisciotto - <b>Prop. Feudi del Pisciotto Sarl</b>								
Cantina	4.230					(3.000)	14/10/2009	14/10/2029
Ristrutturazione Antico Palmento - Cantina	1.480	9.225 <sup>4</sup>	6.237	(3.354)	Mutuo	(150)	30/04/2013	30/06/2018
						(450)	31/01/2014	31/03/2024
NEW YORK - 7-9 East 20 th	430	2.419	2.203	(1.627)	Mutuo	(1.792)	12/02/2010	30/06/2035
<b>Totale</b>	<b>21.505</b>	<b>59.106</b>	<b>51.869</b>	<b>(42.474)</b>		<b>(61.652)</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

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

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

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

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

---

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 42,5 milioni di euro di debito residuo al 31 dicembre 2014 esposto in tabella e i 47,7 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 2014**

CIA, a seguito della sentenza del secondo arbitrato, avvenuta nel mese di dicembre, con la condanna di controparte al pagamento e stante il perdurare dell'inadempimento della stessa controparte, ha già dato mandato per avviare azioni esecutive al fine di incassare nel più breve tempo possibile quanto dovuto. Infine si segnala che in data 19 gennaio 2015 il Tribunale di Milano ha respinto l'impugnativa promossa da controparte che chiedeva l'annullamento e/o risoluzione del mandato conferito al Perito il 22 dicembre 2010.

#### **Evoluzione prevedibile della gestione**

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

**Per il Consiglio di Amministrazione**

**Il Presidente**

*Angelo Riccardi*



## PARTECIPAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI E DEI SINDACI

Cognome Nome	Società Partecipata	N° azioni possedute 31/12/2013	note	Acquisti	note	Riduzioni o vendite	N° azioni possedute 31/12/2014	Note
<b>Amministratori</b>								
Panerai 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 Panerai	Cia S.p.A.	887.500		-		-	887.500	
Beatrice Panerai	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.	2.124	6	1.014	120	--	2.659	365
Resort del Pisciotto S.r.l.	93	--	58	11	--	--	140
Resort & Golf Soc. Consor. a r.l	--	3	10	(16)	--	3	26
Feudi del Pisciotto S.r.l.	7.632	22	4.659	412	--	7.394	4.507
Diana Bis S.r.l.	20.278	141	15.328	21	--	21.843	13.883
Agricola Florio S.r.l.	491	--	32	9	--	--	514
Infrastrutture America S.r.l.	10.313	1.578	11	10.292	--	1.359	251

**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.	10.683	--	43	4.690	--	6.016	21
Isola Longa S.r.l.	1.827	--	53	1.204	--	--	675
LC International LLC (**)	1.101	--	9.574	4.338	--	--	6.337

**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.	357	(212)	(116)	(2)	(18)	6
Resort del Pisciotto S.r.l.	--	(20)	--	(1)	(21)	(16)
Resort & Golf Società Consor. a r.l	1	(6)	--	--	(6)	(6)
Feudi del Pisciotto S.r.l.	1.549	(1.015)	(596)	(247)	(309)	(275)
Diana Bis S.r.l.	2.074	(545)	(580)	(1.151)	(202)	(93)
Agricola Florio S.r.l.	--	(19)	(2)	--	(21)	(17)
Infrastrutture America S.r.l.	3	(9)	--	--	(6)	(3)

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

	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto Esercizio
Donnafugata Resort S.r.l.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	--	(9)	(1)	--	(10)	(8)
Isola Longa S.r.l.	58	(11)	--	(0)	47	32
LC International LLC (**)	2.679	(2.208)	--	(3)	(468)	(468)

(\*\*) Valori espressi in migliaia di dollari riferiti al Bilancio approvato 31.12.2013.

---

***Bilancio Consolidato  
al 31 dicembre 2014***

---

## Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2014

<b>ATTIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2013</b>	<b>31 dicembre 2014</b>
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	<b>1</b>	6	3
Immobilizzazioni immateriali		6	3
Immobilizzazioni materiali	<b>2</b>	44.049	42.545
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	<b>3</b>	15.549	13.413
Altre partecipazioni	<b>4</b>	265	265
Crediti per imposte anticipate	<b>5</b>	277	420
Altri crediti	<b>6</b>	1.762	1.752
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>61.908</b>	<b>58.398</b>
Rimanenze	<b>7</b>	15.676	17.548
Crediti commerciali	<b>8</b>	6.352	9.378
Crediti finanziari		--	--
Crediti tributari	<b>9</b>	1.068	527
Altri crediti	<b>10</b>	887	984
Disponibilità liquide	<b>11</b>	325	36
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>24.308</b>	<b>28.473</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>86.216</b>	<b>86.871</b>

## Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2014

<b>PASSIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2013</b>	<b>31 dicembre 2014</b>
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		185	185
Altre riserve		8.036	7.660
Utili (perdita) del periodo		(380)	(19)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>10.290</b>	<b>10.275</b>
Capitale e riserve di terzi		5.045	5.041
Utile (perdita) di terzi		(5)	(3)
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>5.040</b>	<b>5.038</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>12</b>	<b>15.330</b>	<b>15.313</b>
Debiti finanziari	<b>13</b>	42.318	40.742
Debiti per imposte differite	<b>14</b>	104	--
Fondi per rischi e oneri	<b>15</b>	--	3
TFR e altri fondi per il personale	<b>16</b>	25	28
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>42.447</b>	<b>40.773</b>
Debiti finanziari	<b>17</b>	7.240	7.006
Debiti commerciali	<b>18</b>	6.477	5.607
Debiti tributari	<b>19</b>	161	217
Altri debiti	<b>20</b>	14.561	17.955
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>28.439</b>	<b>30.785</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>70.886</b>	<b>71.558</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>86.216</b>	<b>86.871</b>

## Conto Economico separato consolidato al 31 dicembre 2014

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2013	31 dicembre 2014
Ricavi		7.188	5.561
Altri proventi operativi		1.023	3.424
<b>Totale Ricavi</b>	<b>21</b>	<b>8.211</b>	<b>8.985</b>
Costi per acquisti	22	(2.469)	(432)
Costi per servizi	22	(1.426)	(1.779)
Costi per il personale	22	(412)	(435)
Altri costi operativi	22	(471)	(461)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	22	8	10
<b>Totale Costi Operativi</b>		<b>(4.770)</b>	<b>(3.097)</b>
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>3.441</b>	<b>5.888</b>
Proventi/(Oneri) straordinari	23	(74)	778
Ammortamenti e svalutazioni	24	(1.550)	(4.446)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>1.817</b>	<b>2.220</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	25	(2.198)	(2.333)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(381)</b>	<b>(113)</b>
Imposte	26	(4)	91
<b>Risultato netto</b>		<b>(385)</b>	<b>(22)</b>
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		5	3
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>		<b>(380)</b>	<b>(19)</b>
Utile per azione, base		0,00	0,00
Utile per azione, diluito		0,00	0,00

---

## Conto Economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2014

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2013	31 dicembre 2014
<b>Risultato Netto</b>		(385)	(22)
<b>Altre componenti del Conto Economico Complessivo</b>	25		
Proventi (oneri) attuariali non transitati da conto ec. (IAS 19)		(5)	(7)
Imposte sulle altre componenti del conto economico complessivo		--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>		(5)	(7)
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL PERIODO</b>		(390)	(29)
<b>Attribuibile a:</b>			
<b>AZIONISTI DI MINORANZA</b>		(5)	(3)
<b>AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE</b>		(385)	(26)
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		(390)	(29)

### 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><i>Movimenti 2013:</i></b>										
Destinazione Risultato					1.158		(1.158)	--		--
Movimenti Riserve					(4)			(4)	1	(3)
Variaz. IAS 19 su TFR					(5)			(5)		(5)
<b><i>Risultato del periodo:</i></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 delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2013 – 31/12/2014

<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 31/12/2013</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>
<b><i>Movimenti 2014:</i></b>										
Destinazione Risultato					(380)		380	--		--
Distribuzione dividendi										
Movimenti Riserve					11			11	1	12
Variazione IAS 19 su TFR										
<b><i>Risultato del periodo:</i></b>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	(7)	--	--	(7)	--	(7)
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(7)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(7)</b>	<b>--</b>	<b>(7)</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>(19)</b>	<b>(19)</b>	<b>(3)</b>	<b>(22)</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(7)</b>		<b>(19)</b>	<b>(26)</b>	<b>(3)</b>	<b>(29)</b>
<b>SALDI AL 31/12/2014</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>7.660</b>	<b>--</b>	<b>(19)</b>	<b>10.264</b>	<b>5.038</b>	<b>15.313</b>



## Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2014

(migliaia di euro)	Note	2013	2014
<b>ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>			
Utile/(perdita) netto del periodo		(380)	(19)
Rettifiche:			
- Ammortamenti		1.550	1.563
<b>Autofinanziamento</b>		<b>1.170</b>	<b>1.544</b>
Variazione rimanenze		(296)	(1.872)
Variazione crediti commerciali		(3.396)	(3.026)
Variazione crediti/debiti tributari		121	350
Variazione altri crediti		(13)	(87)
Variazione debiti commerciali		(479)	(870)
Variazione altri debiti		(1.378)	3.394
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>		<b>(4.271)</b>	<b>(567)</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Immobilizzazioni materiali		1.071	(56)
Immobilizzazioni immateriali		(1)	--
Investimenti in partecipazioni		(8)	2.136
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>		<b>1.062</b>	<b>2.080</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori		(944)	(1.810)
Variazione Fondi Rischi		--	3
Variazione Trattamento di Fine Rapporto		11	3
Distribuzione Utili		--	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto		(14)	4
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		(4)	(2)
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>		<b>(951)</b>	<b>(1.802)</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>		<b>(4.160)</b>	<b>(289)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>4.485</b>	<b>325</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>325</b>	<b>36</b>

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2014  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

<b>ATTIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2013</b>	<b>Di cui parti correlate</b>	<b>31 dicembre 2014</b>	<b>Di cui parti correlate</b>
Attività immateriali a vita indefinita		--		--	
Altre immobilizzazioni immateriali	<b>1</b>	6		3	
Immobilizzazioni immateriali		6		3	
Immobilizzazioni materiali	<b>2</b>	44.049	45	42.545	19
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	<b>3</b>	15.549		13.413	
Altre partecipazioni	<b>4</b>	265		265	
Crediti per imposte anticipate	<b>5</b>	277		420	
Altri crediti	<b>6</b>	1.762	1.579	1.752	1.578
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>61.908</b>	<b>1.624</b>	<b>58.398</b>	<b>1.597</b>
Rimanenze	<b>7</b>	15.676		17.548	
Crediti commerciali	<b>8</b>	6.352	4.731	9.378	6.583
Crediti finanziari		--		--	
Crediti tributari	<b>9</b>	1.068		527	
Altri crediti	<b>10</b>	887	459	984	361
Disponibilità liquide	<b>11</b>	325		36	
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>24.308</b>	<b>5.190</b>	<b>28.473</b>	<b>6.944</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>86.216</b>	<b>6.814</b>	<b>86.871</b>	<b>8.541</b>

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2014  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

<b>PASSIVO</b> (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2013	Di cui parti correlate	31 dicembre 2014	Di cui parti correlate
Capitale sociale		923		923	
Riserva da sovrapprezzo		1.526		1.526	
Riserva legale		185		185	
Altre riserve		8.036		7.660	
Utili (perdita) del periodo		(380)	4.492	(19)	4.709
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>10.290</b>	<b>4.492</b>	<b>10.275</b>	<b>4.709</b>
Capitale e riserve di terzi		5.045		5.041	
Utile (perdita) di terzi		(5)		(3)	
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>5.040</b>		<b>5.038</b>	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>12</b>	<b>15.330</b>	<b>4.492</b>	<b>15.313</b>	<b>4.709</b>
Debiti finanziari	<b>13</b>	42.318		40.742	
Debiti per imposte differite	<b>14</b>	104		--	
Fondo per rischi e oneri	<b>15</b>	--		3	
TFR e altri fondi per il personale	<b>16</b>	25		28	
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>42.447</b>		<b>40.773</b>	
Debiti finanziari	<b>17</b>	7.240	1.749	7.006	1.389
Debiti commerciali	<b>18</b>	6.477	4.445	5.607	4.354
Debiti tributari	<b>19</b>	161		217	
Altri debiti	<b>20</b>	14.561	9.989	17.955	12.928
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>28.439</b>	<b>16.183</b>	<b>30.785</b>	<b>18.671</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>70.886</b>	<b>16.183</b>	<b>71.558</b>	<b>18.671</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>86.216</b>	<b>20.675</b>	<b>86.871</b>	<b>23.380</b>

**Conto Economico separato consolidato al 31 dicembre 2014  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2013	Di cui parti correlate	31 dicembre 2014	Di cui parti correlate
Ricavi		7.188	4.755	5.561	5.152
Altri proventi operativi		1.023	23	3.424	24
<b>Totale Ricavi</b>	<b>21</b>	<b>8.211</b>	<b>4.778</b>	<b>8.985</b>	<b>5.176</b>
Costi per acquisti	22	(2.469)	(113)	(432)	(305)
Costi per servizi	22	(1.426)	(150)	(1.779)	(150)
Costi per il personale	22	(412)		(435)	
Altri costi operativi	22	(471)		(461)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	22	8		10	
<b>Totale Costi Operativi</b>		<b>(4.770)</b>	<b>(263)</b>	<b>(3.097)</b>	<b>(455)</b>
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>3.441</b>	<b>4.515</b>	<b>5.888</b>	<b>4.721</b>
Proventi/(Oneri) straordinari	23	(74)		778	
Ammortamenti e svalutazioni	24	(1.550)		(4.446)	
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>1.817</b>	<b>4.515</b>	<b>2.220</b>	<b>4.721</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	25	(2.198)	(23)	(2.333)	(12)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(381)</b>	<b>4.492</b>	<b>(113)</b>	<b>4.709</b>
Imposte	26	(4)		91	
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		5		3	
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>		<b>(380)</b>	<b>4.492</b>	<b>(19)</b>	<b>4.709</b>
Utile per azione, base		0,00		0,00	
Utile per azione, diluito		0,00		0,00	

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

*Angelo Riccardi*

---

***Note al Bilancio Consolidato  
al 31 dicembre 2014***

---

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

**NOTE ILLUSTRATIVE**

La situazione economico patrimoniale al 31 dicembre 2014 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 2014, ambedue sottoposte a revisione contabile, sono state elaborate nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IAS/IFRS adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, omologati, unitamente alle relative interpretazioni, con regolamento (CE) n. 1126/2008 che, a partire dal 2 dicembre 2008, abroga e sostituisce il regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche.

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

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

In accordo con quanto previsto dallo IAS 1 e tenuto conto altresì del documento congiunto Banca d'Italia, Consob, ISVAP n° 2 del 6 febbraio 2009, sono state fornite nelle relative sezioni della Relazione sulla Gestione, le informazioni riguardanti il contesto macroeconomico, il programma di sviluppo e il rafforzamento patrimoniale. Pertanto, gli Amministratori, tenuto conto del quadro di riferimento esposto e delle iniziative poste in atto, ritengono ragionevole l'aspettativa che il gruppo Cia possa disporre di adeguate risorse per continuare la propria attività in un prevedibile futuro e conseguentemente hanno adottato il presupposto della continuità aziendale per la redazione del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2014.

**Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali**

Il bilancio 2014 è redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS) emanati dall'International Accounting Standard Boards (IASB) e delle relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Committee (IFRC) omologati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 in vigore dalla data di riferimento del bilancio.

---

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

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

### **Principi e metodi contabili**

I criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2014 sono omogenei ai principi contabili adottati per la redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2013 ad eccezione di quanto descritto nel successivo paragrafo “Principi contabili, emendamenti e interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2014”.

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

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

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

### **Principi, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2014**

A decorrere dal 1 gennaio 2014 sono applicabili le seguenti modifiche di principi e interpretazioni:

- *IFRS 10 – Bilancio consolidato*: il Gruppo ha adottato l'IFRS 10, così come emendato, dal 1 gennaio 2014. Il nuovo principio muove dai principi esistenti, individuando un unico modello di controllo applicabile a tutte le imprese, incluse le “entità strutturate”. Esso fornisce, inoltre, una guida per determinare l'esistenza del controllo laddove questo sia difficile da accertare. In accordo con le regole di transizione dell'IFRS 10, il Gruppo ha riesaminato le conclusioni sul controllo delle proprie partecipate al 1 gennaio 2014 senza rilevare effetti significativi dall'adozione del nuovo principio.
- *IFRS 12 – Informativa sulle partecipazioni in altre entità*: il Gruppo ha adottato l'IFRS 12, così come emendato, dal 1 gennaio 2014, un nuovo e completo principio sulle informazioni addizionali da fornire su ogni tipologia di partecipazione, ivi incluse quelle su imprese controllate, accordi a controllo congiunto, imprese collegate, società a destinazione specifica ed altri veicoli non consolidati. L'adozione del nuovo principio non ha comportato alcun effetto sulla presente relazione annuale consolidata.
- In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio *IFRS 11 – Accordi di compartecipazione* che sostituirà lo *IAS 31 – Partecipazioni in Joint Venture* ed il *SIC-13 – Imprese a controllo congiunto – Conferimenti in natura da parte dei partecipanti al controllo congiunto*. Il nuovo principio, fermi restando i criteri per l'individuazione della presenza di un controllo congiunto, fornisce dei criteri per il trattamento contabile degli accordi di compartecipazione basati sui diritti e sugli obblighi derivanti da tali accordi piuttosto che sulla forma legale degli stessi, distinguendo tra joint venture e joint operation. Secondo l'IFRS 11, l'esistenza di un veicolo separato non è una condizione sufficiente per classificare un accordo di compartecipazione come una joint venture. Per le joint venture, dove le parti hanno diritti solamente sul patrimonio netto dell'accordo, il principio stabilisce come unico metodo di contabilizzazione nel bilancio consolidato il metodo del patrimonio netto. Per le joint operation, dove le parti hanno diritti sulle attività e obbligazioni per le passività dell'accordo, il principio prevede la diretta iscrizione nel bilancio consolidato (e nel bilancio separato) del pro-quota delle attività, delle passività,

---

dei costi e dei ricavi derivanti dalla joint operation. L'adozione di tale nuovo principio non ha comportato effetti sull'area di consolidamento del Gruppo.

- In data 16 dicembre 2011 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo *IAS 32 – Strumenti Finanziari: esposizione nel bilancio*, per chiarire l'applicazione di alcuni criteri per la compensazione delle attività e delle passività finanziarie presenti nello IAS 32. L'adozione di tale nuovo principio non ha comportato effetti sulla relazione finanziaria annuale consolidata del Gruppo.
- Il 28 giugno 2012 lo IASB ha pubblicato il documento *Consolidated Financial Statements, Joint Arrangements and Disclosure of Interests in Other Entities: Transition Guidance (Amendments to IFRS 10, IFRS 11 and IFRS 12)*. Il documento chiarisce le regole di transizione dell'IFRS 10 Bilancio consolidato, IFRS 11 Joint Arrangements e l'IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities.
- Il 31 ottobre 2012 sono stati emessi gli emendamenti all'*IFRS 10*, all'*IFRS 12* e allo *IAS 27 “Entità di investimento”*, che introducono un'eccezione al consolidamento di imprese controllate per le società di investimento, ad eccezione dei casi in cui le loro controllate forniscano servizi che si riferiscono alle attività di investimento di tali società. In applicazione di tali emendamenti, le società di investimento devono valutare i propri investimenti in controllate a fair value. L'adozione di tale nuovo principio non ha comportato effetti sulla relazione finanziaria annuale consolidata del Gruppo.
- Il 29 maggio 2013 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo *IAS 36 - Riduzione di valore delle attività – Informazioni integrative sul valore recuperabile delle attività non finanziarie*. Le modifiche mirano a chiarire che le informazioni integrative da fornire circa il valore recuperabile delle attività (incluso l'avviamento) o unità generatrici di flussi finanziari, nel caso in cui il loro valore recuperabile si basi sul fair value al netto dei costi di dismissione, riguardano soltanto le attività o unità generatrici di flussi finanziari per le quali sia stata rilevata o ripristinata una perdita per riduzione di valore, durante l'esercizio. L'adozione di tale nuovo principio non ha comportato effetti sulla relazione finanziaria annuale consolidata del Gruppo.
- In data il 27 giugno 2013 lo IASB ha pubblicato emendamenti allo *IAS 39 “Strumenti finanziari: Rilevazione e valutazione – Novazione di derivati e continuazione della contabilizzazione di copertura”*. Le modifiche riguardano l'introduzione di alcune esenzioni ai requisiti dell'hedge accounting definiti dallo IAS 39 nella circostanza in cui un derivato esistente debba essere sostituito con un nuovo derivato in una specifica fattispecie in cui questa sostituzione sia nei confronti di una controparte centrale (Central Counterparty –CCP) a seguito dell'introduzione di una nuova legge o regolamento. L'adozione di tale nuovo principio non ha comportato effetti sulla relazione finanziaria annuale consolidata del Gruppo.

## **Criteri di consolidamento**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

La riconciliazione tra il patrimonio netto al 31 dicembre 2014 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>8.514</b>	<b>374</b>
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche Positive/(negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	1.623	(393)
b) assets emersi in sede di consolidamento	138	--
<b>Come da situazione consolidata</b>	<b>10.275</b>	<b>(19)</b>

---

## Criteri di valutazione

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

### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

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

In particolare sono stati utilizzati i seguenti periodi di ammortamento:

- Software 5 anni

### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

#### Immobili, impianti e macchinari

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

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

Attrezzature	25%
Mobili e Macchine ordinarie	12%
Macchine elettroniche	20%
Automezzi	25%
Impianti generici	10%
Spese adattamento locali	20%
Migliorie locali di terzi	quote costanti rapportate alla durata del contratto
Costi e spese relativi a beni in locazione	quote costanti rapportate alla durata del contratto o alla minor vita utile del bene

#### Beni in locazione finanziaria

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

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

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

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

#### Investimenti immobiliari

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

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

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

I costi sostenuti successivamente all'acquisto vengono capitalizzati solo se possono essere attendibilmente

---

determinati e se incrementano i benefici economici futuri dei beni a cui si riferiscono; gli altri costi sono rilevati a conto economico.

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

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

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

### RIMANENZE DI MAGAZZINO

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

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

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

### CREDITI E ALTRE ATTIVITÀ

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

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

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

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

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

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

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

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

### PARTECIPAZIONI

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

---

## DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

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

## DEBITI, PASSIVITÀ FINANZIARIE E ALTRE PASSIVITÀ

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

## FONDI PER RISCHI E ONERI

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

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

## BENEFICI A DIPENDENTI E TFR

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

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

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

## CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE

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

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

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

## ISCRIZIONE DEI RICAVI, PROVENTI, COSTI E ONERI

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

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

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

---

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

## IMPOSTE

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

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

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

## DIVIDENDI

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

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

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

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

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

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

---

## Area di consolidamento

### Metodo dell'integrazione globale

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

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

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

### Metodo del patrimonio netto

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

	<u>Percentuale di Proprietà</u>
- Donnafugata Resort Srl	0,35 %
- LC International LLC	20,40 %
- Società Infrastrutture Sicilia Srl*	25,50 %
- Isola Longa Srl	50,00 %

\* partecipata da Infrastrutture America per il 50%.

Non si registrano variazioni nell'area di consolidamento rispetto alla situazione al 31 dicembre 2013, ad eccezione dell'incremento della partecipazione complessivamente detenuta nella società Resort & Golf per effetto di ulteriori acquisti di quote da parte della controllata Resort del Pisciotto.

## PROSPETTI DI DETTAGLIO E NOTE ILLUSTRATIVE

### ATTIVO

#### ATTIVITA' NON CORRENTI

##### 1) Altre Immobilizzazioni immateriali

Il valore delle altre immobilizzazioni immateriali ammontante al 31 dicembre 2014 a 3 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 immobilizz azioni</u>	<b>Totale</b>
<b>Costo storico</b>		--	--	--	--	<b>157</b>	<b>157</b>
Rivalutazioni precedenti							
Svalutazioni precedenti							
Ammortamenti precedenti		--	--	--	--	(151)	<b>(151)</b>
<b>Saldo iniziale</b>		--	--	--	--	<b>6</b>	<b>6</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>3</b>	<b>3</b>
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
<b>Tot. Altre Imm. Immateriali</b>		--	-	--	--	<b>3</b>	<b>3</b>

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
Software	6	3
Immobilizzazioni in corso	--	--
<b>Totale</b>	<b>6</b>	<b>3</b>

---

## 2) Immobilizzazioni materiali

Il valore al 31 dicembre 2014 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
Terreni e fabbricati	40.091	39.155
Impianti e macchinari	2.446	1.960
Attrezzature industriali e commerciali	9	--
Altri beni	640	557
Immobilizzazioni in corso	863	873
<b>Totale</b>	<b>44.049</b>	<b>42.545</b>

Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

<i>€uro/000</i>	<b>Importi</b>
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>44.049</b>
Variazione area di consolidamento	--
Rettifiche su anni precedenti	9
Incrementi dell'esercizio	61
Decrementi dell'esercizio	(14)
Ammortamento dell'esercizio	(1.560)
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>42.545</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>	<u>Totale</u>
<b>Costo storico</b>	<b>10.161</b>	<b>32.386</b>	<b>1.878</b>	<b>4.662</b>	<b>71</b>	<b>863</b>	<b>1.263</b>	<b>51.284</b>
Rivalutazioni precedenti								
Svalutazioni precedenti								
Ammortamenti precedenti	(28)	(3.300)	(1.006)	(2.216)	(62)	--	(623)	(7.235)
<b>Saldo iniziale</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>
Acquisizioni dell'esercizio		12		2		10	37	<b>61</b>
Variazione area consolidamento								
Riclassifiche (-)								
Riclassifiche (+)								
Alienazioni dell'esercizio							(14)	<b>(14)</b>
Rettifiche su ammortamenti 2013		9						<b>9</b>
Svalutazioni dell'esercizio								
Differenze cambio								
Ammortamenti dell'esercizio		(921)	(36)	(488)	(9)	--	(106)	<b>(1.560)</b>
<b>Totale</b>	<b>10.133</b>	<b>28.186</b>	<b>836</b>	<b>1.960</b>	<b>--</b>	<b>873</b>	<b>557</b>	<b>42.545</b>
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3								
<b>Tot. Immobilizz. Materiali</b>	<b>10.133</b>	<b>28.186</b>	<b>836</b>	<b>1.960</b>	<b>--</b>	<b>873</b>	<b>557</b>	<b>42.545</b>

\* 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>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
Antico Baglio Contrada Pisciotto Niscemi (CL)	779	789
Resort del Pisciotto	84	84
<b>Totale</b>	<b>863</b>	<b>873</b>

### 3) Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **13.413 mila euro**.

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

<i>€uro/000</i>	Saldo al 31/12/13	Acquisiz.	Alienaz.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Variazione consolidam.	Saldo al 31/12/14
Isola Longa Turismo Rurale Srl	3					3
Donnafugata Resort Srl	2.490		(2.146)			344
Società Infrastrutture Sicilia Srl	10.313			(1)		10.312
LC International LLC	1.455					1.455
Isola LongaSrl	1.288			11		1.299
<b>Totale</b>	<b>15.549</b>	<b>--</b>	<b>(2.146)</b>	<b>10</b>	<b>--</b>	<b>13.413</b>

I decrementi dell'anno si riferiscono alla cessione del 15% della quota del capitale sociale di Donnafugata Resort Srl, a seguito dell'esercizio dell'opzione put e dell'esito favorevole del lodo.

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. Tale stima è stata a sua volta effettuata assumendo come base i multipli dell'Ebitda stimato a fine anno (non essendo ancora disponibili i dati di bilancio dell'esercizio 2014 della partecipata) osservati sul mercato di riferimento.

#### 4) Altre Partecipazioni

<i>€uro/000</i>	Saldo al 31/12/13	Acquisizioni	Alienazioni/ Svalutazioni	Variazione Fair Value	Saldo al 31/12/14
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 2014 a **420 mila euro**, contro un valore al 31 dicembre 2013 pari a 277 mila euro.

Il dettaglio analitico della composizione della posta è fornito nella tabella di dettaglio inserita al punto 26) imposte delle presenti note al bilancio.

#### 6) Altri crediti non correnti

Gli altri crediti non correnti, pari a **1.752 mila euro**, contro i 1.762 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 **17.548 mila euro**, e sono principalmente costituite dagli immobili ad uso residenziale disponibili per la vendita, valorizzati per 14.036 mila euro, contro i 12.302 mila euro del precedente esercizio.

L'incremento netto del residenziali del periodo è relativo alla presa in carico dell'appartamento e dei box ceduti nel 2013 la cui vendita non si è di fatto concretizzata per inadempimento della controparte, come descritto in precedenza, nonché alla riduzione delle rimanenze per l'alienazione di due box, venduti nel corso del 2014.

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

<i>Euro/000</i>	<b>Rimanenze residenziale</b>
<b>Costo Storico al 31 dicembre 2013</b>	<b>24.438</b>
Cessioni precedenti	(12.136)
Ammortamenti precedenti	--
<b>Saldo netto al 31 dicembre 2013</b>	<b>12.302</b>
Incrementi dell'esercizio	2.055
Alienazioni dell'esercizio (costo del venduto)	(221)
Ammortamenti dell'esercizio	--
Svalutazioni dell'esercizio	(100)
<b>Saldo netto al 31 dicembre 2014</b>	<b>14.036</b>

Tra le rimanenze figurano inoltre, in misura residuale, i semilavorati (vino sfuso) e le anticipazioni colturali dell'azienda Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto per un valore complessivo di 3.512 mila euro. Il corrispondente valore al 31 dicembre 2013 era pari a 3.374 mila euro.

### 8) Crediti commerciali

<i>€/000</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
Clienti ordinari	2.187	2.189
Fatture da emettere	4.175	9.972
Fondo Svalutazione Crediti	(10)	(2.783)
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>6.352</b>	<b>9.378</b>

A scopo prudenziale è stato stanziato un fondo di rettifica dei crediti, essendo gli stessi cresciuti significativamente anche per effetto dell'esercizio dell'opzione put di cui si è detto in precedenza.

## 9) Crediti Tributari

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
Ritenute d'acconto bancarie	--	1
Erario IRES/IRAP	35	63
Crediti IRES da consolidato fiscale	90	47
Erario c/IVA	860	351
Altri crediti vs. Erario	83	65
<b>Totale Crediti Tributari</b>	<b>1.068</b>	<b>527</b>

Riguardo alla riduzione dei crediti Iva rispetto al 31 dicembre 2013, si segnala che nel mese di gennaio 2014 la controllata Diana Bis ha incassato dall'Erario un rimborso di 250 mila euro. L'ulteriore riduzione è dovuta alla compensazione del credito, con i debiti Iva maturati a seguito delle fatturazioni dei canoni d'affitto da parte della controllata Diana Bis.

## 10) Altri Crediti

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
Note credito da ricevere/anticipi a fornitori	79	106
Ratei e risconti attivi	273	413
Crediti verso dipendenti	2	1
Crediti verso collegate	469	361
Altri crediti	64	103
<b>Totale Altri Crediti</b>	<b>887</b>	<b>984</b>

## 11) Disponibilità liquide

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
Depositi bancari	322	35
C/C Postali	--	--
Denaro e valori in cassa	3	1
<b>Totale Disponibilità Liquide</b>	<b>325</b>	<b>36</b>

Di seguito viene fornita la posizione finanziaria netta totale nelle sue componenti principali, esposta secondo

lo schema raccomandato dalla Consob.

### Posizione finanziaria netta totale

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
A. Cassa	3	1
- <i>Depositi bancari</i>	322	35
- <i>Depositi postali</i>	--	--
B. Altre disponibilità liquide	322	35
<b>C. Disponibilità liquide ed altre attività finanziarie (A+B)</b>	<b>325</b>	<b>36</b>
D. Titoli detenuti per la negoziazione	--	--
- <i>Crediti finanziari verso imprese collegate</i>	--	--
- <i>Strumenti derivati ed altre attività finanziarie</i>	--	--
E. Crediti ed altre attività finanziarie correnti	--	--
<b>F. Attività finanziarie correnti (D+E)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
G. Debiti bancari correnti	3.535	3.701
- <i>Leasing</i>	212	129
- <i>Altri debiti finanziari</i>	1.749	1.388
- <i>Mutui</i>	1.744	1.788
H. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	3.705	3.305
- <i>Debiti finanziari verso imprese collegate</i>	--	--
- <i>Strumenti derivati ed altre attività finanziarie</i>	--	--
I. Altri debiti finanziari correnti	--	--
<b>L. Debiti vs banche ed altre passività finanziarie correnti (G+H+I)</b>	<b>7.240</b>	<b>7.006</b>
<b>M. Posizione finanziaria netta corrente (C+F-L)</b>	<b>(6.915)</b>	<b>(6.970)</b>
- <i>Leasing</i>	--	--
- <i>Finanziamenti a termine</i>	--	--
- <i>Mutui</i>	42.318	40.742
N. Parte dell'indebitamento non corrente	42.318	40.742
O. Altri debiti finanziari non correnti	--	--
<b>P. Indebitamento finanziario non corrente (N+O)</b>	<b>42.318</b>	<b>40.742</b>
<b>Q. Posizione finanziaria netta (M-P)</b>	<b>(49.234)</b>	<b>(47.712)</b>

## PASSIVO

### PATRIMONIO NETTO

#### 12) Movimentazione del Patrimonio Netto

<i>€uro/000</i>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/13</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>31/12/14</u>
<b><i>Patrimonio netto:</i></b>							
<b><i>Del gruppo:</i></b>							
Capitale	923						923
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526						1.526
Riserva di rivalutazione							
Riserva legale	185						185
Riserve statutarie							
Riserva di consolidamento	2.887	(744)			11		2.154
Altre	5.149	364		(7)			5.506
Utile (perdita) d'esercizio	(380)	380				(19)	(19)
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>10.290</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(7)</b>	<b>11</b>	<b>(19)</b>	<b>10.275</b>
<b><i>Di terzi:</i></b>							
Capitale e riserve di terzi	5.045	(5)			1		5.041
Utile (perdita) di terzi	(5)	5				(3)	(3)
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>5.040</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1</b>	<b>(3)</b>	<b>5.038</b>
<b>Tot. Patrimonio Netto</b>	<b>15.330</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(7)</b>	<b>12</b>	<b>(22)</b>	<b>15.313</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. Tale effetto, per l'esercizio 2014, ha comportato una riduzione della riserva OCI per 7 mila euro.

#### **Dividendi pagati**

Non sono stati corrisposti dividendi nel corso del 2014. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati nell'esercizio 2009 è pari a 2 mila euro.

---

## PASSIVITA' NON CORRENTI

### 13) Debiti finanziari non correnti

<i>€uro/000</i>	31/12/13	31/12/14
Debiti per finanziamenti (quote a M/L)	42.318	40.742
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>42.318</b>	<b>40.742</b>

Il decremento dei debiti finanziari rispetto al precedente esercizio è dovuto al pagamento delle rate di finanziamento scadenti nell'anno e alla riclassifica tra i debiti finanziari correnti delle rate di finanziamenti scadenti entro i 12 mesi successivi al 31 dicembre 2014.

### 14) Debiti per imposte differite

L'ammontare dei debiti per imposte differite è pari al 31 dicembre 2014 a **zero euro**, contro un valore al 31 dicembre 2013 di 104 mila euro.

Il dettaglio analitico della composizione della posta è fornito nella tabella di dettaglio inserita al punto 26) imposte delle presenti note al bilancio.

### 15) Fondo per rischi e oneri

Il fondo, costituito nel corso del periodo, è pari a 3 mila euro.

### 16) Trattamento di fine rapporto

<i>€uro/000</i>	<u>Fondo al</u> <u>31/12/13</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>31/12/14</u>
<i>Categoria:</i>							
Impiegati	25	--	(9)	--	7	5	28
<b>Tot. Fondo TFR</b>	<b>25</b>	<b>--</b>	<b>(9)</b>	<b>--</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>28</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 2014:

**Assunzioni Finanziarie:**

Tasso di Attualizzazione		Curva Eur Composite AA al 31.12.2014
	Scadenze (anni)	Tassi
	1	0,136%
	2	0,163%
	3	0,225%
	4	0,316%
	5	0,424%
	7	0,663%
	8	0,790%
	9	0,917%
	10	1,035%
	15	1,305%

Tasso di Inflazione	1,50%
Tasso atteso di incremento retributivo (inflazione inclusa)	3,05%
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*	11,56%
Probabilità annua di richiesta di anticipo	3,50%

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

Analisi di sensitività	Sensitivity	Nuovo DBO
Tasso di Attualizzazione	+0,50%	26.355
	-0,50%	29.945

**Informazioni Aggiuntive**

Duration (in anni)	19,36
--------------------	-------

**Pagamenti previsti**

Pagamenti previsti al 31.12.2015	5.163
Pagamenti previsti al 31.12.2016	1.452
Pagamenti previsti al 31.12.2017	1.646
Pagamenti previsti al 31.12.2018	1.810
Pagamenti previsti al 31.12.2019	1.943
Pagamenti previsti dall'1.01.2020 al 31.12.2024	10.782



---

**PASSIVITA' CORRENTI****17) Debiti finanziari correnti**

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
Debiti correnti verso banche	3.535	3.701
Debiti verso gruppo Class	1.749	1.388
Debiti verso società di leasing (quota a breve)	212	129
Debiti verso Istituti Finanziari (quota a breve)	1.744	1.788
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>7.240</b>	<b>7.006</b>

**18) Debiti commerciali**

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
Debiti verso fornitori e collaboratori	5.956	5.135
Fatture da ricevere e note credito da emettere	521	472
<b>Totale Debiti Commerciali</b>	<b>6.477</b>	<b>5.607</b>

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

**19) Debiti tributari**

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
Debiti vs. Erario per ritenute	52	30
Debiti vs. Erario per IVA a debito	--	59
Debiti per imposte correnti	109	94
Altri debito vs. erario	--	34
<b>Totale Debiti tributari</b>	<b>161</b>	<b>217</b>

## 20) Altri debiti

<i>€uro/000</i>	31/12/13	31/12/14
Debiti verso Istituti di Previdenza	43	76
Debiti vs. dipendenti	43	32
Debiti vs. azionisti per dividendi	2	2
Cauzioni ricevute	2.282	2.382
Debito per acquisto partecipazioni	150	--
Debito per note credito da emettere	--	1.142
Altri debiti	8.826	11.262
Ratei e risconti passivi	3.215	3.059
<b>Totale Altri Debiti</b>	<b>14.561</b>	<b>17.955</b>

I risconti passivi comprendono l'importo di 2.300 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.

Le note credito da emettere sono relative allo storno delle fatture d'acconto emesse verso il cliente di Diana Bis che ha restituito l'appartamento acquisto nel precedente esercizio. Le note credito sono state emesse successivamente al 31 dicembre 2014.

## 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>€uro/000</i>	31/12/13	31/12/14	Vari- az. (%)
Ricavi affitti	3.361	3.384	0,7
Ricavi facility management	710	713	0,4
Ricavi vendita vino	773	1.107	43,2
Altri Ricavi attività vitivinicola e Wine Relais	907	509	(43,9)
Ricavi da vendite immobiliari	2.252	180	(92,0)
Altri Ricavi	208	3.092	n.s.
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>8.211</b>	<b>8.985</b>	<b>9,4</b>
Totale proventi straordinari	86	967	n.s.
<b>Totale</b>	<b>8.297</b>	<b>9.956</b>	<b>20,0</b>

Si segnala che la voce Altri ricavi da attività vitivinicola include, oltre ai ricavi generati dal Wine Relais (pari a circa 60 mila euro), il risconto per la quota di competenza del periodo, del contributo in conto capitale ricevuto con l'ammissione al decreto della Regione Sicilia (Mis.4.09 del Por Sicilia 2000/2006), la variazione delle rimanenze dei prodotti finiti e dei semilavorati e le anticipazioni culturali, ovvero i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese per la nuova coltura-vendemmia. La riduzione è principalmente imputabile ai contributi ricevuti a fondo perduto nel 2013, non ripetuti nell'anno corrente e alla variazione del magazzino per effetto delle maggiori vendite dell'esercizio e per le minori quantità prodotte con la vendemmia 2014.

La voce Altri ricavi comprende la plusvalenza contabilizzata per la cessione della partecipazione in Donnafugata Resort, pari a 2,8 milioni di euro, e quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda, tra cui 105 mila euro per prestazioni di servizi alla partecipata LC International LLC, il rimborso di spese legali per l'importo di 97 mila euro, sostenute da Cia nell'ambito del lodo arbitrale in corso per la controversia con un'importante società spagnola quotata, per l'esercizio dell'azione put relativa alla quota del 15% di Donnafugata Resort Srl, nonché proventi per 142 mila euro relativi all'indennità di occupazione prevista contrattualmente sull'appartamento ceduto da Diana Bis nel corso del 2013, come precedentemente descritto e la variazione delle rimanenze (-114 mila euro) di Diana Bis.

## 22) Costi della produzione

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

€uro/000	31/12/13	31/12/14	Variaz. (%)
Acquisti	2.469	432	(82,5)
Servizi	1.426	1.779	24,8
Costo del personale	412	435	5,6
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(8)	(10)	(25,0)
Altri costi operativi	471	461	(2,1)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>4.770</b>	<b>3.097</b>	<b>(35,1)</b>

La riduzione dei costi operativi per circa 1,7 milioni di euro è principalmente riferibile alla riduzione dei costi per acquisti, pari a oltre 2 milioni di euro, relativi al costo del venduto per le unità immobiliari oggetto di vendita nell'esercizio 2013 da parte dalla controllata Diana Bis Srl e all'incremento dei costi per servizi, in particolare per le spese legali sostenute per il secondo lodo arbitrale, concluso nel corso del mese di dicembre, per il contenzioso aperto a seguito dell'esercizio dell'opzione put sulle quote detenute del capitale sociale di Donnafugata Resort Srl. 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:

€uro/000	31/12/13	31/12/14	Variaz. (%)
Costi locazioni	52	59	13,5
Costi facility	290	294	1,4
Costi attività vitivinicola	208	288	38,5
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	527	751	42,5
Altri costi	349	387	10,9
<b>Totale Servizi</b>	<b>1.426</b>	<b>1.779</b>	<b>24,8</b>

L'incremento dei costi per servizi è principalmente attribuibile alle spese legali sostenute per il secondo lodo arbitrale, alle spese per marketing e promozione della controllata Feudi del Pisciotto Srl e alle spese condominiali relative alla Residenza degli Orti, il complesso immobiliare realizzato dalla controllata Diana Bis che continua ad essere proprietaria di alcuni appartamenti e box, comprese quest'ultime all'interno della voce Altri costi.

### 23) Proventi e Oneri straordinari

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Sopravvenienze attive	86	967	<i>n.s.</i>
<b>Totale proventi straordinari</b>	<b>86</b>	<b>967</b>	<i>n.s.</i>
Sopravvenienze passive	(160)	(176)	10,0
Perdite su crediti non coperte da fondi	--	(13)	100,0
<b>Totale oneri straordinari</b>	<b>(160)</b>	<b>(189)</b>	<b>18,1</b>
<b>Risultato delle partite straordinarie</b>	<b>(74)</b>	<b>778</b>	<i>n.s.</i>

Le sopravvenienze attive includono gli effetti dello storno della vendita di un appartamento, contabilizzata nel precedente esercizio, a causa dell'inadempimento del promissario acquirente all'obbligo del pagamento delle rate previste contrattualmente per l'acquisto dell'immobile, come meglio descritto in relazione. Con la conseguente risoluzione del contratto, Diana Bis, ha acquisito a titolo definitivo la caparra confirmatoria incassata pari 0,71 milioni di euro, ai sensi dell'art. 1385 c.c. e ha maturato circa 0,1 milioni di euro a titolo di indennità di occupazione, così come previsto nel contratto preliminare sottoscritto dalle Parti.

### 24) Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	4	3	(25,0)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.546	1.560	0,9
Altre svalutazioni e accantonamenti	--	2.883	100,0
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>1.550</b>	<b>4.446</b>	<b>186,8</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. Le altre svalutazioni e accantonamenti includono la svalutazione di 100 mila euro relativa alla quantificazione del minor valore dell'appartamento ripreso in carico nelle rimanenze, come precedentemente descritto, a seguito delle personalizzazioni operate dall'acquirente che necessariamente

comporteranno per Diana Bis lavori di adattamento, nonché l'accantonamento prudenziale al fondo crediti in funzione della significativa crescita degli stessi.

## 25) Oneri/Proventi Finanziari netti

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
Interessi attivi bancari	--	--
Interessi attivi su titoli	--	--
Altri proventi finanziari	2	1
<b>Totale Proventi finanziari</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Spese bancarie e di finanziamento	(62)	(70)
Interessi passivi bancari	(132)	(173)
Interessi passivi su finanziamenti	(1.961)	(2.064)
Altri oneri finanziari	(45)	(27)
<b>Totale Oneri finanziari</b>	<b>(2.200)</b>	<b>(2.334)</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari Netti</b>	<b>(2.198)</b>	<b>(2.333)</b>

## 26) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
Imposte dell'esercizio	281	117
Imposte differite nette	(277)	(208)
<b>Totale Imposte a Conto Economico</b>	<b>4</b>	<b>(91)</b>

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

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

La tabella che segue risponde a tale esigenza:

	Valori al 31/12/2013			Valori al 31/12/2014		
	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	(2.604)	715	113	(2.630)	723	8
Cessione IRES per consolidato fiscale	1.699	(467)	-	1.843	(507)	(40)
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	(391)	108	18	(391)	108	-
Accto fondo svalutazione	-	-	-	(139)	38	38
Eccedenza ROL	(859)	236	146	(1.591)	438	201
Storno altre immobilizzazioni	7	2	-	7	2	-
Attualizzazione TFR	(3)	1	-	(3)	1	-
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>		<b>170</b>	<b>277</b>		<b>378</b>	<b>208</b>
<b>Effetto Netto:</b>						
Sul risultato d'esercizio		277			208	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		13			173	
Crediti ceduti per cons. fiscale		(113)			40	
Differenze su precedenti esercizi		(4)			-	
<b>Sul Patrimonio Netto Finale</b>		<b>173</b>			<b>420</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 7 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 di secondo grado sulla cantina sita in Niscemi per 900.000 euro a fronte di un finanziamento di 450.000 euro erogato da Banca Nuova. Garanzia ipotecaria sull'immobile sito in Milano in corso Italia 64-Burigozzo 1 per finanziamento fino a euro 11.900.000,00.

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

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

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

## FAIR VALUE DELLE ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

Come previsto dallo IAS 32, viene presentato il confronto tra il valore iscritto nella situazione consolidata al 31 dicembre 2014 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€(migliaia)	Valore contabile	Fair value
<b>Attività finanziarie</b>		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	36	36
Crediti commerciali	9.378	9.378
Partecipazioni e titoli	13.678	13.678
Altri crediti	3.683	3.683
<b>Passività finanziarie</b>		
Debiti Finanziari	44.047	44.047
Debiti commerciali	5.607	5.607
Altri debiti	18.172	18.172
Debiti verso banche	3.701	3.701

## 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)	31/12/13	31/12/14	Variaz. Assoluta	Variaz. (%)
Ricavi	3.361	3.384	23	0,7
Costi operativi diretti	(2.051)	(2.139)	87	4,2
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>1.310</b>	<b>1.245</b>	<b>(64)</b>	<b>(4,9)</b>

<i>Incidenza % sui ricavi</i>	39,0	36,8
-------------------------------	------	------

## B ) Servizi e facility management

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	31/12/13	31/12/14	Vari- Assoluta	Vari- (%)
Ricavi	710	713	3	0,4
Costi operativi diretti	(386)	(399)	13	3,4
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>324</b>	<b>314</b>	<b>(10)</b>	<b>(3,1)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	45,7	44,1		

## C ) Attività vitivinicola

L'Area di attività, riferita alle controllate Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Feudi del Pisciotto, ha conseguito nel corso del 2014 i seguenti risultati:

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	31/12/13	31/12/14	Vari- Assoluta	Vari- (%)
Ricavi vendita vino	773	1.107	334	43,2
Variazione delle Rimanenze	483	140	(343)	(71,0)
Altri Ricavi attività vitivinicola	424	369	(55)	(13,0)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>1.680</b>	<b>1.616</b>	<b>(64)</b>	<b>(3,8)</b>
Costi operativi diretti	(998)	(987)	11	(1,1)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>682</b>	<b>629</b>	<b>(53)</b>	<b>(7,8)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	40,6	38,9		

## D ) Attività di compravendita Immobiliare

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	31/12/13	31/12/14	Vari- Assoluta	Vari- (%)
Ricavi	2.252	180	(2.072)	(92,0)
Costi operativi diretti	(2.160)	(221)	1.939	(89,8)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>92</b>	<b>(41)</b>	<b>(133)</b>	<b>(144,6)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	4,1	(22,8)		



---

## **Controversie e passività potenziali**

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

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

Nel mese di luglio 2014 è stata depositata la sentenza del Consiglio di Stato in riferimento al ricorso presentato dal Condominio di Corso Italia n. 66. Il ricorso era stato presentato contro la sentenza del T.A.R. Lombardia – Milano Sezione II n. 02660/2011 che aveva dato torto al Condominio stesso riguardo la realizzazione delle opere inerenti il complesso immobiliare sito tra via Borgazzi e via Burigozzo. In opposizione, in data 13.01.2015, Diana Bis ha depositato l'istanza di revocazione della sentenza del Consiglio di Stato presso le sedi competenti.

## **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 2014.

---

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

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

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

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

### **Principali eventi successivi al 31 dicembre 2014**

CIA, a seguito della sentenza del secondo arbitrato, avvenuta nel mese di dicembre, con la condanna di controparte al pagamento e stante il perdurare dell'inadempimento della stessa controparte, ha già dato mandato per avviare azioni esecutive al fine di incassare nel più breve tempo possibile quanto dovuto. Infine si segnala che in data 19 gennaio 2015 il Tribunale di Milano ha respinto l'impugnativa promossa da controparte che chiedeva l'annullamento e/o risoluzione del mandato conferito al Perito il 22 dicembre 2010, al fine di cercare di rendere inefficace e porre nel nulla la valutazione del prof. Guatri.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

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

**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 2014 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>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>			
Forniture da Gruppo Class per immobili (capitalizzazioni)	(2)	45	19
Crediti comm.li vs. gruppo Class per affitti e facility	(8)	3.632	4.520
Crediti comm.li vs. Italia Oggi per affitti e facility	(8)	475	887
Crediti comm.li vs. Domini di Castellare	(8)	412	929
Crediti comm.li vs. Rocca di Frassinello	(8)	4	4
Crediti comm.li vs. Principe Amedeo	(8)	110	134
Crediti comm.li vs. Gurra di Mare Soc. Agricola	(8)	98	109
Debiti finanziari vs. Gruppo Class	(17)	(1.749)	(1.389)
Debiti comm.li vs. gruppo Class per merci/servizi	(18)	(4.445)	(4.354)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(20)	(2.000)	(2.000)
Debiti diversi vs. Gruppo Class	(20)	(7.700)	(10.928)
Debiti diversi vs. Italia Oggi	(20)	--	--
Risconti passivi vs. Class	(20)	(289)	--

<i>€uro/000</i>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
<b><u>Rapporti Economici</u></b>			
Ricavi da locazione vs. Gruppo Class	(21)	3.068	3.090
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	(21)	253	254
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	(21)	--	--
Ricavi per servizi e facility vs. Gruppo Class	(21)	586	589
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	(21)	105	105
Ricavi per prestazioni servizi vs. Principe Amedeo	(21)	19	20
Ricavi per prestazioni servizi vs. Gruppo Class	(21)	29	--

Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare	(21)	669	1.094
Ricavi per attività vitivinicola vs. Rocca di Frassinello	(21)	26	--
Ricavi da locazioni vs. Gurra di Mare	(21)	23	16
Ricavi da locazioni vs. Domini Castellare	(21)	--	8
Costi per acquisto semilavorati Rocca di Frassinello	(22)	(96)	(110)
Costi per acquisto beni accessori alla prod. Domini Castell.	(22)	(17)	(195)
Costi per servizi amministr. e consulenze da Class	(22)	(150)	(150)
Oneri finanziari da Gruppo Class	(25)	(23)	(12)

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

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

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

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

<i>€uro/000</i>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>			
Crediti finanziari non correnti vs. Società Infrastrutture Sicilia	(6)	1.579	1.578
Crediti finanziari vs. Azienda Turistica Florio	(10)	--	--
Crediti finanziari vs. Isola Longa S.r.l.	(10)	120	22
Crediti finanziari correnti vs. Società Infrastrutture Sicilia	(10)	339	339

### **Altri rapporti infragruppo**

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

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

---

In conformità all'art. 149-duodices del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2014 distinti per tipologia di servizio:

<i>Euro</i>	<b>Esercizio 2014</b>
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2014	3.000
Revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2014	1.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2014	1.500
Controllo contabile esercizio 2014	800
<b>Totale revisione contabile capogruppo</b>	<b>6.300</b>
Altri servizi di attestazione capogruppo	10.000
<b>Totale costi capogruppo</b>	<b>16.300</b>
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2014 società controllate	12.300
Controllo contabile esercizio 2014 società controllate	2.000
<b>Totale costi società controllate</b>	<b>14.300</b>
<b>Totale costi Società di revisione</b>	<b>30.600</b>

---

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

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

<i>Denominazione</i>	<i>Città o Stato</i>	<i>Capitale sociale</i>	<i>Quota % consolidato di gruppo</i>	<i>Modalità detenzione quota</i>	<i>Socio</i>	<i>% di partecip. sul capitale</i>
Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl	Palermo	111.788	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Resort del Pisciotto Srl	Palermo	10.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Feudi del Pisciotto Sarl	Palermo	35.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Diana Bis Srl	Milano	10.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Resort & Golf Società Consortile arl	Palermo	14.000	71,43	indiretta indiretta indiretta diretta	Resort del Pisciotto Agricola Florio Az. Agr. Tenuta del Pisciotto CIA Spa	28,57 14,29 14,29 14,29
Agricola Florio Srl Società Agricola (già Isola Longa Turismo Rurale Srl)	Palermo	10.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Isola Longa Srl	Palermo	10.000	50,00	diretta	CIA Spa	50,00
Donnafugata Resort Srl	Ragusa	3.765.000	0,35	diretta	CIA Spa	0,35
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 2014:
  - 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 2014:
  - 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;

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

Milano, 20 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 2014**

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato al 31 dicembre 2014 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 10.275 migliaia di Euro (10.290 migliaia di Euro nel 2013) con una perdita attribuibile al Gruppo di 19 migliaia di Euro (perdita di 380 migliaia di Euro nel 2013).

Le informazioni assunte dalla PKF S.p.A., incaricata della revisione legale del bilancio consolidato, ci consentono di confermare 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 richieste 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 sulla Gestione del Gruppo redatta dagli Amministratori, che illustra, in un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente la situazione dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento e l'andamento e il risultato della gestione nel suo complesso e nei vari settori in cui il Gruppo ha operato, anche attraverso società controllate, e ciò 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.

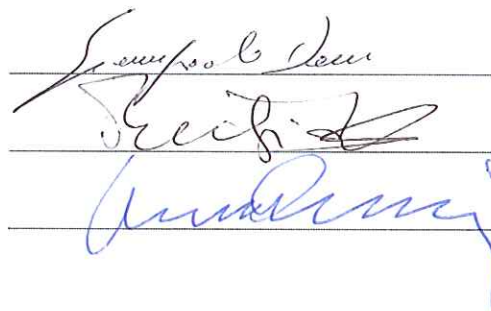
Milano, 7 Aprile 2015

Il Collegio sindacale

Giampaolo Dassi – Presidente

Pierluigi Galbusera – Sindaco effettivo

Carlo Maria Mascheroni – Sindaco effettivo



---

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

# **GRUPPO COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA**

**BILANCIO CONSOLIDATO  
AL 31 DICEMBRE 2014**

**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 2014. 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 da noi emessa in data 4 aprile 2014.

  
3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria al 31 dicembre 2014 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 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 175.000,00 – REA Milano 1045319

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

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





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 2014.

Milano, 7 aprile 2015

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 2014**

**Premessa**

La relazione di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 Dicembre 2014, sottoposta a revisione contabile, è stata elaborata applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli **IFRS**, omologati con regolamento (CE) n. 1126/2008 della Commissione Europea, tenendo conto delle raccomandazioni contenute nella delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006.

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

**Andamento della gestione e risultati al 31 dicembre 2014**

I ricavi al 31 dicembre 2014 ammontano a 6,10 milioni di euro, contro i 3,25 dell'esercizio 2013. Di questi, i ricavi operativi ammontano a 3,17 milioni (contro 3,13 dell'anno precedente), mentre gli altri proventi operativi ammontano a 2,94 milioni di euro, contro 0,11 dell'esercizio 2013 e includono la plusvalenza di 2,8 milioni di euro sulla vendita della partecipazione in Donnafugata.

Il totale dei costi operativi ammonta a 1,64 milioni di euro, ed erano 1,49 milioni al 31 dicembre 2013.

Il margine operativo lordo è di euro 4,47 milioni di euro (1,75 milioni al 31 dicembre 2013).

Il risultato di esercizio evidenzia un utile ante imposte pari a 0,43 milioni di euro e di 0,37 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 2014 sono pari a 6,10 milioni di euro, contro i 3,25 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. I ricavi delle vendite conseguiti dalla Società che derivano dalla locazione degli immobili e dalla fornitura dei servizi di facility management ad essi correlati, hanno manifestato una sostanziale stabilità, fatta eccezione per gli adeguamenti ISTAT previsti da contratto. L'incremento è relativo alla contabilizzazione di una plusvalenza di 2,8 milioni di euro per la vendita della partecipazione di Donnafugata. Con riferimento a questa operazione segnaliamo che dopo il lodo arbitrale riguardante l'equità della valutazione di Donnafugata Resort Srl operata dal professor Luigi Guatri, è giunto a conclusione anche il secondo lodo per rendere esecutivo il pagamento della put option relativa al 15% della Srl da parte di un'importante società spagnola quotata. Infatti, lo scorso dicembre il collegio arbitrale presieduto dal professor Guido Alpa, dal prof. Massimo Confortini e dal prof. Antonio Briguglio, ha depositato il secondo lodo e le relative risultanze accertando e dichiarando l'avvenuto esercizio della put option da parte di Cia, l'inadempimento della controparte e condannando la stessa al pagamento del prezzo di acquisto delle quote oggetto della put Option, oltre a interessi al tasso legale e rivalutazione monetaria. La società,

stante il perdurare dell'inadempimento della stessa controparte, ha già dato mandato per le azioni esecutive al fine di incassare nel più breve tempo possibile quanto dovuto. La suddetta cessione ha generato una plusvalenza rispetto ai valori di carico, di 2,8 milioni di euro, che produrrà i suoi effetti al momento in cui avverrà il pagamento. Infine si segnala che in data 19 gennaio 2015 il Tribunale di Milano ha respinto l'impugnativa promossa dalla controparte che chiedeva l'annullamento e/o risoluzione del mandato conferito al Perito il 22 dicembre 2010;

- i costi operativi sono pari a 1,64 milioni di euro, contro 1,49 milioni di euro del 2013. L'incremento è principalmente attribuibile alle spese sostenute per il secondo lodo arbitrale nel contenzioso sorto a seguito dell'esercizio della put option e il contenzioso sorto per l'inadempimento della controparte, un'importante società spagnola quotata.
- gli ammortamenti e svalutazioni sono pari a 3,15 milioni di euro e comprendono l'accantonamento al fondo svalutazione crediti di 2,8 milioni di euro;
- il Risultato Operativo Lordo al 31 dicembre 2014 è stato pari a 1,36 milioni di euro in diminuzione rispetto al 2013 per effetto dei maggiori costi sopra citati.
- gli oneri finanziari netti sono stati pari a 0,93 milioni di euro (0,95 milioni di euro nell'esercizio precedente).
- L'utile netto della società è pari a 0,37 milioni di euro contro 0,36 milioni di euro al 31 dicembre 2013.

### Posizione finanziaria netta

La posizione finanziaria netta è evidenziata nella tabella che segue:

€(migliaia)	31/12/2013	31/12/2014	Variazioni 2014/2013	Variazione %
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(17.614)	(16.224)	(1.390)	(7,9)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	3.831	3.165	(666)	(17,4)
<i>Di cui:</i>				
<i>Debiti finanziari</i>	(4.703)	(5.109)	406	8,6
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	8.534	8.274	(260)	(3,0)
<b>Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette</b>	<b>(13.783)</b>	<b>(13.059)</b>	<b>(724)</b>	<b>(5,3)</b>

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto verso terzi di 13,8 milioni di euro a un indebitamento netto di 13,06 milioni di euro al 31 dicembre 2014, con un miglioramento di circa 0,8 milioni di euro, per effetto del progressivo ammortamento dei finanziamenti in essere.

### Patrimonio Netto

Il totale del Patrimonio Netto al 31 dicembre 2014 è di **8.515** mila euro.

## Dati di Borsa

	2013	2014
Quotazione minima (euro)	0,203	0,2226
Quotazione massima (euro)	0,292	0,3096
Volumi trattati (complessivi) (euro)	11.439.936	21.859.152
Capitalizzazione minima (ml. euro)	19	21
Capitalizzazione massima (ml. euro)	27	29
Capitalizzazione media (ml. euro)	23,4	24,3
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>31/12/2013</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>Variazione</u> <u>%</u>
Ricavi delle vendite	3.134	3.166	1,0
Produzione interna	--	--	--
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>3.134</b>	<b>3.166</b>	<b>1,0</b>
Costi esterni operativi	(1.046)	(1.186)	13,4
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>2.088</b>	<b>1.980</b>	<b>(5,2)</b>
Costi del personale	(95)	(129)	35,8
<b>Margine Operativo Lordo (MOL)</b>	<b>1.993</b>	<b>1.851</b>	<b>(7,1)</b>
Ammortamenti e accantonamenti	(372)	(3.155)	--
<b>Risultato Operativo</b>	<b>1.621</b>	<b>(1.304)</b>	<b>(180,4)</b>

Risultato dell'area accessoria	(236)	2.616	<i>n.s.</i>
Risultato netto dell'area finanziaria	--	--	--
<b>EBIT Normalizzato</b>	<b>1.385</b>	<b>1.312</b>	<b>(5,3)</b>
Risultato dell'area straordinaria	28	46	64,3
<b>EBIT Integrale</b>	<b>1.413</b>	<b>1.358</b>	<b>(3,9)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(947)	(932)	(1,6)
<b>Risultato Lordo</b>	<b>466</b>	<b>426</b>	<b>(8,6)</b>
Imposte sul reddito	(102)	(52)	(49,0)
<b>Risultato netto</b>	<b>364</b>	<b>374</b>	<b>2,7</b>

\* negli indicatori finanziari riclassificati nel risultato operativo

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

€uro/000	2010	2011	2012	2013	2014
Fatturato totale	2.849	6.349	4.890	3.248	6.103
<b>Utile (Perdita) Netto</b>	<b>(130)</b>	<b>2.577</b>	<b>1.551</b>	<b>364</b>	<b>374</b>

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

		31/12/13	31/12/14
<b><u>Indici di finanziamento delle immobilizzazioni</u></b>			
<b>Margine Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	€/000	(13.439)	(10.680)
<b>Quoziente Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	0,38	0,44
<b>Margine Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	€/000	6.586	7.854
<b>Quoziente Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	1,31	1,41

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>	%	4,57	4,63

---

(Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)

<b>Quoziente di indebitamento finanziario</b> (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	2,98	2,74
---	---	------	------

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

---

#### **Indici di redditività**

<b>ROE Netto</b> (Risultato Netto / Mezzi Propri)	%	4,47	4,39
<b>ROE Lordo</b> (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	5,72	5,00
<b>ROI</b> (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	3,12	(11,65)
<b>ROS</b> (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	21,51	(70,63)

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	6.586	7.785
<b>Quoziente di Disponibilità</b> (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	1,38	1,37
<b>Margine di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	6.586	7.785
<b>Quoziente di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	1,38	1,37

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.

### ***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. Nonostante il sensibile peggioramento della situazione finanziaria del gruppo Class, principale cliente della società, allo stato Cia non risulta nel complesso creditrice di somme. 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 nell'esercizio 2014 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 del gruppo Class 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 2014.

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

Al 31 dicembre 2014 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A. (1.898 mila euro per affitti e 589 mila euro per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (254 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>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>		
Crediti vs. Class Editori	2.462	4.500
Crediti vs. Italia Oggi Editori Erinne	476	887
Crediti vs. Class CNBC	20	20
Crediti vs. Class Pubblicità	--	--
Crediti vs. Global Finance	48	--
Debiti vs. Class Editori	(11.846)	(15.029)
Debiti vs. Italia Oggi Editori Erinne	--	--
Debiti vs. Class Pubblicità	(38)	(49)
Debiti vs. Class Editori Service	(14)	--
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
<b><u>Rapporti Economici</u></b>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	1.887	1.898
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	253	254
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	-	-
Ricavi da locazione vs. Global Finance	155	157
Ricavi per servizi e facility vs. Class Editori	586	589
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	105	105
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(150)	(150)

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>		
Crediti verso Turistica Florio	--	--
Crediti verso Isola Longa	120	22
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 2014 è stato oggetto di rivalutazioni economiche o monetarie.

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

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

### **Azioni proprie**

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

### **Relazione sulla corporate governance 2014**

La relazione, sottoposta all'approvazione del consiglio di amministrazione del 20 marzo 2015, costituisce un documento separato alla presente relazione, ed è disponibile sul sito Internet della società ([www.c-i-a.it](http://www.c-i-a.it)), nella sezione *Documenti*.

### **Eventi successivi**

CIA, a seguito della sentenza del secondo arbitrato, avvenuta nel mese di dicembre, con la condanna di controparte al pagamento e stante il perdurare dell'inadempimento della stessa controparte, ha già dato mandato per avviare azioni esecutive al fine di incassare nel più breve tempo possibile quanto dovuto. Infine si segnala che in data 19 gennaio 2015 il Tribunale di Milano ha respinto l'impugnativa promossa da controparte che chiedeva l'annullamento e/o risoluzione del mandato conferito al Perito il 22 dicembre 2010, al fine di cercare di rendere inefficace e porre nel nulla la valutazione del prof. Guatri.

### **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 di nuove delle operazioni straordinarie che potranno consentire operazioni tendenti a rafforzare ulteriormente il patrimonio aziendale.

### **Proposte del Consiglio**

Signori Azionisti,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2014 e a deliberare la destinazione dell'utile d'esercizio, pari ad euro 374.348, 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 31/12/2014**

**PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – ATTIVO**

ATTIVITÀ	Note	31/12/2013	31/12/2014
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>			
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	1	2.359	1.036
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>		<b>2.359</b>	<b>1.036</b>
Immobilizzazioni materiali	2	76.456	58.947
Investimenti Immobiliari	2	12.282.488	11.932.806
Partecipazioni	3	9.218.182	7.195.446
Altre partecipazioni		--	--
Crediti per imposte anticipate	4	--	69.473
Altri crediti	5	6.840	6.840
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>21.586.325</b>	<b>19.264.548</b>
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>			
Rimanenze		--	--
Crediti commerciali	6	5.277.285	10.099.550
Titoli		--	--
Crediti finanziari	7	8.512.210	8.260.410
Crediti tributari	8	170.136	205.370
Altri crediti	9	9.791.822	10.117.504
Disponibilità liquide	10	22.520	13.514
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>		<b>23.773.973</b>	<b>28.696.348</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>45.360.298</b>	<b>47.960.896</b>

---

**PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – PASSIVO**

PASSIVITÀ	Note	31/12/2013	31/12/2014
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
Capitale Sociale		922.953	922.953
Riserve		6.860.348	7.217.308
Utili (perdite) a nuovo			
Utile (perdita) dell'esercizio		363.551	374.348
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>11</b>	<b>8.146.852</b>	<b>8.514.609</b>
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>			
Debiti finanziari	12	17.614.442	16.223.576
Debiti per imposte differite	13	103.860	--
Fondi per rischi ed oneri		--	--
TFR e altri fondi per il personale	14	25.109	28.063
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>17.743.411</b>	<b>16.251.639</b>
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>			
Debiti finanziari	15	4.703.312	5.108.637
Debiti commerciali	16	3.997.600	4.283.046
Debiti tributari	17	111.687	74.409
Altri debiti	18	10.657.436	13.728.556
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>		<b>19.470.035</b>	<b>23.194.648</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>37.213.446</b>	<b>39.446.287</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>45.360.298</b>	<b>47.960.896</b>

---

**CONTO ECONOMICO SEPARATO**

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>RICAVI</b>			
Ricavi		3.134.908	3.166.219
Altri proventi operativi		112.659	2.937.005
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>20</b>	<b>3.247.567</b>	<b>6.103.224</b>
Costi per acquisti	<b>21</b>	(6)	(1.630)
Costi per servizi	<b>22</b>	(1.046.369)	(1.184.162)
Costi per il personale	<b>23</b>	(94.963)	(129.194)
Altri costi operativi	<b>24</b>	(349.282)	(321.288)
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>		<b>(1.490.620)</b>	<b>(1.636.274)</b>
<b>Margine operativo lordo - Ebitda</b>		<b>1.756.947</b>	<b>4.466.950</b>
Proventi/(Oneri) straordinari	<b>25</b>	27.847	45.719
Ammortamenti e svalutazioni	<b>26</b>	(372.292)	(3.154.678)
<b>Risultato operativo - Ebit</b>		<b>1.412.502</b>	<b>1.357.991</b>
Proventi (oneri) finanziari netti	<b>27</b>	(946.720)	(932.179)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>465.782</b>	<b>425.812</b>
Imposte	<b>28</b>	(102.231)	(51.464)
<b>RISULTATO NETTO</b>		<b>363.551</b>	<b>374.348</b>

I saldi di bilancio corrispondono a quelli contabili

---

## Conto Economico complessivo al 31 dicembre 2014

(Euro)	Note	31 dicembre 2013	31 dicembre 2014
<b>Risultato Netto</b>		<b>363.551</b>	<b>374.348</b>
<b>Altre componenti del Conto Economico Complessivo</b>			
Proventi/(oneri) attuariali non transitati da conto ec. (IAS 19)	25	(5.060)	(6.591)
Imposte sulle altre componenti del conto economico complessivo		--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>		<b>(5.060)</b>	<b>(6.591)</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL PERIODO</b>		<b>358.601</b>	<b>367.757</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>3.675.188</b>	<b>(66.725)</b>	<b>--</b>	<b>1.550.560</b>	<b>7.792.592</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>5.216.471</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(14)</b>	<b>363.551</b>	<b>8.146.852</b>

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

	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Utili/(perd. a nuovo)	Risultato netto periodo	PN Totale
<b>SALDI AL 31/12/2013</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>5.216.471</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(14)</b>	<b>363.551</b>	<b>8.146.852</b>
<b><u>Movimenti 2014:</u></b>								
Destinazione Risultato				363.661			(363.661)	--
Variazione IAS 19 su TFR								
Rettifiche TFR IAS 2013								
<b><u>Risultato del periodo:</u></b>								
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	(6.591)	--		--	(6.591)
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(6.591)</b>	<b>--</b>		<b>--</b>	<b>(6.591)</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>374.348</b>	<b>374.348</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(6.591)</b>	<b>--</b>		<b>374.348</b>	<b>367.757</b>
<b>SALDI AL 31/12/2014</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>5.573.541</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(14)</b>	<b>374.349</b>	<b>8.514.609</b>

**PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA AL 31 DICEMBRE 2014**

(migliaia di euro)	Note	2013	2014
<b>Attività d'esercizio</b>			
Utile d'esercizio		363.551	374.348
Ammortamenti		372.292	371.914
<b>Autofinanziamento</b>		<b>735.843</b>	<b>746.262</b>
Variazioni giacenze di magazzino		--	--
Variazioni crediti commerciali		(2.284.401)	(4.822.265)
Variazione crediti/debiti tributari		(14.978)	(245.845)
Variazione altri crediti		296.546	(73.882)
Variazione debiti commerciali		(56.218)	285.446
Variazione altri debiti		(2.146.399)	3.071.120
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>		<b>(3.469.607)</b>	<b>(1.039.164)</b>
<b>Attività d'investimento</b>			
Immobilizzazioni materiali		(41.362)	(3.400)
Immobilizzazioni immateriali		--	--
immobilizzazioni finanziarie		(465.000)	2.022.736
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>		<b>(506.362)</b>	<b>2.019.336</b>
<b>Attività di finanziamento</b>			
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori		(468.900)	(985.541)
Variazione fondi rischi		--	--
Variazione trattamento di fine rapporto		10.499	2.954
Variazione Riserve		(9.292)	(6.591)
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>		<b>(467.693)</b>	<b>(989.178)</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>		<b>(4.443.662)</b>	<b>(9.006)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>4.466.182</b>	<b>22.520</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>22.520</b>	<b>13.514</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 31/12/2014

#### Criteri di formazione

La Società ha predisposto il bilancio al 31 dicembre 2014 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 2014 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 2014 sono gli stessi rispetto a quelli adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2013.

### Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1 gennaio 2014

A decorrere dal 1 gennaio 2014 sono applicabili le seguenti modifiche di principi e interpretazioni:

- *IFRS 12 – Informativa sulle partecipazioni in altre entità*: la società ha adottato l'IFRS 12, così come emendato, dal 1 gennaio 2014, un nuovo e completo principio sulle informazioni addizionali da fornire su ogni tipologia di partecipazione, ivi incluse quelle su imprese controllate, accordi a controllo congiunto, imprese collegate, società a destinazione specifica ed altri veicoli non consolidati. L'adozione del nuovo principio non ha comportato alcun effetto sul presente documento.
- In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio *IFRS 11 – Accordi di compartecipazione* che sostituirà lo *IAS 31 – Partecipazioni in Joint Venture* ed il *SIC-13 – Imprese a controllo congiunto – Conferimenti in natura da parte dei partecipanti al controllo congiunto*. Il nuovo principio, fermi restando i criteri per l'individuazione della presenza di un controllo congiunto, fornisce dei criteri per il trattamento contabile degli accordi di compartecipazione basati sui diritti e sugli obblighi derivanti da tali accordi piuttosto che sulla forma legale degli stessi, distinguendo tra joint venture e joint operation. Secondo l'IFRS 11, l'esistenza di un veicolo separato non è una condizione sufficiente per classificare un accordo di compartecipazione come una joint venture. Per le joint venture, dove le parti hanno diritti solamente sul patrimonio netto dell'accordo, il principio stabilisce come unico metodo di contabilizzazione nel bilancio consolidato il metodo del patrimonio netto. Per le joint operation, dove le parti hanno diritti sulle attività e obbligazioni per le passività dell'accordo, il principio prevede la diretta iscrizione nel bilancio consolidato (e nel bilancio separato) del pro-quota delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi derivanti dalla joint operation. L'adozione di tale nuovo principio non ha comportato effetti sulla società.
- In data 16 dicembre 2011 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo *IAS 32 – Strumenti Finanziari: esposizione nel bilancio*, per chiarire l'applicazione di alcuni criteri per la compensazione delle attività e delle passività finanziarie presenti nello IAS 32. L'adozione di tale nuovo principio non ha comportato effetti sul bilancio della società.
- Il 28 giugno 2012 lo IASB ha pubblicato il documento *Consolidated Financial Statements, Joint Arrangements and Disclosure of Interests in Other Entities: Transition Guidance (Amendments to IFRS 10, IFRS 11 and IFRS 12)*. Il documento chiarisce le regole di transizione dell'IFRS 10 Bilancio consolidato, IFRS 11 Joint Arrangements e l'IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities. Non è applicabile alla società.
- Il 31 ottobre 2012 sono stati emessi gli emendamenti all'*IFRS 10*, all'*IFRS 12* e allo *IAS 27 “Entità di investimento”*, che introducono un'eccezione al consolidamento di imprese controllate per le società di investimento, ad eccezione dei casi in cui le loro controllate forniscano servizi che si riferiscono alle attività di investimento di tali società. In applicazione di tali emendamenti, le società di investimento devono valutare i propri investimenti in controllate a fair value. Tale principio non risulta applicabile alla società.
- Il 29 maggio 2013 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo *IAS 36 - Riduzione di valore delle attività – Informazioni integrative sul valore recuperabile delle attività non finanziarie*. Le modifiche mirano a chiarire che le informazioni integrative da fornire circa il valore recuperabile delle attività (incluso

---

l'avviamento) o unità generatrici di flussi finanziari, nel caso in cui il loro valore recuperabile si basi sul fair value al netto dei costi di dismissione, riguardano soltanto le attività o unità generatrici di flussi finanziari per le quali sia stata rilevata o ripristinata una perdita per riduzione di valore, durante l'esercizio. L'adozione di tale nuovo principio non ha comportato effetti sul bilancio della società.

- In data il 27 giugno 2013 lo IASB ha pubblicato emendamenti allo IAS 39 “*Strumenti finanziari: Rilevazione e valutazione – Novazione di derivati e continuazione della contabilizzazione di copertura*”. Le modifiche riguardano l'introduzione di alcune esenzioni ai requisiti dell'hedge accounting definiti dallo IAS 39 nella circostanza in cui un derivato esistente debba essere sostituito con un nuovo derivato in una specifica fattispecie in cui questa sostituzione sia nei confronti di una controparte centrale (Central Counterparty –CCP) a seguito dell'introduzione di una nuova legge o regolamento. L'adozione di tale nuovo principio non ha comportato effetti sul presente bilancio.

## **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.

---

<b>Crediti</b>	I crediti commerciali sono rilevati al <i>fair value</i> dei flussi di cassa futuri, ridotto da eventuali perdite di valore.
<b>Debiti</b>	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.
<b>Ratei e risconti</b>	Sono stati determinati secondo il criterio della competenza temporale dell'esercizio. Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.
<b>Partecipazioni</b>	Quelle in società controllate collegate e altre che si intendono detenere durevolmente sono iscritte al costo d'acquisto o sottoscrizione. Circa le differenze significative tra valore di bilancio e quota di netto patrimoniale, fermo restando il fatto che per nessuna di tali partecipazioni si sono riscontrate perdite di valore durevoli rispetto al costo di acquisto, si rimanda alle tabelle successive.
<b>Fondo TFR</b>	Il trattamento di fine rapporto copre le spettanze da corrispondere in relazione agli impegni maturati alla data di chiusura dell'esercizio, a favore dei dipendenti, in applicazione delle leggi e dei contratti di lavoro vigenti.  Le indennità di fine rapporto sono determinate in accordo con lo IAS 19, applicando una metodologia di tipo attuariale (metodo della proiezione unitaria del credito), basata su ipotesi demografiche, in ordine al tasso di sconto che riflette il valore del denaro nel tempo, al tasso di inflazione, al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri.  Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a conto economico come costo o ricavo quando il valore netto cumulato degli utili e delle perdite "attuariali" non rilevati alla chiusura del precedente esercizio supera di oltre il 10% il valore più elevato tra le obbligazioni riferite a piani a benefici definiti e il valore equo delle attività riferite ai piani a quella data. Questi utili o perdite sono rilevati sulla base della vita media lavorativa residua attesa dei dipendenti che aderiscono a tali piani.
<b>Riconoscimento ricavi</b>	I ricavi per vendite dei prodotti e/o prestazione di servizi sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà e/o del completamento del servizio. I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.
<b>Leasing</b>	I contratti di leasing relativi ad attività in cui il Gruppo ha sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà sono classificati come leasing finanziari, secondo le disposizioni dello IAS 17. In presenza di leasing finanziari viene rilevata una attività al minore tra il valore corrente del bene oggetto del contratto di leasing e il valore attuale dei canoni minimi contrattualmente stabiliti.

---

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

## **Imposte**

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

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

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

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

## **Impegni, garanzie, rischi**

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

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

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

## **Dati sull'occupazione**

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

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



## STATO PATRIMONIALE

### ATTIVO

#### ATTIVITÀ NON CORRENTI

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

Saldo al 31/12/2013	€	2.359
Saldo al 31/12/2014	€	<u>1.036</u>
	€	<u>(1.323)</u>

Voce	Valore al 31/12/2013	Incrementi	Decrementi	Ammortamento	Valore al 31/12/2014
Altre Imm.ni (Software)	2.359	-	-	(1.323)	1.036
<b>Totale</b>	<b>2.359</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.323)</b>	<b>1.036</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.		-	-				(9.453)	(9.453)
<b>SALDO INIZIALE</b>	-	-	-	-	-	-	<b>2.359</b>	<b>2.359</b>
acquisizioni dell'esercizio							-	-
riclassifiche (-)								-
riclassifiche (+)								-
alienazioni dell'esercizio								-
rivalutazioni dell'esercizio								-
svalutazioni dell'esercizio								-
ammortamenti dell'esercizio		-	-				(1.323)	(1.323)
<b>SALDO</b>	-	-	-	-	-	-	<b>1.036</b>	<b>1.036</b>
movimentazione ex art. 2426, nr.3								
<b>SALDO FINALE</b>	-	-	-	-	-	-	<b>1.036</b>	<b>1.036</b>

## 2) Immobilizzazioni materiali e Investimenti immobiliari

Saldo al 31/12/2013	€	12.358.944
Saldo al 31/12/2014	€	11.991.753
	€	<u>(367.191)</u>

Voce	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Differenza
Impianti e Macchinari	42.209	24.564	17.645
Altri beni	34.247	34.383	(136)
<b>Totale Immobilizzazioni materiali</b>	<b>76.456</b>	<b>58.947</b>	<b>17.509</b>
Investimenti immobiliari	12.282.488	11.932.806	349.682
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>12.358.944</b>	<b>11.991.753</b>	<b>367.191</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>10.222.999</b>	<b>1.878.332</b>	<b>176.445</b>	--	<b>404.210</b>	<b>15.698.836</b>
Rivalutazioni prec.							-
Oneri finanziari							-
Svalutaz. Precedenti							-
Ammortamenti preceden.		(1.829.240)	(1.006.453)	(134.236)	--	(369.963)	<b>(3.339.892)</b>
<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>
Acquisiz. dell'esercizio						3.400	<b>3.400</b>
Riclassifiche (-)							
Riclassifiche (+)							
Storno fondo per alienazioni							
Alienazioni dell'esercizio							
Rivalutaz. dell'esercizio							
Svalutaz. dell'esercizio							
Ammortam. dell'esercizio		(313.603)	(36.078)	(17.645)		(3.264)	<b>(370.590)</b>
<b>SALDO</b>	<b>3.016.850</b>	<b>8.080.156</b>	<b>835.801</b>	<b>24.564</b>	--	<b>34.383</b>	<b>11.991.753</b>
Ammort. Antic. Fiscali							-
Movim. Ex art 2426, nr.3							-
<b>SALDO 31/12/2014</b>	<b>3.016.850</b>	<b>8.080.156</b>	<b>835.801</b>	<b>24.564</b>	--	<b>34.383</b>	<b>11.991.753</b>

## Investimenti immobiliari

	<b>COSTO STORICO</b>	Amm.to precedente	<b>SALDO AL 31/12/2013</b>	Acquisiz. (Dismiss.)	Amm.to Esercizio	<b>SALDO AL 31/12/2014</b>
G. Galeazzo 31 p.t.	1.202.591	(330.712)	871.879		(36.078)	835.801
<b>Tot. Immobili in leasing</b>	<b>1.202.591</b>	<b>(330.712)</b>	<b>871.879</b>	<b>--</b>	<b>(36.078)</b>	<b>835.801</b>

Burigozzo 5	417.208		417.208			417.208
G. Galeazzo 29	6.344.194	(1.612.709)	4.731.485		(190.326)	4.541.159
Borgazzi 2 p.t.	770.506	(348.439)	422.067		(23.115)	398.952
Borgazzi 2 lab.	149.773	(70.883)	78.890		(4.493)	74.397
Borgazzi 2 3°p.	87.490	(87.490)	--		--	--
G. Galeazzo 31 1°p.	691.593	(264.630)	426.963		(20.747)	406.216
Malindi KENIA	14.202	(6.604)	7.598		(426)	7.172
Porto Rotondo	22.134	(10.292)	11.842		(664)	11.178
Francia Alta Savoia	20.658	(20.658)	--		--	--
Venezia	46.528	(20.937)	25.591		(1.396)	24.195
New York, 7-9 East 20th	2.414.569	(142.454)	2.272.115		(72.436)	2.199.679
<b>Tot. Altri immobili</b>	<b>10.978.855</b>	<b>(2.585.096)</b>	<b>8.393.759</b>	<b>--</b>	<b>(313.603)</b>	<b>8.080.156</b>

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

<b>TOTALE Immobili e terreni</b>	<b>15.198.296</b>	<b>(2.915.808)</b>	<b>12.282.488</b>	<b>--</b>	<b>(349.681)</b>	<b>11.932.806</b>
----------------------------------	-------------------	--------------------	-------------------	-----------	------------------	-------------------

### 3) Partecipazioni

Saldo al 31/12/2013	€	9.218.182
Saldo al 31/12/2014	€	7.195.446
	€	<u>(2.022.736)</u>

Voce	Valore al 31/12/2013	Incrementi	Decrementi	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2014
Partecipazione in controllate	3.697.013	144.500	-	-	3.841.513
Partecipazione in collegate	5.256.552	-	(2.167.236)	-	3.089.316
partecipazione in altre imprese	264.617	-	-	-	264.617
<b>Totale</b>	<b>9.218.182</b>	<b>144.500</b>	<b>(2.167.236)</b>	<b>-</b>	<b>7.195.446</b>

### Partecipazioni in imprese controllate

Voce	Valore al 31/12/2013	Incrementi	Decrementi	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2014
Az. Agr. Ten. Pisciotto	1.119.098	-	-	-	1.119.098
Feudi del Pisciotto	1.663.037	-	-	-	1.663.037
Diana Bis	710.000	100.000	-	-	810.000
Infrastrutture America	65.761	-	-	-	65.761
Agricola Florio (già Isola Longa Turismo Rur	31.075	28.500	-	-	59.575
Resort del Pisciotto	108.042	16.000	-	-	124.042
<b>Totale</b>	<b>3.697.013</b>	<b>144.500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.841.513</b>

Nel corso del periodo la società ha operato rinunce a crediti finanziari per complessivi 144.500 euro al fine di ricapitalizzare le proprie controllate.

### Partecipazioni in imprese collegate

Voce	Valore al 31/12/2013	Incrementi	Decrementi	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2014
Donnafugata resort	2.514.832	-	(2.167.236)	-	347.596
LC international	1.456.049	-	-	-	1.456.049
Resort & Golf	5.446	-	-	-	5.446
Isola Lona Srl	1.280.225	-	-	-	1.280.225
<b>Totale</b>	<b>5.256.552</b>	<b>-</b>	<b>(2.167.236)</b>	<b>-</b>	<b>3.089.316</b>

### Partecipazioni in altre imprese

Voce	Valore al 31/12/2013	Incrementi	Decrementi	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2014
V/so Marina di Punta Ala	154.937	-	-	-	154.937
V/so Audoin de Dampierre	109.680	-	-	-	109.680
<b>Totale</b>	<b>264.617</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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>3.697.013</b>	<b>5.256.552</b>	<b>264.617</b>	<b>9.218.182</b>
rivalutazioni prec.				-
svalutazioni prec.				-
<b>SALDO INIZIALE</b>	<b>3.697.013</b>	<b>5.256.552</b>	<b>264.617</b>	<b>9.218.182</b>
Incrementi dell'esercizio	144.500			144.500
decrementi dell'esercizio		(2.167.236)		(2.167.236)
alienazioni dell'esercizio				-
rivalutazioni dell'esercizio				-
svalutazioni dell'esercizio		-		-
<b>SALDO</b>	<b>3.841.513</b>	<b>3.089.316</b>	<b>264.617</b>	<b>7.195.446</b>
movimentazione ex art. 2426, nr.3				-
<b>SALDO FINALE</b>	<b>3.841.513</b>	<b>3.089.316</b>	<b>264.617</b>	<b>7.195.446</b>

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

Denominazione	Città o Stato	Capitale sociale	Quota % proprietà	Utile (Perdita)	Valore bilancio	Netto patrimoniale
Azienda Agric. Tenuta Pisciotto	Palermo	111.788	100	6.250	1.119.097	120.287
Resort del Pisciotto	Palermo	10.000	100	(15.570)	124.042	13.313
Feudi del Pisciotto	Palermo	35.000	100	(275.195)	1.663.038	411.829
Diana Bis	Milano	10.000	100	(93.112)	810.000	113.558
Donnafugata Resort	Ragusa	3.765.000	0	n.d.	347.596	n.d.
Agricola Florio (già Isola Longa Turismo Rurale)	Palermo	10.000	100,00	(11.741)	59.575	8.997
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	14,29	(592)	5.446	(2.378)
Infrastrutture America Srl	Milano	19.608	51,00	(8.071)	65.761	5.246.156
Isola longa S.r.l.	Palermo	10.000	50,00	31.899	1.280.225	601.881

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.
- **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;
- **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 con una crescita media nel biennio pari a oltre il 10%, grazie soprattutto alle tratte operate dal vettore Ryanair dagli scali di Bergamo, Roma - Fiumicino, Torino, Bologna, Genova, Pisa, Trieste e Perugia e da molti altri scali europei (in tutto circa 35) 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), 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) Crediti per imposte anticipate**

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2014 a 69.473 euro.

Il dettaglio analitico della composizione della posta, con la relativa movimentazione rispetto al precedente esercizio è fornito nella tabella di dettaglio inserita al punto 28) Imposte delle presenti note al bilancio.

## 5) Altri crediti

Saldo al 31/12/2013	€	6.840
Saldo al 31/12/2014	€	<u>6.840</u>
	€	<u>---</u>

Gli altri crediti evidenziano il saldo dei depositi cauzionali.

## ATTIVITÀ CORRENTI

### 6) Crediti commerciali

Saldo al 31/12/2013	€	5.277.285
Saldo al 31/12/2014	€	<u>10.099.550</u>
	€	<u>4.822.265</u>

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 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazioni
Clienti ordinari	295.519	532.396	236.877
Fatture da emettere/N.Cr. Da Ricevere	2.855.646	9.962.058	7.106.412
Crediti v/Infrastrutture America	1.357.242	1.357.242	-
Crediti v/Diana bis	779.006	1.030.618	251.612
Fondo sval. Crediti tassato	-	(2.782.764)	(2.782.764)
Fondo sval. Crediti art. 106 Tuir	(10.128)	-	10.128
	<b>5.277.285</b>	<b>10.099.550</b>	<b>4.822.265</b>

A scopo prudenziale è stato stanziato un fondo di rettifica dei crediti, essendo gli stessi cresciuti significativamente anche per effetto dell'esercizio dell'opzione put di cui si è detto in relazione.

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 31/12/2013	10.128
Utilizzo nell'esercizio	(10.128)
Acc.to fondo tassato	2.782.764
Saldo al 31/12/2014	2.782.764

## 7) Crediti finanziari

Sono pari a euro 8.260.410 e sono costituiti dal saldo verso la controllata Diana Bis S.r.l. per euro 8.258.910 per anticipazioni e verso Infrastrutture America per euro 1.500. Tale rapporto di conto corrente finanziario è regolato a normali condizioni di mercato.

## 8) Crediti tributari

Saldo al 31/12/2013	€	170.136
Saldo al 31/12/2014	€	<u>205.370</u>
	€	<u><b>35.234</b></u>

Voce	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazioni
Erario c/to rit. Acc.to bancarie e postali	498	1.301	803
Erario c/iva	2.907	52.109	49.202
Acconto IRAP	21.681	33.141	11.460
Acconto Ires	6.917	6.917	-
Crediti IRES da Consolidato Nazionale	100.432	57.284	(43.148)
Trans. Pro forma Iva	13.850	30.555	16.705
Altri credit vso Erario	23.828	23.828	-
Irpef su TFR	23	23	-
Credito d' Imposta Dipendenti Bonus Renzi	-	212	212
<b>TOTALE</b>	<b>170.136</b>	<b>205.370</b>	<b>35.234</b>

## 9) Altri crediti

Saldo al 31/12/2013	€	9.791.822
Saldo al 31/12/2014	€	<u>10.117.504</u>
	€	<u><b>325.682</b></u>

Voce	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazioni
Anticipi a fornitori	3.400	3.400	-
Fornitori per Note Cred. da Ricevere	238	-	(238)
Debiti v/enti previdenziali	795	671	(124)
Crediti v/so terzi	2.039	2.039	-
Crediti v/so dipendenti	2.069	791	(1.278)
Crediti v/so Naro Lorenzo	3.000	3.000	-
Crediti v/so Az. Agricola Ten. Del Pisciotto	2.511.245	2.658.267	147.022
Crediti v/so Feudi del Pisciotto	4.393.152	4.729.077	335.925
Crediti v/so Resort del Pisciotto	125.958	130.958	5.000
Crediti v/so Gestpor	6.500	6.500	-
Crediti v/so Az Turistica Flori.	168	168	-
Crediti v/so Agricola Florio (già Isola Longa Turiscmo rurale)	513.738	483.238	(30.500)
Crediti v/so Isola Longa	120.252	22.252	(98.000)
Crediti v/so Soc. Infrastrutture Sicilia	339.074	339.074	-
Crediti v/so Diana Bis	1.500.000	1.500.000	-
Crediti tributari v/so Diana Bis	35.731	-	(35.731)
Altri crediti	31.195	31.195	-
Anticipo immobile	4.282	4.282	-
Ratei attivi diversi	70.206	71.352	1.146
Risconto assicurazioni	-	350	350
Risconti attivi diversi	128.780	130.890	2.110
<b>TOTALE</b>	<b>9.791.822</b>	<b>10.117.504</b>	<b>325.682</b>



## 10) Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2013	€	22.520
Saldo al 31/12/2014	€	13.514
	€	<u>(9.006)</u>

### Depositi bancari

Voce	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazioni
Monte Dei Paschi di Siena	18.240	11.242	(6.998)
Bipop Carire	3.744	1.957	(1.787)
Cassa	536	315	(221)
<b>TOTALE</b>	<b>22.520</b>	<b>13.514</b>	<b>(9.006)</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. I saldi contabili sono stati tutti riconciliati alla data del 31 dicembre 2014 con quelli esposti sugli estratti conto bancari.

## PASSIVO

## 11) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2013	€	8.146.852
Saldo al 31/12/2014	€	8.514.609
	€	<u>367.757</u>

Voce	Valore al 31/12/2013	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2014
Capitale Sociale	922.953	-	-	922.953
Riserva Legale	184.591	-	-	184.591
Riserva Straordinaria	5.225.749	363.551	-	5.589.300
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	-	-	1.526.025
Movimentazione patrimoniale IAS	(76.003)	-	(6.591)	(82.594)
Utili (Perdite) a nuovo	(14)	-	-	(14)
<b>TOTALE</b>	<b>7.783.301</b>	<b>363.551</b>	<b>(6.591)</b>	<b>8.140.261</b>
Utile (perdita) dell'esercizio	363.551	374.348	(363.551)	374.348
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>8.146.852</b>	<b>737.899</b>	<b>(370.142)</b>	<b>8.514.609</b>

I movimenti di patrimonio netto del periodo riguardano la destinazione dell'utile dell'esercizio 2013 a riserva straordinaria e la contabilizzazione del risultato dell'esercizio.

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

attuariali sul TFR al 31 dicembre 2014 ha inoltre comportato un'ulteriore riduzione della riserva OIC per 6.591 euro.

Il capitale sociale è così composto:

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

Al 31 dicembre 2014 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 legale	184.591
----------------	---------

Riserva da sovrapprezzo azioni	1.526.025
Riserva straordinaria	5.589.300
Riserva di transizione agli IAS/IFRS	(82.594)
Utile dell'esercizio	374.348
Utile/(Perdita) a nuovo	(14)

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 31/12/2013	Incrementi	Decrementi	Valore a 31/12/2014
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 31/12/2012</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>							363.551	363.551
<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>
Destinazione del risultato				363.551			(363.551)	-
Rettifiche TFR IAS 01/01/13								-
Altre variazioni:								-
<i>Risultato netto del periodo</i>							374.348	374.348
<i>Proventi oneri imputati direttamente a Patrimonio</i>					(6.591)			(6.591)
Risultato complessivo del periodo					(6.591)		374.348	<b>367.757</b>
<b>Valori al 31/12/2014</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>5.589.300</b>	<b>(82.594)</b>	<b>(14)</b>	<b>374.348</b>	<b>8.514.609</b>

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	5.589.300	A, B, C	5.589.300
Perdite a nuovo	(14)		
Riserva Transizione IFRS*	(82.594)	-	(82.594)
<b>Totale</b>			<b>7.032.731</b>

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

## PASSIVITÀ NON CORRENTI

### 12) *Debiti Finanziari*

Saldo al 31/12/2013	€	17.614.442
Saldo al 31/12/2014	€	16.223.575
	€	<u>(1.390.867)</u>

I debiti finanziari sono costituiti da:

Voce	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazioni
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	17.614.442	16.223.575	(1.390.867)
<b>TOTALE</b>	<b>17.614.442</b>	<b>16.223.575</b>	<b>(1.390.867)</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 11.172.526.

Si segnala che nel mese di dicembre per alcuni finanziamenti in corso, Unicredit e Carige, è stata presentata la domanda di moratoria ABI, già tutte accolte dai vari istituti, che prevede la sospensione della quota capitale per 12 mesi e allungamento della scadenza per pari periodo..

### 13) *Debiti per imposte differite*

L'ammontare dei debiti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2014 a zero euro contro 103.860 euro del 31 dicembre 2013.

Il dettaglio analitico della composizione della posta, con la relativa movimentazione rispetto al precedente esercizio è fornito nella tabella di dettaglio inserita al punto 28) imposte delle presenti note al bilancio.

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

Saldo al 31/12/2013	€	25.109
Saldo al 31/12/2014	€	28.063
	€	<u>2.954</u>

La variazione è così costituita:

Voce	Fondo al 31/12/2013	Utilizzi	Accanto- namento	Oneri Finanziari	(Utili)/Perdite attualizzazione	Fondo al 31/12/2014
Dirigenti	22.650	(8.700)	3.685	82	6.624	24.341
Impiegati	2.459	-	1.287	10	(34)	3.722
	<b>25.109</b>	<b>(8.700)</b>	<b>4.972</b>	<b>92</b>	<b>6.590</b>	<b>28.063</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 2014 a euro 17.897.

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 2014:

**Assunzioni Finanziarie:**

Tasso di Attualizzazione	<i>Curva Eur Composite AA al 31.12.2014</i>	
	<i>Scadenze (anni)</i>	<i>Tassi</i>
	1	0,136%
	2	0,163%
	3	0,225%
	4	0,316%
	5	0,424%
	7	0,663%
	8	0,790%
	9	0,917%
	10	1,035%
	15	1,305%

Tasso di Inflazione	1,50%
Tasso atteso di incremento retributivo (inflazione inclusa)	3,05%
Percentuale di TFR richiesta in anticipo	70,00%

**Assunzioni demografiche:**

Età Massima di Collocamento a Riposo	<i>Secondo le ultime disposizioni legislative</i>
Tavole di Mortalità	<i>RGS 48</i>
Percentuale Media Annuale di Uscita del Personale*	11,56%
Probabilità annua di richiesta di anticipo	3,50%

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

<b>Analisi di sensitività</b>	<b>Sensitivity</b>	<b>Nuovo DBO</b>
Tasso di Attualizzazione	+0,50%	26.355
	-0,50%	29.945

**Informazioni Aggiuntive**

Duration (in anni)	19,36
--------------------	-------

<b>Pagamenti previsti</b>	
Pagamenti previsti al 31.12.2015	5.163
Pagamenti previsti al 31.12.2016	1.452
Pagamenti previsti al 31.12.2017	1.646
Pagamenti previsti al 31.12.2018	1.810
Pagamenti previsti al 31.12.2019	1.943
Pagamenti previsti dall'1.01.2020 al 31.12.2024	10.782

## PASSIVITÀ CORRENTI

### 15) *Debiti finanziari*

Saldo al 31/12/2013	€	4.703.312
Saldo al 31/12/2014	€	<u>5.108.637</u>
	€	<u><b>405.322</b></u>

Voce	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazioni
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	1.322.167	1.787.696	465.529
Debiti vs Banche	2.496.805	2.510.400	13.595
Altri finanziamenti correnti	211.971	128.778	(83.193)
Debiti v/so Class Editori	659.004	659.004	-
Debiti v/so Classpi	8.368	17.760	9.392
Debiti vs Diana Bis	5.000	5.000	-
<b>TOTALE</b>	<b>4.703.315</b>	<b>5.108.637</b>	<b>405.322</b>

### 16) *Debiti commerciali*

Saldo al 31/12/2013	€	3.997.600
Saldo al 31/12/2014	€	<u>4.283.046</u>
	€	<u><b>285.446</b></u>

Voce	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazioni
Fornitori e collaboratori	214.364	392.630	178.266
Fatture e note da ricevere	251.279	234.680	(16.599)
Class Editori	3.487.442	3.625.156	137.714
Classpi	30.027	30.580	553
Class Editori Service	14.488	-	(14.488)
<b>TOTALE</b>	<b>3.997.600</b>	<b>4.283.046</b>	<b>285.446</b>

## 17) Debiti tributari

Saldo al 31/12/2013	€	111.687
Saldo al 31/12/2014	€	74.409
	€	<u>(37.278)</u>

Voce	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazioni
IRPEF per ritenute dipendenti	13.210	4.014	(9.196)
IRPEF per ritenute autonomi/Co.Co.Co	19.419	5.686	(13.733)
Erario Ires-Irap	79.058	64.709	(14.349)
<b>TOTALE</b>	<b>111.687</b>	<b>74.409</b>	<b>(37.278)</b>

## 18) Altri debiti

Saldo al 31/12/2013	€	10.657.436
Saldo al 31/12/2014	€	13.728.556
	€	<u>3.071.120</u>

Voce	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazioni
V/so enti previdenziali	7.558	11.667	4.109
Cauzioni	282.000	282.000	-
Debiti vs azionisti per dividendi	1.940	1.940	-
Acquisto Partecipazioni	150.000	-	(150.000)
Deb. Tributari V/so Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	83.711	75.608	(8.103)
Deb. Tributari V/so Resort del Pisciotto	11.921	17.151	5.230
Deb. Tributari V/so Feudi del Pisciotto	64.893	103.573	38.680
Dipendenti C/to Stipendi	10.363	10.363	-
Note spese da Ricevere	7.830	2.631	(5.199)
Debiti v/Class per caparra confirmatoria	1.999.998	1.999.998	-
Altri debiti V/so Class Editori	7.700.046	10.744.361	3.044.315
Altri debiti V/so Global Finance	-	12.819	12.819
Altri debiti V/so Diana Bis	-	15.479	15.479
Altri debiti	120	120	-
Rateo 13.ma 14.ma redazionale	3.360	3.429	69
Rateo ferie maturate	838	4.705	3.867
Ratei passivi diversi	300.642	442.713	142.071
Risconti passivi vs Global	32.216	-	(32.216)
<b>TOTALE</b>	<b>10.657.436</b>	<b>13.728.556</b>	<b>3.071.120</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

#### 19) Ricavi e altri proventi

Saldo al 31/12/2013	€	3.247.567
Saldo al 31/12/2014	€	6.103.224
	€	<u>2.855.657</u>

#### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Voce	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazioni
Ricavi affitti e facility Class	2.472.920	2.486.879	13.959
Ricavi affitti e facility Italia Oggi	357.790	359.400	1.610
Ricavi affitti e facility Global Finance	154.686	157.730	3.044
Altri ricavi dell'attività	149.512	162.211	12.699
<b>TOTALE</b>	<b>3.134.908</b>	<b>3.166.219</b>	<b>31.311</b>

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

#### Altri proventi

Voce	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazioni
Altri ricavi e proventi	84.059	154.241	70.182
Prestazione servizi Global	28.600	-	(28.600)
Plusvalenza	-	2.782.764	2.782.764
<b>TOTALE</b>	<b>112.659</b>	<b>2.937.005</b>	<b>2.824.346</b>

La plusvalenza contabilizzata nel 2014 è relativa alla cessione della partecipazione in Donnafugata Resort Srl, come meglio specificato in relazione.



## **COSTI OPERATIVI**

Saldo al 31/12/2013	€	1.490.620
Saldo al 31/12/2014	€	1.636.274
	€	<u>145.654</u>

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

Voce	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazioni
Acquisto altre merci	6	1.630	1.624
<b>TOTALE</b>	<b>6</b>	<b>1.630</b>	<b>1.624</b>

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

Voce	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazioni
Collaborazioni occasionali	39.568	22.000	(17.568)
Spese di rappresentanza	4.062	-	(4.062)
Assicurazioni	27.226	24.616	(2.610)
Manutenzioni	22.117	21.313	(804)
Spese generali	484.535	430.244	(54.291)
Consulenze fiscali e spese legali	278.817	481.938	203.121
Prestazione di servizi Class Editori	150.000	150.000	-
Altri servizi	2.919	6.826	3.907
Godimento beni di terzi	37.125	47.225	10.100
<b>TOTALE</b>	<b>1.046.369</b>	<b>1.184.162</b>	<b>137.793</b>

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

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

Voce	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazioni
Costi retribuzioni	60.212	82.414	22.202
Costi contributi	29.410	41.337	11.927
Adeguamento attualizzazione TFR Ias	5.341	4.972	(369)
Spese varie personale	-	470	470
<b>TOTALE</b>	<b>94.963</b>	<b>129.194</b>	<b>34.231</b>

### 23) Altri costi operativi

Voce	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazioni
Emolimenti organi societari	97.531	97.920	389
Imposte e tasse	152.000	152.978	978
Altre spese	81.542	52.385	(29.157)
Quotazione titoli	18.209	18.005	(204)
<b>TOTALE</b>	<b>349.282</b>	<b>321.288</b>	<b>(27.994)</b>

### 24) Proventi/(Oneri) straordinari

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

Voce	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazioni
Sopravvenienze attive fiscali	222	14.588	14.366
Sopravvenienze attive gestione ordinaria	45.764	17.252	(28.512)
Sopravvenienze attive fiscali	-	31.001	31.001
Sopravvenienze attive per accordi saldo e stralcio	-	8.270	8.270
<b>Totale Proventi Straordinari</b>	<b>45.986</b>	<b>71.111</b>	<b>25.125</b>
Sopravvenienze passive	-	(2.070)	(2.070)
Sopravvenienze passive gestione ordinaria	(7.029)	(7.746)	(717)
Sopravvenienze passive fiscali	(11.110)	(6.085)	5.025
Perdite su crediti	-	(9.251)	(9.251)
Refusione danni e transazioni varie	-	(240)	(240)
<b>Totale Oneri Straordinari</b>	<b>(18.139)</b>	<b>(25.392)</b>	<b>(7.253)</b>
<b>Totale Proventi e Oneri straordinari netti</b>	<b>27.847</b>	<b>45.719</b>	<b>17.872</b>

### 25) Ammortamenti e svalutazioni

Saldo al 31/12/2013	€	372.292
Saldo al 31/12/2014	€	<u>3.154.678</u>
	€	<u><b>2.782.386</b></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 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni materiali	370.714	370.591	(123)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.578	1.323	(255)
Accantonamento fondo svalutazione crediti	-	2.782.764	2.782.764
<b>TOTALE</b>	<b>372.292</b>	<b>3.154.678</b>	<b>2.782.386</b>

È stato effettuato un accantonamento prudenziale al fondo crediti in funzione della significativa crescita degli stessi.

## 26) Proventi e oneri finanziari netti

Saldo al 31/12/2013	€	(946.720)
Saldo al 31/12/2014	€	(932.179)
	€	<u>14.541</u>

### Altri proventi finanziari

Voce	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazioni
Interessi bancari e postali	63	104	41
Interessi attivi Diana Bis	255.140	251.612	(3.528)
Utili su Cambi	1.410	197	(1.213)
<b>TOTALE</b>	<b>256.613</b>	<b>251.913</b>	<b>(4.700)</b>

### Interessi e altri oneri finanziari

Voce	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazioni
Interessi passivi bancari	98.073	140.318	42.245
Spese e commissioni bancarie	26.541	37.783	11.242
Interessi passivi su finanziamenti	5.261	2.472	(2.789)
Perdite su Cambi	2.926	1.632	(1.294)
Interessi passivi su mutui ipotecari	1.061.897	999.387	(62.510)
Oneri finanziari TFR Ias	98	92	(6)
Interessi passivi classpi	97	381	284
Altri oneri finanziari	8.440	2.028	(6.412)
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>1.203.333</b>	<b>1.184.092</b>	<b>(19.241)</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari netti</b>	<b>(946.720)</b>	<b>(932.179)</b>	<b>14.541</b>

## 27) Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2013	€	102.231
Saldo al 31/12/2014	€	51.464
	€	<u>(50.767)</u>

Il saldo comprende l'Irap dell'anno per euro 63.134, il costo per l'Ires del periodo per euro 32.333. Sono inoltre state stanziati imposte anticipate a credito per euro 173.333 e a debito per utilizzo perdite pregresse di euro 129.330.

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 31/12/2013			Valori al 31/12/2014		
	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	--
Accto fondo svalutazione crediti tassato	--	--	--	(139.138)	38.263	38.263
Storno altre immobilizzazioni	(6.735)	2.115	--	(5.974)	1.876	(239)
Eccedenze ROL riportabili	(858.287)	236.029	146.534	(1.349.361)	371.074	135.045
Attualizzazione TFR	(2.448)	673	3	(3.408)	937	264
<b>Imposte anticipate/(differite) nette</b>			<b>146.537</b>			<b>173.333</b>
<b>Effetto Netto:</b>						
Sul risultato d'esercizio		146.537			173.333	
<b>Sul Patrimonio Netto Iniziale</b>		<b>(284.083)</b>			<b>(103.860)</b>	
Arrotondamenti						
<b>Sul Patrimonio Netto Finale</b>		<b>(103.860)</b>			<b>69.473</b>	

## 28) Fair value delle attività e passività finanziarie

Come previsto dallo IAS 32, viene presentato il confronto tra il valore iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2014 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>	13.514	13.514
<i>Crediti commerciali</i>	10.099.550	10.099.550
<i>Altre partecipazioni e titoli</i>	--	--
<i>Altri crediti</i>	18.659.597	18.659.597
<b>Passività finanziarie</b>		
<i>Finanziamenti</i>		
<i>- a tasso fisso</i>	18.693.035	18.693.035
<i>- a tasso variabile</i>	128.778	128.778
<i>Debiti commerciali</i>	4.283.046	4.283.046
<i>Altri debiti</i>	13.802.965	13.802.965
<i>Debiti verso banche e altri</i>	2.510.400	2.510.400

## 29) Informativa di settore

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

Si riportano di seguito i principali dati settoriali societari:

### A. Locazioni

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	31/12/13	31/12/14	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	2.333	2.348	15	0,6
Costi operativi diretti	1.241	1.181	(60)	(4,8)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>1.092</b>	<b>1.167</b>	<b>75</b>	<b>6,9</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>46,8</i>	<i>49,7</i>		

## B. Facility management

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>	<b>Variaz. Assoluta</b>	<b>Variaz (%)</b>
Ricavi	710	713	3	0,4
Costi operativi diretti	291	272	(19)	(6,5)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>419</b>	<b>441</b>	<b>22</b>	<b>5,3</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>59,1</i>	<i>61,9</i>		

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

### 30) Controversie e passività potenziali

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

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

### 31) Rapporti con parti correlate

Al 31 dicembre 2014 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A. (1.898 mila euro per affitti e 589 mila euro per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (254 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>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>		
Crediti vs. Class Editori	2.462	4.500
Crediti vs. Italia Oggi Editori Erinne	476	887
Crediti vs. Class CNBC	20	20
Crediti vs. Class Pubblicità	--	--
Crediti vs. Global Finance	48	--
Debiti vs. Class Editori	(11.846)	(15.029)
Debiti vs. Italia Oggi Editori Erinne	--	--
Debiti vs. Class Pubblicità	(38)	(49)
Debiti vs. Class Editori Service	(14)	--
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/14</b>
<b><u>Rapporti Economici</u></b>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	1.887	1.898
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	253	254
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	-	-
Ricavi da locazione vs. Global Finance	155	157
Ricavi per servizi e facility vs. Class Editori	586	589
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	105	105
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(150)	(150)

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

€uro/000	31/12/13	31/12/14
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>		
Crediti verso Turistica Florio	--	--
Crediti verso Isola Longa	120	22
Crediti verso Società Infrastrutture Sicilia	339	339

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

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

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

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

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 128.778.

Onere finanziario effettivo: Euro 2.472.

Ammortamento virtuale del periodo: Euro 36.078.

Valore del bene alla fine dell'esercizio considerato come immobilizzazione: euro 835.801.

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

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

### **35) Informazioni in materia di privacy**

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



---

### 36) *Eventi successivi*

CIA, a seguito della sentenza del secondo arbitrato, avvenuta nel mese di dicembre, con la condanna di controparte al pagamento e stante il perdurare dell'inadempimento della stessa controparte, ha già dato mandato per avviare azioni esecutive al fine di incassare nel più breve tempo possibile quanto dovuto. Infine si segnala che in data 19 gennaio 2015 il Tribunale di Milano ha respinto l'impugnativa promossa da controparte che chiedeva l'annullamento e/o risoluzione del mandato conferito al Perito il 22 dicembre 2010, al fine di cercare di rendere inefficace e porre nel nulla la valutazione del prof. Guatri.

#### **Altre informazioni**

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

<i>Qualifica</i>	<i>Compenso</i>
Amministratori	75.120
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 2014 distinti per tipologia di servizio:

<i>€uro</i>	<b>Esercizio 2014</b>
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2014	3.000
Revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2014	1.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2014	1.500
Controllo contabile esercizio 2014	800
<b>Totale revisione contabile</b>	<b>6.300</b>
Altri servizi di attestazione	10.000
<b>Totale costi Società di Revisione</b>	<b>16.300</b>

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

*Angelo Riccardi*

---

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

---

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

1. I sottoscritti Angelo Riccardi in qualità di Presidente del Consiglio d'amministrazione e 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 2014
  - 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 2014
  - 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, 20 marzo 2015

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

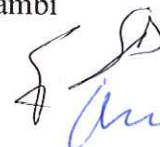
**Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti  
ai sensi dell'art. 153, D.Lgs. n. 58/1998 e dell'art. 2429 del Codice Civile  
relativa al bilancio dell' esercizio chiuso al 31 dicembre 2014**

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 2014 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.

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 redatta dagli Amministratori forniscono un'esaustiva 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 2014 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 2014 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 S.p.A. sono stati conferiti, dalla Società e dalle controllate, i seguenti incarichi:

<b>Revisione Bilancio e controllo contabile</b>	<b>Corrispettivo annuo</b>	<b>Durata Incarico</b>
CIA S.p.A.	6.300,00	2013-2021
CIA S.p.A. – Servizi di attestazione	10.000,00	2014
Feudi del Pisciotto S.r.l.	5.000,00	2013-2021
Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	1.400,00	2013-2021
Infrastrutture America S.r.l.	3.500,00	2013-2021
Resort del Pisciotto S.r.l.	1.100,00	2013
Diana Bis S.r.l.	3.300,00	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 7 aprile 2015.

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 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 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 2014, 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 19 marzo 2015 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.



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 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 nel corso dell'esercizio riunioni e consultazioni con gli esponenti della Società di Revisione PKF S.p.A. da cui 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 2014:

- il Comitato per la Remunerazione non si è riunito;
- 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 monocratico 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 2014 che si chiude con un utile netto di Euro 374.348 e concorda con la proposta formulata dagli Amministratori in merito alla destinazione del risultato dell'esercizio.

Da ultimo il Collegio sindacale comunica che con l'approvazione del presente bilancio l'Organo di controllo decade dalla carica per compiuto mandato ed invita pertanto l'Assemblea degli azionisti a voler deliberare in merito.

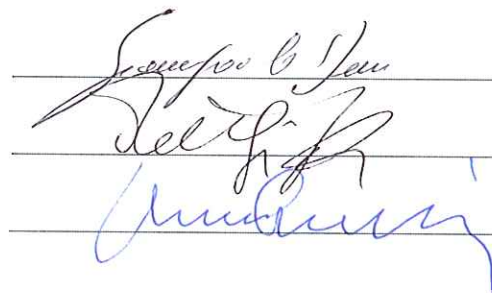
Milano, 7 Aprile 2015

Il Collegio sindacale

Giampaolo Dassi – Presidente

Pierluigi Galbussera – Sindaco effettivo

Carlo Maria Mascheroni – Sindaco effettivo



---

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

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

**BILANCIO D'ESERCIZIO  
AL 31 DICEMBRE 2014**

**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 2014. 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 contenute 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 da noi emessa in data 4 aprile 2014.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2014 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 49495.711 | Fax +39 02 49495.721 | Email [pkf.mi@pkf.it](mailto:pkf.mi@pkf.it) | [www.pkf.it](http://www.pkf.it)

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

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

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

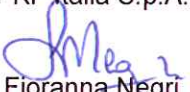
PKF Italia SpA è membro effettivo di PKF International Limited, un network di società legalmente indipendenti che non accetta alcuna responsabilità o addebito per le attività o inadempienze riferibili a qualsiasi altra società aderente al network.



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 2014.

Milano, 7 aprile 2015

PKF Italia S.p.A.



Fioranna Negri  
(Socio)