C I A

Compagnia Immobiliare Azionaria

Relazione e bilancio al 31 dicembre 2017

CIA
Compagnia Immobiliare Azionaria SpA
Via G. Borgazzi, 2 – 20122 Milano
Tel. 0039 02 5821-9347 – Fax 0039 02 5831-7376
Cap. Sociale 922.952,60 Euro – REA n. 1700623 – Cod. Fiscale e P.IVA 03765170968

Indice

Gruppo CIA

- Composizione degli organi sociali ……..……..…..…… 3
- Relazione sulla gestione del Gruppo al 31 dicembre 2017 ……..…..…… 4
- Dati essenziali bilanci società controllate e collegate ……...……..……..… 27
- Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2017 ……..…..…… 28
- Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato esercizi 2016 e 2017 32
- Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2017 ….……. 33
- Situazione consolidata al 31 dicembre 2017 ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006 ……..…….……. 34
- Note Illustrative al Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2017 ……...……...….. 37
- Operazioni con parti correlate al 31 dicembre 2017 ……..…….……...….. 69
- Prospetto delle Partecipazioni Rilevanti ex. Art. 120 del D. Lgs n. 58/1998 ...… 73
- Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 …….…….……. 75
- Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato …….…….……. 77
- Relazione della Società di Revisione al Bilancio Consolidato ….....……. 80

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

- Relazione sulla gestione della capogruppo …….……. 86
- Bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2017 ……...…… 95
- Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto esercizi 2016 e 2017 ……..……. 100
- Prospetto dei flussi di cassa della capogruppo al 31 dicembre 2017 ……..…… 101
- Note Illustrative al bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2017… 102
- Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 ……..…. 133
- Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio separato della Capogruppo ……... 135
- Relazione della Società di Revisione al Bilancio separato della Capogruppo ….. 151

Composizione degli Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

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

Collegio Sindacale

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

Società di Revisione

BDO Italia Spa

I mandati triennali del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nominati dall'Assemblea degli Azionisti del 30 aprile 2015, scadono in concomitanza dell'Assemblea degli Azionisti che approverà il bilancio dell'esercizio 2017. Nel corso della seduta del consiglio di amministrazione del 14 novembre 2017 è avvenuta la nomina dell'avvocato Paolo Angius in sostituzione dell'ing. Carfagna.
La società di revisione è incaricata fino all'Assemblea che approverà il bilancio dell'esercizio 2021. Si fa presente che PKF Italia S.p.A. in data 31 gennaio 2017 ha ceduto a BDO Italia Spa, società operante nello stesso settore di PKF Italia Spa e aderente al network internazionale BDO, un ramo d'azienda ricomprendente, inter alia, l'incarico di revisione legale di Cia Spa.

Relazione sulla gestione del gruppo

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

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL GRUPPO AL 31 DICEMBRE 2017

Sintesi dei principali risultati economico-patrimoniali dell'esercizio

Valori in Euro/000	**31/12/2016**	**31/12/2017**	***Variaz. %***
Dati economici:			
Ricavi da attività di gestione corrente	5.785	4.676	*(19,2)*
Ricavi da attività di investimento	2.731	7.949	*191,1*
Margine operativo lordo (EBITDA)	4.904	9.084	*85,2*
Risultato operativo (EBIT)	(978)	3.789	*n.s.*
Risultato di competenza del Gruppo	**(1.644)**	**4.189**	*n.s.*
Dati patrimoniali:			
Immobilizzazioni materiali	**39.311**	**10.308**	*(73,8)*
Posizione finanziaria netta	**(44.139)**	**(3.784)**	*91,4*
Patrimonio netto consolidato di gruppo	**8.205**	**12.534**	*52,8*

Scenario economico dei principali mercati di riferimenti e attività del Gruppo

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

- **Mercato immobiliare**

  Il mercato immobiliare italiano, conferma e consolida le indicazioni positive di una ripresa della crescita già iniziata nel corso del 2016. Il dato è confermato nella relazione pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, ad inizio del mese di dicembre 2017, che seppur evidenzia per il **mercato immobiliare residenziale** un rallentamento della crescita nel III trimestre 2017, resta ampiamente in ambito positivo, soprattutto grazie ai risultati dei trimestri precedenti (+8,6% nel I trim., +3,8% nel II trim.). Andamento analogo per il **mercato immobiliare terziario-commerciale,** ma con valori significativamente superiori: +5,5% nel III trimestre, mentre +10,8% nel I trim. e +6,2% nel II trim. In continua crescita gli investimenti nel settore corporate che ha registrato nel 2017 il valore record di circa 11,1 miliardi di

euro (+25% rispetto al 2016). A questo risultato ha contribuito un IV trimestre molto dinamico, con volumi pari ad oltre 4,2 miliardi di euro. In termini di tipologia di prodotto, la ripartizione è rimasta piuttosto invariata, soprattutto per le tre *asset class*: uffici-direzionale che pesa per il 46% dell'intero comparto, il retail il 24% e la logistica il 5%. Il settore con la maggiore crescita percentuale sono gli hotel, passati dal 8% al 14%. Ottima la performance di Milano che si conferma essere la principale piazza italiana, anche in termini di investimenti: circa 3,6 miliardi di euro di volumi con un incremento del 17% rispetto all'anno precedente. La top performance dei volumi si registra nel settore uffici-direzionali *core*, dove l'elevata competizione per il prodotto, concentrata nelle zone più centrali della città, continua a scontrasi con la limitata offerta determinando una sostanziale stabilità dei rendimenti netti *prime* compresi tra 3,75% - 4,50% (*fonte dati BNP Paribas Real Estate*).

- **Le attività immobiliari e servizi connessi del Gruppo**

In questo contesto di mercato, cogliendo l'opportunità della crescita e della richiesta registrata dal mercato immobiliare corporate, come sopra descritto, CIA ha concluso le seguenti attività:

a) nel mese di ottobre, CIA ha perfezionato la vendita al Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato ad Investitori Professionali denominato "Richmond", del compendio immobiliare di proprietà sito a Milano, in via Marco Burigozzo 5, Gerolamo Borgazzi 2 e in via Gian Galeazzo, 29 e 31 con relativi servizi connessi per un prezzo complessivo di 21 milioni di euro, realizzando una plusvalenza di 12,1 milioni di euro rispetto ai valori di carico;

b) nel mese di dicembre, CIA ha ceduto a SMA Spa, al prezzo di 2 milioni di euro il 99% delle quote del capitale sociale di Diana Bis Srl, proprietaria del compendio immobiliare compreso tra Corso Italia 64, via Marco Burigozzo 1 e via Gerolamo Borgazzi 1/2/3.

CIA, in conseguenza delle operazioni sopra citate e unitamente al perfezionamento del piano di risanamento ex articolo 67, terzo comma, del Regio decreto 267/42 sottoscritto nel corso del mese di ottobre con i principali istituti di credito e fornitori, ha ridotto l'indebitamento finanziario in essere per oltre 40 milioni di euro.

- **Mercato vitivinicolo**

Il mercato internazionale continua a rappresentare la primaria fonte di crescita per le vendite di vino. I dati definitivi sull'export di vino Italiano nel 2017 rilasciati dall'Istat mostrano l'Italia come "*superpotenza enologica"*: 5,93 miliardi di euro di vino venduto +6,2% rispetto all'anno precedente. Anche dal punto di vista delle quantità, la variazione – seppur più contenuta – è stata positiva, vale a dire +3,4%, per un ammontare complessivo di 21,3 milioni di ettolitri contro i 20,6 del 2016. La geografia delle esportazioni a livello di vino totale ha visto, nel 2017, una crescita significativa in Russia (oltre 40%) e in Cina (+29%), superiore alla media in Canada (+9%) e Giappone (+8%) mentre sotto la media in UK (+5,9%), Usa (+3,6%) e Germania (+0,6%). Sul fronte interno i dati IRI sulle vendite di vino in GDO che rappresenta il principale canale di consumo in Italia (circa i due terzi del totale), a fronte di una sostanziale stabilità dei volumi, le vendite di vino a valore sono cresciute di quasi il +3% (*fonte dati Wine Monitor-Nomisma*)
In contrapposizione al nuovo record per l'export di vino, il 2017 ha registrato il record negativo in relazione alla peggior vendemmia degli ultimi settant'anni: meno di 39 milioni di ettolitri di vino prodotto a causa delle inedite condizioni climatiche con gelate primaverili seguite da mesi di elevate temperature e prolungata siccità.

- **Le attività nel settore del Gruppo**

La controllata Feudi del Pisciotto ha registrato minori ricavi dalle vendite vino. L'incremento del prezzo medio (+4,2% rispetto al 2016) ha solo in parte compensato il calo dei volumi, principalmente

imputabile ad uno slittamento al primo bimestre 2018 delle vendite programmate in particolare per il canale Export, in forza dei contratti pluriennali sottoscritti con importatori in Cina.
La vendemmia 2017, iniziata nel mese di agosto, è stata in controtendenza rispetto ai dati registrati dall'intero comparto, con una crescita di oltre il 10% di uva raccolta rispetto all'anno precedente con qualità eccellente.

Analisi dei principali dati economici dell'esercizio

- I ricavi complessivi del gruppo al 31 dicembre 2017 sono pari a 12,62 milioni di euro, contro gli 8,52 milioni di euro dell'esercizio precedente. L'incremento è principalmente attribuibile alla plusvalenza pari a 12,1 milioni di euro realizzata con la vendita, conclusa in data 31 ottobre 2017, del compendio immobiliare sito a Milano con relativi servizi e quindi vero e proprio ramo d'azienda, di proprietà di CIA Spa, come sopra descritto. Tale operazione ha conseguentemente comportato l'interruzione dei contratti di locazione e di facility management in essere con il conduttore degli immobili ceduti. Il precedente esercizio includeva gli effetti della cessione dell'immobile ad uso uffici sito a New York – Manhattan (pari a 2,77 milioni di euro). Altro elemento significativo che ha comportato una riduzione dei ricavi complessivi dell'anno 2017, è rappresentato dalla variazione negativa delle rimanenze degli immobili destinati alla vendita della società Diana Bis Srl, pari a circa 4,13 milioni di euro in conseguenza dell'operazione di cessione, realizzata in data 22 dicembre 2017, delle quote del capitale sociale detenute da CIA, nell'ambito della quale è stato operato un adeguamento dei valori del complesso immobiliare;
- Le spese per prestazioni di servizi sono state pari a 1,70 milioni di euro (1,74 milioni di euro nell'esercizio 2016) e sono riferite principalmente ai costi di gestione degli immobili, all'attività del Wine Relais e a quella vitivinicola delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e al costo delle prestazioni ottenute dalla correlata Class Editori Spa per la fornitura di servizi di consulenza tecnica, amministrativa e dei servizi informatici;
- il costo del personale pari a 0,60 milioni di euro, è relativo ai dipendenti di CIA ed agli avventizi che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto Srl, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Resort del Pisciotto. 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 0,49 milioni di euro, in diminuzione rispetto ai 0,77 milioni del precedente esercizio che includevano gli oneri sostenuti per perfezionare il passaggio di proprietà dell'immobile di New York venduto nel mese di dicembre 2016. La voce di costo comprende inoltre le imposte di registro, l'IMU e i compensi agli organi societari;
- il saldo dei proventi e oneri non ordinari è positivo per 7,48 milioni di euro contro un saldo netto negativo di 0,49 milioni di euro del precedente esercizio e include gli effetti positivi degli accordi di saldo e stralcio conclusi con gli istituti di credito e con i principali fornitori nell'ambito del piano di risanamento posto in essere da CIA, pari complessivamente a 5,3 milioni di euro. È altresì inclusa la plusvalenza realizzata grazie alla cessione della partecipazione in Diana Bis, pari a 2,54 milioni di euro;
- il totale degli ammortamenti e svalutazioni è pari a 12,78 milioni di euro (5,39 milioni di euro al 31 dicembre 2016). L'incremento è dovuto alle svalutazioni operate sugli immobili strumentali detenuti dalla società Diana Bis Srl, nell'ambito dell'operazione di cessione, realizzata in data 22 dicembre 2017, delle quote del capitale sociale detenute da CIA, nell'ambito della quale è stato operato un adeguamento dei valori del complesso immobiliare. Inoltre, sono inclusi gli effetti della svalutazione della partecipazione detenuta da Infrastrutture America Srl in Società Infrastrutture Sicilia Srl per effetto della volontà di non sottoscrivere l'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea dei soci di Airgest Spa, proprietaria dell'aeroporto di Trapani, a seguito dell'integrale abbattimento del

capitale sociale a copertura delle perdite generate e ricostituzione dello stesso, mediante sottoscrizione del nuovo aumento di capitale. Determinata l'impossibilità del raggiungimento dell'oggetto sociale, l'Assemblea dei soci della Società Infrastrutture Sicilia Srl e successivamente quella di Infrastrutture America Srl, hanno deciso di porre in liquidazione le società, azzerando il valore dei crediti e delle partecipazioni.

- il risultato operativo al 31 dicembre 2017 è stato positivo per 3,79 milioni di euro contro una perdita di 0,98 milioni di euro dell'esercizio precedente;
- gli oneri finanziari netti sono pari a 1,21 milioni di euro, in diminuzione rispetto al valore del precedente esercizio (-2,10 milioni di euro) per effetto del rimborso dei finanziamenti effettuato in corso d'anno a seguito del perfezionamento delle operazioni precedentemente esposte.
- il risultato di competenza del Gruppo al 31 dicembre 2017 è positivo per 4,19 milioni di euro, contro una perdita di 1,64 milioni di euro dell'esercizio precedente;
- il conto economico complessivo consolidato di pertinenza del gruppo chiude con una utile netto di 4,19 milioni di euro contro una perdita netta di 1,65 milioni euro del precedente esercizio.

Conto economico complessivo consolidato

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

Valori in Euro/000	**31/12/16**	**31/12/17**	**Variaz. (%)**
Ricavi di vendita	8.516	12.625	*48,3*
Costi Operativi	(3.612)	(3.541)	*(2,0)*
Margine Lordo	**4.904**	**9.084**	***85,2***
Incidenza sui ricavi	*57,6*	*72,0*	
Proventi e oneri non ordinari	(489)	7.484	*n.s.*
Ammortamenti e svalutazioni	(5.393)	(12.779)	*137,0*
Risultato Operativo	**(978)**	**3.789**	***n.s.***
Incidenza sui ricavi	*(11,5)*	*30,0*	
Proventi e (oneri) finanziari netti	(2.102)	(1.210)	*42,4*
Utile/(Perdita) Ante Imposte	**(3.080)**	**2.579**	***n.s.***
Imposte	(468)	(43)	*(90,8)*
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	1.904	1.653	*(13,2)*
Risultato di competenza del gruppo	**(1.644)**	**4.189**	***n.s.***
Componenti conto economico complessivo del periodo	(4)	(3)	*n.s.*
Risultato complessivo di competenza del gruppo	**(1.648)**	**4.186**	***n.s***

I **Ricavi** sono così suddivisi:

Valori in Euro/000	**31/12/16**	**31/12/17**	**Variaz. (%)**
Ricavi affitti	2.853	1.952	*(31,6)*
Ricavi facility management	731	541	*(26,0)*
Ricavi vendita vino	1.922	1.616	*(15,9)*
Variaz. rimanenze prod. finiti e semilav. attività vinicola	(482)	(42)	*(91,3)*
Altri Ricavi attività vitivinicola, Wine Relais e Ristorante	492	479	*(2,6)*
Altri Ricavi operativi	269	130	*(51,7)*
Totale ricavi da attività di gestione corrente	**5.785**	**4.676**	***(19,2)***
Ricavi/Plusvalenze da vendite unità immobiliari	2.861	12.080	*n.s.*
Variazione rimanenze magazzino residenziale	(130)	(4.131)	*n.s.*
Totale ricavi da attività di investimento	**2.731**	**7.949**	***191,1***
Totale Ricavi operativi	**8.516**	**12.625**	***48,3***

I ricavi per affitti e quelli per facility management si riducono per effetto dell'operazione di cessione degli immobili uso uffici di proprietà di CIA, avvenuta in data 31 ottobre 2017 con conseguente interruzione dei contratti di locazione e di facility. Tale operazione, che di fatto ha rappresentato la dismissione del ramo di azienda immobiliare operativo, ha generato una plusvalenza di 12,1 milioni di euro, esposta nei ricavi/plusvalenze da vendite unità immobiliari.

Si segnala che la voce Altri ricavi da attività vitivinicola, oltre ai ricavi generati dal Wine Relais (pari a circa 159 mila euro, con crescita del 17% rispetto all'esercizio precedente) e del ristorante *Il Palmento* (al primo anno di gestione diretta), include il risconto per la quota di competenza del periodo, del contributo in conto capitale ricevuto con l'ammissione al decreto della Regione Sicilia (Mis.4.09 del Por Sicilia 2000/2006.

Il valore della voce Variazione rimanenze del magazzino residenziale è conseguente all'operazione di vendita della partecipazione nella società Diana Bis, nell'ambito della quale è stato operato un adeguamento dei valori del complesso immobiliare.

Da segnalare a questo proposito che la perdita di controllo in Diana Bis è avvenuta in data 22 dicembre 2017. Il conto economico della società è stato pertanto consolidato con riferimento a tale data.

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

Valori in Euro/000	**31/12/16**	**31/12/17**	**Variaz. (%)**
Acquisti	535	756	*41,3*
Servizi	1.739	1.699	*(2,3)*
Costo del personale	559	602	*7,7*
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	7	(7)	*n.s.*
Altri costi operativi	772	491	*(36,4)*
Totale costi operativi	**3.612**	**3.541**	***(2,0)***

Gli altri costi operativi comprendono i costi per l'IMU e la Tasi, le sanzioni e gli emolumenti degli organi societari.

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

Valori in Euro/000	**31/12/16**	**31/12/17**	**Variaz. (%)**
Costi locazioni	108	131	*21,3*
Costi facility	279	203	*(27,2)*
Costi attività vitivinicola	316	421	*33,2*
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	530	724	*36,6*
Altri costi	506	220	*(56,5)*
Totale Servizi	**1.739**	**1.699**	***(2,3)***

La variazione è generata da una serie di componenti positivi e negativi delle varie voci di costo. In particolare si segnala un incremento dei costi per consulenze legali e finanziarie legate soprattutto alle prestazioni erogate nell'ambito del perfezionamento del piano di risanamento ex articolo 67 e nell'operazione di vendita degli immobili di Cia. In diminuzione la voce Altri costi pari a 220 mila euro rispetto ai 506 mila euro del precedente esercizio che includeva le spese sostenute per la vendita dell'immobile ad uso uffici sito a New York – Manhattan.

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

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

Immobilizzazioni materiali

Il valore al 31 dicembre 2017 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

Valori in Euro/000	**31/12/16**	**31/12/17**
Terreni e fabbricati	37.441	9.064
Impianti e macchinari	1.262	822
Altri beni	520	331
Immobilizzazioni in corso	88	91
Totale	**39.311**	**10.308**

La riduzione della voce terreni e fabbricati è dovuta alle due operazioni poste in essere nel periodo, vale a dire la cessione da parte della capogruppo Cia del complesso immobiliare uso uffici posto in Milano e la cessione della partecipazione in Diana Bis con conseguente riduzione del valore degli immobili per effetto della variazione dell'area di consolidamento. Anche la riduzione delle voci impianti e macchinari e altri beni è legata alla dismissione della partecipazione in Diana Bis.

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

Investimenti immobiliari

Valori in Euro/000	Costo Storico	Amm.to precedente	Saldo al 31/12/16	Acquisiz. (Dismiss.) Svalutaz.	Amm.to Esercizio	Saldo al 31/12/17
Burigozzo 5	424		424	(424)		--
G.Galeazzo 29	6.345	(2.184)	4.161	(4.002)	(159)	--
Borgazzi 2 p.t.	770	(416)	354	(334)	(20)	--
Borgazzi 2 lab.	150	(82)	68	(64)	(4)	--
G.Galeazzo 31 p.t. [1]	1.203	(439)	764	(733)	(31)	--
Via Burigozzo, 1 (immobile Diana Bis)	14.019	(1.978)	12.041	(11.632)	(409)	--
G. Galeazzo 31 1°p.	692	(329)	363	(346)	(17)	--
Malindi KENIA	14	(8)	6		(1)	5
Portorotondo	22	(13)	9		(1)	8
Venezia	47	(24)	23		(1)	22
Wine Relais e Sala degustazione	445	(39)	406	7	(9)	404
Wine Shop Feudi del Pisciotto	95	(1)	94		(4)	90
Terreni e fabbricati Agricola Florio	393		393	2		395
Terreni e fabbricati Feudi del Pisciotto [2]	1.574		1.574			1.574
Terreni e fabbricati Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto [3]	1.279	(218)	1.061		(46)	1.015
Cantina Feudi del Pisciotto	5.378	(1.131)	4.247	8	(162)	4.093
Tot. Altri immobili	**32.850**	**(6.862)**	**25.988**	**(17.518)**	**(864)**	**7.606**
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 Agricola Florio	1.320		1.320			1.320
Valore Terreni Feudi del Pisciotto emerso in consolidamento	25		25			25
Valore Terreni Az. Agricola TdP emerso in consolidato	113		113			113
Tot. Terreni	**11.453**	**--**	**11.453**	**(9.995)**	**--**	**1.458**
Totale Terreni e Fabbricati	**44.303**	**(6.862)**	**37.441**	**(27.513)**	**(864)**	**9.064**

[1] Riclassificato negli immobili di proprietà a seguito del riscatto dell'immobile avvenuto nell'esercizio 2015.
[2] Il costo storico d'acquisto per Euro 1,574 milioni, non è scindibile tra i fabbricati rurali e terreni.
[3] Il costo storico d'acquisto per Euro 0,703 milioni, non è scindibile tra i fabbricati rurali e terreni.

Con riferimento all'investimento immobiliare di Diana Bis Srl, si fornisce nella tabella che segue la movimentazione rispetto al precedente esercizio ai fini della riconciliazione con le poste di bilancio:

Valori in Euro/000	**Immobilizzazioni**	**Rimanenze residenziale**	**Totale**
Costo Storico al 31 dicembre 2016	**20.996**	**26.493**	**47.489**
Cessioni precedenti	--	(14.074)	**(14.074)**
Svalutazioni precedenti	--	(473)	**(473)**
Ammortamenti precedenti	(1.977)	--	**(1.977)**
Saldo netto al 31 dicembre 2016	**19.019**	**11.946**	**30.965**
Incrementi dell'esercizio	--	--	**--**
Alienazioni dell'esercizio (costo del venduto)	--	--	**--**
Ammortamenti dell'esercizio	(409)	--	**(409)**
Svalutazioni dell'esercizio	(6.245)	(4.131)	**(10.376)**
Variazione area di consolidamento	(12.365)	(7.815)	**(20.180)**
Saldo netto al 31 dicembre 2017	**--**	**--**	**--**

La tabella evidenzia gli effetti relativi al disinvestimento del Gruppo Cia dall'investimento immobiliare operato da Diana Bis nell'ambito del quale è stato operato un adeguamento dei valori del relativo complesso immobiliare.

Partecipazioni immobilizzate

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

Partecipazioni in società collegate

Valori in Euro/000	**Saldo al 31/12/16**	**Acquisiz.**	**Riclassif.**	**Rivalutaz./ (Svalutaz.)**	**Variazione consolidam.**	**Saldo al 31/12/17**
Isola Longa Turismo Rurale Srl	3					3
Società Infrastrutture Sicilia Srl	3.134	1.831		(4.965)		--
LC International LLC	1.454					1.454
Isola LongaSrl	1.311			7		1.318
Totale	**5.902**	**1.831**	**--**	**(4.958)**	**--**	**2.775**

Il decremento del valore delle partecipazioni rispetto al precedente esercizio si riferisce alla svalutazione operata dalla controllata Infrastrutture America nella partecipata Società Infrastrutture Sicilia, a seguito della volontà di non sottoscrivere l'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea dei soci di Airgest Spa, proprietaria dell'aeroporto di Trapani, a seguito dell'integrale abbattimento del capitale sociale a copertura delle perdite generate e ricostituzione dello stesso, mediante sottoscrizione del nuovo aumento. Determinata l'impossibilità del raggiungimento dell'oggetto sociale, l'Assemblea dei soci della Società Infrastrutture Sicilia Srl e successivamente quella di Infrastrutture America Srl, hanno deciso di porre in liquidazione le società, con conseguente azzerament del valore dei crediti (rinunce operate da Infrastrutture America) e delle partecipazioni.

Altre partecipazioni immobilizzate

Valori in Euro/000	Saldo al 31/12/16	Acquisizioni	Alienazioni/ Riclassif.	Variazione Fair Value	Saldo al 31/12/17
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Audoin De Dampierre	132	--	--	--	132
Donnafugata Resort Srl	344	--	--	--	344
Diana Bis Srl	--	--	139	--	139
Totale	**631**	**--**	**139**	**--**	**770**

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 ad eccezione di quelle evidenziate in tabella.

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

Riguardo alle partecipazioni in società collegate segnaliamo i seguenti aspetti:

- Isola Longa Srl. Sono ancora in fase di studio, in relazione alla prossima emanazione di bandi, i progetti per la realizzazione di una struttura agricola-turistica-residenziale, attraverso un programma orientato alla salvaguardia dell'ambiente e alla valorizzazione delle proprietà immobiliari detenute dalla Società stessa, nella grande salina Infersa, area del trapanese denominata "Riserva dello Stagnone" (le Saline di Trapani);
- Donnafugata Resort Srl è proprietaria di un grande e prestigioso complesso alberghiero a cinque stelle lusso con due campi da golf da campionato. La partecipazione rappresenta la quota residuale dopo la conclusione dell'operazione di put avvenuta nell'esercizio 2015.
- Società Infrastrutture Sicilia Srl in liquidazione (partecipata per il tramite di Infrastrutture America Srl): in conseguenza alla decisione di non sottoscrivere l'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea dei soci di Airgest Spa, proprietaria dell'aeroporto di Trapani, a seguito dell'integrale abbattimento del capitale sociale a copertura delle perdite generate e ricostituzione dello stesso, mediante sottoscrizione del nuovo aumento, determinata pertanto l'impossibilità del raggiungimento dell'oggetto sociale, l'Assemblea dei soci della società ha deciso di porre in liquidazione la società;
- LC International LLC è la holding che detiene i marchi Le Cirque, Sirio e Il Circo e le partecipazioni totalitarie nel ristorante-società facente capo alla famiglia Maccioni, Osteria Il Circo e altri gestiti attraverso la formula del management fees: uno a Las Vegas, due nella Repubblica Domenicana a Casa de Campo, tre in India (New Delhi, Mumbai, e Bangalore), Abu Dhabi (Emirati Arabi) inaugurato nel mese di novembre 2014 e con la compagnia di crociera Holland America. Il piano di sviluppo della società prevede una notevole crescita attraverso l'apertura di nuovi ristoranti nel mondo, con la formula sopra citata del management fees, a cominciare da Dubai (Emirati Arabi) in Aprile 2017 e Dallas in Texas (giugno 2018).

Patrimonio Netto

Il patrimonio netto di competenza del gruppo al 31 dicembre 2017, ammonta a 12,53 milioni di euro contro gli 8,21 milioni di euro del 31 dicembre 2016. L'incremento è dovuto pressoché interamente all'utile del periodo.

Il patrimonio netto di terzi è negativo per 141 mila euro contro 1,51 milioni del 31 dicembre 2016.

Posizione finanziaria netta consolidata

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

Valori in Euro/000	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**Variazioni 2017/2016**	**Variaz. %**
Disponibilità liquide	466	1.311	845	*181,3*
Crediti finanziari correnti	--	241	241	*100,0*
Debiti finanziari non correnti	(37.405)	(2.967)	34.438	*92,1*
Debiti finanziari correnti	(7.200)	(2.369)	4.831	*67,1*
Posizione finanziaria netta consolidata	**(44.139)**	**(3.784)**	**40.355**	***91,4***

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 44,14 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a un indebitamento netto di 3,78 milioni di euro; la variazione, positiva per 40,36 milioni di euro, è principalmente dovuta agli effetti positivi generati sulla posizione finanziaria del gruppo dalle due operazioni di realizzo poste in essere dalla società nel periodo, come meglio descritto in relazione.

Dividendi pagati

Nel corso del periodo non sono stati corrisposti dividendi. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati negli esercizi 2009 e 2015 è al 31 dicembre 2017 pari a 2 mila euro.

Dati di Borsa

	2016	**2017**
Quotazione minima (euro)	0,1629	0,155
Quotazione massima (euro)	0,2252	0,2146
Volumi trattati (complessivi)	9.842.463	36.241.449
Volumi trattati (complessivi) (euro)	1.805.000	6.755.000
Capitalizzazione minima (ml. euro)	15	14
Capitalizzazione massima (ml. euro)	21	20
Capitalizzazione media (ml. euro)	17,2	16,6
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

Schema di sintesi delle principali operazioni dell'esercizio

Con riferimento alle principali operazioni dell'esercizio ampiamente descritte in relazione, di seguito vengono forniti sinteticamente gli impatti sullo stato patrimoniale e sul conto economico consolidato del Gruppo.

ATTIVO (migliaia di Euro)	**Note**	**31-dic-16**	**Comparto immobiliare CIA**	**Alienazione Diana Bis**	**Svalutazioni IA/SIS**	**31-dic-17**
Immobilizzazioni materiali	**1**	39.311	(8.920)	(22.997)		10.308
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	**2**	5.902			(3.133)	2.775
Altre partecipazioni	**3**	631				770
Crediti per imposte anticipate	**4**	275		(161)		507
Altri crediti	**5**	1.990		(141)	(1.955)	31
ATTIVITA' NON CORRENTI		**48.109**	**(8.920)**	**(23.299)**	**(5.088)**	**14.391**
Rimanenze	**6**	15.489		(7.815)		3.478
Crediti commerciali	**7**	6.541	(417)	670		8.782
Crediti finanziari	**8**	--				241
Crediti tributari	**9**	845		(137)		552
Altri crediti	**10**	907		(26)		699
Disponibilità liquide	**11**	466	2.900	(8)		1.311
ATTIVITA' CORRENTI		**24.248**	**2.483**	**(7.316)**	**--**	**15.063**
TOTALE ATTIVO		**72.357**	**(6.437)**	**(30.615)**	**(5.088)**	**29.454**

PASSIVO **(migliaia di Euro)**	**Note**	**31-dic-16**	**Comparto immobiliare CIA**	**Alienazione Diana Bis**	**Svalutazioni IA/SIS**	**31-dic-17**
Capitale sociale		923				923
Riserva da sovrapprezzo		1.526				1.526
Riserva legale		185				185
Altre riserve		7.215				5.711
Utili (perdita) del periodo		(1.644)	16.980	(7.839)	(3.448)	4.189
Patrimonio netto di gruppo		**8.205**	**16.980**	**(7.839)**	**(3.448)**	**12.534**
Capitale e riserve di terzi		3.416				1.512
Utile (perdita) di terzi		(1.904)			(1.640)	(1.653)
Patrimonio netto di terzi		**1.512**	**--**	**--**	**(1.640)**	**(141)**
PATRIMONIO NETTO	**12**	**9.717**	**16.980**	**(7.839)**	**(5.088)**	**12.393**
Debiti finanziari	**13**	37.405	(14.900)	(20.637)		2.967
Fondi per rischi e oneri	**14**	2				110
TFR e altri fondi per il personale	**15**	41				52
PASSIVITA' NON CORRENTI		**37.448**	**(14.900)**	**(20.637)**	**--**	**3.129**
Debiti finanziari	**16**	7.200	(3.409)	(1.129		2.369
Debiti commerciali	**17**	7.259	(909)	(732)		5.685
Debiti tributari	**18**	834		(62)		1.264
Altri debiti	**19**	9.899	(4.199)	(216)		4.614
PASSIVITA' CORRENTI		**25.192**	**(8.517)**	**(2.139)**	**--**	**13.932**
TOTALE PASSIVITA'		**62.640**	**(23.417)**	**(22.776)**	**--**	**17.061**
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		**72.357**	**(6.437)**	**(30.615)**	**(5.088)**	**29.454**

CONTO ECONOMICO (migliaia di Euro)	Note	31-dic-16	Comparto immobiliare CIA	Alienazione Diana Bis	Svalutazioni IA/SIS	31-dic-17
Ricavi		5.853	(417)			4.374
Altri ricavi e proventi		3.275	12.080			12.425
Variazione rim. Prod. Finiti e Semilav.		(612)		(4.132)		-4.174
Totale Ricavi	**20**	**8.516**	**11.663**	**(4.132)**	**--**	**12.625**
Costi per acquisti	**21**	(535)				(756)
Costi per servizi	**21**	(1.739)				(1.699)
Costi per il personale	**21**	(559)				(602)
Altri costi operativi	**21**	(772)				(491)
Valutazi. partecipaz. a patrimonio netto	**21**	(7)				7
Totale Costi Operativi		**(3.612)**	**--**	**--**	**--**	**(3.541)**
Margine operativo lordo – Ebitda		**4.904**	**11.663**	**(4.132)**	**--**	**9.084**
Proventi/(Oneri) non ordinari	**22**	(489)	5.317	2.538	(5.088)	7.484
Ammortamenti e svalutazioni	**23**	(5.393)		(6.245)		(12.779)
Risultato operativo – Ebit		**(978)**	**16.980**	**(7.839)**	**(5.088)**	**3.789**
Proventi/(Oneri) finanziari netti	**24**	(2.102)				-1.210
Risultato ante imposte		**(3.080)**	**16.980**	**(7.839)**	**(5.088)**	**2.579**
Imposte	**25**	(468)				(43)
Risultato netto		**(3.548)**	**16.980**	**(7.839)**	**(5.088)**	**2.536**
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		*1.904*			*1.640*	*1.653*
Risultato attribuibile al Gruppo		***(1.644)***	***16.980***	***(7.839)***	***(3.448)***	***4.189***
Utile per azione, base		*(0,02)*	*0,18*	*(0,08)*	*(0,04)*	*0,05*

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.

	31/12/2016	31/12/2017	*Variazione %*
Ricavi delle vendite	5.853	4.374	*(25,3)*
Produzione interna	--	--	--
Valore della produzione operativa	**5.853**	**4.374**	***(25,3)***
Costi esterni operativi	(2.274)	(2.455)	*8,0*
Valore Aggiunto	**3.579**	**1.919**	***(46,2)***
Costi del personale	(559)	(602)	*7,7*
Margine Operativo Lordo (MOL)	**3.020**	**1.317**	***(56,4)***
Ammortamenti e accantonamenti	(5.393)	(12.779)	*(137,0)*
Risultato Operativo	**(2.373)**	**(11.462)**	***n.s.***
Risultato dell'area accessoria	1.884	7.767	*n.s.*
Risultato netto dell'area finanziaria	--	--	--
EBIT Normalizzato	**(489)**	**(3.695)**	***n.s.***
Risultato dell'area non ordinaria	(489)	7.484	*n.s.*
EBIT Integrale	**(978)**	**3.789**	***n.s.***
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(2.102)	(1.210)	*42,4*
Risultato Lordo	**(3.080)**	**2.579**	***n.s.***
Imposte sul reddito	(468)	(43)	*(90,8)*
Risultato di terzi	1.904	1.653	*(13,2)*
Risultato netto	**(1.644)**	**4.189**	***n.s.***
Altri componenti di conto economico complessivo	(4)	(3)	*25,0*
Totale conto economico complessivo di Gruppo	**(1.648)**	**4.186**	***n.s.***

**** negli indicatori finanziari riclassificati nel risultato operativo.***

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

€uro/000	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Fatturato totale	8.297	9.952	9.658	8.621	20.594
Risultato Netto	**(380)**	**(19)**	**(1.441)**	**(1.644)**	**4.189**

		31/12/2016	**31/12/2017**
Indici di finanziamento delle immobilizzazioni			
Margine Primario di Struttura (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	*€/000*	(38.117)	(1.491)
Quoziente Primario di Struttura (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	*%*	0,20	0,89
Margine Secondario di Struttura (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	*€/000*	1.613	3.920
Quoziente Secondario di Struttura (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	*%*	1,03	1,28

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

Indici sulla struttura dei finanziamenti			
Quoziente di indebitamento complessivo (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	*%*	6,45	1,38
Quoziente di indebitamento finanziario (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	*%*	4,54	0,32

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

Indici di redditività			
ROE Netto (Risultato Netto / Mezzi Propri)	*%*	(16,92)	33,80
ROE Lordo (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	*%*	(31,70)	20,81
ROI (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	*%*	(9,36)	(91,27)
ROS (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	*%*	(76,46)	(289,71)

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			
Margine di Disponibilità (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	*€/000*	1.338	3.413
Quoziente di Disponibilità (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	*%*	1,06	1,29
Margine di Tesoreria (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	*€/000*	(14.151)	(65)
Quoziente di Tesoreria (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	*%*	0,38	0,99

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:

	31/12/16	**31/12/17**	**Variazione Assoluta**
Dirigenti	1,0	1,0	--
Impiegati	2,0	4,0	2,0
Totale	**3,0**	**5,0**	**2,0**

Aree di attività

A) Locazioni

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

Valori in Euro/000 *(Dati riclassificati dal management)*	**31/12/16**	**31/12/17**	**Variaz. Assoluta**	**Variaz. (%)**
Ricavi	2.853	1.952	(901)	*(31,6)*
Costi operativi diretti	(2.059)	(1.236)	823	*40,0*
Margine di contribuzione	**794**	**716**	**(78)**	***(9,8)***
Incidenza % sui ricavi	*27,8*	*36,7*		

Il decremento dei ricavi da locazione degli immobili, rispetto al 2016, è principalmente attribuibile all'interruzione dei contartti di locazione in essere con il conduttore degli immobili di proprietà a seguito

della cessione, avvenuta in data 31 ottobre 2017. Nei costi operativi, che includono le spese condominiali, le assicurazioni, IMU e tasse dei rifiuti, sono stati riclassificati anche gli interessi passivi pagati sui mutui per l'acquisizione degli immobili dati in locazione.

B) Servizi e facility management

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

Valori in Euro/000 *(Dati riclassificati dal management)*	**31/12/16**	**31/12/17**	**Variaz. Assoluta**	**Variaz. (%)**
Ricavi	731	541	(190)	*(26,0)*
Costi operativi diretti	(458)	(374)	84	*18,3*
Margine di contribuzione	**273**	**167**	**(106)**	***(38,8)***
Incidenza % sui ricavi	*37,3*	*30,9*		

Anche la riduzione dei ricavi per servizi di facility management è diretta conseguenza di quanto riferito al punto precedente e all'interruzione dei relativi contratti attivi in essere con il conduttore degli immobili di proprietà oggetto di cessione. 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 2017 i seguenti risultati:

Valori in Euro/000 *(Dati riclassificati dal management)*	**31/12/16**	**31/12/17**	**Variaz. Assoluta**	**Variaz. (%)**
Ricavi vendita vino	1.922	1.616	(306)	*(15,9)*
Variazione delle Rimanenze	(482)	(42)	440	*91,3*
Ricavi attività Wine Relais	136	159	23	*16,9*
Ricavi Ristorante Il Palmento	--	31	31	*100,0*
Altri Ricavi attività vitivinicola	356	289	(67)	*(18,8)*
Totale Ricavi	**1.932**	**2.053**	**121**	***6,3***
Costi operativi diretti	(1.336)	(1.660)	(324)	*(24,3)*
Margine di contribuzione	**596**	**393**	**(203)**	***(34,1)***
Incidenza % sui ricavi	*30,8*	*19,1*		

In diminuzione i ricavi derivanti della vendita di vino in gran parte dovuti ad uno slittamento nel primo bimestre 2018 delle vendite programmate in particolare per il canale Export, in forza dei contratti pluriennali sottoscritti con importatori in Cina. Crescono i ricavi dell'attività del Wine Relais che sono pari a 159 mila euro (136 mila euro al 31 Dicembre 2016). L'indice medio di occupazione (IMO) è stato pari al 23,5% a causa della performance negativa registrata nel primo trimestre dell'anno, complice anche la chiusura del mese di Febbraio, mentre per i successivi 9 mesi dell'anno, l'indice medio è stato superiore al 30%. In crescita anche il ricavo medio a camera che passa da 120,4 euro a 145,1 euro. Nei costi sono comprese le spese dirette per la produzione del vino e imbottigliamento/packaging, per servizi, promozione e marketing e il costo del personale e i costi di gestione del Wine Relais e del Ristorante, quest'ultimo in

gestione diretta a partire dal mese di maggio.

Partecipazioni

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

- **Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl**: la società con sede in Palermo gestisce vigneti di proprietà, pari a 25 Ha e l'attività connessa al Wine Relais. Ha chiuso l'esercizio 2017 con una perdita netta di 128 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 2017 con una perdita netta di 275 mila euro.

- **Resort del Pisciotto Srl**: la società con sede in Palermo, ha l'attività in gestione diretta (a partire dal mese di maggio 2017) del ristorante "Il Palmento"; ha chiuso l'esercizio 2017 con una perdita netta di 94 mila euro.

- **Resort & Golf Società Consortile Srl**: la società con sede in Palermo che è stata posta in liquidazione volontaria con delibera dell'organo amministrativo di fine giugno 2013 ha chiuso l'esercizio 2017 con una perdita 2 mila euro.

- **Agricola Florio Srl** - società agricola (*già* Isola Longa Turismo Rurale Srl): la società con sede in Palermo è proprietaria di 100 Ha, di terreni e fabbricati sull'Isola di Levanzo - Sicilia; ha chiuso l'esercizio 2017 con una perdita di 21 mila euro.

- **Infrastrutture America Srl in liquidazione –** la società con sede in Milano, detiene la partecipazione nella società Società Infrastrutture Sicilia Srl. Per effetto della decisione di non sottoscrivere l'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea dei soci di Airgest Spa, proprietaria dell'aeroporto di Trapani, a seguito dell'integrale abbattimento del capitale sociale a copertura delle perdite generate e ricostituzione dello stesso, mediante sottoscrizione del nuovo aumento, da parte di Società Infrastrutture Sicilia Srl, l'Assemblea dei soci della società ha deciso di porre in liquidazione la società, definita l'impossibilità del raggiungimento dell'oggetto sociale. La Società ha chiuso l'esercizio 2017 con un utile di 1.617 mila euro principalmente per effetto delle rinunce crediti operate dai soci.

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. A seguito delle operazioni di realizzo nel settore immobiliare sopra descritte, CIA grazie al riequilibrio della posizione finanziaria conseguito, potrà proseguire il programma di investimenti per il tramite delle società partecipate nel settore vitivinicolo-turistico-ricettivo. Le partecipazioni detenute dalla società, le cui 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.

Rischio di credito in relazione ai rapporti commerciali con i clienti

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

Rischi di tasso di interesse

La politica della società non prevede investimenti speculativi in prodotti finanziari. Nella quasi totalità dei finanziamenti in essere (coerentemente con una corretta politica di equivalenza finanziaria tra fonti ed impieghi), gli stessi sono stati contratti a tasso fisso, riparandosi da incrementi dei tassi.

Rischi di cambio

Le attività nel corso del 2017 si sono sviluppate pressoché interamente nell'area euro.

Rischi di liquidità

I rischi di liquidità derivano principalmente dalla regolarità dei flussi di pagamento dei clienti e sono quindi connessi più in generale alla capacità dei clienti di generare adeguati flussi finanziari adeguati al rispetto delle scadenze.

Relazione sulla corporate governance 2017

La relazione, sottoposta all'approvazione del consiglio di amministrazione del 22 marzo 2018, costituisce un documento separato alla presente relazione, ed è disponibile sul sito Internet della società (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. In data 3 luglio la Cassazione ha discusso la causa in Camera di Consiglio. Si è in attesa di conoscerne l'esito.

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.

Valori in Euro/000

	Mq superficie lorda	Costo Storico	Valore Contabile al 31/12/17	Debito Residuo al 31/12/17	Forma debito	Capitale di Debito Iniziale	Data Stipula	Data Scadenza
SICILIA-Niscemi, Loc. Pisciotto - **Prop. Feudi del Pisciotto Sarl**								
Cantina	*4.230*	9.515*	5.063	(3.307)	Finanziamento ipotecario e chirografario	(3.000)	14/10/2009	14/10/2029
Ristrutturazione Antico Palmento - Cantina	*1.480*					(150)	30/04/2013	30/06/2018
						(450)	31/01/2014	31/03/2024
Totale		**9.515**	**5.063**	**(3.307)**		**(3.600)**		

* Il costo storico comprende solo l'investimento per la ristrutturazione e realizzazione della cantina vinicola e degli impianti. Il valore di bilancio è comprensivo anche dell'originario costo d'acquisto di 2,26 milioni di euro altri investimenti pari a 1,06 milioni di euro realizzati senza leva finanziaria. Per quanto riguarda il mutuo in essere, esso non ha relazione con altre porzioni importanti del compendio rientrante nell'acquisto totale del bene.

Si specifica che nello schema sopra riportato sono stati esclusi tutti gli asset, o parte di essi, per i quali non sussiste correlazione diretta tra beni immobiliari e passività finanziarie. Tra questi si segnalano: i terreni e le vigne delle controllate Feudi del Pisciotto Sarl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl, l'edificio storico adiacente alla cantina vinicola, un antico Baglio di oltre 2.600 mq, di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto Sarl, la cui messa in sicurezza è terminata nel mese di ottobre del 2010, i terreni e i fabbricati di Agricola Florio Srl (100 ettari sull'isola di Levanzo, Sicilia), i terreni e fabbricati di Isola Longa (partecipata al 50%) e i beni in multiproprietà.

La differenza tra i 3,31 milioni di euro di debito residuo al 31 dicembre 2017 esposto in tabella e i 3,93 milioni di euro evidenziati nello schema della posizione finanziaria netta, è riconducibile a linee ordinarie e di mutuo non specificatamente correlate agli asset immobiliari.

Principali eventi successivi al 31 dicembre 2017

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

Evoluzione prevedibile della gestione

CIA conferma l'impegno costante nello sviluppo dei segmenti di attività coerenti con il proprio modello di business. Le significative operazioni concluse nell'anno descritte nella relazione hanno consentito di riequilibrare la posizione finanziaria e garantire la prospettiva per l'avvio e lo sviluppo degli investimenti nelle proprietà immobiliari sull'isola di Levanzo, sull'Isola Longa, area del trapanese denominata Riserva dello Stagnone, nonché la realizzazione del progetto di ampliamento del Wine Relais, con ulteriori camere e suite in una porzione dell'antico Baglio, di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto.

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

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Angelo Riccardi

PARTECIPAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI E DEI SINDACI

Cognome Nome	Società Partecipata	N° azioni possedute 31/12/2016	note	Acquisti	note	Riduzioni o vendite	N° azioni possedute 31/12/2017	Note
Amministratori								
Panerai Paolo	Cia S.p.A.	10.648.521		1.800.000		-	12.448.521	
Fanfani Marco	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Costa Novaro Nicoletta	Cia S.p.A.	1.801.140		-		-	1.801.140	
Vassallo Maria Grazia	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Cattaneo Giovanni	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Vitiello Umberto	Cia S.p.A.	11.000		-		-	11.000	
Riccardi Angelo	Cia S.p.A.	4.000		-		-	4.000	
Morante Andrea	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Panerai Luca Nicolò	Cia S.p.A.	887.500		-			887.500	
Panerai Beatrice	Cia S.p.A.	880.000		-			880.000	
Manes Vincenzo	Cia S.p.A.	-		-			-	
Paolo Angius	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Sindaci								
Medici Mario	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Restelli Laura	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Truppa Vincenzo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	

PIANI DI STOCK OPTION

Non sono in essere piani di stock option.

DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE CONTROLLATE

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.	1.983	8	1.146	97	--	2.472	568
Resort del Pisciotto S.r.l.	86	9	112	14	--	--	193
Resort & Golf Soc. Consor. a r.l	--	3	8	(20)	--	2	29
Feudi del Pisciotto S.r.l.	6.317	20	5.992	48	--	7.791	4.490
Agricola Florio S.r.l.	1.715	--	26	1.183	--	--	558
Infrastrutture America S.r.l.	--	--	1	(280)	--	--	281

DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE COLLEGATE

STATO PATRIMONIALE
(In migliaia di Euro)

	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
Soc. Infrastrutture Sicilia S.r.l.	--	--	6	(26)	--	32	--
Isola Longa S.r.l.	1.827	--	55	1.241	--	--	641
LC International LLC (**)	786	2	3.369	3.503	--	--	654

DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE CONTROLLATE

CONTO ECONOMICO
(In migliaia di Euro)

	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) non ordinari	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto Esercizio
Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	467	(430)	(160)	(2)	(3)	(128)	(128)
Resort del Pisciotto S.r.l.	63	(177)	--	--	(1)	(115)	(94)
Resort & Golf Società Consor. a r.l	--	(1)	--	--	(1)	(2)	(2)
Feudi del Pisciotto S.r.l.	1.876	(1.418)	(588)	(24)	(161)	(315)	(275)
Diana Bis S.r.l. (*)	(3.520)	(220)	(6.904)	46	(610)	(11.208)	(11.208)
Agricola Florio S.r.l.	--	(12)	--	--	--	(12)	(21)
Infrastrutture America S.r.l.	--	(8)	--	1.611	--	1.611	1.617

(*) Valori al 22 dicembre 2017.

DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE COLLEGATE

CONTO ECONOMICO
(In migliaia di Euro)

	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto Esercizio
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	5.432	(8)	--	--	(5.424)	(5.424)
Isola Longa S.r.l.	52	(23)	--	--	29	17
LC International LLC (**)	5.410	(5.657)	(117)	(3)	(367)	(367)

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

Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2017

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2017

ATTIVO **(migliaia di Euro)**	**Note**	**31 dicembre 2016**	**31 dicembre 2017**
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali		--	--
Immobilizzazioni immateriali		--	--
Immobilizzazioni materiali	**1**	39.311	10.308
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	**2**	5.902	2.775
Altre partecipazioni	**3**	631	770
Crediti per imposte anticipate	**4**	275	507
Altri crediti	**5**	1.990	31
ATTIVITA' NON CORRENTI		**48.109**	**14.391**
Rimanenze	**6**	15.489	3.478
Crediti commerciali	**7**	6.541	8.782
Crediti finanziari	**8**	--	241
Crediti tributari	**9**	845	552
Altri crediti	**10**	907	699
Disponibilità liquide	**11**	466	1.311
ATTIVITA' CORRENTI		**24.248**	**15.063**
TOTALE ATTIVO		**72.357**	**29.454**

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2017

PASSIVO **(migliaia di Euro)**	**Note**	**31 dicembre 2016**	**31 dicembre 2017**
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		185	185
Altre riserve		7.215	5.711
Utili (perdita) del periodo		(1.644)	4.189
Patrimonio netto di gruppo		**8.205**	**12.534**
Capitale e riserve di terzi		3.416	1.512
Utile (perdita) di terzi		(1.904)	(1.653)
Patrimonio netto di terzi		**1.512**	**(141)**
PATRIMONIO NETTO	**12**	**9.717**	**12.393**
Debiti finanziari	**13**	37.405	2.967
Fondi per rischi e oneri	**14**	2	110
TFR e altri fondi per il personale	**15**	41	52
PASSIVITA' NON CORRENTI		**37.448**	**3.129**
Debiti finanziari	**16**	7.200	2.369
Debiti commerciali	**17**	7.259	5.685
Debiti tributari	**18**	834	1.264
Altri debiti	**19**	9.899	4.614
PASSIVITA' CORRENTI		**25.192**	**13.932**
TOTALE PASSIVITA'		**62.640**	**17.061**
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		**72.357**	**29.454**

Conto Economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2017

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2016	31 dicembre 2017
Ricavi		5.853	4.374
Altri ricavi e proventi		3.275	12.425
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		(612)	(4.174)
Totale Ricavi	**20**	**8.516**	**12.625**
Costi per acquisti	**21**	(535)	(756)
Costi per servizi	**21**	(1.739)	(1.699)
Costi per il personale	**21**	(559)	(602)
Altri costi operativi	**21**	(772)	(491)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	**21**	(7)	7
Totale Costi Operativi		**(3.612)**	**(3.541)**
Margine operativo lordo – Ebitda		**4.904**	**9.084**
Proventi/(Oneri) non ordinari	**22**	(489)	7.484
Ammortamenti e svalutazioni	**23**	(5.393)	(12.779)
Risultato operativo – Ebit		**(978)**	**3.789**
Proventi/(Oneri) finanziari netti	**24**	(2.102)	(1.210)
Risultato ante imposte		**(3.080)**	**2.579**
Imposte	**25**	(468)	(43)
Risultato netto		**(3.548)**	**2.536**
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		*1.904*	*1.653*
Risultato attribuibile al Gruppo		***(1.644)***	***4.189***
Altre componenti di conto economico complessivo	**26**		
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)		(4)	(3)
Rideterminazione del valore dei terreni		--	--
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo		--	--
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali		**(4)**	**(3)**
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO		**(1.648)**	**4.186**
Utile per azione, base		*(0,02)*	*0,05*
Utile per azione diluito		--	--

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

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

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

(migliaia di Euro)	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
SALDI AL 31/12/2016	**923**	**1.526**	**185**	**--**	**7.215**	**--**	**(1.644)**	**8.205**	**1.512**	**9.717**
***Movimenti 2017*:**										
Destinazione Risultato					(1.644)		1.644	--		--
Distribuzione dividendi										
Movimenti Riserve					146			**146**		**146**
Variazione IAS 19 su TFR					(3)			**(3)**		**(3)**
***Risultato del periodo*:**										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	(3)	--	--	**(3)**	--	**(3)**
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	**--**	**--**	**--**	**--**	(3)	**--**	**--**	**(3)**	**--**	**(3)**
Risultato Netto del periodo							**4.189**	**4.189**	**(1.653)**	**2.536**
Risultato Complessivo del periodo	**--**	**--**	**--**	**--**	**(3)**		**4.189**	**4.186**	**(1.653)**	**2.533**
SALDI AL 31/12/2017	**923**	**1.526**	**185**	**--**	**5.711**	**--**	**4.189**	**12.534**	**(141)**	**12.393**

Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2017

(migliaia di euro)	Note	2016	2017
ATTIVITA' D'ESERCIZIO			
Utile/(perdita) netto del periodo		(1.644)	4.189
Rettifiche:			
- Ammortamenti		1.518	1.461
Autofinanziamento		**(126)**	**5.650**
Variazione rimanenze		623	12.011
Variazione crediti commerciali		(4.000)	(2.241)
Variazione crediti/debiti tributari		464	491
Variazione altri crediti		41	1.926
Variazione debiti commerciali		983	(1.574)
Variazione altri debiti		514	(5.285)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)		**(1.501)**	**10.978**
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Immobilizzazioni materiali		1.708	27.542
Investimenti in partecipazioni		3.880	2.988
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)		**5.588**	**30.530**
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori		(2.552)	(39.269)
Variazione Fondi Rischi		--	108
Variazione Trattamento di Fine Rapporto		9	11
Distribuzione Utili		(203)	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto		(4)	140
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		(1.904)	(1.653)
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)		**(4.654)**	**(40.663)**
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)		**(567)**	**845**
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		**1.033**	**466**
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		**466**	**1.311**

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2017 ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

ATTIVO (migliaia di Euro)	**Note**	**31 dicembre 2016**	**Di cui parti correlate**	**31 dicembre 2017**	**Di cui parti correlate**
Attività immateriali a vita indefinita		--		--	
Altre immobilizzazioni immateriali		--		--	
Immobilizzazioni immateriali		--		--	
Immobilizzazioni materiali	**1**	39.311	60	10.308	21
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	**2**	5.902		2.775	
Altre partecipazioni	**3**	631		770	
Crediti per imposte anticipate	**4**	275		507	
Altri crediti	**5**	1.990	1.832	31	--
ATTIVITA' NON CORRENTI		**48.109**	**1.892**	**14.391**	**21**
Rimanenze	**6**	15.489		3.478	
Crediti commerciali	**7**	6.541	6.118	8.782	5.928
Crediti finanziari	**8**	--		241	241
Crediti tributari	**9**	845		552	
Altri crediti	**10**	907	493	699	103
Disponibilità liquide	**11**	466		1.311	
ATTIVITA' CORRENTI		**24.248**	**6.611**	**15.063**	**6.271**
TOTALE ATTIVO		**72.357**	**8.503**	**29.454**	**6.292**

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2017 ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

PASSIVO (migliaia di Euro)	**Note**	**31 dicembre 2016**	**Di cui parti correlate**	**31 dicembre 2017**	**Di cui parti correlate**
Capitale sociale		923		923	
Riserva da sovrapprezzo		1.526		1.526	
Riserva legale		185		185	
Altre riserve		7.215		5.711	
Utili (perdita) del periodo		(1.644)	4.638	4.189	2.609
Patrimonio netto di gruppo		**8.205**	**4.638**	**12.534**	**2.609**
Capitale e riserve di terzi		3.416		1.512	
Utile (perdita) di terzi		(1.904)		(1.653)	
Patrimonio netto di terzi		**1.512**		**(141)**	
PATRIMONIO NETTO	**12**	**9.717**	**4.638**	**12.393**	**2.609**
Debiti finanziari	**13**	37.405		2.967	
Fondo per rischi e oneri	**14**	2		110	
TFR e altri fondi per il personale	**15**	41		52	
PASSIVITA' NON CORRENTI		**37.448**		**3.129**	
Debiti finanziari	**16**	7.200	2.653	2.369	
Debiti commerciali	**17**	7.259	5.549	5.685	3.819
Debiti tributari	**18**	834		1.264	
Altri debiti	**19**	9.899	5.830	4.614	2.000
PASSIVITA' CORRENTI		**25.192**	**14.032**	**13.932**	**5.819**
TOTALE PASSIVITA'		**62.640**	**14.032**	**17.532**	**5.819**
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		**72.357**	**18.670**	**29.454**	**8.428**

Conto Economico separato consolidato al 31 dicembre 2017 ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2016	Di cui parti correlate	31 dicembre 2017	Di cui parti correlate
Ricavi		5.853	5.297	4.374	3.324
Altri ricavi e proventi		3.275	7	12.425	7
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		(612)		(4.174)	
Totale Ricavi	**20**	**8.516**	**5.304**	**12.625**	**3.331**
Costi per acquisti	**21**	(535)	(450)	(756)	(518)
Costi per servizi	**21**	(1.739)	(165)	(1.699)	(204)
Costi per il personale	**21**	(559)		(602)	
Altri costi operativi	**21**	(772)		(491)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	**21**	(7)		7	
Margine operativo lordo – Ebitda		**4.904**	**4.689**	**9.084**	**2.609**
Proventi/(Oneri) non ordinari	**22**	(489)		7.484	
Ammortamenti e svalutazioni	**23**	(5.393)		(12.779)	
Risultato operativo – Ebit		**(978)**	**4.689**	**3.789**	**2.609**
Proventi/(Oneri) finanziari netti	**24**	(2.102)	(51)	(1.210)	--
Risultato ante imposte		**(3.080)**	**4.638**	**2.579**	**2.609**
Imposte	**25**	(468)		(43)	
Risultato netto		**(3.548)**	**4.638**	**2.536**	**2.609**
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		*1.904*		*1.653*	
Risultato attribuibile al gruppo		***(1.644)***	***4.638***	***4.189***	***2.609***
Altre componenti di conto ec. complessivo	**26**				
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec (Ias 19)		(4)		(3)	
Rideterminazione del valore dei terreni		--		--	
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo		--		--	
Totale componenti di Conto Economico Complessivo del periodo		**(4)**		**(3)**	
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO		**(1.648)**	**4.638**	**4.186**	**2.609**
Utile per azione, base		*(0,02)*		*0,05*	
Utile per azione, diluito		--		--	

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Angelo Riccardi

Note al Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2017

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

NOTE ILLUSTRATIVE

La situazione economico patrimoniale al 31 dicembre 2017 di Compagnia Immobiliare Azionaria comprende il bilancio di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa e i bilanci delle società partecipate direttamente o indirettamente, nelle quali CIA Spa detiene una quota di capitale superiore al 50% o 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 2017, 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 2017.

Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali

Il bilancio 2017 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 2017 sono omogenei ai principi contabili adottati per la redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016 ad eccezione di quanto descritto nel successivo paragrafo "Principi contabili, emendamenti e interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2017".
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 entrati in vigore dal 1° gennaio 2017

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2017.

- Modifiche allo IAS 12 - Income taxes. Lo IASB chiarisce come debbano essere contabilizzate le attività fiscali differite relative a perdite non realizzate su strumenti di debito misurati al fair value che danno luogo alla creazione di una differenza temporanea deducibile quando il proprietario dello strumento si aspetta di mantenerlo fino alla scadenza.
- Modifiche allo IAS 7 - Rendiconto finanziario. I miglioramenti riguardano l'informativa da fornire relativamente alle variazioni dei finanziamenti passivi che derivano sia da flussi finanziari per cassa sia da variazioni che non derivano da flussi per cassa (per esempio utili/perdite su cambi).

L'applicazione dei suddetti principi ed interpretazioni non ha comportato effetti significativi sul Bilancio Consolidato.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni, omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo

Il Gruppo non ha applicato i seguenti principi emessi ed omologati, ma non ancora in vigore.

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

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

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

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

- *IFRS 16 "Leases"*. Il 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato l'IFRS 16 "Leases" (di seguito, "IFRS 16") che sostituisce lo IAS 17 "Leasing" e le relative interpretazioni. L'IFRS 16 elimina la distinzione dei leasing fra operativi e finanziari ai fini della redazione del bilancio dei locatari; per tutti i contratti di leasing con durata superiore ai 12 mesi è richiesta la rilevazione di una attività, rappresentativa del diritto d'uso, e di una passività, rappresentativa dell'obbligazione ad effettuare i pagamenti previsti dal contratto. Ai fini della redazione del bilancio dei locatori, invece, è mantenuta la distinzione tra leasing operativi e finanziari. L'IFRS 16 rafforza l'informativa di bilancio sia per i locatari sia per i locatori.
  Le disposizioni dell'IFRS 16 sono efficaci a partire dal 1° gennaio 2019. Ne è consentita l'adozione anticipata, subordinatamente all'adozione anticipata dell'IFRS 15.
  Le disposizione dell'IFRS 16 sono state approvate dall'Unione Europea in data 31 ottobre 2017.

- Miglioramenti agli International Financial Reporting Standard (2014-2016). Sono parte del programma di miglioramento annuale ai principi ed entreranno in vigore dal 1° gennaio 2018. I lavori hanno riguardato: IFRS 1 vengono eliminate l'esenzioni di breve periodo previste ai paragrafi E3-E7, perché sono venuti a meno i motivi della loro previsione; IFRS 12 viene chiarito il fine dello standard specificando che i requisiti di informativa, eccetto per quelli previsti dai paragrafi B10-B16, si applicano agli interessi di un'entità elencata al paragrafo 5 che sono classificate come detenute per la vendita, per la distribuzione o come discontinued operation ex IFRS5; IAS 28 viene chiarito che la decisione di misurare al fair value attraverso il conto economico un investimento in una società controllata o in una joint venture detenuta da una società di venture capital è possibile per ogni investimento in controllate o joint venture sin dalla loro rilevazione iniziale. Il Gruppo ritiene di non avere impatti economici e patrimoniali con riferimento alle disposizioni derivanti dall'entrata in vigore di tale principio.

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 2017 e l'utile del periodo chiuso a tale data, riflessi nel bilancio consolidato e quelli di CIA Spa è la seguente:

€uro/000	**Patrimonio netto**	**Risultato economico**
Come da bilancio di CIA Spa	**15.060**	**2.902**
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche Positive/(negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	(2.664)	1.287
b) assets emersi in sede di consolidamento	138	--
Come da situazione consolidata	**12.534**	**4.189**

Criteri di valutazione

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

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

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

- Software 5 anni

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

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

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

Attrezzature	25%
Mobili e Macchine ordinarie	12%
Macchine elettroniche	20%

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

Beni in locazione finanziaria

I contratti di leasing sottoscritti dal gruppo prevedono il trasferimento di tutti i rischi e benefici connessi derivanti dalla proprietà, e conseguentemente sono classificabili come finanziari.
I beni in locazione finanziaria sono iscritti nel bilancio consolidato al valore corrente del bene risultante dal contratto o, se minore, al valore attuale dei canoni contrattuali, con contestuale rilevazione fra le passività del corrispondente debito finanziario verso le società locatrici.
Le attività sono ammortizzate in modo coerente con le altre attività materiali.
L'onere finanziario è imputato a conto economico lungo la durata del contratto.

Investimenti immobiliari

Gli immobili sono iscritti al costo di acquisto o di produzione al netto degli ammortamenti e delle perdite per riduzione di valore accumulati.
Sono inclusi i costi direttamente attribuibili sostenuti per portare il bene nelle condizioni necessarie al funzionamento sulla base delle esigenze aziendali.
I costi inerenti la manutenzione ordinaria sono imputati direttamente a conto economico.
I costi sostenuti successivamente all'acquisto vengono capitalizzati solo se possono essere attendibilmente determinati e se incrementano i benefici economici futuri dei beni a cui si riferiscono; gli altri costi sono rilevati a conto economico.
L'ammortamento, con metodo a quote costanti, viene effettuato nel corso della vita utile stimata dell'immobile, compresa tra i 30 e i 50 anni.
I terreni, avendo vita utile illimitata, non sono ammortizzati; a tal fine terreno e immobile vengono contabilizzati separatamente anche quando acquistati congiuntamente.

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

RIMANENZE DI MAGAZZINO

Materie prime, ausiliari e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato, applicando il metodo del costo medio ponderato.
In conformità allo IAS 18, il costo è rappresentato dal fair value del prezzo pagato o di ogni altro corrispettivo ricevuto.
Le attività immobiliari classificate nelle rimanenze di magazzino sono iscritte al minore tra il costo d'acquisto e di produzione e il presumibile valore di realizzo. Tale minor valore è contabilizzato per mezzo di un apposito fondo svalutazione magazzino.

CREDITI E ALTRE ATTIVITÀ

I crediti sono attività non derivate con pagamenti fissi o determinabili e non quotate in un mercato attivo.
Non sono classificate come tali le attività possedute per negoziazione, designate al fair value rilevato a conto economico o designate come disponibili per la vendita.
I crediti sono valutati al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.
Se sussistono evidenze obiettive che è stata sostenuta una perdita per riduzione durevole di valore, si procede alla riduzione del valore contabile dell'attività rilevando la perdita subita direttamente a conto

economico.

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

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

Il Gruppo verifica, almeno ad ogni data di riferimento del bilancio, se esistono obiettive evidenze che le attività finanziarie abbiano subito una perdita di valore.
L'eventuale perdita, calcolata come differenza tra il valore contabile dell'attività e valore attuale dei futuri flussi finanziari stimati scontato al tasso di interesse effettivo originale, viene rilevata a conto economico. Se in esercizi successivi l'ammontare della perdita diminuisce, si procede allo storno a conto economico della perdita per riduzione di valore precedentemente rilevata. Il nuovo valore contabile, comunque non supera il costo ammortizzato che si sarebbe avuto nel caso in cui la perdita per riduzione di valore non fosse mai stata rilevata.

PARTECIPAZIONI

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

DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

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

DEBITI, PASSIVITÀ FINANZIARIE E ALTRE PASSIVITÀ

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

FONDI PER RISCHI E ONERI

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

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

BENEFICI A DIPENDENTI E TFR

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

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

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

CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE

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

	Percentuale di Proprietà	
- Az. Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl	100,00	%
- Resort del Pisciotto Srl	100,00	%
- Feudi del Pisciotto Srl	100,00	%
- Infrastrutture America Srl in liquidazione	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:

	Percentuale di Proprietà	
- LC International LLC	20,40	%
- Società Infrastrutture Sicilia Srl in liquidazione*	25,50	%
- Isola Longa Srl	50,00	%

* partecipata da Infrastrutture America per il 50%.

Rispetto all'area di consolidamento al 31 dicembre 2016 si registra la perdita di controllo nella società Diana Bis Srl, avvenuta in data 22 dicembre 2017. Conseguentemente il conto economico della stessa è stato consolidato integralmente fino a tale data.

PROSPETTI DI DETTAGLIO E NOTE ILLUSTRATIVE

ATTIVO

ATTIVITA' NON CORRENTI

1) Immobilizzazioni materiali

Il valore al 31 dicembre 2017 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

€uro/000	**31/12/16**	**31/12/17**
Terreni e fabbricati	37.441	9.064
Impianti e macchinari	1.262	822
Altri beni	520	331
Immobilizzazioni in corso	88	91
Totale	**39.311**	**10.308**

Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

€uro/000	**Importi**
Saldo al 31/12/2016	**39.311**
Variazione area di consolidamento	(12.618)
Svalutazioni esercizio	(6.245)
Incrementi dell'esercizio	247
Decrementi dell'esercizio	(8.920)
Ammortamento dell'esercizio	(1.467)
Saldo al 31/12/2017	**10.308**

Le svalutazioni dell'esercizio e la variazione dell'area di consolidamento sono conseguenza dell'operazione di vendita della partecipazione detenute in Diana Bis Srl con conseguente adeguamento del valore contabile degli immobili strumentali dalla stessa detenuti.

I decrementi dell'esercizio sono pressoché interamente riferiti alla vendita da parte di CIA Spa del complesso immobiliare ad uso uffici detenuto dalla stessa in Milano, Via Burigozzo, Via Borgazzi e Via Gian Galeazzo.

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

€uro/000	Terreni*	Immobili	Immobili in leasing	Impianti e macchin.	Attrezz. Ind. e comm.li	Immob. In corso	Altri beni	**Totale**
Costo storico	**10.254**	**31.776**	**1.042**	**4.870**	**71**	**88**	**1.417**	**49.518**
Rivalutazioni precedenti	1.227							**1.227**
Svalutazioni precedenti								
Ammortamenti precedenti	(28)	(5.788)	(1.042)	(3.608)	(71)	--	(897)	(11.434)
Saldo iniziale	**11.453**	**25.988**	**--**	**1.262**	**--**	**88**	**520**	**39.311**
Acquisizioni dell'esercizio		17		22		3	205	**247**
Variazione area consolidamento	(4.633)	(7.732)					(253)	**(12.618)**
Riclassifiche (-)								
Riclassifiche (+)								
Alienazioni dell'esercizio	(3.017)	(9.584)						**(12.601)**
Storno fondi per cessioni		3.681						**3.681**
Svalutazioni	(2.345)	(3.900)						**(6.245)**
Ammortamenti dell'esercizio		(864)	--	(462)	--	--	(141)	**(1.467)**
Totale	**1.458**	**7.606**	**--**	**822**	**--**	**91**	**331**	**10.308**
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3								
Tot. Immobilizz. Materiali	**1.458**	**7.606**	**--**	**822**	**--**	**91**	**331**	**10.308**

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

Il dettaglio delle immobilizzazioni in corso è il seguente:

€uro/000	**31/12/16**	**31/12/17**
Resort del Pisciotto	84	84
Altre immobilizzazioni in corso	4	7
Totale	**88**	**91**

2) Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **2.775 mila euro**.

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

€uro/000	Saldo al 31/12/16	Acquisiz.	Riclassif.	Rivalutaz./ (Svalutaz.)	Variazione consolidam.	Saldo al 31/12/17
Isola Longa Turismo Rurale Srl	3					3
Società Infrastrutture Sicilia Srl	3.134	1.831		(4.965)		--
LC International LLC	1.454					1.454
Isola LongaSrl	1.311			7		1.318
Totale	**5.902**	**1.831**	**--**	**(4.958)**	**--**	**2.775**

Il decremento del valore delle partecipazioni rispetto al precedente esercizio si riferisce alla svalutazione operata dalla controllata Infrastrutture America nella partecipata Società Infrastrutture Sicilia, a seguito della volontà delle due società di non sottoscrivere ulteriori aumenti di capitale per ricostituire il capitale della società Airgest Spa, proprietaria dell'aeroporto di Trapani, con conseguente decisione di porre in liquidazione le società e azzerare il valore della partecipazione. Gli incrementi di valore sono relativi a rinunce a crediti operate da Infrastrutture America nei confronti di Società Infrastrutture Sicilia

3) Altre Partecipazioni

€uro/000	Saldo al 31/12/16	Acquisizioni	Alienazioni/ Riclassif.	Variazione Fair Value	Saldo al 31/12/17
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Audoin De Dampierre	132	--	--	--	132
Donnafugata Resort Srl	344	--	--	--	344
Diana Bis Srl	--	--	139	--	139
Totale	**631**	**--**	**139**	**--**	**770**

È stato riclassificato in questa voce il residuo valore della partecipazione in Diana Bis, per la quale CIA detiene attualmente l'1%.

4) Crediti per imposte anticipate

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2017 a **507 mila euro**, contro un valore al 31 dicembre 2016 pari a 275 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.

5) Altri crediti non correnti

Gli altri crediti non correnti, pari a **31 mila euro**, contro 1.990 mila euro nel precedente esercizio. La riduzione è dovuta alla rinuncia a crediti vantati dalla controllata Infrastrutture America verso la collegata Società Infrastrutture Sicilia per dotare la stessa di maggiori mezzi patrimoniali.

ATTIVITA' CORRENTI

6) Rimanenze

Le rimanenze finali sono pari a **3.478 mila euro**, costituite principalmente dalle rimanenze di semilavorati (vino sfuso) e dalle anticipazioni colturali delle aziende Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto. Il corrispondente valore al termine del precedente esercizio era di 3.543 mila euro. La riduzione complessiva del valore delle rimanenze, pari al 31 dicembre 2016 a 15.489 mila euro, è dovuta all'uscita dal perimetro di consolidamento della società Diana Bis e dei relativi immobili ad uso residenziale dalla stessa detenuti. Gli effetti di tale uscita dal perimetro di consolidamento sono esposti nella tabella che segue.

€uro/000	**Rimanenze residenziale**
Costo Storico al 31 dicembre 2016	**26.493**
Cessioni precedenti	(14.074)
Svalutazioni precedenti	(473)
Ammortamenti precedenti	--
Saldo netto al 31 dicembre 2016	**11.946**
Incrementi dell'esercizio	--
Alienazioni dell'esercizio (costo del venduto)	--
Ammortamenti dell'esercizio	--
Variazione area di consolidamento	(7.815)
Svalutazioni dell'esercizio	(4.131)
Saldo netto al 31 dicembre 2017	**--**

7) Crediti commerciali

€/000	**31/12/16**	**31/12/17**
Clienti ordinari	2.762	4.800
Fatture da emettere	3.783	3.986
Fondo Svalutazione Crediti	(4)	(4)
Totale crediti commerciali	**6.541**	**8.782**

L'incremento dei crediti commerciali rispetto al precedente periodo è dovuto alla presenza a fine esercizio di un credito di 2 milioni di euro nei confronti dell'acquirente della partecipazione in Diana Bis Srl il cui incasso è previsto entro la metà dell'esercizio 2018.

8) Crediti finanziari correnti

Sono pari a 241 mila euro e sono relativi ad un rapporto di finanziamento concesso a condizioni di mercato alla consociata Milano Finanza Editori Spa, società appartenente al gruppo Class. Gli accordi prevedono la possibilità da parte di CIA di rientrare dal finanziamento con un preavviso di 15 giorni.

9) Crediti Tributari

€uro/000	31/12/16	31/12/17
Erario IRES/IRAP	29	61
Crediti IRES da consolidato fiscale	491	90
Erario c/IVA	131	119
Altri crediti vs. Erario	194	282
Totale Crediti Tributari	**845**	**552**

La riduzione dei crediti IRES da consolidato fiscale è dovuta all'utilizzo integrale degli stessi a riduzione delle imposte IRES del periodo.

Gli altri crediti verso l'erario comprendono il credito per ritenute d'acconto di 239 mila euro relativo alle maggiori imposte federali corrisposte negli Stati Uniti a seguito della vendita dell'unità immobiliare di New York. L'importo dovrebbe essere recuperato nel corso dell'esercizio 2018.

10) Altri Crediti

€uro/000	31/12/16	31/12/17
Note credito da ricevere/anticipi a fornitori	123	142
Ratei e risconti attivi	204	156
Crediti verso collegate	381	42
Altri crediti	199	359
Totale Altri Crediti	**907**	**699**

11) Disponibilità liquide

€uro/000	31/12/16	31/12/17
Depositi bancari	461	1.300
Denaro e valori in cassa	5	11
Totale Disponibilità Liquide	**466**	**1.311**

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

Posizione finanziaria netta totale

€uro/000		31/12/16	31/12/17
A.	Cassa	5	11
	- *Depositi bancari*	*461*	*1.300*
	- *Depositi postali*	--	--
B.	Altre disponibilità liquide	461	1.300
C.	**Disponibilità liquide ed altre attività finanziarie (A+B)**	**466**	**1.311**
D.	Titoli detenuti per la negoziazione	--	--
	- *Crediti finanziari verso imprese collegate*	--	--
	- *Strumenti derivati ed altre attività finanziarie*	--	*241*
E.	Crediti ed altre attività finanziarie correnti	--	241
F.	**Attività finanziarie correnti (D+E)**	**--**	**241**
G.	Debiti bancari correnti	2.835	2.369
	- *Leasing*	--	--
	- *Altri debiti finanziari*	*2.649*	--
	- *Mutui*	*1.716*	--
H.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	4.365	2.369
	- *Debiti finanziari verso imprese collegate*	--	--
	- *Strumenti derivati ed altre attività finanziarie*	--	--
I.	Altri debiti finanziari correnti	--	--
L.	**Debiti vs banche ed altre passività finanziarie correnti (G+H+I)**	**7.200**	**2.369**
M.	**Posizione finanziaria netta corrente (C+F-L)**	**(6.734)**	**(817)**
	- *Leasing*	--	--
	- *Finanziamenti a termine*	--	--
	- *Mutui*	*37.405*	*2.967*
N.	Parte dell'indebitamento non corrente	37.405	2.967
O.	Altri debiti finanziari non correnti	--	--
P.	**Indebitamento finanziario non corrente (N+O)**	**37.405**	**2.967**
Q.	**Posizione finanziaria netta (M-P)**	**(44.139)**	**(3.784)**

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

12) Movimentazione del Patrimonio Netto

€uro/000	**Saldo al 31/12/16**	Giroconto risultato	Dividendi distribuiti	Variaz. IAS 19 su TFR	Altri movimenti	Risultato del periodo	**Saldo al 31/12/17**
Patrimonio netto:							
Del gruppo:							
Capitale	**923**						**923**
Riserva sovrapprezzo azioni	**1.526**						**1.526**
Riserva di rivalutazione							
Riserva legale	**185**						**185**
Riserve statutarie							
Riserva di consolidamento	**(1.333)**	(2.623)			143		**(3.813)**
Altre	**8.548**	979		(3)			**9.524**
Utile (perdita) d'esercizio	**(1.644)**	1.644				4.189	**4.189**
Patrimonio netto di Gruppo	**8.205**	--	--	**(3)**	**143**	**4.189**	**12.534**
Di terzi:							
Capitale e riserve di terzi	**3.416**	(1.904)					**1.512**
Utile (perdita) di terzi	**(1.904)**	1.904				(1.653)	**(1.653)**
Patrimonio netto di terzi	**1.512**	--	--	--	--	**(1.653)**	**(141)**
Tot. Patrimonio Netto	**9.717**	--	--	**(3)**	**143**	**2.536**	**12.393**

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 2017, ha comportato una riduzione della riserva OCI per 3 mila euro.

L'incremento del patrimonio netto rispetto al termine del precedente esercizio si deve al risultato del periodo.

Dividendi pagati

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

PASSIVITA' NON CORRENTI

13) Debiti finanziari non correnti

€uro/000	**31/12/16**	**31/12/17**
Debiti per finanziamenti (quote a M/L)	37.405	2.967
Totale Debiti Finanziari	**37.405**	**2.967**

Il significativo decremento dei debiti finanziari non correnti rispetto al precedente esercizio è dovuto all'operazione di vendita degli immobili uso uffici detenuti da CIA e conseguente rimborso dei relativi mutui ipotecari a seguito degli accordi di saldo e stralcio conclusi con gli istituti di credito nell'ambito del piano di risanamento ex articolo 67, terzo comma, del Regio decreto 267/42 posto in essere da Cia Spa nel corso dell'esercizio 2017. Tali effetti sono stati pari a 4,6 milioni di euro.

14) Fondo per rischi e oneri

Il fondo, pari a 110 mila euro, è stato incrementato di 108 mila euro nel corso del periodo per tenere conto del rischio connesso al realizzo di partite creditorie acquisite nell'ambito del processo di messa in liquidazione delle partecipate Infrastrutture America Srl e Società Infrastrutture Sicilia Srl.

15) Trattamento di fine rapporto

€uro/000	**Fondo al 31/12/16**	Variazione area di consolid.	Trasferimenti/ Utilizzi	Oneri finanziari	Oneri attuariali	Accant.	**Saldo al 31/12/17**
Categoria:							
Impiegati	**41**	--	--	--	3	8	**52**
Tot. Fondo TFR	**41**	**--**	**--**	**--**	**3**	**8**	**52**

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 2017:

Assunzioni Finanziarie:

Tasso di Attualizzazione	*Curva Eur Composite AA al 29.12.2017*
Scadenze (anni)	*Tassi*
1	*-0,263%*
2	*-0,153%*
3	*-0,008%*
4	*0,149%*
5	*0,304%*
7	*0,600%*
8	*0,744%*
9	*0,878%*
10	*1,000%*
15	*1,481%*

Tasso di Inflazione	*1,50%*
Tasso atteso di incremento retributivo (inflazione inclusa)*	*2,95%*
Percentuale di TFR richiesta in anticipo	*70,00%*

Assunzioni demografiche:

Età Massima di Collocamento a Riposo	*Secondo le ultime disposizioni legislative*
Tavole di Mortalità	*RGS 48*
Percentuale Media Annua di Uscita del Personale*	*9,97%*
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%*	48.784
	-0,50%	55.770

Informazioni Aggiuntive	
Duration (in anni)	18,36

Pagamenti previsti	
Pagamenti previsti al 31.12.2018	4.811
Pagamenti previsti al 31.12.2019	3.253
Pagamenti previsti al 31.12.2020	3.544
Pagamenti previsti al 31.12.2021	3.789
Pagamenti previsti al 31.12.2022	3.992
Pagamenti previsti dall'1.01.2023 al 31.12.2027	22.657

PASSIVITA' CORRENTI

16) Debiti finanziari correnti

€uro/000	**31/12/16**	**31/12/17**
Debiti correnti verso banche	2.835	2.369
Debiti verso gruppo Class	2.649	--
Debiti verso Istituti Finanziari (quota a breve)	1.716	--
Totale Debiti Finanziari	**7.200**	**2.369**

La riduzione dei debiti finanziari correnti è diretta conseguenza di quanto esposto al precedente punto 13). L'operazione di vendita degli immobili detenuti da CIA ha consentito anche di ridurre significativamente i debiti finanziari e commerciali verso il gruppo Class e verso i principali fornitori della società con i quali sono stati definiti accordi di saldo e stralcio nell'ambito del piano di risanamento ex articolo 67, terzo comma, del Regio decreto 267/42 che hanno generato lo stralcio dei debiti della società per complessivi 752 mila euro.

17) Debiti commerciali

€uro/000	31/12/16	31/12/17
Debiti verso fornitori e collaboratori	6.117	4.508
Fatture da ricevere e note credito da emettere	1.142	1.177
Totale Debiti Commerciali	**7.259**	**5.685**

18) Debiti tributari

€uro/000	31/12/16	31/12/17
Debiti vs. Erario per ritenute	68	150
Debiti vs. Erario per IVA a debito	313	395
Debiti per imposte correnti	163	43
Altri debito vs. erario	290	676
Totale Debiti tributari	**834**	**1.264**

I debiti verso l'erario comprendo i debiti per l'IRAP dell'anno mentre gli altri debiti verso l'erario comprendono i residui debiti verso il fisco della città e dello stato di New York per i redditi maturati con la vendita dell'immobile in New York avvenuta al termine dell'esercizio 2016.

19) Altri debiti

€uro/000	31/12/16	31/12/17
Debiti verso Istituti di Previdenza	167	216
Debiti vs. dipendenti	66	58
Debiti vs. azionisti per dividendi	2	2
Cauzioni ricevute	2.382	2.282
Altri debiti	4.169	363
Ratei e risconti passivi	3.113	1.693
Totale Altri Debiti	**9.899**	**4.614**

I risconti passivi comprendono l'importo di 1.557 mila euro, riferito al contributo in conto capitale da parte di Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto, per la contabilizzazione del quale si è utilizzato il metodo dei risconti. Tale metodo prevede l'imputazione dei ricavi relativi al contributo in funzione dell'effettiva vita utile dei beni cui i contributi si riferiscono. Ricordiamo che i contributi in oggetto sono stati riconosciuti per finanziare la realizzazione della cantina da parte della controllata Feudi del Pisciotto Sarl e per la realizzazione degli impianti vitivinicoli della Azienda Agricola Tenuta del

Pisciotto Sarl. Gli altri debiti comprendo anticipazioni da clienti. La riduzione significativa degli altri debiti rispetto al precedente esercizio è dovuta ai pagamenti effettuati da CIA a seguito dell'incasso realizzato con la vendita del patrimonio immobiliare uso uffici.

CONTO ECONOMICO

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

20) Ricavi

Valori in Euro/000	**31/12/16**	**31/12/17**	**Variaz. (%)**
Ricavi affitti	2.853	1.952	*(31,6)*
Ricavi facility management	731	541	*(26,0)*
Ricavi vendita vino	1.922	1.616	*(15,9)*
Variaz. rimanenze prod. finiti e semilav. attività vinicola	(482)	(42)	*(91,3)*
Altri Ricavi attività vitivinicola, Wine Relais e Ristorante	492	479	*(2,6)*
Altri Ricavi operativi	269	130	*(51,7)*
Totale ricavi da attività di gestione corrente	**5.785**	**4.676**	***(19,2)***
Ricavi/Plusvalenze da vendite unità immobiliari	2.861	12.080	*n.s.*
Variazione rimanenze magazzino residenziale	(130)	(4.131)	*n.s.*
Totale ricavi da attività di investimento	**2.731**	**7.949**	***191,1***
Totale Ricavi operativi	**8.516**	**12.625**	***48,3***

I ricavi per affitti e quelli per facility management si riducono per effetto dell'operazione di cessione degli immobili uso uffici di proprietà di Cia, avvenuta in data 31 ottobre 2017 con conseguente interruzione dei contratti di locazione e di facility. Tale operazione ha generato una plusvalenza di 12.080 milioni, esposta nei ricavi/plusvalenze da vendite unità immobiliari.

Si segnala che la voce Altri ricavi da attività vitivinicola, oltre ai ricavi generati dal Wine Relais (pari a circa 159 mila euro, con crescita del 17% rispetto all'esercizio precedente), include il risconto per la quota di competenza del periodo, del contributo in conto capitale ricevuto con l'ammissione al decreto della Regione Sicilia (Mis.4.09 del Por Sicilia 2000/2006.

Il valore della voce Variazione rimanenze del magazzino residenziale è conseguente all'operazione di vendita della partecipazione nella società Diana Bis, nell'ambito della quale è stato operato un adeguamento dei valori del complesso immobiliare.

Da segnalare a questo proposito che la perdita di controllo in Diana Bis è avvenuta in data 22 dicembre 2017. Il conto economico della società è stato pertanto consolidato con riferimento a tale data.

21) Costi della produzione

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

€uro/000	**31/12/16**	**31/12/17**	**Variaz. (%)**
Acquisti	535	756	*41,3*
Servizi	1.739	1.699	*(2,3)*
Costo del personale	559	602	*7,7*
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	7	(7)	*n.s.*
Altri costi operativi	772	491	*(36,4)*
Totale costi operativi	**3.612**	**3.541**	***(2,0)***

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

€uro/000	**31/12/16**	**31/12/17**	**Variaz. (%)**
Costi locazioni	108	131	*21,3*
Costi facility	279	203	*(27,2)*
Costi attività vitivinicola	316	421	*33,2*
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	530	724	*36,6*
Altri costi	506	220	*(56,5)*
Totale Servizi	**1.739**	**1.699**	***(2,3)***

La variazione è generata da una serie di componenti positivi e negativi delle varie voci di costo. In particolare si segnala un incremento dei costi per consulenze legali e finanziarie legate soprattutto alle prestazioni erogate nell'ambito del perfezionamento del piano di risanamento ex articolo 67 e nell'operazione di vendita degli immobili di Cia. In diminuzione la voce Altri costi pari a 220 mila euro rispetto ai 506 mila euro del precedente esercizio che includeva le spese sostenute per la vendita dell'immobile ad uso uffici sito a New York – Manhattan.

22) Proventi e Oneri non ordinari

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	**31/12/16**	**31/12/17**	**Variaz. (%)**
Sopravvenienze attive	83	112	*34,9*
Sopravvenienze attivo saldo e stralcio	14	5.318	*n.s.*
Plusvalenze	8	2.539	*n.s.*
Totale proventi non ordinari	**105**	**7.969**	***n.s.***
Sopravvenienze passive	(594)	(365)	*(38,6)*
Refusione danni	--	(120)	*100,0*
Totale oneri non ordinari	**(594)**	**(485)**	***(18,4)***
Risultato delle partite non ordinarie	**(489)**	**7.484**	***n.s.***

Le sopravvenienze attive includono gli effetti positivi degli accordi di saldo e stralcio conclusi con gli istituti di credito e con i principali fornitori nell'ambito del piano di risanamento ex articolo 67, terzo comma, del Regio decreto 267/42 posto in essere da Cia Spa nel corso dell'esercizio 2017, pari a 5,3 milioni di euro. È altresì inclusa la plusvalenza realizzata grazie alla cessione della partecipazione in Diana Bis, pari a 2,54 milioni di euro.
Le sopravvenienze passive del precedente esercizio includevano, per l'ammontare di 430 mila euro, gli effetti economici della chiusura del contenzioso fiscale con l'agenzia delle entrate relativo all'accertamento dell'anno 2012.

23) Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	**31/12/16**	**31/12/17**	**Variaz. (%)**
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.518	1.461	*(3,8)*
Altre svalutazioni e accantonamenti	3.875	11.318	*192,1*
Totale ammortamenti e svalutazioni	**5.393**	**12.779**	***137,0***

Le altre svalutazioni e accantonamenti includono gli effetti della svalutazione del residuo valore della partecipazione nella società collegata Società Infrastrutture Sicilia Srl, per 4,96 milioni di euro (3,87 milioni di euro già svalutati nell'esercizio 2016), nonché l'adeguamento di valore degli immobili uso uffici detenuti da Diana Bis Srl, per a 6,24 milioni di euro.

24) Oneri/Proventi Finanziari netti

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

€uro/000	**31/12/16**	**31/12/17**
Interessi attivi bancari	--	--
Altri proventi finanziari	--	40
Totale Proventi finanziari	**--**	**40**
Spese bancarie e di finanziamento	(35)	(33)
Interessi passivi bancari	(121)	(67)
Interessi passivi su finanziamenti	(1.808)	(1.105)
Altri oneri finanziari	(138)	(45)
Totale Oneri finanziari	**(2.102)**	**(1.250)**
Proventi/(Oneri) finanziari Netti	**(2.102)**	**(1.210)**

25) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	**31/12/16**	**31/12/17**
Imposte dell'esercizio	1.130	52
Imposte differite nette	(662)	(9)
Totale Imposte a Conto Economico	**468**	**43**

Le imposte correnti del periodo sono pressoché interamente relative all'IRAP dovuta dalla capogruppo CIA Spa. L'effetto di conto economico relativo alle imposte differite include gli effetti positivi sul conteggio della fiscalità differita del periodo, pari a 420 mila euro, gli effetti negativi per utilizzo delle perdite IRES pregresse ad abbattimento dell'imponibile positivo dell'esercizio, per 493 mila euro e per la differenza di 82 mila euro gli effetti positivi sulle perdite IRES del periodo.

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 31/12/2016			Valori al 31/12/2017		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota applicata (IRES)	24,00%			24,00%		
Aliq. applicata (IRES+IRAP)	27,90%			27,90%		
Imposte anticipate/(differite):						
Beneficio fiscale su perdite IRES	(199)	56	--	(199)	28	- -
Cessione IRES per consolidato fiscale	199	--	--	199	--	--
Imposte su compensi amministratori	(200)	47	12	(255)	60	13
Storno terreni	53	(15)	--	--	--	15
Storno Immobili	1.416	(395)	--	--	--	395
Eccedenza Oneri finanziari	(715)	185	11	(44)	24	--
Accto fondo svalutazione	(139)	33	--	--	--	(33)
Eccedenza ROL	(1.591)	380	--	(1.591)	380	--
Rettifica Rol	522	(18)	--	522	(18)	--
Storno altre immobilizzazioni	7	2	--	(6)	6	4
Ace	(3)	--	(19)	(3)	--	--
Accantonamento Fondo rischi	--	--	--	(108)	26	26
Attualizzazione TFR	(3)	1	- -	(3)	1	- -
Imposte differite (anticipate) nette		**275**	**4**		**507**	**420**
Effetto Netto:						
Sul risultato d'esercizio		4			420	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		331			275	
Crediti ceduti per cons. fiscale		(56)			--	
Adeguamento variaz aliquote Ires anni precedenti		--			(28)	
Varizione area di consolidamento		--			(160)	
Differenze su precedenti esercizi		(3)			--	
Sul Patrimonio Netto Finale		**275**			**507**	

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

La modifica del principio IAS 19 relativo, tra l'altro, alla modalità di contabilizzazione del fondo TFR, con l'abolizione della possibilità di utilizzazione del metodo del corridoio ai fini della registrazione degli oneri e delle perdite attuariali, ha comportato la contabilizzazione diretta, in una riserva di patrimonio netto negativa, degli oneri attuariali maturati nel corso dell'esercizio, per complessivi 3 mila euro, interamente di pertinenza degli azionisti di maggioranza.

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

27) Conti D'ordine

Garanzie prestate – 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 (Caltanisetta) 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.

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 2017 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€ (migliaia)	**Valore contabile**	***Fair value***
Attività finanziarie		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	1.311	1.311
Crediti commerciali	8.782	8.782
Partecipazioni e titoli	3.545	3.545
Altri crediti	2.030	2.030
Passività finanziarie		
Debiti Finanziari	2.967	2.967
Debiti commerciali	5.685	5.685
Altri debiti	5.878	5.878
Debiti verso banche e altri finanziatori	2.369	2.369

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)*	**31/12/16**	**31/12/17**	**Variaz. Assoluta**	**Variaz. (%)**
Ricavi	2.853	1.952	(901)	*(31,6)*
Costi operativi diretti	(2.059)	(1.236)	823	*40,0*
Margine di contribuzione	**794**	**716**	**(78)**	***(9,8)***
Incidenza % sui ricavi	*27,8*	*36,7*		

B) Servizi e facility management

€uro/000 *(Dati riclassificati dal management)*	**31/12/16**	**31/12/17**	**Variaz. Assoluta**	**Variaz. (%)**
Ricavi	731	541	(190)	*(26,0)*
Costi operativi diretti	(458)	(374)	84	*18,3*
Margine di contribuzione	**273**	**167**	**(106)**	***(38,8)***
Incidenza % sui ricavi	*37,3*	*30,9*		

C) Attività vitivinicola

€uro/000 *(Dati riclassificati dal management)*	**31/12/16**	**31/12/17**	**Variaz. Assoluta**	**Variaz. (%)**
Ricavi vendita vino	1.922	1.616	(306)	*(15,9)*
Variazione delle Rimanenze	(482)	(42)	440	*91,3*
Ricavi attività Wine Relais	136	159	23	*16,9*
Ricavi Ristorante Il Palmento	--	31	31	*100,0*
Altri Ricavi attività vitivinicola	356	289	(67)	*(18,8)*
Totale Ricavi	**1.932**	**2.053**	**121**	***6,3***
Costi operativi diretti	(1.336)	(1.660)	(324)	*(24,3)*
Margine di contribuzione	**596**	**393**	**(203)**	***(34,1)***
Incidenza % sui ricavi	*30,8*	*19,1*		

Controversie e passività potenziali

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

in attesa della fissazione dell'udienza in Cassazione.
Secondo la difesa ed illustri esponenti della materia che seguono il ricorso in Cassazione, si sta sempre più consolidando in giurisprudenza e, di recente, si spera, anche presso l'Agenzia, il fatto che eventuali omissioni di ordine formale non possano inficiare la spettanza di diritti sostanziali, come è quello rivendicato dalla Società. Sulla base di queste considerazioni, e confortati dalla valutazione del legale, si è ritenuto allo stato non necessaria l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto. In data 3 luglio la Cassazione ha discusso la causa in Camera di Consiglio. Si è in attesa di conoscerne l'esito.

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 forniscono sinteticamente gli effetti generati dalle operazioni maggiormente significative effettuate nel periodo, ancorché non si possano considerare non ricorrenti data la natura dell'attività esercitata dal Gruppo CIA nell'ambito del quale, tale tipologia di operazioni, può essere qualificata tra le operazioni rientranti nell'attività caratteristica. Ci si riferisce in particolare alla vendita del compendio immobiliare sito in Milano, nell'area tra Via M. Burigozzo, Via G. Borgazzi e Via G. Galeazzo, all'alienazione del 99% delle quote societarie di Diana Bis Srl e alla messa in liquidazione delle società Infrastrutture America Srl, Società Infrastrutture Sicilia Srl a seguito della decisione di non sottoscrivere gli aumenti di capitale deliberati dalla partecipata Airgest Spa al fine di ripianare le perdite e ricostituire il capitale sociale. Tali operazioni sono state ampiamente descritte in relazione. Nella presente sezione vengono forniti sinteticamente gli impatti sullo stato patrimoniale e sul conto economico consolidato del gruppo CIA.

ATTIVO **(migliaia di Euro)**	**Note**	**31-dic-16**	**Comparto immobiliare CIA**	**Alienazione Diana Bis**	**Svalutazioni IA/SIS**	**31-dic-17**
Attività immateriali a vita indefinita		--	--	--	--	--
Altre immobilizzazioni immateriali		--	--	--	--	--
Immobilizzazioni immateriali		--	--	--	--	--
Immobilizzazioni materiali	**1**	39.311	(8.920)	(22.997)		10.308
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	**2**	5.902			(3.133)	2.775
Altre partecipazioni	**3**	631				770
Crediti per imposte anticipate	**4**	275		(161)		507
Altri crediti	**5**	1.990		(141)	(1.955)	31
ATTIVITA' NON CORRENTI		**48.109**	**(8.920)**	**(23.299)**	**(5.088)**	**14.391**
Rimanenze	**6**	15.489		(7.815)		3.478
Crediti commerciali	**7**	6.541	(417)	670		8.782
Crediti finanziari	**8**	--				241
Crediti tributari	**9**	845		(137)		552
Altri crediti	**10**	907		(26)		699
Disponibilità liquide	**11**	466	2.900	(8)		1.311
ATTIVITA' CORRENTI		**24.248**	**2.483**	**(7.316)**	**--**	**15.063**
TOTALE ATTIVO		**72.357**	**(6.437)**	**(30.615)**	**(5.088)**	**29.454**

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31-dic-16	Comparto immobiliare CIA	Alienazione Diana Bis	Svalutazioni IA/SIS	31-dic-17
Capitale sociale		923				923
Riserva da sovrapprezzo		1.526				1.526
Riserva legale		185				185
Altre riserve		7.215				5.711
Utili (perdita) del periodo		(1.644)	16.980	(7.839)	(3.448)	4.189
Patrimonio netto di gruppo		**8.205**	**16.980**	**(7.839)**	**(3.448)**	**12.534**
Capitale e riserve di terzi		3.416				1.512
Utile (perdita) di terzi		(1.904)			(1.640)	(1.653)
Patrimonio netto di terzi		**1.512**	**--**	**--**	**(1.640)**	**(141)**
PATRIMONIO NETTO	**12**	**9.717**	**16.980**	**(7.839)**	**(5.088)**	**12.393**
Debiti finanziari	**13**	37.405	(14.900)	(20.637)		2.967
Fondi per rischi e oneri	**14**	2				110
TFR e altri fondi per il personale	**15**	41				52
PASSIVITA' NON CORRENTI		**37.448**	**(14.900)**	**(20.637)**	**--**	**3.129**
Debiti finanziari	**16**	7.200	(3.409)	(1.129		2.369
Debiti commerciali	**17**	7.259	(909)	(732)		5.685
Debiti tributari	**18**	834		(62)		1.264
Altri debiti	**19**	9.899	(4.199)	(216)		4.614
PASSIVITA' CORRENTI		**25.192**	**(8.517)**	**(2.139)**	**--**	**13.932**
TOTALE PASSIVITA'		**62.640**	**(23.417)**	**(22.776)**	**--**	**17.061**
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		**72.357**	**(6.437)**	**(30.615)**	**(5.088)**	**29.454**

CONTO ECONOMICO (migliaia di Euro)	Note	31-dic-16	Comparto immobiliare CIA	Alienazione Diana Bis	Svalutazioni IA/SIS	31-dic-17
Ricavi		5.853	(417)			4.374
Altri ricavi e proventi		3.275	12.080			12.425
Variazione rim. Prod. Finiti e Semilav.		(612)		(4.132)		-4.174
Totale Ricavi	**20**	**8.516**	**11.663**	**(4.132)**	**--**	**12.625**
Costi per acquisti	**21**	(535)				(756)
Costi per servizi	**21**	(1.739)				(1.699)
Costi per il personale	**21**	(559)				(602)
Altri costi operativi	**21**	(772)				(491)
Valutazi. partecipaz. a patrimonio netto	**21**	(7)				7
Totale Costi Operativi		**-3.612**	**--**	**--**	**--**	**(3.541)**
Margine operativo lordo – Ebitda		**4.904**	**11.663**	**(4.132)**	**--**	**9.084**
Proventi/(Oneri) non ordinari	**22**	(489)	5.317	2.538	(5.088)	7.484
Ammortamenti e svalutazioni	**23**	(5.393)		(6.245)		(12.779)
Risultato operativo – Ebit		**(978)**	**16.980**	**(7.839)**	**(5.088)**	**3.789**
Proventi/(Oneri) finanziari netti	**24**	(2.102)				-1.210
Risultato ante imposte		**(3.080)**	**16.980**	**(7.839)**	**(5.088)**	**2.579**
Imposte	**25**	(468)				(43)
Risultato netto		**(3.548)**	**16.980**	**(7.839)**	**(5.088)**	**2.536**
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		*1.904*			*1.640*	*1.653*
Risultato attribuibile al Gruppo		***(1.644)***	***16.980***	***(7.839)***	***(3.448)***	***4.189***
Utile per azione, base		*(0,02)*	*0,18*	*(0,08)*	*(0,04)*	*0,05*

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 2017

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

Evoluzione prevedibile della gestione

CIA conferma l'impegno costante nello sviluppo dei segmenti di attività coerenti con il proprio modello di business. Le significative operazioni concluse nell'anno descritte nella relazione hanno consentito di riequilibrare la posizione finanziaria e garantire la prospettiva per l'avvio e lo sviluppo degli investimenti nelle proprietà immobiliari sull'isola di Levanzo, sull'Isola Longa, area del trapanese denominata Riserva dello Stagnone, nonché la realizzazione del progetto di ampliamento del Wine Relais, con ulteriori camere e suite in una porzione dell'antico Baglio, di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto.

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

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Angelo Riccardi

Operazioni con Parti Correlate

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

Vengono di seguito riportati i rapporti patrimoniali, finanziari ed economici in essere al 31 dicembre 2017 con parti correlate e con la controllante Compagnie Foncière du Vin..
Si precisa che tali rapporti, di natura commerciale e finanziaria, sono regolati alle medesime condizioni applicate ai fornitori e ai clienti.

€uro/000	**Voce Bilancio**	**31/12/16**	**31/12/17**
Rapporti Patrimoniali			
Forniture da Gruppo Class per immobili (capitalizzazioni)	**(1)**	60	21
Crediti comm.li vs. gruppo Class per affitti e facility	**(7)**	3.396	3.207
Crediti comm.li vs. Italia Oggi per affitti e facility	**(7)**	330	637
Crediti comm.li vs. Global Finance	**(7)**	59	--
Altri Crediti vs. Milano Finanza	**(7)**	--	1
Crediti comm.li vs. Domini di Castellare	**(7)**	2.007	1.728
Crediti comm.li vs. Rocca di Frassinello	**(7)**	4	4
Crediti comm.li vs. Principe Amedeo	**(7)**	182	206
Crediti comm.li vs. Gurra di Mare Soc. Agricola	**(7)**	140	145
Crediti finanziari vs. Milano Finanza	**(8)**	--	241
Crediti vs. Compagnie Foncière du Vin	**(10)**	20	20
Altri Crediti vs. Global Finance	**(10)**	101	51
Debiti finanziari vs. Gruppo Class	**(16)**	(2.653)	--
Debiti comm.li vs. gruppo Class per merci/servizi	**(17)**	(5.073)	(3.489)
Debiti comm.li vs. Rocca di Frassinello	**(17)**	(53)	(45)
Debiti comm.li vs. Domini di Castellare	**(17)**	(406)	(204)
Debiti comm.li vs. Gurra di Mare Soc. Agricola	**(17)**	(17)	(81)
Debiti diversi vs. Gruppo Class	**(19)**	(5.830)	(2.000)

€uro/000	Voce Bilancio	31/12/16	31/12/17
Rapporti Economici			
Ricavi da locazione vs. Gruppo Class	**(20)**	2.576	1.003
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	**(20)**	255	212
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	**(20)**	--	--
Ricavi per servizi e facility vs. Gruppo Class	**(20)**	589	442
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	**(20)**	105	79
Ricavi per prestazioni servizi vs. Principe Amedeo	**(20)**	20	20
Ricavi per prestazioni servizi vs. Gruppo Class	**(20)**	--	--
Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare	**(20)**	1.748	1.568
Ricavi per attività vitivinicola vs. Rocca di Frassinello	**(20)**	--	--
Ricavi per attività vitivinicola vs. Gurra di Mare	**(20)**	4	--
Ricavi da locazioni vs. Gurra di Mare	**(20)**	2	2
Ricavi da locazioni vs. Domini Castellare	**(20)**	5	5
Costi per acquisto merci Gruppo Class	**(21)**	(10)	(1)
Costi per acquisto semilavorati Rocca di Frassinello	**(21)**	(7)	(63)
Costi per acquisto semilavorati Gurra di Mare	**(21)**	(17)	(16)
Costi per acquisto semilavorati Domini Castellare	**(21)**	(1)	(3)
Costi per acquisto beni accessori alla prod. Domini Castellare	**(21)**	(415)	(435)
Costi per locazione Rocca di Frassinello	**(21)**	(2)	(2)
Costi per servizi Rocca di Frassinello	**(21)**	(13)	(12)
Costi per servizi Domini Castellare	**(21)**	--	(40)
Costi per servizi amministrativi e consulenze da Class	**(21)**	(150)	(150)
Proventi finanziari da Gruppo Class	**(24)**	--	1
Oneri finanziari da Gruppo Class	**(24)**	(51)	(1)

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

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

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

€uro/000	Voce Bilancio	31/12/16	31/12/17
Rapporti Patrimoniali			
Crediti finanziari non correnti vs. Società Infrastrutture Sicilia	**(6)**	1.832	--
Crediti finanziari vs. Isola Longa S.r.l.	**(11)**	32	32
Crediti finanziari correnti vs. Società Infrastrutture Sicilia	**(11)**	340	--

Altri rapporti infragruppo

Consolidato fiscale ai fini IRES

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

In conformità all'art. 149-duodicies del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2017 distinti per tipologia di servizio:

€uro	**Esercizio 2017**
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2017	3.000
Revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2017	1.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2017	1.500
Controllo contabile esercizio 2017	800
Totale revisione contabile capogruppo	**6.300**
Altri servizi di attestazione capogruppo	--
Totale costi capogruppo	**6.300**
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2017 società controllate	11.200
Controllo contabile esercizio 2017 società controllate	2.000
Totale costi società controllate	**13.200**
Totale costi Società di revisione	**19.500**

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

Denominazione	*Città o Stato*	*Capitale sociale*	*Quota % consolidato di gruppo*	*Modalità detenzione quota*	*Socio*	*% di partecip. sul capitale*
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
Resort & Golf Società Consortile arl	Palermo	14.000	71,43	indiretta	Resort del Pisciotto	28,57
				indiretta	Agricola Florio	14,29
				indiretta	Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	14,29
				diretta	CIA Spa	14,29
Agricola Florio Srl Società Agricola (già Isola Longa Turismo Rurale Srl)	Palermo	10.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Isola Longa Srl	Palermo	10.000	50,00	diretta	CIA Spa	50,00
Infrastrutture America Srl	Milano	19.608	51,00	diretta	CIA Spa	51,00
Società Infrastrutture Sicilia Srl	Palermo	100.000	25,50	Indiretta	Infrastrutture America Srl	50,00
LC International LLC	New York	$ 7.500.000	20,40	diretta	CIA Spa	20,40

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

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

1. I sottoscritti Angelo Riccardi in qualità di Presidente del Consiglio d'amministrazione e Walter Villa in qualità di Dirigente Preposto di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

   1.1. l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e

   1.2. l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2017.

2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 si è basata su un modello interno sviluppato in coerenza con il framework elaborato dal CoSO – Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission, che rappresenta lo standard di riferimento per il sistema di controllo interno generalmente accettato a livello internazionale.

3. Si attesta, inoltre, che:

3.1 il bilancio consolidato:

   a. è redatto in conformità ai principi contabili internazionali emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art.6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, ed in particolare dello IAS 34 – Bilanci intermedi, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Legs n. 38/2005;

   b. corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;

   c. è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economico e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

3.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 22 marzo 2018

Presidente del Consiglio d'amministrazione — Dirigente Preposto

Angelo Riccardi — ***Walter Villa***

Relazione del Collegio Sindacale al bilancio consolidato

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.a.

via G. Borgazzi, n. 2 – Milano

Capitale sociale Euro 922.952,60.-

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

REA di Milano 1700623

*****

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti relativa al bilancio consolidato, dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria, in breve Gruppo CIA

All'assemblea degli azionisti di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.a., di seguito anche la Società,
sede legale in Milano, via G. Borgazzi, n. 2

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 del "Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria", in seguito anche Gruppo CIA, che ci è stato consegnato unitamente al bilancio d'esercizio della capogruppo Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.a., comprende il Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, il Conto economico complessivo consolidato, il Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato, il Prospetto dei flussi di cassa consolidati, la Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, il Conto economico separato consolidato ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 nonché le Note illustrative al bilancio consolidato e la Relazione sulla gestione del gruppo.

Esso è stato redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e presenta un patrimonio netto di Gruppo di 12.534 migliaia di euro ed un risultato positivo attribuibile al Gruppo di 4.189 migliaia di euro.

Le informazioni assunte dalla BDO Italia S.p.a., incaricata della revisione del bilancio, consentono di osservare che i valori ivi espressi corrispondono alle risultanze contabili della Società controllante e alle informazioni a questa formalmente trasmesse dalle Sue controllate.

La società di revisione ha rilasciato una relazione esprimendo un giudizio senza rilievi sul bilancio consolidato, attestando che lo stesso "fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea."

La Società di revisione, inoltre, non ha formulato né richiami di informativa né una dichiarazioni su eventuali incertezze significative relative a eventi o a circostanze che potrebbero sollevare dubbi significativi sulla capacità della Società di mantenere la continuità aziendale.

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

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

Milano, 7-9 aprile 2018

Il Collegio Sindacale

Mario Medici

Laura Restelli

Vincenzo Truppa

Relazione della Società di Revisione al bilancio consolidato

GRUPPO COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2017

FNG/ACR/rgm - RC069542017BD1273

BDO

Tel: +39 02 58.20.10
Fax: +39 02 58.20.14.01
www.bdo.it

Viale Abruzzi, 94
20131 Milano

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria (il Gruppo), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2017, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto al Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria (il Gruppo) in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato

Aspetti chiave	Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave
PIANO DI RISANAMENTO Nel corso dell'esercizio 2017, al fine del perseguimento dell'equilibrio economico-patrimoniale e finanziario la società capogruppo, Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., ha proceduto alla definizione di un Piano di Risanamento ex art 67 L.F. Dal punto di vista finanziario il Piano ha visto realizzarsi in merito all'esercizio 2017: ▪ La cessione nel corso del mese di ottobre del complesso immobiliare detenuto dalla Società ad un valore pari ad Euro 21.000 migliaia; ▪ Il perfezionamento nel corso del mese di ottobre della convenzione bancaria con gli istituti di credito finalizzata al risanamento della posizione debitoria. In considerazione del significativo impatto sulla situazione Patrimoniale, Finanziaria ed Economica del Gruppo abbiamo considerato le operazioni sopra dette un aspetto chiave delle attività di revisione.	Le principali procedure di revisione effettuate in risposta all'aspetto chiave: ▪ Analisi della Relazione di attestazione sulla veridicità dei dati aziendali e fattibilità del Piano di risanamento redatta da un esperto della Direzione. ▪ Analisi dell'atto di compravendita del complesso immobiliare perfezionato nel corso del mese di ottobre. ▪ Analisi della convenzione bancaria perfezionata nel corso del mese di ottobre. ▪ Analisi e rideterminazione degli effetti patrimoniali ed economici legati alla cessione del complesso immobiliare. ▪ Analisi e rideterminazione degli effetti patrimoniali ed economici legati all'accordo di risanamento della posizione debitoria.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio.

Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi oda comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. ci ha conferito in data 29 aprile 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato del Gruppo per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art.14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98.

Gli amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria al 31 dicembre 2017, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria al 31 dicembre 2017 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria al 31 dicembre 2017 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 9 aprile 2018

BDO Italia S.p.A.

Fioranna Negri
Socio

Relazione sulla gestione della capogruppo

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
CIA S.p.A.
Sede in Milano, Via G. Borgazzi, 2

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELLA CAPOGRUPPO
Al 31 DICEMBRE 2017

Premessa

La relazione di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 Dicembre 2017, 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 2017

I ricavi al 31 dicembre 2017 sono pari a 13,98 milioni di euro, contro i 5,86 milioni di euro dell'esercizio precedente. I ricavi operativi ammontano a 1,88 milioni (contro 2,98 dell'anno precedente), mentre gli altri proventi operativi ammontano a 12,09 milioni di euro, contro 2,88 milioni di euro dell'esercizio 2016 e comprendono la plusvalenza realizzata con la vendita del compendio immobiliare con relativi servizi connessi sito in Milano, nell'area tra Via M. Burigozzo, Via G. Borgazzi e Via G. Galeazzo.

Il totale dei costi operativi ammonta a 13,43 milioni di euro, contro 2,02 milioni al 31 dicembre 2016 e comprendono la minusvalenza realizzata con la vendita della partecipata Diana bis, pari a 11,79 milioni di euro.

Il margine operativo lordo è di euro 0,55 milioni di euro (3,84 milioni al 31 dicembre 2016).

Il risultato di esercizio evidenzia un utile ante imposte pari a 3,02 milioni di euro e di 2,90 milioni dopo le imposte (0,98 milioni di euro al 31 dicembre 2016).

Il patrimonio netto è pari a 15,06 milioni di euro contro gli 12,16 milioni di euro del 31 dicembre 2016.

Principali dati economici dell'esercizio

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

- i ricavi complessivi 31 dicembre 2017 sono pari a 13,98 milioni di euro, contro i 5,86 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. I ricavi delle vendite conseguiti dalla Società derivano essenzialmente dalla locazione degli immobili e dalla fornitura dei servizi di facility management ad essi correlati. L'incremento è attribuibile alla plusvalenza di 12,08 milioni di euro realizzata con la vendita, al prezzo di 21 milioni di euro, del compendio immobiliare sito in Milano, nell'area tra Via M. Burigozzo, Via G. Borgazzi e Via G. Galeazzo con relativi servizi connessi. Il precedente esercizio includeva la plusvalenza conseguita grazie alla cessione dell'immobile ad uso uffici sito a New York – Manhattan (2,77 milioni di euro). Tale operazione ha conseguentemente comportato l'interruzione dei contratti di locazione e di facility management in essere con il conduttore degli immobili oggetto di cessione;

- i costi operativi sono pari a 13,43 milioni di euro, contro 2,02 milioni di euro del 2016. L'incremento dei costi operativi è principalmente riconducibile alla minusvalenza realizzata con la vendita del 99% delle quote societari di Diana Bis Srl, par a 11,79 milioni di euro.
- Il saldo dei proventi e oneri non ordinari è positivo per 3,31 milioni di euro contro un saldo netto negativo di 0,47 milioni di euro. Le sopravvenienze attive includono gli effetti positivi degli accordi di saldo e stralcio conclusi con gli istituti di credito e con i principali fornitori nell'ambito del piano di risanamento ex articolo 67, terzo comma, del Regio decreto 267/42 posto in essere da CIA Spa nel corso dell'esercizio 2017, pari a 5,3 milioni di euro. Le sopravvenienze passive includono gli effetti negativi delle rinunce a crediti, per complessivi 1,74 milioni di euro, verso la controllata Infrastrutture America Srl e la sua collegata Società Infrastrutture Sicilia Srl a seguito della decisione di porre in liquidazione la società
- gli ammortamenti e svalutazioni sono pari a 0,41 milioni di euro contro gli 0,35 milioni di euro del precedente esercizio;
- il Risultato Operativo Lordo al 31 dicembre 2017 è stato pari a 3,45 milioni di euro in aumento rispetto ai 3,02 milioni di euro dell'esercizio 2016;
- gli oneri finanziari netti sono stati pari a 0,43 milioni di euro (0,84 milioni di euro nell'esercizio precedente).
- L'utile netto della società è pari a 2,90 milioni di euro contro 0,98 milioni di euro al 31 dicembre 2016.

Posizione finanziaria netta

La posizione finanziaria netta è evidenziata nella tabella che segue:

€ (migliaia)	31/12/2016	31/12/2017	Variazioni 2017/2016	*Variazione %*
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(14.130)	--	14.130	*100,0*
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	3.058	12	(3.046)	*(99,6)*
Di cui:				
Debiti finanziari	*(4.157)*	*(1.502)*	2.655	*63,9*
Disponibilità e crediti finanziari	*7.215*	*1.514*	(5.701)	*(79,0)*
Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette	**(11.072)**	**12**	**11.084**	***100,1***

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto verso terzi di 11,07 milioni di euro a un saldo netto positivo di 12 mila euro al 31 dicembre 2017.

Patrimonio Netto

Il totale del Patrimonio Netto al 31 dicembre 2017 è pari a **15.060.524** euro.

Dati di Borsa

	2016	2017
Quotazione minima (euro)	0,1629	0,1555
Quotazione massima (euro)	0,2252	0,2146
Volumi trattati (complessivi) (euro)	9.842.463	6.755.000
Capitalizzazione minima (ml. euro)	15	14
Capitalizzazione massima (ml. euro)	21	20
Capitalizzazione media (ml. euro)	17,2	16,6
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.

	31/12/2016	31/12/2017	*Variazione %*
Ricavi delle vendite	2.980	1.882	*(36,8)*
Produzione interna	--	--	--
Valore della produzione operativa	**2.980**	**1.882**	***(36,8)***
Costi esterni operativi	(1.231)	(1.086)	*(11,8)*
Valore Aggiunto	**1.749**	**796**	***(54,5)***
Costi del personale	(169)	(180)	*6,5*
Margine Operativo Lordo (MOL)	**1.580**	**616**	***(61,0)***
Ammortamenti e accantonamenti	(354)	(411)	*16,1*
Risultato Operativo	**1.226**	**205**	***(83,3)***
Risultato dell'area accessoria	2.262	(68)	*n.s.*
Risultato netto dell'area finanziaria	--	--	--
EBIT Normalizzato	**3.488**	**137**	***(96,1)***

Risultato dell'area straordinaria	(466)	3.315	*n.s.*
EBIT Integrale	**3.022**	**3.452**	***14,2***
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(837)	(434)	*(48,1)*
Risultato Lordo	**2.185**	**3.018**	***38,1***
Imposte sul reddito	(1.206)	(116)	*(90,4)*
Risultato netto	**979**	**2.902**	***196,4***

**** negli indicatori finanziari riclassificati nel risultato operativo***

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

€uro/000	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Fatturato totale	3.248	6.103	3.037	5.860	13.977
Utile (Perdita) Netto	**364**	**374**	**2.876**	**979**	**2.902**

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

		31/12/16	**31/12/17**
<u>Indici di finanziamento delle immobilizzazioni</u>			
Margine Primario di Struttura (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	*€/000*	(7.335)	7.600
Quoziente Primario di Struttura (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	*%*	0,62	2,02
Margine Secondario di Struttura (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	*€/000*	9.118	10.042
Quoziente Secondario di Struttura (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	*%*	1,47	2,35

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

<u>Indici sulla struttura dei finanziamenti</u>			
Quoziente di indebitamento complessivo (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	*%*	2,61	0,65
Quoziente di indebitamento finanziario (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	*%*	1,47	0,02

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

Indici di redditività			
ROE Netto (Risultato Netto / Mezzi Propri)	*%*	8,05	19,27
ROE Lordo (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	*%*	17,97	20,04
ROI (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	*%*	2,00	(3,07)
ROS (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	*%*	13,05	(12,17)

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			
Margine di Disponibilità (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	*€/000*	9.058	9.563
Quoziente di Disponibilità (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	*%*	1,59	2,31
Margine di Tesoreria (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	*€/000*	9.058	9.563
Quoziente di Tesoreria (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	*%*	1,59	2,31

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. A seguito delle operazioni di realizzo nel settore immobiliare sopra descritte, CIA grazie al riequilibrio della posizione finanziaria conseguito, potrà proseguire il programma di investimenti per il tramite delle società partecipate nel settore vitivinicolo-turistico-ricettivo. 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.

Rischio di credito in relazione ai rapporti commerciali con i clienti

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

Rischi di tasso di interesse

La politica della società non prevede investimenti speculativi in prodotti finanziari. Nella quasi totalità dei finanziamenti in essere (coerentemente con una corretta politica di equivalenza finanziaria tra fonti ed impieghi), gli stessi sono stati contratti a tasso fisso, riparandosi da incrementi dei tassi.

Rischi di cambio

Le attività nel corso del 2017 si sono sviluppate pressoché interamente nell'area euro. Con la vendita dell'immobile di proprietà sito a New York – Manhattan, la società non detiene altre attività significative a reddito all'estero.

Rischi di liquidità

I rischi di liquidità derivano principalmente dalla regolarità dei flussi di pagamento dei clienti e sono quindi connessi più in generale alla capacità dei clienti di generare adeguati flussi finanziari adeguati al rispetto delle scadenze.

Controversie e passività potenziali

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione (PVC), l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativi alla presunta non inerenza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6 aprile 2010 è stato notificato alla società l'avviso d'accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Constatazione. Tramite lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010. L'udienza si è tenuta il 14 dicembre 2011 ed ha visto la Commissione Tributaria Provinciale di Milano respingere i ricorsi della società che ha proceduto a ricorrere in appello, per richiedere l'annullamento della sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale, dopo aver pagato, nel mese di marzo 2011, una cartella esattoriale per l'importo di 155 mila euro. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza pronunciata il 30 novembre 2012 e depositata il 15 gennaio 2013, ha confermato l'esito della sentenza di primo grado, con motivazioni ritenute dai legali inconsistenti. La società, per il tramite dello Studio Gallo, ha pertanto provveduto a notificare ricorso, in data 15 luglio 2013, presso la Suprema Corte di Cassazione. In data 9 agosto 2013 Equitalia ha nel frattempo notificato, sulla base della sentenza della Commissione Tributaria Regionale, cartella di pagamento per i residui importi dovuti sulla base dell'originario avviso d'accertamento, per la quale è stata in ogni caso ottenuta la sospensione. Si è allo stato in attesa della fissazione dell'udienza in Cassazione.
Secondo la difesa ed illustri esponenti della materia che seguono il ricorso in Cassazione, si sta sempre più consolidando in giurisprudenza e, di recente, si spera, anche presso l'Agenzia, il fatto che eventuali omissioni di ordine formale non possano inficiare la spettanza di diritti sostanziali, come è quello rivendicato dalla Società. Sulla base di queste considerazioni, e confortati dalla valutazione del legale, si è ritenuto allo stato non necessaria l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto. In data 3 luglio la Cassazione ha discusso la causa in Camera di Consiglio. Si è in attesa di conoscerne l'esito.

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 2017.

Rapporti con parti correlate e collegate

Al 31 dicembre 2017 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A. (1,03 mila euro per affitti e 442 mila euro per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (212 mila euro per affitti e 79 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).

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

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

Ai fini di quanto previsto dall' art. 10 della legge 72/1983, nessun bene iscritto in bilancio al 31 dicembre 2017 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 2017

La relazione, sottoposta all'approvazione del consiglio di amministrazione del 22 marzo 2018, costituisce un documento separato alla presente relazione, ed è disponibile sul sito Internet della società (www.c-i-a.it), nella sezione *Documenti*.

Eventi successivi

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

Evoluzione prevedibile della gestione

CIA conferma l'impegno costante nello sviluppo dei segmenti di attività coerenti con il proprio modello di business. Le significative operazioni concluse nell'anno descritte nella relazione hanno consentito di riequilibrare la posizione finanziaria e garantire la prospettiva per l'avvio e lo sviluppo degli investimenti nelle proprietà immobiliari sull'isola di Levanzo, sull'Isola Longa, area del trapanese denominata Riserva dello Stagnone, nonché la realizzazione del progetto di ampliamento del Wine Relais, con ulteriori camere e suite in una porzione dell'antico Baglio, di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto.

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

Proposte del Consiglio

Signori Azionisti,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2017 che si chiude con un utile d'esercizio, pari a euro 2.902.191 distribuendo un dividendo di 0,0022 euro per azione, pari quindi a euro 203.049,57, e destinando i residui 2.699.141,43 euro a riserva straordinaria.

p. il Consiglio di Amministrazione

Angelo Riccardi

Bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2017

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

Sede in Milano via G. Borgazzi, 2
Cap. Soc. € 922.952,60 iv
Cod. Fisc. E P.IVA n. 03765170968
Iscritta al REA della CCIAA di Milano al n. 1700623
Bilancio chiuso al 31/12/2016

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – ATTIVO

Euro

ATTIVITÀ	Note	31/12/2016	31/12/2017
ATTIVITÀ NON CORRENTI			
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali		--	--
Totale immobilizzazioni immateriali		**--**	**--**
Immobilizzazioni materiali	**1**	37.505	34.149
Investimenti Immobiliari	**1**	9.185.337	35.086
Partecipazioni	**2**	10.266.721	7.385.298
Crediti per imposte anticipate	**3**	59.560	479.087
Altri crediti	**4**	6.840	6.840
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		**19.555.963**	**7.940.460**
ATTIVITÀ CORRENTI			
Crediti commerciali	**5**	6.214.190	6.467.679
Crediti finanziari	**6**	6.808.242	241.075
Crediti tributari	**7**	551.636	439.081
Altri crediti	**8**	10.382.215	8.429.435
Disponibilità liquide	**9**	406.283	1.272.515
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		**24.362.566**	**16.849.785**
TOTALE ATTIVO		**43.918.529**	**24.790.245**

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – PASSIVO

Euro

PASSIVITÀ	Note	31/12/2016	31/12/2017
PATRIMONIO NETTO			
Capitale Sociale		922.953	922.953
Riserve		10.259.296	11.235.380
Utile (perdita) dell'esercizio		979.275	2.902.191
TOTALE PATRIMONIO NETTO	**10**	**12.161.524**	**15.060.524**
PASSIVITÀ NON CORRENTI			
Debiti finanziari	**11**	14.130.309	--
Fondi per rischi ed oneri	**12**	--	108.416
TFR e altri fondi per il personale	**13**	41.158	52.084
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		**14.171.467**	**160.500**
PASSIVITÀ CORRENTI			
Debiti finanziari	**14**	4.156.991	1.502.259
Debiti commerciali	**15**	5.059.050	4.386.986
Debiti tributari	**16**	325.209	652.690
Altri debiti	**17**	8.044.288	3.027.286
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		**17.585.538**	**9.569.221**
TOTALE PASSIVITÀ		**31.757.005**	**9.729.721**
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		**43.918.529**	**24.790.245**

CONTO ECONOMICO SEPARATO

Euro

CONTO ECONOMICO	Note	31/12/2016	31/12/2017
RICAVI			
Ricavi		2.980.250	1.881.790
Altri proventi operativi		2.879.984	12.095.380
TOTALE RICAVI	**19**	**5.860.234**	**13.977.170**
Costi per acquisti	**20**	(3)	(1)
Costi per servizi	**21**	(1.231.443)	(1.086.455)
Costi per il personale	**22**	(168.756)	(180.193)
Altri costi operativi	**23**	(617.275)	(12.162.381)
TOTALE COSTI OPERATIVI		**(2.017.477)**	**(13.429.030)**
Margine operativo lordo - Ebitda		**3.842.757**	**548.140**
Proventi/(Oneri) non ordinari	**24**	(466.601)	3.314.726
Ammortamenti e svalutazioni	**25**	(353.796)	(410.809)
Risultato operativo - Ebit		**3.022.361**	**3.452.057**
Proventi (oneri) finanziari netti	**26**	(837.376)	(434.346)
Risultato ante imposte		**2.184.985**	**3.017.711**
Imposte	**27**	(1.205.709)	(115.520)
RISULTATO NETTO		**979.275**	**2.902.191**

I saldi di bilancio corrispondono a quelli contabili.

Conto Economico complessivo al 31 dicembre 2017

(Euro)	Note	31 dicembre 2016	31 dicembre 2017
Risultato Netto		**979.275**	**2.902.191**
Altre componenti del Conto Economico Complessivo			
Proventi/(oneri) attuariali non transitati da conto ec. (IAS 19)	**28**	(3.520)	(3.191)
Imposte sulle altre componenti del conto economico complessivo		--	--
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali		**(3.520)**	**(3.191)**
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL PERIODO		**975.755**	**2.899.000**

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

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

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2016 – 31/12/2017

Euro	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Utili/(perd. a nuovo)	Risultato netto periodo	PN Totale
SALDI AL 31/12/2016	**922.953**	**1.526.025**	**184.590**	**8.615.420**	**(66.725)**	**(14)**	**979.275**	**12.161.524**
***Movimenti 2017*:**								
Destinazione Risultato				979.275			(979.275)	--
Distribuzione dividendi								
Rettifiche TFR IAS 2013								
***Risultato del periodo*:**								
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	(3.191)	--		--	**(3.191)**
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	**(3.191)**	--		--	**(3.191)**
Risultato Netto del periodo							**2.902.191**	**(2.902.191)**
Risultato Complessivo del periodo	--	--	--	**(3.191)**	--		**2.902.191**	**(2.899.000)**
SALDI AL 31/12/2017	**922.953**	**1.526.025**	**184.590**	**9.591.504**	**(66.725)**	**(14)**	**2.902.191**	**15.060.524**

PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA AL 31 DICEMBRE 2017

Euro	Note	2016	2017
Attività d'esercizio			
Utile d'esercizio		979.275	2.902.191
Ammortamenti		351.655	236.632
Autofinanziamento		**1.330.930**	**3.138.823**
Variazioni giacenze di magazzino		--	--
Variazioni crediti commerciali		(2.379.863)	(253.489)
Variazione crediti/debiti tributari		97.979	20.509
Variazione altri crediti		(56.877)	8.519.947
Variazione debiti commerciali		531.873	(672.064)
Variazione altri debiti		1.507.482	(5.017.002)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)		**1.031.524**	**5.736.724**
Attività d'investimento			
Immobilizzazioni materiali		2.051.158	8.916.975
Immobilizzazioni immateriali		--	--
immobilizzazioni finanziarie		(635.000)	2.881.423
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)		**1.416.158**	**11.798.398**
Attività di finanziamento			
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori		(2.842.413)	(16.785.041)
Variazione fondi rischi		--	108.416
Variazione trattamento di fine rapporto		9.652	10.926
Distribuzione dividendi		(203.049)	--
Variazione Riserve		(3.520)	(3.191)
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)		**(3.039.330)**	**(16.668.890)**
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)		**(591.648)**	**866.232**
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		**997.931**	**406.283**
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		**406.283**	**1.272.515**

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Angelo Riccardi

Note Illustrative al bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2017

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 31/12/2017

Criteri di formazione

La Società ha predisposto il bilancio al 31 dicembre 2017 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 2017 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 Commitee (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 2017 sono gli stessi rispetto a quelli adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2016.

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

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Società a partire dal 1° gennaio 2017.

- Modifiche allo IAS 12 - Income taxes. Lo IASB chiarisce come debbano essere contabilizzate le attività fiscali differite relative a perdite non realizzate su strumenti di debito misurati al fair value che danno luogo alla creazione di una differenza temporanea deducibile quando il proprietario dello strumento si aspetta di mantenerlo fino alla scadenza.
- Modifiche allo IAS 7 - Rendiconto finanziario. I miglioramenti riguardano l'informativa da fornire relativamente alle variazioni dei finanziamenti passivi che derivano sia da flussi finanziari per cassa sia da variazioni che non derivano da flussi per cassa (per esempio utili/perdite su cambi).

L'applicazione dei suddetti principi ed interpretazioni non ha comportato effetti significativi sul Bilancio d'esercizio.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni, omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dalla Società

La Società non ha applicato i seguenti principi emessi ed omologati, ma non ancora in vigore.

- *Principio IFRS 15 – Ricavi provenienti dai contratti con i clienti* (pubblicato in data 28 maggio 2014 e integrato con ulteriori chiarimenti pubblicati in data 12 aprile 2016). Il principio stabilisce un nuovo modello di riconoscimento dei ricavi, che si applicherà a tutti i contratti stipulati con i clienti ad eccezione di quelli che rientrano nell'ambito di applicazione di altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari. I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il nuovo modello sono:
  - l'identificazione del contratto con il cliente;
  - l'identificazione delle performance obligations del contratto;
  - la determinazione del prezzo;
  - l'allocazione del prezzo alle performance obligations del contratto;
  - i criteri di iscrizione del ricavo quando l'entità soddisfa ciascuna performance obligation.

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

- *Versione finale dell'IFRS 9 – Strumenti finanziari* (pubblicato in data 24 luglio 2014). Il documento accoglie i risultati del progetto dello IASB volto alla sostituzione dello IAS 39:
  - introduce dei nuovi criteri per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie;
  - con riferimento al modello di impairment, il nuovo principio richiede che la stima delle perdite su crediti venga effettuata sulla base del modello delle expected losses (e non sul modello delle incurred

losses utilizzato dallo IAS 39) utilizzando informazioni supportabili, disponibili senza oneri o sforzi irragionevoli che includano dati storici, attuali e prospettici;
- introduce un nuovo modello di hedge accounting (incremento delle tipologie di transazioni eleggibili per l'hedge accounting, cambiamento della modalità di contabilizzazione dei contratti forward e delle opzioni quando inclusi in una relazione di hedge accounting, modifiche al test di efficacia). Il nuovo principio deve essere applicato dai bilanci che iniziano il 1° gennaio 2018. Si ritiene che l'applicazione di tale principio non determinerà effetti significativi nella classificazione e valutazione degli strumenti finanziari.

- *IFRS 16 "Leases"*. Il 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato l'IFRS 16 "Leases" (di seguito, "IFRS 16") che sostituisce lo IAS 17 "Leasing" e le relative interpretazioni. L'IFRS 16 elimina la distinzione dei leasing fra operativi e finanziari ai fini della redazione del bilancio dei locatari; per tutti i contratti di leasing con durata superiore ai 12 mesi è richiesta la rilevazione di una attività, rappresentativa del diritto d'uso, e di una passività, rappresentativa dell'obbligazione ad effettuare i pagamenti previsti dal contratto. Ai fini della redazione del bilancio dei locatori, invece, è mantenuta la distinzione tra leasing operativi e finanziari. L'IFRS 16 rafforza l'informativa di bilancio sia per i locatari sia per i locatori.
  Le disposizioni dell'IFRS 16 sono efficaci a partire dal 1° gennaio 2019. Ne è consentita l'adozione anticipata, subordinatamente all'adozione anticipata dell'IFRS 15.
  Le disposizione dell'IFRS 16 sono state approvate dall'Unione Europea in data 31 ottobre 2017.

- Miglioramenti agli International Financial Reporting Standard (2014-2016). Sono parte del programma di miglioramento annuale ai principi ed entreranno in vigore dal 1° gennaio 2018. I lavori hanno riguardato: IFRS 1 vengono eliminate l'esenzioni di breve periodo previste ai paragrafi E3-E7, perché sono venuti a meno i motivi della loro previsione; IFRS 12 viene chiarito il fine dello standard specificando che i requisiti di informativa, eccetto per quelli previsti dai paragrafi B10-B16, si applicano agli interessi di un'entità elencata al paragrafo 5 che sono classificate come detenute per la vendita, per la distribuzione o come discontinued operation ex IFRS5; IAS 28 viene chiarito che la decisione di misurare al fair value attraverso il conto economico un investimento in una società controllata o in una joint venture detenuta da una società di venture capital è possibile per ogni investimento in controllate o joint venture sin dalla loro rilevazione iniziale. La Società ritiene di non avere impatti economici e patrimoniali con riferimento alle disposizioni derivanti dall'entrata in vigore di tale principio.

Criteri di valutazione

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

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

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

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

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

Immobilizzazioni

Investimenti immobiliari e Immobilizzazioni Materiali
Le immobilizzazioni materiali e gli investimenti immobiliari sono rilevati al costo di acquisizione. Il costo di acquisizione è rappresentato dal *fair value* del prezzo pagato per acquisire l'attività e ogni costo diretto sostenuto per predisporre l'attività al suo utilizzo.
La capitalizzazione dei costi inerenti l'ampliamento, ammodernamento o miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi, è effettuata esclusivamente nei limiti in cui gli stessi rispondono ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di una attività.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalla seguente tabella:
- attrezzature: 4 anni
- Mobili e macchine ordinarie: 8 anni

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

Crediti

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

Debiti

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

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio della competenza temporale dell'esercizio.
Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Partecipazioni

Quelle in società controllate collegate e altre che si intendono detenere durevolmente sono iscritte al costo d'acquisto o sottoscrizione.
Circa le differenze significative tra valore di bilancio e quota di netto patrimoniale, fermo restando il fatto che per nessuna di tali partecipazioni si sono riscontrate perdite di valore durevoli rispetto al costo di acquisto, si rimanda alle tabelle successive.

Fondo TFR

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

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

Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a conto economico come costo o ricavo quando il valore netto

cumulato degli utili e delle perdite “attuariali” non rilevati alla chiusura del precedente esercizio supera di oltre il 10% il valore più elevato tra le obbligazioni riferite a piani a benefici definiti e il valore equo delle attività riferire ai piani a quella data. Questi utili o perdite sono rilevati sulla base della vita media lavorativa residua attesa dei dipendenti che aderiscono a tali piani.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti e/o prestazione di servizi sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà e/o del completamento del servizio.
I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

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 tre unità, un dirigente e due impiegati. Il contratto di lavoro applicato è quello del settore del Commercio.

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

ATTIVITÀ NON CORRENTI

1) Immobilizzazioni materiali e Investimenti immobiliari

Saldo al 31/12/2016	€	9.222.842
Saldoal 31/12/2017	€	69.235
	€	**(9.153.607)**

Voce	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Differenza
Impianti e Macchinari	7.720	5.185	(2.535)
Altri beni	29.785	28.964	(821)
Totale Immobilizzazioni materiali	37.505	34.149	(3.356)
Investimenti immobiliari	9.185.337	35.086	(9.150.251)
Totale Immobilizzazioni Materiali	**9.222.842**	**69.235**	**(9.153.607)**

I decrementi dell'esercizio sono pressoché interamente riferiti alla vendita da parte di CIA Spa del complesso immobiliare ad uso uffici detenuto dalla stessa in Milano, Via Burigozzo, Via Borgazzi e Via Gian Galeazzo come evidenziato dalle tabelle che seguono.

	Terreni	Immobili	Immobili leasing	Impianti e macchin.	Immobilizz. in corso	Altri beni	Totale
COSTO STORICO	**3.016.850**	**9.693.463**	**--**	**176.445**	**--**	**409.575**	**13.296.333**
Rivalutazioni prec.							**-**
Oneri finanziari							**-**
Svalutaz. Precedenti							**-**
Ammortamenti preceden.		(3.524.976)	--	(168.725)	--	(379.790)	**(4.073.491)**
SALDO 31/12/2016	**3.016.850**	**6.168.487**	**--**	**7.720**	**--**	**29.785**	**9.222.842**
Acquisiz. dell'esercizio						2.639	**2.639**
Riclassifiche (-)							
Riclassifiche (+)						62	**62**
Storno fondo per alienazioni		3.679.729					**3.679.729**
Alienazioni dell'esercizio	(3.016.850)	(9.582.556)					**(12.599.406)**
Rivalutaz. dell'esercizio							
Svalutaz. dell'esercizio							
Ammortam. dell'esercizio		(230.574)	--	(2.535)		(3.522)	**(236.631)**
SALDO	**--**	**35.086**	**--**	**5.185**	**--**	**28.964**	**69.235**
Ammort. Antic. Fiscali							**-**
Movim. Ex art 2426, nr.3							**-**
SALDO 31/12/2017	**--**	**35.086**	**--**	**5.185**	**--**	**28.964**	**69.235**

Investimenti immobiliari

	COSTO STORICO	Amm.to precedente	**SALDO AL 31/12/2016**	Incrementi/ (decrementi)	Amm.to Esercizio	**SALDO AL 31/12/2017**
Burigozzo 5	423.908		423.908	(423.908)		--
G.Galeazzo 31 p.t.	1.202.591	(438.946)	763.645	(733.696)	(29.949)	--
G. Galeazzo 29	6.344.193	(2.183.687)	4.160.506	(4.002.509)	(157.997)	--
Borgazzi 2 p.t.	770.506	(417.784)	352.722	(333.533)	(19.189)	--
Borgazzi 2 lab.	149.773	(84.362)	65.411	(61.681)	(3.730)	--
Borgazzi 2 3°p.	87.490	(87.490)	--		--	--
G. Galeazzo 31 1°p.	691.593	(326.871)	364.722	(347.499)	(17.233)	--
Malindi KENIA	14.202	(7.882)	6.320		(426)	5.894
Porto Rotondo	22.134	(12.284)	9.850		(664)	9.185
Francia Alta Savoia	20.658	(20.658)	--		--	--
Venezia	46.528	(25.125)	21.403		(1.396)	20.007
Tot. Altri immobili	**9.773.576**	**(3.605.089)**	**6.168.486**	**(5.902.826)**	**(230.574)**	**35.086**
Burigozzo 5	445.987		445.987	(445.987)		--
G. Galeazzo 29	2.570.863		2.570.863	(2.570.863)		--
Tot. Terreni	**3.016.850**	**--**	**3.016.850**	**(3.016.850)**	**--**	**--**
TOTALE Immobili e terreni	**12.790.426**	**(3.605.089)**	**9.185.336**	**(8.919.676)**	**(230.574)**	**35.086**

2) Partecipazioni

Saldo al 31/12/2016	€	10.266.721
Saldo al 31/12/2017	€	7.385.298
	€	**(2.881.423)**

Voce	Valore al 31/12/2016	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Valore al 31/12/2017
Partecipazione in controllate	6.891.513	10.978.814	(13.794.476)	(205.099)	3.870.752
Partecipazione in collegate	2.741.720	-	-	-	2.741.720
Partecipazione in altre impre	633.488	-	-	139.338	772.826
Totale	**10.266.721**	**10.978.814**	**(13.794.476)**	**(65.761)**	**7.385.298**

Partecipazioni in imprese controllate

Voce	Valore al 31/12/2016	Incrementi	Decrementi	Svalutaz/ Riclassifiche	Valore al 31/12/2017
Az. Agr. Ten. Pisciotto	1.239.098	100.000	-	-	1.339.098
Feudi del Pisciotto	1.963.037	260.000	-	-	2.223.037
Diana Bis	3.410.000	10.523.814	(13.794.476)	(139.338)	-
Infrastrutture America	65.761	-	-	(65.761)	-
Agricola Florio	59.575	-	-	-	59.575
Resort del Pisciotto	154.042	95.000	-	-	249.042
Totale	**6.891.513**	**10.978.814**	**(13.794.476)**	**(205.099)**	**3.870.752**

In data 22 dicembre 2017, previa rinuncia da parte di CIA di tutti i crediti vantanti verso Diana Bis Srl, è stato sottoscritto un accordo per la vendita del 99% delle quote di Diana Bis Srl. Il residuo valore dell'1% delle quote detenute in Diana Bis è stato pertanto riclassificato nelle partecipazioni in altre imprese.

Nel corso del periodo è stata interamente svalutata la partecipazione detenuta in Infrastrutture America Srl a seguito della decisione della società di non sottoscrivere, per il tramite della partecipata Società Infrastrutture Sicilia Srl, ulteriori aumenti di capitale per sostenere la società Airgest Spa, proprietaria dell'aeroporto di Trapani, con conseguente decisione di porre in liquidazione le società.

Partecipazioni in imprese collegate

Voce	Valore al 31/12/2016	Incrementi	Riclassifiche	Svaluta-zioni	Valore al 31/12/2017
Donnafugata resort	-	-	-	-	-
LC international	1.456.049	-	-	-	1.456.049
Resort &Golf	5.446	-	-	-	5.446
Isola Longa Srl	1.280.225	-	-	-	1.280.225
Totale	**2.741.720**	**-**	**-**	**-**	**2.741.720**

Partecipazioni in altre imprese

Voce	Valore al 31/12/2016	Incrementi	Riclassifiche	Svaluta-zioni	Valore al 31/12/2017
V/so Marina di Punta Ala	154.937	-	-	-	154.937
V/so Diana Bis	-		139.338		139.338
V/so Audoin de Dampierre	130.955	-	-	-	130.955
V/so Donnafugata Resort	347.596	-	-	-	347.596
Totale	**633.488**	**-**	**139.338**	**-**	**772.826**

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

	Partecipazioni imp. Controllate	Partecipazioni imp. Collegate	Partecipazioni in altre imprese	TOTALE
COSTO STORICO	**6.891.513**	**2.741.720**	**633.488**	**10.266.721**
rivalutazioni prec.				-
svalutazioni prec.				-
SALDO INIZIALE	**6.891.513**	**2.741.720**	**633.488**	**10.266.721**
Incrementi dell'esercizio	10.978.814		-	10.978.814
decrementi dell'esercizio				-
alienazioni dell'esercizio	(13.794.476)			(13.794.476)
Riclassifiche dell'esercizio	(139.338)	-	139.338	-
svalutazioni dell'esercizio	(65.761)	-		(65.761)
SALDO	**3.870.752**	**2.741.720**	**772.826**	**7.385.298**
movimentazione ex art. 2426, nr.3				-
SALDO FINALE	**3.870.752**	**2.741.720**	**772.826**	**7.385.298**

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	(127.850)	1.339.098	96.934
Resort del Pisciotto	Palermo	10.000	100	(95.244)	249.042	15.240
Feudi del Pisciotto	Palermo	35.000	100	(275.106)	2.223.037	47.618
Donnafugata Resort	Ragusa	8.232.764	0	n.d	347.596	n.d
Agricola Florio (già Isola Longa Turismo Rurale)	Palermo	10.000	100,00	(21.029)	59.575	1.182.141
Audoin De Dampierre SA	Francia	123.072	3	n.d	130.955	n.d
Marina di Punta Ala	Punta Ala	2.080.000	0	n.d	154.937	n.d
LC International LLC	Stati Uniti	3.913.474	20	(4.377)	1.456.049	797.456
Resort & Golf	Palermo	14.000	14,29	(1.606)	5.446	(2.855)
Infrastrutture America Srl	Milano	19.608	51,00	1.617.205	-	(141.822)
Isola longa S.r.l.	Palermo	10.000	50,00	17.140	1.280.225	620.655

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 ad eccezione di quelle evidenziate nelle precedenti tabelle.
Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante.

Con riguardo alle principali differenze tra valore di bilancio delle partecipazioni e corrispondente quota

parte del patrimonio netto delle partecipate, si segnala che:

- **Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.** – la società è proprietaria di terreni in Sicilia tra Caltagirone e Piazza Armerina, di cui 25 ettari sono vitati e gestisce l'attività connessa al Wine Relais.
- **Resort del Pisciotto S.r.l.** – la società è in fase di start up. È allo studio un progetto per la realizzazione di un resort 5 stelle restaurando il vecchio Baglio nel complesso immobiliare di proprietà della Feudi del Pisciotto.
- **Feudi del Pisciotto S.r.l.** – la società è proprietaria di terreni, di cui 14 ettari vitati e del complesso immobiliare dell'antico Feudo dove è stata realizzata la cantina vinicola, situata fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia. È stato inoltro avviato un ristorante, una piccola SPA e a breve termineranno i lavori per la realizzazione di una scuola di cucina di altissimo livello.
- **Agricola Florio S.r.l.** (*già* Isola Longa Turismo Rurale Srl) - la società con sede in Palermo è proprietaria di 100 ettari, di terreni e fabbricati sull'Isola di Levanzo – Sicilia.
- **Isola Longa Srl** – sono ancora in fase di studio, in relazione alla prossima emanazione di bandi, i progetti per la realizzazione di una struttura agricola-turistica-residenziale, attraverso un programma orientato alla salvaguardia dell'ambiente e alla valorizzazione delle proprietà immobiliari detenute dalla Società stessa, nella grande salina Infersa, area del trapanese denominata "Riserva dello Stagnone" (le Saline di Trapani);
- **Donnafugata Resort Srl** è proprietaria di un grande e prestigioso complesso alberghiero a cinque stelle lusso con due campi da golf da campionato. La partecipazione rappresenta la quota residuale dopo la conclusione dell'operazione di put con la transazione perfezionata a fine 2014.
- **Società Infrastrutture America Srl in liquidazione** possiede il 50% del capitale di Società Infrastrutture Sicilia Srl, che a sua volta deteneva la più importante partecipazione privata in Airgest SpA, società di gestione dell'aeroporto di Trapani. Nel corso del periodo la società ha deciso di non effettuare ulteriori versamenti per ricostituire il capitale di Airgest e di porre in liquidazione le due società con conseguente azzeramento del valore delle partecipazioni.
- **LC International LLC** è la holding che detiene i marchi Le Cirque, Sirio e Il Circo e le partecipazioni totalitarie nel ristorante-società facente capo alla famiglia Maccioni, Osteria Il Circo e altri gestiti attraverso la formula del management fees: uno a Las Vegas, due nella Repubblica Domenicana a Casa de Campo, tre in India (New Delhi, Mumbai, e Bangalore), Abu Dhabi (Emirati Arabi) inaugurato nel mese di novembre 2014 e con la compagnia di crociera Holland America. Il piano di sviluppo della società prevede una notevole crescita attraverso l'apertura di nuovi ristoranti nel mondo, con la formula sopra citata del management fees, a cominciare da Dubai (Emirati Arabi) in Aprile 2017 e Dallas in Texas (giugno 2018).

3) Crediti per imposte anticipate

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2017 a 479.087 euro.
Il dettaglio analitico della composizione della posta, con la relativa movimentazione rispetto al precedente esercizio è fornito nella tabella di dettaglio inserita al punto 27) Imposte delle presenti note al bilancio.

4) Altri crediti

Saldo al 31/12/2016	€	6.840
Saldo al 31/12/2017	€	6.840
	€	--

Gli altri crediti evidenziano il saldo dei depositi cauzionali.

ATTIVITÀ CORRENTI

5) Crediti commerciali

Saldo al 31/12/2016	€	6.214.190
Saldo al 31/12/2017	€	6.467.679
	€	**253.489**

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 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazioni
Clienti ordinari	532.851	2.815.060	2.282.209
Fatture da emettere/N.Cr. Da Ricevere	2.648.968	3.655.007	1.006.039
Crediti v/Infrastrutture America	1.648.815	-	(1.648.815)
Crediti v/Feudi de Pisciotto	145	145	-
Crediti v/resort & Golf	1.000	1.000	-
Crediti v/Diana bis	1.385.944	-	(1.385.944)
Fondo sval. Crediti tassato	-	-	-
Fondo sval. Crediti art. 106 Tuir	(3.533)	(3.533)	-
	6.214.190	**6.467.679**	**253.489**

I crediti verso clienti presentano a fine esercizio il credito di 2 milioni di euro nei confronti dell'acquirente della partecipazione in Diana Bis Srl il cui incasso è previsto entro la metà dell'esercizio 2018. La riduzione dei crediti verso Infrastrutture America e Diana Bis è dovuto a rinunce agli stessi operate a seguito delle operazioni ampiamente descritte 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 al 31/12/2016	3.533
Utilizzo nell'esercizio	--
Acc.to fondo Sval. Crediti	--
Saldo al 31/12/2017	3.533

6) Crediti finanziari

Sono pari a euro 241.075 e sono relativi ad un rapporto di finanziamento concesso a condizioni di mercato al Milano Finanza Editori Spa, società appartenente al gruppo Class. Gli accordi prevedono la possibilità da parte di CIA di rientrare dal finanziamento con un preavviso di 15 giorni.
Si segnala che la società ha rinunciato a crediti finanziari verso la controllata Diana Bis S.r.l. per euro 7.215.227 e verso Infrastrutture America per euro 1.500.

7) Crediti tributari

Saldo al 31/12/2016	€	551.636
Saldo al 31/12/2017	€	439.081
	€	**(112.555)**

Voce	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazioni
Erario c/to rit. Acc.to bancarie e postali	11	-	(11)
Erario c/Iva	5.254	1.467	(3.787)
Acconto IRAP	16.089	57.006	40.917
Acconto Ires	153	153	-
Crediti IRES da Consolidato Nazionale	491.238	90.691	(400.547)
Trans. Pro forma Iva	18.545	30.754	12.209
Altri credit vso Erario	20.294	19.820	(474)
Irpef su TFR	52	-	(52)
Credito per ritenute d'acconto	-	239.190	239.190
TOTALE	**551.636**	**439.081**	**(112.555)**

La riduzione dei crediti IRES da consolidato fiscale è dovuta all'utilizzo integrale del credito relativo alle perdite da consolidato fiscale riferite alla dichiarazione dell'anno fiscale 2016, a riduzione delle imposte IRES del periodo.
Il credito per ritenute d'acconto di 239 mila euro è relativo alle maggiori imposte federali corrisposte negli Stati Uniti a seguito della vendita dell'unità immobiliare di New York. L'importo dovrebbe essere recuperato nel corso dell'esercizio 2018.

8) Altri crediti

Saldo al 31/12/2016	€	10.382.215
Saldo al 31/12/2017	€	8.429.435
	€	**(1.952.780)**

Voce	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazioni
Anticipi a fornitori	3.400	3.400	-
Fornitori per Note Cred. da Ricevere	-	17.479	17.479
Debiti v/enti previdenziali	2.110	6.844	4.734
Crediti v/so terzi	2.095	2.095	-
Crediti v/so dipendenti	771	4.230	3.459
Crediti v/so Naro Lorenzo	3.000	3.000	-
Crediti v/so Az. Agricola Ten. Del Pisciotto	2.561.767	2.466.767	(95.000)
Crediti v/so Feudi del Pisciotto	4.999.901	4.834.635	(165.266)
Crediti v/so Resort del Pisciotto	121.458	65.458	(56.000)
Crediti tributari v/so Agricola Florio	-	4.837	4.837
Crediti v/so Gestpor	6.500	6.500	-
Crediti v/so Az Turistica Flori.	168	8.168	8.000
Crediti v/so Agricola Florio (già Isola Longa Turiscmo rurale)	501.238	506.238	5.000
Crediti v/so Isola Longa	31.752	31.752	-
Crediti v/so Soc. Infrastrutture Sicilia	339.737	-	(339.737)
Crediti v/so Diana Bis	1.500.000	-	(1.500.000)
Crediti v/so Compagnie Fonciere	20.000	20.000	-
Altri crediti	31.195	248.027	216.832
Anticipo immobile	4.282	-	(4.282)
Altri crediti v/Global Finance	101.208	50.764	(50.444)
Ratei attivi diversi	8.103	7.227	(876)
Risconto assicurazioni	250	1.196	946
Risconti attivi diversi	143.280	140.818	(2.462)
TOTALE	**10.382.215**	**8.429.435**	**(1.952.780)**

La riduzione degli altri crediti è dovuta a rinunce operate da CIA nei confronti di Diana Bis Srl e della controllata Società Infrastrutture Sicilia Srl.

9) Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2016	€	406.283
Saldo al 31/12/2017	€	1.272.515
	€	**866.232**

Depositi bancari

Voce	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazioni
Monte Dei Paschi di Siena	386.568	2.507	(384.061)
Bipop Carire	18.440	-	(18.440)
Banca Popolare Vicenza	393	-	(393)
Cassa Risparmio Parma e Piacenza	385	1.269.639	1.269.254
Cassa	497	369	(128)
TOTALE	**406.283**	**1.272.515**	**866.232**

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 2017 con quelli esposti sugli estratti conto bancari.

PASSIVO

10) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2016	€	12.161.524
Saldo al 31/12/2017	€	15.060.524
	€	**2.899.000**

Voce	Valore al 31/12/2016	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2017
Capitale Sociale	922.953	-	-	922.953
Riserva Legale	184.591	-	-	184.591
Riserva Straordinaria	8.636.753	979.275		9.616.028
Riserva sovraprezzo azioni	1.526.025	-	-	1.526.025
Movimentazione patrimoniale IAS	(88.059)	-	(3.191)	(91.250)
Utili (Perdite) a nuovo	(14)	-	-	(14)
TOTALE	**11.182.249**	**979.275**	**(3.191)**	**12.158.333**
Utile (perdita) dell'esercizio	979.275	2.902.191	(979.275)	2.902.191
PATRIMONIO NETTO	**12.161.524**	**3.881.466**	**(982.466)**	**15.060.524**

I movimenti di patrimonio netto del periodo riguardano la destinazione dell'utile dell'esercizio 2016 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 2017 ha inoltre comportato un ulteriore riduzione della riserva OIC per 3.191 euro.

Il capitale sociale è così composto:

	CONSISTENZA INIZIALE		EMISSIONI NELL'ESERCIZIO		CONSISTENZA FINALE	
CATEGORIA DI AZIONI	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					-	
TOTALE	**92.295.260**	**0,01**	**-**	**-**	**92.295.260**	**0,01**

Al 31 dicembre 2017 i titoli azionari in circolazione sono in totale n. 92.295.260.

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

Riserva da sovrapprezzo azioni	1.526.025
Riserva straordinaria	9.616.028
Riserva di transizione agli IAS/IFRS	(91.250)
Utile dell'esercizio	2.902.191
Utile/(Perdita) a nuovo	(14)
Riserva legale	184.591

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

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Incrementi	Decrementi	Valore a 31/12/2017
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	--	--	1.526.025

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

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

	Capitale Sociale	**Riserva sovrapprez. Azioni**	**Riserva Legale**	**Altre Riserve**	**Riserve da rettifiche IAS**	**Perdite a nuovo**	**Risultato esercizio**	**Totale**
Valori al 31/12/2015	**922.953**	**1.526.025**	**184.591**	**5.963.648**	**(84.539)**	**(14)**	**2.876.154**	**11.388.818**
Destinazione del risultato				2.876.154			(2.876.154)	-
Distribuzione dividenti				(203.049)			-	(203.049)
Altre variazioni:								-
Risultato netto del periodo							*979.275*	*979.275*
Proventi oneri imputati direttamente a Patrimonio					*(3.520)*			*(3.520)*
Risultato complessivo del periodo					(3.520)		979.275	**975.755**
Valori al 31/12/2016	**922.953**	**1.526.025**	**184.591**	**8.636.753**	**(88.059)**	**(14)**	**979.275**	**12.161.524**
Destinazione del risultato				979.275			(979.275)	-
Distribuzione dividenti							-	-
Altre variazioni:								-
Risultato netto del periodo							*2.902.191*	*2.902.191*
Proventi oneri imputati direttamente a Patrimonio					*(3.191)*			*(3.191)*
Risultato complessivo del periodo					(3.191)		2.902.191	**2.899.000**
Valori al 31/12/2017	**922.953**	**1.526.025**	**184.591**	**9.616.028**	**(91.250)**	**(14)**	**2.902.191**	**15.060.524**

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

Natura/Descrizione	Importo	Possibilità di Utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	922.953		
Riserve di Capitale:			
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	A, B, C	1.526.025
Riserve di Utili:			
Riserva Legale	184.591	B	-
Altre riserve di utili	9.616.028	A, B, C	9.616.028
Perdite a nuovo	(14)		
Riserva Transizione IFRS*	(91.250)	-	(91.250)
Totale			**11.050.803**

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

PASSIVITÀ NON CORRENTI

11) Debiti Finanziari

I debiti finanziari sono costituiti da:

Voce	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazioni
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	14.130.309	-	(14.130.309)
TOTALE	**14.130.309**	**-**	**(14.130.309)**

I debiti finanziari comprendevano 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.

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

L'azzeramento debiti finanziari è dovuto all'operazione di vendita degli immobili uso uffici detenuti da CIA e conseguente rimborso dei relativi mutui ipotecari a seguito degli accordi di saldo e stralcio conclusi con gli istituti di credito nell'ambito del piano di risanamento ex articolo 67, terzo comma, del Regio decreto 267/42 posto in essere da Cia Spa nel corso dell'esercizio 2017. Tali effetto sono stati pari a 4,6 milioni di euro.

12) Fondo per rischi e oneri

Ammonta a 108.416 ed è stato accantonato nell'esercizio 2017 per tenere conto del rischio connesso al realizzo di partite creditorie acquisite nell'ambito del processo di messa in liquidazione delle partecipate Infrastrutture America Srl e Società Infrastrutture Sicilia Srl.

13) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2016	€	41.158
Saldo al 31/12/2017	€	52.084
	€	**10.926**

La variazione è così costituita:

Voce	Fondo al 31/12/2016	Utilizzi	Accanto-namento	Oneri Finanziari	(Utili)/Perdite attualizzazione	Fondo al 31/12/2017
Dirigenti	37.912	-	4.754	(84)	3.085	45.667
Impiegati	3.246	-	3.071	(7)	107	6.417
	41.158	**-**	**7.825**	**(91)**	**3.192**	**52.084**

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 2017 a euro 38.031.

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 2017:

Assunzioni Finanziarie:

Tasso di Attualizzazione	*Curva Eur Composite AA al 29.12.2017*
Scadenze (anni)	*Tassi*
1	*-0,263%*
2	*-0,153%*
3	*-0,008%*
4	*0,149%*
5	*0,304%*
7	*0,600%*
8	*0,744%*
9	*0,878%*
10	*1,000%*
15	*1,481%*

Tasso di Inflazione	*1,50%*
Tasso atteso di incremento retributivo (inflazione inclusa)*	*2,95%*
Percentuale di TFR richiesta in anticipo	*70,00%*

Assunzioni demografiche:

Età Massima di Collocamento a Riposo	*Secondo le ultime disposizioni legislative*
Tavole di Mortalità	*RGS 48*
Percentuale Media Annua di Uscita del Personale*	*9,97%*
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%*	48.784
	-0,50%	55.770

Informazioni Aggiuntive	
Duration (in anni)	18,36

Pagamenti previsti	
Pagamenti previsti al 31.12.2018	4.811
Pagamenti previsti al 31.12.2019	3.253
Pagamenti previsti al 31.12.2020	3.544
Pagamenti previsti al 31.12.2021	3.789
Pagamenti previsti al 31.12.2022	3.992
Pagamenti previsti dall'1.01.2023 al 31.12.2027	22.657

PASSIVITÀ CORRENTI

14) Debiti finanziari

Saldo al 31/12/2016	€	4.156.991
Saldo al 31/12/2017	€	1.502.259
	€	**(2.654.732)**

Voce	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazioni
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	1.708.579	-	(1.708.579)
Debiti vs Banche	1.756.987	1.502.259	(254.728)
Debiti v/so Class Editori	659.004	-	(659.004)
Debiti v/so Classpi	27.421	-	(27.421)
Debiti vs Diana Bis	5.000	-	(5.000)
TOTALE	**4.156.991**	**1.502.259**	**(2.654.732)**

Circa la riduzione dei debiti finanziari correnti si rimanda a quanto specificato al precedente punto 11).

15) Debiti commerciali

Saldo al 31/12/2016	€	5.059.050
Saldo al 31/12/2017	€	4.386.986
	€	**(672.064)**

Voce	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazioni
Fornitori e collaboratori	622.843	505.153	(117.690)
Fatture e note da ricevere	407.473	396.908	(10.565)
Class Editori	3.994.959	3.484.354	(510.605)
Classpi	31.853	571	(31.282)
Italia Oggi Editori Erinne	1.922	-	(1.922)
TOTALE	**5.059.050**	**4.386.986**	**(672.064)**

16) Debiti tributari

Saldo al 31/12/2016	€	325.209
Saldo al 31/12/2017	€	1.123.823
	€	**798.614**

Voce	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazioni
IRPEF per ritenute dipendenti	12.269	29.782	17.513
IRPEF per ritenute autonomi/Co.Co.Co	8.678	55.019	46.341
Altri debiti verso Erario	142.853	525.592	382.739
Erario Ires-Irap	161.409	42.297	(119.112)
TOTALE	**325.209**	**652.690**	**327.481**

I debiti verso l'erario comprendo i debiti per l'IRAP dell'anno e i residui debiti verso il fisco americano per i redditi maturati con la vendita dell'immobile in New York avvenuta al termine dell'esercizio 2016.

17) Altri debiti

Saldo al 31/12/2016	€	8.044.288
Saldo al 31/12/2017	€	3.027.286
	€	**(5.017.002)**

Voce	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazioni
V/so enti previdenziali	19.098	20.398	1.300
Cauzioni	282.000	282.000	-
Debiti vs azionisti per dividendi	2.086	2.086	-
Deb. Tributari V/so Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	224.021	247.595	23.574
Deb. Tributari V/so Resort del Pisciotto	45.192	72.518	27.326
Deb. Tributari V/so Agricola Florio	3.512	-	(3.512)
Deb. Tributari V/so Feudi del Pisciotto	211.699	255.025	43.326
Deb. Tributari V/so Infrastrutture America	30.810	4.450	(26.360)
Deb. Tributari V/so Diana	731.169	-	(731.169)
Dipendenti C/to Stipendi	28.726	13.218	(15.508)
Altri Debiti v/Class	1.999.998	1.999.998	-
Altri debiti V/so Class Editori	3.747.961	-	(3.747.961)
Altri debiti	120	20.120	20.000
Rateo 13.ma 14.ma redazionale	4.771	6.012	1.241
Rateo ferie maturate	26.822	34.165	7.343
Ratei passivi diversi	686.303	69.701	(616.602)
TOTALE	**8.044.288**	**3.027.286**	**(5.017.002)**

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

18) Conti d'ordine

Garanzie prestate –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 31/12/2016	€	5.860.234
Saldo al 31/12/2017	€	13.977.170
	€	**8.116.936**

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Voce	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazioni
Ricavi affitti e facility Class	2.291.558	1.445.762	(845.796)
Ricavi affittti e facility Italia Oggi	359.939	291.389	(68.550)
Ricavi affittti e facility Global Finance	150.637	-	(150.637)
Altri ricavi dell'attività	178.116	144.639	(33.477)
TOTALE	**2.980.250**	**1.881.790**	**(1.098.460)**

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. Da segnalare che a seguito della cessione degli immobili strumentali uso uffici, avvenuta in data 31 ottobre 2017, sono stati interrotti i contratti attivi di locazione e di fornitura di servizi di service e facility management.

Altri proventi

Voce	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazioni
Altri ricavi e proventi	109.139	15.057	(94.082)
Plusvalenza	2.770.845	12.080.323	9.309.478
TOTALE	**2.879.984**	**12.095.380**	**9.215.396**

L'incremento degli altri proventi è attribuibile alla plusvalenza realizzata con la vendita del complesso immobiliare detenuto da CIA in Milano, Via M. Burigozzo (12,08 milioni) mentre il precedente esercizio includeva gli effetti della cessione dell'immobile ad uso uffici sito a New York – Manhattan (2,77 milioni di euro).

COSTI OPERATIVI

Saldo al 31/12/2016	€	2.017.477
Saldo al 31/12/2017	€	13.429.030
	€	**11.411.553**

20) Costi per acquisti

Voce	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazioni
Acquisto altre merci	3	1	(2)
TOTALE	**3**	**1**	**(2)**

21) Costi per servizi

Voce	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazioni
Collaborazioni occasionali	16.957	27.634	10.677
Spese di rappresentanza	-	983	983
Assicurazioni	22.691	20.742	(1.949)
Manutenzioni	22.857	19.766	(3.091)
Spese generali	430.740	275.481	(155.259)
Consulenze fiscali e spese legali	260.164	492.264	232.100
Prestazione di servizi Class Editori	150.000	150.000	-
Penali risoluzione contratti	15.309	-	(15.309)
Costi intermediazione vendita immobile NY	265.233	-	(265.233)
Altri servizi	4.473	11.372	6.899
Godimento beni di terzi	43.019	88.213	45.194
TOTALE	**1.231.443**	**1.086.455**	**(144.988)**

L'incremento dei costi per consulenze fiscali e legali è strettamente correlato alle importanti operazioni di vendita degli immobili e della partecipazione in Diana Bis, realizzate nel periodo.

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 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazioni
Costi retribuzioni	120.337	127.496	7.159
Costi contributi	42.012	44.496	2.484
Adeguamento atualizzazione TFR Ias	6.407	7.934	1.527
Spese varie personale	-	267	267
TOTALE	**168.756**	**180.193**	**11.437**

23) Altri costi operativi

Voce	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazioni
Emolimenti organi societari	98.061	85.506	(12.555)
Imposte e tasse	193.467	142.001	(51.466)
Oneri fiscali vendita immobile NY	176.792	-	(176.792)
Altre spese	128.256	122.672	(5.584)
Quotazione titoli	20.699	17.726	(2.973)
Minusvalenza	-	11.794.476	11.794.476
TOTALE	**617.275**	**12.162.381**	**11.545.106**

La voce comprende la minusvalenza realizzata con la cessione del 99% delle quote di Diana Bis Srl nei confronti della quale CIA aveva precedentemente rinunciato a tutti i crediti vantati per consentire la patrimonializzazione della stessa.

24) Proventi/(Oneri) non ordinari

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

Voce	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazioni
Spravvenienze attive	29.236	10.421	(18.815)
Sopravvenienze attive gestione ordinaria	87	24.893	24.806
Sopravvenienze attive fiscali	494	16.301	15.807
Sopravvenienze attive per accordi si saldo e stralcio	-	5.317.535	5.317.535
Totale Proventi Non ordinari	**29.817**	**5.369.150**	**5.339.333**
Sopravvenienze passive	(8.062)	(1.746.231)	(1.738.169)
Sopravvenienze passive gestione ordinaria	(57.502)	(35.431)	22.071
Sopravvenienze passive fiscali	(430.854)	(152.612)	278.242
Refusione danni e transazioni varie	-	(120.150)	(120.150)
Totale Oneri Non ordinari	**(496.418)**	**(2.054.424)**	**(1.558.006)**
Totale Proventi e Oneri non ordinari netti	**(466.601)**	**3.314.726**	**3.781.327**

Le sopravvenienze attive includono gli effetti positivi degli accordi di saldo e stralcio conclusi con gli istituti di credito e con i principali fornitori nell'ambito del piano di risanamento ex articolo 67, terzo comma, del Regio decreto 267/42 posto in essere da Cia Spa nel corso dell'esercizio 2017, pari a 5,3 milioni di euro.
Le sopravvenienze passive sono costituite principalmente dalla rinuncia operata dalla Società dei crediti vantati verso la controllata Infrastrutture America Srl e verso la collegata Società Infrastrutture Sicilia Srl, pari complessivamente a 1,74 milioni di euro.
Le sopravvenienze passive del precedente esercizio includevano, per l'ammontare di 430 mila euro, gli effetti economici della chiusura del contenzioso fiscale con l'agenzia delle entrate relativo all'accertamento dell'anno 2012.

25) Ammortamenti e svalutazioni

Saldo al 31/12/2016	€	353.796
Saldo al 31/12/2017	€	410.809
	€	**57.013**

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

Voce	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni materiali	351.655	236.632	(115.023)
Svalutazione partecipazioni	-	65.761	65.761
Accantonamento fondo rischi	-	108.416	108.416
Accantonamento fondo svalutazione crediti	2.141	-	(2.141)
TOTALE	**353.796**	**410.809**	**57.013**

26) Proventi e oneri finanziari netti

Saldo al 31/12/2016	€	(837.376)
Saldo al 31/12/2017	€	(434.346)
	€	**403.030**

Altri proventi finanziari

Voce	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazioni
Interessi bancari e postali	44	-	(44)
Interessi attivi Diana Bis	182.628	177.644	(4.984)
Interessi attivi Milano Finanza	-	1.008	1.008
Altri proventi	-	91	91
Utili su Cambi	83	39.467	39.384
TOTALE	**182.755**	**218.210**	**35.455**

Interessi e altri oneri finanziari

Voce	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazioni
Interessi passivi bancari	75.466	61.773	(13.693)
Spese e commissioni bancarie	29.253	23.698	(5.555)
Perdite su Cambi	25.926	483	(25.443)
Interessi passivi su mutui ipotecari	861.437	561.476	(299.961)
Oneri finanziari TFR Ias	10	-	(10)
Interess passivi classpi	519	571	52
Altri oneri finanziari	27.520	4.555	(22.965)
Totale oneri finanziari	**1.020.131**	**652.556**	**(367.575)**
Proventi/(Oneri) finanziari netti	**(837.376)**	**(434.346)**	**403.030**

27) Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2016	€	1.205.709
Saldo al 31/12/2017	€	115.520
	€	**(1.090.189)**

Il saldo comprende il costo dell'Irap dell'anno per euro 42.299 e gli effetti delle imposte anticipate e differite il cui saldo netto è negativo per euro 73.221 e comprende imposte anticipate attive per 419.527 euro e l'utilizzo del credito di consolidato fiscale sulle perdite IRES maturate fino al 31 dicembre 2016 pari a 492.748 euro.

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 31/12/2016			**Valori al 31/12/2017**		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale Rettificato	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota IRES applicata fino al 2015	27,50%			27,50%		
Aliquota IRES + IRAP applicata fino al 2015	31,40%			31,40%		
Aliquota IRES applicata dal 2015	24,00%			24,00%		
Aliquota IRES + IRAP applicata dal 2015	27,90%			27,90%		
Imposte anticipate/differite:						
Imposte su compensi amministratori	(199.074)	47.778	12.001	(255.323)	61.278	13.500
Storno terreni	52.717	(14.708)	--	--	--	14.709
Storno immobili	1.416.048	(395.077)	--	--	--	395.077
Accto fondo svalutazione crediti tassato	(139.138)	33.393	--	--	--	(33.393)
Storno altre immobilizzazioni	(5.974)	1.667	--	(18.931)	5.281	3.615
Eccedenze ROL riportabili	(1.349.361)	323.847	--	(1.605.932)	385.424	--
Rettifica ROL	(256.571)	61.577	--	--	--	--
Ace	(2.637)	633	(19.202)	--	--	--
Rettifica Ace	2.637	(633)	--	--	--	--
Attualizzazione TFR	(4.521)	1.085	--	(4.521)	1.085	--
Accantonamento fondo rischi				(108.416)	26.020	26.020
Imposte anticipate/(differite) nette		**59.561**	**-7.201**		**479.087**	**419.527**
Effetto Netto:						
Sul risultato d'esercizio		(7.201)			419.527	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		**69.716**			**59.560**	
Rettifica su saldo iniziale		(2.955)			--	
Sul Patrimonio Netto Finale		**59.560**			**479.087**	

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

La modifica del principio IAS 19 relativo, tra l'altro, alla modalità di contabilizzazione del fondo TFR, con l'abolizione della possibilità di utilizzazione del metodo del corridoio ai fini della registrazione degli oneri e delle perdite attuariali, ha comportato la contabilizzazione diretta, in una riserva di patrimonio netto negativa, degli oneri attuariali maturati nel corso dell'esercizio, per complessivi 3 mila euro, interamente di pertinenza degli azionisti di maggioranza.

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

29) 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 2017 ed il relativo *fair value* delle attività e passività finanziarie:

€uro	**Valore contabile**	***Fair value***
Attività finanziarie		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	*1.272.515*	*1.272.515*
Crediti commerciali	*6.471.212*	*6.467.679*
Altri crediti	*9.595.518*	*9.595.518*
Passività finanziarie		
Finanziamenti		
- a tasso fisso	--	--
- a tasso variabile	--	--
Debiti commerciali	*4.386.986*	*4.386.986*
Altri debiti	*3.679.976*	*3.679.976*
Debiti verso banche e altri	*1.502.259*	*1.502.259*

30) Informativa di settore

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

Si riportano di seguito i principali dati settoriali societari:

A. Locazioni

€uro/000 *(Dati riclassificati dal management)*	**31/12/16**	**31/12/17**	**Variaz. Assoluta**	**Variaz (%)**
Ricavi	2.129	1.235	(894)	*(42,0)*
Costi operativi diretti	1.052	709	343	*32,6*
Margine di contribuzione	**1.077**	**526**	**551**	***(51,2)***
Incidenza % sui ricavi	*50,6*	*42,6*		

B. Facility management

€uro/000 *(Dati riclassificati dal management)*	**31/12/16**	**31/12/17**	**Variaz. Assoluta**	**Variaz (%)**
Ricavi	731	541	(190)	*(26,0)*
Costi operativi diretti	282	192	90	*31,9*
Margine di contribuzione	**449**	**349**	**(100)**	***(22,3)***
Incidenza % sui ricavi	*61,4*	*64,5*		

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

31) Controversie e passività potenziali

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

Commissione Tributaria Regionale, cartella di pagamento per i residui importi dovuti sulla base dell'originario avviso d'accertamento, per la quale è stata in ogni caso ottenuta la sospensione. Si è allo stato in attesa della fissazione dell'udienza in Cassazione.

Secondo la difesa ed illustri esponenti della materia che seguono il ricorso in Cassazione, si sta sempre più consolidando in giurisprudenza e, di recente, si spera, anche presso l'Agenzia, il fatto che eventuali omissioni di ordine formale non possano inficiare la spettanza di diritti sostanziali, come è quello rivendicato dalla Società. Sulla base di queste considerazioni, e confortati dalla valutazione del legale, si è ritenuto allo stato non necessaria l'iscrizione di un fondo rischi per passività potenziale sulla posizione in oggetto. In data 3 luglio la Cassazione ha discusso la causa in Camera di Consiglio. Si è in attesa di conoscerne l'esito.

32) Rapporti con parti correlate

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

Al 31 dicembre 2017 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A. (1.003 mila euro per affitti e 442 mila euro per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (212 mila euro per affitti e 79 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).

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

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

€uro/000	**31/12/16**	**31/12/17**
Rapporti Patrimoniali		
Crediti vs. Class Editori	2.286	3.207
Crediti vs. Italia Oggi Editori Erinne	330	637
Crediti vs. Milano Finanza	--	242
Crediti vs. Global Finance	160	51
Credito vs. Compagnie Foncière du Vin	20	20
Crediti vs. Principe Amedeo	182	206
Crediti vs. Domini di Castellare	--	1
Crediti vs. Rocca di Frassinello	4	4
Debiti vs. Class Editori	(8.402)	(3.484)
Debiti vs. Italia Oggi Editori Erinne	(2)	--
Debiti vs. Class Pubblicità	(59)	(1)
Debiti vs. Domini di Castellare	--	(11)
Debiti vs. Rocca di Frassinello	(2)	(2)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)

€uro/000	**31/12/16**	**31/12/17**
Rapporti Economici		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	1.702	1.003
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	255	212
Ricavi da locazione vs. Global Finance	151	--
Ricavi per servizi e facility vs. Class Editori	589	442
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	105	79
Ricavi per servizi e facility vs. Principe Amedeo	20	20
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(150)	(150)
Interessi passivi vs. Class Pubblicità	(1)	(1)
Interessi attivi vs. Milano Finanza	--	1

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

€uro/000	**31/12/2016**	**31/12/2017**
Rapporti Patrimoniali		
Crediti verso Isola Longa	32	32
Crediti verso Società Infrastrutture Sicilia	340	--

33) 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

34) Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Ai sensi del n. 22 dell'art.2427 si precisa che la società non ha in essere contratti di locazione finanziaria.

35) 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.

36) 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.

37) Eventi successivi

Non si segnala nessun evento rilevante intervenuto nei primi mesi dell'esercizio rispetto a quelli già esplicitati in relazione.
CIA conferma l'impegno costante nello sviluppo dei segmenti di attività coerenti con il proprio modello di business. Le significative operazioni concluse nell'anno descritte nella relazione hanno consentito di riequilibrare la posizione finanziaria e garantire la prospettiva per l'avvio e lo sviluppo degli investimenti nelle proprietà immobiliari sull'isola di Levanzo, sull'Isola Longa, area del trapanese denominata Riserva dello Stagnone, nonché la realizzazione del progetto di ampliamento del Wine Relais, con ulteriori camere e suite in una porzione dell'antico Baglio, di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto.
In conclusione, le previsioni per l'evoluzione della gestione sono destinate ad un andamento positivo, in considerazione della conferma della continua crescita delle attività commerciali della controllata Feudi del Pisciotto.

Altre informazioni

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

Qualifica	*Compenso*
Amministratori	62.498
Collegio sindacale	22.880

In conformità all'art. 149-duodicies del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2017 distinti per tipologia di servizio:

€uro	**Esercizio 2017**
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2017	3.000
Revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2017	1.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2017	1.500
Controllo contabile esercizio 2017	800
Totale revisione contabile	**6.300**
Altri servizi di attestazione	--
Totale costi Società di Revisione	**6.300**

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Angelo Riccardi

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

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

1. I sottoscritti Angelo Riccardi in qualità di Presidente del Consiglio d'amministrazione e Walter Villa in qualità di Dirigente Preposto di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

   2.1. l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e

   2.2. l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio, nel corso dell'esercizio 2017.

2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2016 si è basata su un modello interno sviluppato in coerenza con il framework elaborato dal CoSO – Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission, che rappresenta lo standard di riferimento per il sistema di controllo interno generalmente accettato a livello internazionale.

3. Si attesta, inoltre, che

   3.1 il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017:

   a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art.6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, ed in particolare dello IAS 34 – Bilanci intermedi, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Legs n. 38/2005;

   b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;

   c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economico e finanziaria dell'emittente.

   3.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione dell'emittente unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 22 marzo 2018

Presidente del Consiglio d'amministrazione — Dirigente Preposto

Angelo Riccardi — ***Walter Villa***

Relazione del Collegio Sindacale al bilancio separato della capogruppo

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.a.

via G. Borgazzi, n. 2 – Milano

Capitale sociale Euro 922.952,60.-

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

REA di Milano 1700623

*****

Relazione del Collegio sindacale all'Assemblea degli Azionisti ai sensi dell'articolo 153, del D.Lgs. n. 58, del 24 febbraio 1998, e dell'articolo 2429, del Codice civile, relativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017

All'assemblea degli azionisti di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.a., di seguito anche la Società,
sede legale in Milano, via G. Borgazzi, n. 2

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 il Collegio sindacale ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge, secondo i Principi di comportamento del Collegio sindacale per le società quotate raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, di cui riferiamo con la presente relazione, redatta ai sensi dell'articolo 153, del D.Lgs n. 58, del 24 febbraio 1998, tenuto anche conto delle raccomandazioni fornite dalla Consob con comunicazione n. 1025564, del 6 aprile 2001 e successivi aggiornamenti.

Il Collegio sindacale ha ricevuto il Bilancio consolidato di gruppo ed il Bilancio d'esercizio relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, unitamente alle Relazioni sulla gestione, redatti dal Consiglio di amministrazione.

Il bilancio dell'esercizio che viene sottoposto all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea, unitamente alla Relazione sulla gestione, evidenzia un utile netto dell'esercizio pari ad euro 2.902.191. Tale utile ha portato il patrimonio netto ad euro 15.060.524.

Dato atto che nella Relazione sulla gestione, oltre che nelle Note al bilancio, gli Amministratori riferiscono sulle operazioni di maggior rilievo riguardanti l'esercizio

2017, il Collegio sindacale, per quanto di competenza, ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

Piano di risanamento ex articolo 67, terzo comma, lettera d), del Reggio decreto n. 267 del 1942

La Società nel corso dell'esercizio 2017, al fine di rinegoziare i contratti di mutuo con gli istituti di credito, ha predisposto un piano di risanamento ex articolo 67, terzo comma, lettera d), del Reggio decreto n. 267 del 1942.

Tale piano è stato approvato dal Consiglio di amministrazione nel corso della riunione tenutasi il 28 settembre 2017.

Inoltre, al medesimo fine, la Società ha incaricato un professionista indipendente, iscritto al registro dei revisori legali ed in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 28, lettere a) e b), di attestare la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano. In dettaglio, per l'espletamento di tale attività, ha incaricato il sig. Rino Cattuzzo, iscritto al n. 192/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e Esperti Contabili della circoscrizione del Tribunale di Busto Arsizio ed al n. 162516 del Registro dei Revisori legali.

Questo professionista ha dichiarato di detenere i requisiti necessari ed altresì di non intrattenere, né di aver mai intrattenuto, rapporti di lavoro o di natura professionale con la società e comunque di essere in possesso dei requisiti ex articolo 2399 del Codice civile.

Il Consiglio di amministrazione nel corso della riunione del 17 ottobre 2017 ha deliberato di approvare, dapprima, la Situazione economica patrimoniale al 30 giugno 2017 di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.a. e, poi, ha, nuovamente, deliberato di approvare il piano di risanamento ex articolo 67 della legge fallimentare.

L'attività di attestazione sulla veridicità dei dati aziendali e sulla fattibilità del piano di risanamento ai sensi del predetto articolo 67 è stata ultimata, in data 26 ottobre 2017, con la redazione della relativa relazione di attestazione. In pari data, tale relazione di attestazione è stata asseverata con giuramento dal sig. Rino Cattuzzo avanti al dott. Enrico Mazzoletti, notaio in Milano.

Nelle settimane successive a quella in cui è stata effettuata l'asseverazione della relazione di attestazione, il management ha posto in essere gli atti per attuare quanto previsto dal predetto piano di risanamento.

Valutazione delle partecipazioni

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

Da tale attività, in particolare, ha riscontrato che nel bilancio consolidato è annotata la svalutazione, per un importo di euro 4,965 milioni, operata dalla controllata Infrastrutture America S.r.l. nella partecipata Società Infrastrutture Sicilia S.r.l., a seguito della volontà delle due società di non sottoscrivere ulteriori aumenti di capitale per ricostituire il capitale sociale della Airgest S.p.a., proprietaria dell'aeroporto di Trapani, con conseguente decisione di porre in liquidazione le società e di azzerare il valore della partecipazione.

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

Da tale attività, in particolare, ha riscontrato che nel bilancio separato è stata interamente svalutata la partecipazione detenuta in Infrastrutture America S.r.l. a seguito della decisione della Società di non sottoscrivere, per il tramite della partecipata Società Infrastrutture Sicilia S.r.l., ulteriori aumenti di capitale per sostenere la società Airgest S.p.a., proprietaria dell'aeroporto di Trapani, con conseguente decisione di porre in liquidazione le società.

Aspetti chiave del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato riportati nella Relazione aggiuntiva per il Comitato per il Controllo interno e la revisione contabile ai sensi dell'art. 11 del Regolamento UE 537/14 emessa dalla BDO Italia S.p.a. in data 9 aprile 2018

Gli aspetti chiave della revisione, annotati nella Relazione aggiuntiva, che hanno richiesto un'attenzione significativa da parte della società di revisione BDO Italia S.p.a. nello svolgimento delle procedure di verifica e che sono inclusi nella relazione di revisione di tale società, sono di seguito riportati:

- "Nel corso dell'esercizio 2017, al fine del perseguimento dell'equilibrio-patrimoniale e finanziario Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (la società capogruppo con riferimento al bilancio consolidato), ha proceduto alla definizione di un Piano di Risanamento ex art. 67 L.F.
- Dal punto di vista finanziario il Piano ha visto realizzarsi in merito all'esercizio 2017:

- La cessione nel corso del mese di ottobre del complesso immobiliare detenuto dalla Società ad un valore pari ad Euro 21.000 migliaia;
- Il perfezionamento nel corso del mese di ottobre della convenzione bancaria con tutti gli istituti di credito finalizzata al risanamento della posizione debitoria.".

Tali operazioni sono state illustrate dagli amministratori nella Relazione sulla gestione e nelle Note al bilancio.

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

L'attività istituzionale di competenza del Collegio sindacale si è svolta nei termini di seguito elencati.
In particolare il Collegio sindacale dà atto di avere:

- vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale, nonché sui principi di corretta amministrazione, ed accertato la conformità ad essi delle operazioni poste in essere dalla Società e, più in generale, il rispetto della legge e dello Statuto sociale;
- partecipato a tutte le riunioni dell'Assemblea dei soci, del Consiglio di Amministrazione, del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi e del Comitato sulla Remunerazione tenutesi nel corso dell'esercizio ed ottenuto dagli Amministratori, anche ai sensi dell'articolo 150, del D.Lgs. n. 58, del 1998, tempestive ed esaurienti informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo effettuate dalla Società, o dalle società da questa controllate, secondo le disposizioni di legge e di statuto;
- acquisito le informazioni necessarie per svolgere l'attività di competenza sul grado di adeguatezza della struttura organizzativa della Società, mediante indagini dirette,

raccolta di dati e di informazioni dai Responsabili delle principali funzioni interessate, nonché dalle Società di revisione;

- acquisito le informazioni necessarie per svolgere l'attività di competenza sull'adeguatezza dei sistemi di controllo interno ed amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nella rappresentazione e monitoraggio dei fatti di gestione, mediante indagini dirette, raccolta di dati e di informazioni dai Responsabili delle principali funzioni interessate, nonché dalle Società di revisione;
- accertato la funzionalità del sistema dei controlli e l'adeguatezza delle disposizioni impartite alle Società controllate, anche ai sensi dell'articolo 114, comma 2, del D.Lgs n. 58, del 1998;
- verificato l'osservanza delle norme di legge e regolamentari inerenti la formazione, l'impostazione e gli schemi del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato, nonché dei relativi documenti di corredo. Il Collegio sindacale ha inoltre verificato la conformità delle Relazioni sulla gestione per l'esercizio 2017 relative al bilancio d'esercizio della Società ed al bilancio consolidato di Gruppo alle leggi ed ai regolamenti vigenti e la loro coerenza con le deliberazioni adottate dal Consiglio di amministrazione;
- vigilato sull'attuazione delle disposizioni della legge n. 120, del 12 luglio 2011, recante disposizioni concernenti l'equilibrio tra i generi nella composizione degli organi di amministrazione e di controllo delle società quotate in mercati regolamentanti;
- in qualità di "comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ai sensi dell'articolo 19, del D.Lgs. n. 39, del 2010: i) informato l'organo di amministrazione della Società dell'esito della revisione legale e trasmesso a tale organo la relazione aggiuntiva di cui all'articolo 11 del Regolamento europeo; ii) monitorato il processo di informativa finanziaria; iii) controllato l'efficacia dei sistemi di controllo interno della qualità e di gestione del rischio dell'impresa; iv) monitorato la revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato; v) verificato e monitorato l'indipendenza della società di revisione legale a norma degli articoli 10, 10-bis, 10-ter, 10-quater e 17 del D.Lgs. n. 39 del 2010 e dell'articolo 6 del Regolamento europeo, in particolare per quanto concerne l'adeguatezza della prestazione di servizi diversi dalla revisione alla Società;
- recepito nelle proprie riunioni i risultati delle verifiche trimestrali pro tempore svolte dalla Società incaricata della revisione legale dei conti;
- ricevuto, nella qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, dalla Società di revisione legale, la "Relazione aggiuntiva per il comitato per il

controllo interno e la revisione contabile" emessa ai sensi dell'articolo 11 del Regolamento (UE) n. 537/2014 del Parlamento Europeo sui requisiti specifici relativi alla revisione legale dei conti di enti di interesse pubblico;

- ricevuto dalle Società di revisione legale, la conferma dell'indipendenza della medesima nonché, dalla BDO Italia S.p.a., subentrata, con decorrenza dal 1° febbraio 2017, per effetto dell'atto di cessione d'azienda, alla PKF Italia S.p.a., la comunicazione, riportata all'interno della predetta Relazione aggiuntiva, della "Conferma annuale dell'indipendenza ai sensi dell'art. 6 paragrafo 2) letta. A) del Regolamento europeo 537/2014";
- discusso con le Società di revisione legale, i rischi relativi all'indipendenza delle medesime nonché le misure adottate dalle stesse Società di revisione legale per limitare tali rischi;
- ricevuto regolare informativa dall'Organismo di Vigilanza previsto dal Modello di Organizzazione Gestione e Controllo adottato dalla Società ai sensi del D.Lgs. n. 231, del 2001;
- monitorato le concrete modalità di attuazione delle regole del governo societario previste dal Codice di Autodisciplina delle società quotate promosso da Borsa Italiana S.p.a., come adottate dalla Società;
- vigilato ai sensi dell'articolo 4, comma 6, del Regolamento approvato da Consob con delibera n. 17221, del 12 marzo 2010 e successive modifiche (il "Regolamento Consob n. 17221/2010"), sul rispetto della procedura in materia di operazioni con parti correlate, approvata dal Consiglio di amministrazione della Società in data 28 agosto 2014 ed entrata in vigore il 1° settembre 2014 (la "Procedura per le operazioni con parti correlate");
- preso atto, sulla base delle dichiarazioni rilasciate dagli Amministratori e delle valutazioni espresse dal Consiglio di amministrazione, che i criteri e le procedure di accertamento adottati dal Consiglio di amministrazione medesimo per valutare l'indipendenza dei propri membri sono stati correttamente applicati;
- preso atto dell'avvenuta predisposizione della "Relazione sulla Remunerazione" ex articolo 123ter del D.Lgs. n. 58, del 1998, ed ex articolo 84quater, del Regolamento Consob 11971/1999 ("Regolamento Emittenti"), senza osservazioni particolare da segnalare;
- effettuato interventi di controllo sulla gestione societaria e, fra gli altri, i seguenti: (i) sulla attività di gestione dei crediti; (ii) sulla modalità di costituzione di fondi rischi per vertenze legali, previdenziali e fiscali; (iii) sulle modalità di valutazione delle partecipazioni.

Nel corso dell'esercizio dall'attività di vigilanza del Collegio Sindacale, svolta secondo le modalità sopra descritte, inclusa quella sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale, non sono emersi fatti significativi, tali da richiederne la segnalazione agli Organi di Controllo.
Le proposte da formulare in ordine al bilancio, alla sua approvazione ed alle materie di competenza del Collegio sindacale stesso, sono più avanti riportate.

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

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

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

   Con l'eccezione della vendita del compendio immobiliare, con i relativi servizi connessi, sito nell'area tra via Marco Burigozzo, via Borgazzi e via Gian Galeazzo e della vendita della partecipazione in Diana Bis S.r.l., operazioni illustrate, anche con riguardo agli effetti economici e finanziari dalle stesse prodotte, sia nella Relazione sulla gestione e nelle Note al bilancio separato che nella Relazione sulla gestione e nelle Note illustrative al bilancio consolidato, sulla base delle informazioni a disposizione del Collegio sindacale, non è emersa l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali effettuate con terzi o con parti correlate, ivi comprese con le Società appartenenti al Gruppo.

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

Con riguardo alle operazioni con parti correlate si ricorda che il Consiglio di amministrazione, nella riunione del 30 novembre 2010, ha adottato apposite linee guida per le operazioni con parti correlate in conformità alla delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche, nonché tenuto conto delle indicazioni contenute nella Comunicazione Consob n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010. In attuazione del predetto Regolamento, la Società ha approvato la procedura per le operazioni con parti correlate operativa dal 1° gennaio 2011. Una versione aggiornata della "Procedura per le operazioni con parti correlate" è stata approvata dal Consiglio di amministrazione, nel corso della riunione tenutasi il 28 agosto 2014. Versione entrata in vigore il 1° settembre 2014. Questa versione aggiornata prevede, tra l'altro, una nuova definizione di operazioni di importo esiguo.

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

http://static.classeditori.it/upload/doc/CIA/20140829110733 1826/Procedura_OPC_CIA_approvata_dal_CDA_28082014.pdf

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

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

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

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

   La Società di revisione BDO Italia S.p.a., subentrata, con decorrenza dal 1° febbraio 2017, alla PKF Italia S.p.a., per effetto di atto di cessione d'azienda, cui è affidata la revisione legale dei conti, ha rilasciato, in data 9 aprile 2018, le relazioni sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 di CIA S.p.a. redatte ai sensi dell'articolo 14, del D.Lgs. n. 39, del 2010, esprimendo un giudizio senza rilievi, senza richiami di informativa e senza una dichiarazione su eventuali incertezze significative relative a eventi o a circostanze che potrebbero sollevare dubbi significativi sulla capacità della Società di mantenere la continuità aziendale.

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

   Nel corso dell'esercizio 2017 non è pervenuta alcuna denuncia ex articolo 2408, del Codice civile.

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

   Nel corso dell'esercizio 2017 non sono pervenuti esposti o segnalazioni al Collegio sindacale.

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

   Nel corso dell'esercizio 2017 alla società di revisione BDO Italia S.p.a., subentrata, con decorrenza dal 1° febbraio 2017, per effetto di atto di cessione d'azienda, alla PKF Italia S.p.a., sono stati conferiti, dalla Società e dalle società controllate, di seguito elencate, i seguenti ulteriori incarichi.

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

- Revisione del bilancio annuale al 31/12/2017 delle società controllate:	euro 11.200
- Controllo contabile esercizio 2017 delle società controllate:	euro 2.000
- Totale	euro 13.200

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

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

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

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

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

   Nel corso dell'esercizio 2017 il Collegio sindacale ha rilasciato un parere previsto dall'articolo 2386 del Codice civile (in merito alla sostituzione degli amministratori che sono venuti a mancare) in quanto, a seguito delle dimissioni date, il 14 novembre 2017, in sede di riunione del Consiglio di amministrazione, dal Consigliere ing. Maurizio Carfagna, in conseguenza degli impegni derivanti dalla nomina a Consigliere di un primario istituto di credito, il Collegio sindacale, nel corso della stessa riunione del Consiglio di amministrazione, che ha nominato, per cooptazione, il consigliere avv. Paolo Angius, ha rilasciato parere favorevole a tale nomina. Oltre alla predetta, nessun'altra operazione di sostituzione di amministratori venuti a mancare è stata posta in essere nel corso dell'esercizio 2017.

   Non è stato, inoltre, rilasciato alcun parere previsto dall'articolo 2389, comma 3, dello stesso codice (in merito alle remunerazioni degli amministratori investiti di particolari cariche) in quanto nessuna delibera è stata sottoposta all'esame del Consiglio di amministrazione.

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

    Nel corso dell'esercizio 2017, si sono tenute n. 5 riunioni del Consiglio di amministrazione, n. 3 riunioni del Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi e n. 1 riunione del Comitato per la Remunerazione, riunioni alle quali il Collegio sindacale o alcuni dei suoi membri hanno partecipato.

Nel corso del medesimo esercizio, il Collegio sindacale si è riunito n. 8 volte.

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

11. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

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

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

12. Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa

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

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

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

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

Il Collegio Sindacale ha, quindi, acquisito conoscenza e vigilato, anche ai sensi dell'articolo 19, del D.Lgs. n. 39, del 2010, sia sull'adeguatezza che sull'efficacia

del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, mediante periodici incontri e mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili aziendali ed altresì attraverso l'esame dei documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dall'*Internal Audit*, dal Comitato di Controllo interno e di gestione dei Rischi e dall'Organismo di Vigilanza.

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

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

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

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

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

non ha osservazioni da svolgere sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Con riferimento all'informativa contabile contenuta nei bilanci d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2017 è stata resa l'attestazione dell'Amministratore delegato e del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'articolo 81ter, del Regolamento Consob n. 11971, del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

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

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

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

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

Nella relazione degli Amministratori sulla gestione e nella "Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari 2017" è descritta la *Corporate Governance* ed è altresì indicato a quali disposizioni del Codice di Autodisciplina delle società quotate, emanato da Borsa Italiana S.p.a., CIA S.p.a. risulta aver aderito.

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

Ciò in quanto si è presentata la necessità di procedere all'aggiornamento del Codice di Autodisciplina sulla base delle novità introdotte il 19 marzo 2014 da Borsa Italiana S.p.a.. In particolare per tener conto dell'invito ad applicare i punti

6.P.5 e 6.C.8, a partire dal 1° agosto 2014, e dell'invito ad applicare i punti 6.C.1 a partire dalla politica per la remunerazione approvata da gennaio 2015.

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

Con riguardo alle modifiche introdotte dall'edizione di luglio 2015 del Codice di Autodisciplina, dall'analisi della "Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari", predisposta per l'esercizio 2017, si evince che la Società, come previsto dall'edizione di luglio 2015 di tale Codice, ed ad eccezione di quanto indicato nel paragrafo seguente, ha applicato, nell'esercizio 2017 (le ha anche applicate nell'esercizio 2016), le modifiche apportate al Codice e, di ciò, ne informa il mercato con la relazione sul governo societario da pubblicarsi insieme al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

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

Si osserva anche che, nel corso del 2017:

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

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

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

L'attività di vigilanza del Collegio sindacale si è svolta nel corso dell'esercizio 2017 con carattere di normalità e da essa non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità da segnalare, anche con riferimento alle disposizioni dell'articolo 36 del Regolamento Mercati della Consob.

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

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

A compendio dell'attività di vigilanza svolta nell'esercizio, ed anche con riferimento all'articolo 153, comma 2, del D.Lgs. n. 58, del 1998, il Collegio sindacale esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

Inoltre, il Collegio sindacale non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta deliberativa del Consiglio di amministrazione, contenuta nella Relazione sulla gestione, inerente alla destinazione dell'utile d'esercizio della Società; cioè alla proposta di distribuire ai soci un importo di euro 203.049,57 (0,0022 euro per azioni) e di destinare il residuo importo alla riserva straordinaria.

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

Milano, 7-9 aprile 2018

Il Collegio Sindacale

Mario Medici

Laura Restelli

Vincenzo Truppa

Relazione della società di revisione al bilancio separato della capogruppo

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017

FNG/ACR/rgm - RC069542017BD1257

BDO

Tel: +39 02 58.20.10
Fax: +39 02 58.20.14.01
www.bdo.it

Viale Abruzzi, 94
20131 Milano

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A. (la società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del Dlgs.38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione.

Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione.

Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave	Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave
PIANO DI RISANAMENTO Nel corso dell'esercizio 2017, al fine del perseguimento dell'equilibrio economico-patrimoniale e finanziario COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A. ha proceduto alla definizione di un Piano di Risanamento ex art 67 L.F. Dal punto di vista finanziario il Piano ha visto realizzarsi in merito all'esercizio 2017: ▪ La cessione nel corso del mese di ottobre del complesso immobiliare detenuto dalla Società ad un valore pari ad Euro 21.000 migliaia; ▪ Il perfezionamento nel corso del mese di ottobre della convenzione bancaria con gli istituti di credito finalizzata al risanamento della posizione debitoria. In considerazione del significativo impatto sulla situazione Patrimoniale, Finanziaria ed Economica della società abbiamo considerato le operazioni sopra dette un aspetto chiave delle attività di revisione.	Le principali procedure di revisione effettuate riguardato le seguenti attività: ▪ Verifica della ragionevolezza delle principali assunzioni ed ipotesi sottostanti il piano strategico; ▪ Analisi della Relazione di attestazione sulla veridicità dei dati aziendali e fattibilità del Piano di risanamento redatta da un esperto della Direzione; ▪ Analisi dell'atto di compravendita del complesso immobiliare perfezionato nel corso del mese di ottobre; ▪ Analisi della convenzione bancaria perfezionata nel corso del mese di ottobre; ▪ Analisi e rideterminazione degli effetti patrimoniali ed economici legati alla cessione del complesso immobiliare; ▪ Analisi e rideterminazione degli effetti patrimoniali ed economici legati all'accordo di risanamento della posizione debitoria.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del Dlgs.38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende

un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. ci ha conferito in data 29 aprile 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di Comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art.14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98.

Gli amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2017, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2017 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2017 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 9 aprile 2018

BDO Italia S.p.A.

Fioranna Negri
Socio