



## *Relazione Finanziaria e Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2018*

*Approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 21 marzo 2019*

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 2018 .....	4
□	Dati essenziali bilanci società controllate e collegate .....	22
□	Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2018 .....	23
□	Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato esercizi 2017 e 2018 .....	27
□	Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2019 .....	28
□	Situazione consolidata al 31 dicembre 2018 ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006 .....	29
□	Note Illustrative al Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2018 .....	32
□	Operazioni con parti correlate al 31 dicembre 2018 .....	60
□	Prospetto delle Partecipazioni Rilevanti ex. Art. 120 del D. Lgs n. 58/1998 .....	64
□	Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 .....	66
□	Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato .....	68
□	Relazione della Società di Revisione al Bilancio Consolidato .....	71

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

□	Relazione sulla gestione della capogruppo al 31 dicembre 2018 .....	77
□	Bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2018 .....	85
□	Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto esercizi 2017 e 2018 .....	89
□	Prospetto dei flussi di cassa della capogruppo al 31 dicembre 2018 .....	90
□	Note Illustrative al bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2018...	91
□	Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 .....	118
□	Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio separato della Capogruppo .....	120
□	Relazione della Società di Revisione al Bilancio separato della Capogruppo .....	135

---

## Composizione degli Organi Sociali

### Consiglio di Amministrazione

Presidente	Angelo Riccardi
Vice Presidente	Paolo Andrea Panerai
Consiglieri	Luca Nicolò Panerai Marco Fanfani Paolo Angius Gaia Dal Pozzo 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 2 maggio 2018, scadono in concomitanza dell'Assemblea degli Azionisti che approverà il bilancio dell'esercizio 2020.

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

---

*Relazione sulla Gestione  
del Gruppo al 31 dicembre 2018*

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

**RELAZIONE SULLA GESTIONE  
DEL GRUPPO  
AL 31 DICEMBRE 2018**

**Sintesi dei principali indicatori economici, patrimoniali e finanziari**

I principali indicatori dei risultati dell'esercizio si possono così sintetizzare:

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>	<b>Variaz. %</b>
<b><i>Dati economici:</i></b>			
Ricavi da attività di gestione corrente	4.676	2.921	(37,5)
Ricavi da attività di investimento	7.949	--	(100,0)
Margine operativo lordo (EBITDA)	9.084	46	(99,5)
Risultato operativo (EBIT)	3.789	(486)	n.s.
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>4.189</b>	<b>(975)</b>	<b>n.s.</b>
<b><i>Dati patrimoniali e finanziari:</i></b>			
Immobilizzazioni materiali	10.308	9.945	(3,5)
Patrimonio netto consolidato di gruppo	12.534	11.350	(9,4)
Posizione finanziaria netta	(3.784)	(5.952)	(57,3)

**Andamento della gestione**

L'andamento economico del 2018 è influenzato dagli effetti delle operazioni realizzate nell'ultimo trimestre dell'anno precedente che hanno portato all'uscita dal perimetro di consolidamento del gruppo di Diana Bis Srl, società proprietaria del compendio immobiliare sito nel centro di Milano, a seguito della cessione del 99% delle quote del capitale sociale detenute da CIA Spa e alla vendita, al Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "Richmond", degli immobili di proprietà siti a Milano, in via Marco Burigozzo 5, via Gerolamo Borgazzi 2 e in via Gian Galeazzo, 29 e 31. Le vendite hanno comportato l'interruzione dei contratti di locazione e di facility management relativi agli assets immobiliari ceduti, con la conseguente riduzione dei ricavi dell'attività corrente e consentito una significativa diminuzione dell'indebitamento finanziario per oltre 40 milioni di euro, riportando in equilibrio la posizione finanziaria del gruppo.

## Conto economico complessivo consolidato

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

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>
Ricavi di vendita	12.625	2.921
Costi Operativi	(3.541)	(2.875)
<b>Margine Lordo</b>	<b>9.084</b>	<b>46</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	<i>72,0</i>	<i>1,6</i>
Proventi e oneri non ordinari	7.484	380
Ammortamenti e svalutazioni	(12.779)	(912)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>3.789</b>	<b>(486)</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	<i>30,0</i>	<i>(16,6)</i>
Proventi e (oneri) finanziari netti	(1.210)	(360)
<b>Utile/(Perdita) Ante Imposte</b>	<b>2.579</b>	<b>(846)</b>
Imposte	(43)	6
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	1.653	(135)
<b>Risultato di competenza del gruppo</b>	<b>4.189</b>	<b>(975)</b>
Componenti conto economico complessivo del periodo	(3)	(6)
<b>Risultato complessivo di competenza del gruppo</b>	<b>4.186</b>	<b>(981)</b>

In conseguenza delle significative operazioni sopra citate, è stato predisposto uno schema di dettaglio delle voci del conto economico consolidato ripartite per macro area-settori di attività, al fine di fornire una rappresentazione più efficace e coerente dei risultati dell'esercizio.

La divisione delle Società del gruppo, rappresentate nelle macro area-settori di attività, è la seguente:

- **Area Immobiliare – holding:** comprende *CIA SpA (nel 2017 includeva anche Diana Bis Srl e Infrastrutture America Srl)*
- **Area Agricola - Vitivinicola – Ricettiva:** comprende *Feudi del Pisciotto Srl, Az. Agr. Tenuta del Pisciotto Srl – Resort del Pisciotto Srl, Agricola Florio Srl, Resort & Golf soc. cons.)*

Valori in Euro/000	31/12/17			31/12/18		
	Totale	Area Immobiliare - Holding	Area Agricola - Ricettiva	Totale	Area Immobiliare - Holding	Area Agricola - Ricettiva
Ricavi attività di gestione corrente	4.374	2.599	1.775	2.536	201	2.335
Ricavi da attività di investimento	7.949	7.949				
Altri ricavi e proventi	302	24	278	385	27	358
<b>Ricavi di vendita</b>	<b>12.625</b>	<b>2.623</b>	<b>2.053</b>	<b>2.921</b>	<b>228</b>	<b>2.693</b>
<b>Costi Operativi</b>	<b>3.541</b>	<b>1.856</b>	<b>1.685</b>	<b>2.875</b>	<b>805</b>	<b>2.070</b>
<b>EBITDA</b>	<b>9.084</b>	<b>767</b>	<b>368</b>	<b>46</b>	<b>(577)</b>	<b>623</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	72,0	29,2	17,9	1,6	n.s.	23,1
Proventi/(Oneri) non ordinari	7.484	7.510	(26)	380	253	127
Ammortamenti e svalutazioni	(12.779)	(12.031)	(748)	(912)	(17)	(895)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>	<b>3.789</b>	<b>(3.754)</b>	<b>(406)</b>	<b>(486)</b>	<b>(341)</b>	<b>(145)</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	30,0	(143,1)	(19,8)	(16,6)	n.s.	(5,4)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(1.210)	(1.044)	(166)	(360)	(142)	(218)
<b>Utile/ (Perdita) ante imposte</b>	<b>2.579</b>	<b>(4.798)</b>	<b>(572)</b>	<b>(846)</b>	<b>(483)</b>	<b>(363)</b>
Imposte	(43)	(95)	52	6	(8)	14
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	1.653	1.653		(135)	(135)	
<b>Risultato di competenza del gruppo</b>	<b>4.189</b>	<b>(3.240)</b>	<b>(520)</b>	<b>(975)</b>	<b>(626)</b>	<b>(349)</b>
Componenti c/economico complessivo	(3)	(3)		(6)	(6)	
<b>Risultato complessivo del gruppo</b>	<b>4.186</b>	<b>(3.243)</b>	<b>(520)</b>	<b>(981)</b>	<b>(632)</b>	<b>(349)</b>

### Dettaglio dei principali dati economici dell'esercizio 2018

- I **Ricavi operativi**, pari a 2,92 milioni di euro, sono così suddivisi:

Valori in Euro/000	31/12/17	31/12/18	Variatz. (%)
Ricavi affitti	1.952	--	(100,0)
Ricavi facility management	541	150	(72,3)
Ricavi vendita vino	1.616	1.924	19,1
Variatz. rimanenze prod. finiti e semilav. attività vinicola	(42)	109	n.s.
Altri Ricavi attività vitivinicola, Wine Relais e Ristorante	479	647	35,1
Altri Ricavi operativi	130	91	(30,0)
<b>Totale ricavi da attività di gestione corrente</b>	<b>4.676</b>	<b>2.921</b>	<b>(37,5)</b>
Ricavi/Plusvalenze da vendite unità immobiliari	12.080	--	(100,0)
Variazione rimanenze magazzino residenziale	(4.131)	--	100,0
<b>Totale ricavi da attività di investimento</b>	<b>7.949</b>	<b>--</b>	<b>(100,0)</b>
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>12.625</b>	<b>2.921</b>	<b>(76,9)</b>

La variazione rispetto al 31 dicembre 2017 è principalmente attribuibile ai minori ricavi realizzati dalle locazioni (-1,95 milioni di euro) e dalle attività di facility management, quest'ultime ridotte a 150 mila euro nel 2018 contro 0,54 milioni di euro dell'esercizio precedente e alle plusvalenze realizzate dalle vendite immobiliari nell'ultimo trimestre dell'esercizio precedente. La diminuzione è diretta conseguenza della vendita degli immobili di proprietà e corrispondente interruzione dei relativi contratti attivi in essere, nonché della cessione del 99% delle quote di Diana Bis Srl.

- In crescita i ricavi dalle vendite di vino pari a 1,9 milioni di euro (+19,6% rispetto al 31 dicembre 2017), grazie ad un incremento del prezzo medio che passa da 4,46 euro a 5,24 euro (+17,5%) e una sostanziale stabilità delle quantità vendute (+1,3%). I risultati conseguiti di Feudi sono in linea con l'andamento del mercato vitivinicolo italiano nel 2018, secondo quanto emerge dai dati rilasciati dall'Osservatorio del Vino su rielaborazioni Ismea e Unione Italia Vini. Se da un lato si registra una crescita per l'intero comparto in valore +3,3%, superando per il secondo anno consecutivo i 6,2 miliardi di euro, dall'altro, il contesto mondiale, il rallentamento delle esportazioni (in particolare Cina e Russia) e la situazione interna di costante stagnazione, ha determinato un calo dei volumi pari al 5%, rispetto all'anno precedente.
- I ricavi dell'attività del Wine Relais sono pari a 233 mila euro contro 159 mila euro al 31 dicembre 2017, registrando una crescita pari al 46,5%. L'indice di occupazione (IMO) è stato pari al 40% contro il 23,5% dell'anno precedente. Cresce il ricavo medio a camera che passa da 145,1 euro a 162,4 euro (+12%). Nel 2018, l'attività chiude con un MOL positivo (+12 mila euro). I ricavi dell'attività del Ristorante Il Palmento (apertura a partire dal mese di marzo), sono stati pari a 178 mila euro. Il ricavo medio a coperto è pari a 39,8 euro. La voce Altri ricavi dell'attività vitivinicola include principalmente il risconto per la quota di competenza del periodo del contributo in conto capitale ricevuto con l'ammissione al decreto della Regione Sicilia (Mis.4.09 del Por Sicilia 2000/2006).
- La voce Altri ricavi comprende principalmente i ricavi per prestazioni di servizi amministrativi e finanziari alla partecipata LC International LLC, pari a 51 mila euro.

• **I Costi operativi**, pari a 2,88 milioni di euro, sono così ripartiti:

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Acquisti	756	867	14,7
Servizi	1.699	963	(43,3)
Costo del personale	602	874	45,2
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(7)	(26)	n.s.
Altri costi operativi	491	197	(59,9)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>3.541</b>	<b>2.875</b>	<b>(18,8)</b>

- I costi per **acquisti** si riferiscono principalmente alla spese sostenute dalle aziende agricole Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Feudi del Pisciotto Srl e sono relativi alla gestione dei vigneti, all'acquisto di vino - prodotto finito (diretta conseguenza degli impegni derivanti dai contratti commerciali pluriennali sottoscritti con quantitativi minimi garantiti), ai costi di imbottigliamento e packaging. Si segnala inoltre che la voce di costo comprende l'effetto in diminuzione della variazione delle rimanenze per anticipazioni colturali delle sopra citate aziende agricole, pari a 0,5 mila euro, ovvero l'accantonamento per competenza dei costi di manodopera, semine, materiali, etc... necessarie per le spese della coltura-vendemmia dell'anno in corso.
- Le spese per prestazioni di **servizi** sono state pari a 0,96 milioni di euro (1,7 milioni di euro nel precedente esercizio), così suddivise:

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Costi locazioni	131	82	(37,4)
Costi facility	203	5	(97,5)
Costi attività vitivinicola	421	484	15,0
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	724	296	(59,1)
Altri costi	220	96	(56,4)
<b>Totale Servizi</b>	<b>1.699</b>	<b>963</b>	<b>(43,3)</b>

La riduzione rispetto al precedente esercizio è principalmente attribuibile ai minori costi sostenuti a seguito dell'interruzione dei contratti di locazione e di facility management relativi agli immobili ceduti e ai costi per consulenze amministrative e legali particolarmente significative nello scorso esercizio in relazione alle significative operazioni realizzate nell'anno.

- Il **costo del personale** pari a 0,87 milioni di euro (0,60 milioni di euro al 31 dicembre 2017) è relativo ai dipendenti di CIA, ai dipendenti ed agli avventizi che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto Srl, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e Resort del Pisciotto Srl.. L'incremento è determinato dal personale assunto dalle, per attività amministrativa, gestione vigneto e Wine Relais.

La contenuta forza lavoro in particolare della capogruppo è da attribuirsi al fatto che le attività di direzione, coordinamento e amministrazione sono svolte o direttamente dai consiglieri o date in outsourcing con contratti di service.

	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>	<b>Variazione Assoluta</b>
Dirigenti	1,0	1,0	--
Impiegati	4,0	7,0	3,0
<b>Totale</b>	<b>5,0</b>	<b>8,0</b>	<b>3,0</b>

- Gli **altri costi operativi** sono pari a 0,20 milioni di euro (0,49 milioni di euro al 31 dicembre 2017) e comprendono principalmente le imposte di registro e i compensi agli organi societari.
- I **proventi/oneri non ordinari** netti sono positivi e pari a 0,38 milioni di euro contro i 7,48 milioni di euro di proventi non ordinari netti al 31 dicembre 2017. L'esercizio precedente includeva 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, pari complessivamente a 5,3 milioni di euro e la plusvalenza realizzata a livello di bilancio consolidato grazie alla cessione della partecipazione in Diana Bis, pari a 2,54 milioni di euro. Gli oneri non ordinari 2018 includono per l'ammontare di 0,26 milioni di euro gli effetti delle rinunce a crediti operati dai soci terzi della controllata Infrastrutture America Srl liquidazione e cessata nel corso del mese di novembre.
- Il totale degli **ammortamenti e svalutazioni** è pari a 0,91 milioni di euro contro 12,8 milioni di euro dell'anno precedente. Nel 2017 erano inclusi gli effetti delle svalutazioni operate sugli immobili strumentali detenuti dalla società Diana Bis Srl, nell'ambito dell'operazione di cessione delle quote del capitale sociale detenute da CIA e della svalutazione della partecipazione detenuta da Infrastrutture America Srl in Società Infrastrutture Sicilia Srl in liquidazione, entrambe le società cessate nel corso dell'anno, che ha conseguentemente azzerato il valore dei crediti e delle partecipazioni. Le altre

svalutazioni e accantonamenti 2018 includono il fondo rischi, pari a 0,22 milioni di euro, iscritto dalla controllata Feudi del Pisciotto Srl, in conseguenza della sentenza avversa emessa dal tribunale di Caltanissetta nel contenzioso promosso dai professionisti che avevano lavorato alla realizzazione della cantina, incaricati dal General Contractor, con il quale era stato sottoscritto il contratto d'appalto e verso il quale Feudi ha avviato una procedura di risarcimento danni. La prima udienza è stata fissata in data 14 maggio 2019 per la discussione delle prove.

- Il **risultato operativo** al 31 dicembre 2018 è stato negativo per 0,49 milioni di euro contro un risultato positivo del precedente esercizio pari a 3,79 milioni di euro.
- Gli **oneri finanziari netti** sono pari a 0,36 milioni di euro al 31 dicembre 2018 contro 1,21 milioni di euro dell' esercizio precedente. Il miglioramento è attribuibile alla riduzione dell'indebitamento finanziario, in conseguenza delle operazioni realizzate nella seconda parte dell'esercizio precedente, come sopra descritto.
- Le **imposte** del periodo sono positive per 6 mila euro per effetto dello stanziamento di imposte anticipate su riprese temporanee, contro un valore negativo di 43 mila euro al 31 dicembre 2017.
- Il **Risultato netto di competenza del Gruppo** dell'esercizio 2018 è negativo per 0,97 milioni di euro, contro un utile di 4,19 milioni di euro dell'esercizio precedente.

### Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

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

### Immobilizzazioni materiali

Il valore al 31 dicembre 2018 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>
Terreni e fabbricati	9.064	8.849
Impianti e macchinari	822	710
Altri beni	331	285
Immobilizzazioni in corso	91	101
<b>Totale</b>	<b>10.308</b>	<b>9.945</b>

Non si segnalano variazioni di rilievo rispetto alla situazione di fine 2017. La riduzione di valore è dovuta al normale processo di ammortamento degli asset immobiliari.

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

## Investimenti immobiliari

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>Costo Storico</b>	<b>Amm.to precedente</b>	<b>Saldo al 31/12/17</b>	<b>Acquisiz. (Dismiss.) Riclassifica</b>	<b>Amm.to Esercizio</b>	<b>Saldo al 31/12/18</b>
Malindi KENIA	14	(9)	5		--	5
Portorotondo	22	(14)	8		(1)	7
Venezia	47	(25)	22		(1)	21
Wine Relais e Sala degustazione	452	(48)	404	(8)	(5)	391
Wine Shop Feudi del Pisciotto	95	(5)	90		(2)	88
Terreni e fabbricati Agricola Florio	395		395			395
Terreni e fabbricati Feudi del Pisciotto <sup>1</sup>	1.574		1.574			1.574
Terreni e fabbricati Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto <sup>2</sup>	1.279	(264)	1.015		(37)	978
Cantina Feudi del Pisciotto	5.386	(1.293)	4.093		(161)	3.932
<b>Tot. Altri immobili</b>	<b>9.264</b>	<b>(1.658)</b>	<b>7.606</b>	<b>(8)</b>	<b>(207)</b>	<b>7.391</b>
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
<b>Tot. Terreni</b>	<b>1.458</b>	<b>--</b>	<b>1.458</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1.458</b>
<b>Totale Terreni e Fabbricati</b>	<b>10.722</b>	<b>(1.658)</b>	<b>9.064</b>	<b>(8)</b>	<b>(207)</b>	<b>8.849</b>

## Partecipazioni immobilizzate

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

## Partecipazioni in società collegate

<i>Euro/000</i>	<b>Saldo al 31/12/17</b>	<b>Acquisiz.</b>	<b>Riclassif.</b>	<b>Rivalutaz./ (Svalutaz.)</b>	<b>Variazione consolidam.</b>	<b>Saldo al 31/12/18</b>
Isola Longa Turismo Rurale Srl	3					3
Società Infrastrutture Sicilia Srl	--					--
LC International LLC	1.454	1.461				2.915
Isola LongaSrl	1.318			26		1.344
<b>Totale</b>	<b>2.775</b>	<b>1.461</b>	<b>--</b>	<b>26</b>	<b>--</b>	<b>4.262</b>

Nel corso del periodo è stata incrementata la partecipazione detenuta nella società americana LC International LLC, con l'acquisto della quota pari al 19,6% del capitale sociale detenuta da Simest Spa. Tale ulteriore acquisizione ha portato Cia a detenere il 40% delle quote di LC International LLC.

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

<sup>2</sup> Il costo storico d'acquisto per Euro 0,703 milioni, non è scindibile tra i fabbricati rurali e terreni.

L'incremento di valore in Isola Longa Srl si deve alla valutazione al patrimonio netto della società conseguente all'utile conseguito nell'esercizio.

Con riferimento alle partecipate valutate con il metodo del patrimonio netto si precisa che Società Infrastrutture Sicilia S.r.l. ha predisposto in data 13 novembre 2018 il bilancio finale di liquidazione con conseguente cessazione della società.

### **Altre partecipazioni immobilizzate**

<i>€uro/000</i>	<b>Saldo al 31/12/17</b>	<b>Acquisizioni</b>	<b>Alienazioni/ Riclassif.</b>	<b>Variazione Fair Value</b>	<b>Saldo al 31/12/18</b>
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Audoin De Dampierre	132	--	--	--	132
Donnafugata Resort Srl	344	--	--	--	344
Diana Bis Srl	139	--	--	--	139
<b>Totale</b>	<b>770</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>770</b>

Le partecipazioni non qualificate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, sono valorizzate al costo di acquisto o di sottoscrizione.

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

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

Riguardo alle partecipazioni in società collegate segnaliamo i seguenti aspetti:

- **Isola Longa Srl:** in fase di avvio il programma di recupero e ristrutturazione delle proprietà immobiliari, nella grande salina Inferna, area del trapanese denominata "Riserva dello Stagnone" (Trapani-Sicilia), orientato alla salvaguardia dell'ambiente e valorizzazione culturale dell'isola, che prevede la realizzazione di un Luxury Hotel di 45/50 suites ed extra suites, come meglio specificato al successivo paragrafo *Principali eventi successivi alla chiusura del periodo ed evoluzione prevedibile della gestione*.
- **LC International LLC** è la holding che detiene i marchi di Le Cirque, Sirio e Osteria del Circo e le licenze dei ristoranti a New York e nel mondo gestiti attraverso la formula del management fees: uno a Las Vegas, tre in India (New Delhi, Mumbai, e Bangalore), Abu Dhabi e Dubai (Emirati Arabi) e Dallas (Texas). Il piano di sviluppo della società prevede: a) riposizionamento dei brand Le Cirque e dell'Osteria del Circo a New York, attraverso la chiusura delle location attuali (avvenuta nel corso del 2017) e successiva riapertura. L'apertura di Le Cirque è prevista entro la fine del 2019, con un nuovo concept orientato all'esclusività, eleganza e unicità, caratteristiche che hanno dato il successo al marchio. L'apertura dell'Osteria del Circo è prevista entro il primo semestre del 2020. Il processo di turnaround è già stato avviato attraverso l'apertura nel mese di settembre 2018 dell'Osteria del Circo a Dallas nella prestigiosa zona Uptown, con un concetto di ristorazione italiana unita ad una componente bar e di nightlife. b) Sviluppo di nuove licenze nel mondo. Attualmente sono in corso avanzate trattative per nuove licenze a Doha, Santo Domingo, Riyadh e Miami.

### **Patrimonio Netto**

Il patrimonio netto di competenza del gruppo al 31 dicembre 2018, ammonta a 11,35 milioni di euro contro i 12,53 milioni di euro del 31 dicembre 2017. Il decremento è dovuto alla perdita del periodo e alla distribuzione di dividendi per 203 mila euro.

## **Posizione finanziaria netta consolidata**

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

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variazioni 2018/2017</b>	<b>Variaz. %</b>
Disponibilità liquide	1.311	349	(962)	(73,4)
Crediti finanziari correnti	241	--	(241)	(100,0)
Debiti finanziari non correnti	(2.967)	(2.670)	297	10,0
Debiti finanziari correnti	(2.369)	(3.631)	(1.262)	(53,3)
<b>Posizione finanziaria netta consolidata</b>	<b>(3.784)</b>	<b>(5.952)</b>	<b>(2.168)</b>	<b>(57,3)</b>

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 3,78 milioni di euro al 31 dicembre 2017 a un indebitamento netto di 5,95 milioni di euro al termine dell'esercizio 2018. La variazione di 2,17 milioni di euro, è principalmente attribuibile all'acquisto della quota pari al 19,6% del capitale sociale di LC International LLC detenuta da Simest per 1,4 milioni di euro oltre che alla riduzione delle disponibilità liquide e dei crediti finanziari per complessivi 1,2 milioni di euro.

Si segnala che nel corso del mese di marzo è stata formalizzata la rinegoziazione del finanziamento concesso da primario istituto di credito alla controllata Feudi del Pisciotto Srl che ha determinato una riduzione del tasso di interesse applicato (-100 bp) e una rimodulazione del piano di ammortamento.

## **Dividendi pagati**

Nel corso del periodo sono stati corrisposti dividendi per euro 203 mila. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati negli esercizi 2009, 2015 e 2017 è al 30 dicembre 2018 pari a 2 mila euro.

## **Dati di Borsa**

	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Quotazione minima (euro)	0,155	0,103
Quotazione massima (euro)	0,2146	0,2054
Volumi trattati (complessivi)	36.241.449	17.737.179
Volumi trattati (complessivi) (euro)	6.755.000	3.067.000
Capitalizzazione minima (ml. euro)	14	10
Capitalizzazione massima (ml. euro)	20	19
Capitalizzazione media (ml. euro)	16,6	15,5
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

## Gli indicatori di risultato finanziario

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

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>
Ricavi delle vendite	4.374	2.536
Produzione interna	--	--
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>4.374</b>	<b>2.536</b>
Costi esterni operativi	(2.455)	(1.830)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>1.919</b>	<b>706</b>
Costi del personale	(602)	(874)
<b>Margine Operativo Lordo (MOL)</b>	<b>1.317</b>	<b>(168)</b>
Ammortamenti e accantonamenti	(12.779)	(912)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(11.462)</b>	<b>(1.080)</b>
Risultato dell'area accessoria	7.767	214
Risultato netto dell'area finanziaria	--	--
<b>EBIT Normalizzato</b>	<b>(3.695)</b>	<b>(866)</b>
Risultato dell'area non ordinaria	7.484	380
<b>EBIT Integrale</b>	<b>3.789</b>	<b>(486)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(1.210)	(360)
<b>Risultato Lordo</b>	<b>2.579</b>	<b>(846)</b>
Imposte sul reddito	(43)	6
Risultato di terzi	1.653	(135)
<b>Risultato netto</b>	<b>4.189</b>	<b>(975)</b>
Altri componenti di conto economico complessivo	(3)	(6)
<b>Totale conto economico complessivo di Gruppo</b>	<b>4.186</b>	<b>(981)</b>

\* negli indicatori finanziari riclassificati nel risultato operativo.

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

<i>Euro/000</i>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Fatturato totale	9.952	9.658	8.621	20.594	3.534
<b>Risultato Netto</b>	<b>(19)</b>	<b>(1.441)</b>	<b>(1.644)</b>	<b>4.189</b>	<b>(975)</b>

		<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>
<b><u>Indici di finanziamento delle immobilizzazioni</u></b>			
<b>Margine Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	<i>€/000</i>	(1.491)	(3.681)
<b>Quoziente Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	0,89	0,76
<b>Margine Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	<i>€/000</i>	3.920	1.626
<b>Quoziente Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	1,28	1,11

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

<b><u>Indici sulla struttura dei finanziamenti</u></b>			
<b>Quoziente di indebitamento complessivo</b> (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	%	1,38	1,43
<b>Quoziente di indebitamento finanziario</b> (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	0,32	0,52

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

<b><u>Indici di redditività</u></b>			
<b>ROE Netto</b> (Risultato Netto / Mezzi Propri)	%	33,80	(8,59)
<b>ROE Lordo</b> (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	20,81	(7,46)
<b>ROI</b> (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	(91,27)	(9,58)
<b>ROS</b> (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	(289,71)	(56,78)

Gli indici di redditività sono quelli più frequentemente usati nella prassi di economia aziendale per rapportare i risultati

aziendali alle fonti strutturali di finanziamento dell'attività.

#### **Indici di solvibilità**

<b>Margine di Disponibilità</b> (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	€/000	3.413	95
<b>Quoziente di Disponibilità</b> (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	1,29	1,01
<b>Margine di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	(65)	(3.442)
<b>Quoziente di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	0,99	0,68

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

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

Non vi sono danni causati all'ambiente, né sanzioni o addebiti inerenti. Non vi sono stati incidenti sul lavoro che abbiano comportato lesioni di alcun genere al personale dipendente.

#### **A ) Servizi e facility management**

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2018 i seguenti risultati:

<i>Valori in Euro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>	<b>Variatz.</b> <b>Assoluta</b>	<b>Variatz.</b> <b>(%)</b>
Ricavi	541	150	(391)	(72,3)
Costi operativi diretti*	(247)	(76)	171	(69,3)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>294</b>	<b>74</b>	<b>(220)</b>	<b>(74,7)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>54,3</i>	<i>49,5</i>		

\*Nota: riclassificato il dato al 31.12.2017 al fine di fornire una rappresentazione maggiormente coerente con l'attuale struttura operativa.

La riduzione dei ricavi per servizi di facility management è diretta conseguenza dell'interruzione dei contratti in essere relativi agli immobili che sono stati oggetto di cessione nella seconda parte dell'anno precedente. I costi operativi diretti includono le spese di manutenzione, pulizia, vigilanza (queste ultime cessate nel 2018), le altre spese inerenti la gestione ordinaria dell'immobile e il costo del personale dedicato.

## B ) Attività vitivinicola, Wine Relais e ristorante Il Palmento

L' Area di attività, riferita alle controllate Feudi del Pisciotto, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto e Resort del Pisciotto, ha conseguito nel corso del 2018 i seguenti risultati:

<i>Valori in Euro/000 (Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>	<b>Variatz. Assoluta</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Ricavi vendita vino	1.616	1.924	308	19,1
Variazione delle Rimanenze	(42)	109	151	n.s.
Ricavi attività Wine Relais	159	233	74	46,5
Ricavi Ristorante Il Palmento	31	178	147	n.s.
Altri Ricavi attività vitivinicola	289	249	(40)	(13,8)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>2.053</b>	<b>2.693</b>	<b>630</b>	<b>31,2</b>
Costi operativi diretti	(1.660)	(2.034)	(374)	22,5
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>393</b>	<b>660</b>	<b>267</b>	<b>67,8</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>19,1</i>	<i>24,9</i>		

Il significativo incremento dei ricavi delle attività (vendita vino, Wine Relais e ristorante il Palmento) rispetto al 31 dicembre 2017 (+31,2%) ha determinato un conseguente aumento, non proporzionale dei costi diretti, garantendo un miglioramento del margine di contribuzione, che passa da una incidenza del 19,1% al 24,9%.

## C ) Locazioni

Il gruppo Cia ha interrotto l'attività in questa area di business al termine dell'esercizio 2017, con la dismissione del relativo patrimonio immobiliare. Per esigenze comparative si forniscono i dati relativi a tale area per l'anno precedente:

<i>Valori in Euro/000 (Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>	<b>Variatz. Assoluta</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Ricavi	1.952	--	(1.952)	(100,)
Costi operativi diretti	(1.236)	--	1.236	100,0
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>716</b>	<b>--</b>	<b>(716)</b>	<b>(100,0)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>36,7</i>	<i>--</i>		

---

## Partecipazioni

In sintesi i risultati d'esercizio delle società **controllate**:

- **Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl**: la società con sede a Niscemi (CL) gestisce vigneti di proprietà, pari a 27 Ha e l'attività del Wine Relais. Il risultato d'esercizio al 31.12.2018 chiude con una perdita di 126 mila euro.
- **Feudi del Pisciotto Sarl**: la società con sede a Niscemi (CL), sviluppa attività vitivinicola, con la proprietà della cantina e la gestione di vigneti di proprietà, pari a 13 Ha. Ha chiuso l'esercizio 2018 con un risultato negativo di 161 mila euro.
- **Resort del Pisciotto Srl**: la società con sede a Niscemi (CL), esercita l'attività di gestione diretta del ristorante "Il Palmento". Il risultato d'esercizio al 31.12.2018 chiude con una perdita di 86 mila euro.
- **Resort & Golf Società Consortile Srl**: la società con sede in Palermo ha chiuso l'esercizio 2018 con una perdita di 2 mila euro. Con delibera dell'organo amministrativo di fine giugno 2013, la società è stata posta in liquidazione volontaria.
- **Azienda Florio Sarl** - società agricola (già Isola Longa Turismo Rurale Srl): la società con sede in Palermo è proprietaria di circa 100 Ha, di terreni e fabbricati sull'Isola di Levanzo – Sicilia. Il risultato d'esercizio al 31.12.2018 chiude con una perdita di 2 mila euro.

## Rapporti con collegate e parti correlate

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

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

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

Nonostante il contesto macro-economico continui a essere caratterizzato da una notevole volatilità ed incertezza, non si riscontrano per il gruppo CIA ripercussioni significative: il settore vitivinicolo dove opera la controllata Feudi del Pisciotto Srl, è in continua crescita, come il settore ricettivo-turistico. Per quanto riguarda le altre 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.

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

Elementi di rischiosità dei crediti sono individuabili sostanzialmente nella solvibilità dei clienti debitori, posta l'attuale situazione di crisi dei mercati, e nel conseguente allungamento delle condizioni di incasso. Il rischio è gestito attraverso il continuo monitoraggio della situazione dei crediti, finalizzato ad anticipare e prevenire possibili crisi di liquidità.

Il gruppo non ha mai registrato finora perdite su crediti.

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

La politica della capogruppo e delle società controllate, non prevede investimenti speculativi in prodotti finanziari.

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

Le attività del gruppo nell'esercizio 2018 si sono sviluppate pressoché interamente nell'area euro. I rapporti commerciali con i Paesi esteri sia area UE che Extra UE della controllata Feudi del Pisciotto Srl sono intermediati dalla società di distribuzione di vino con la quale è stato sottoscritto il contratto di esclusiva.

### ***Rischi di liquidità***

I rischi di liquidità derivano principalmente dalla regolarità dei flussi di pagamento, in particolare per la controllata Feudi del Pisciotto Srl, e pertanto sono connessi alla capacità dei clienti di generare adeguati flussi finanziari. Si segnala che, sino ad oggi, il progressivo incasso dei crediti maturati ha garantito il puntuale rispetto degli impegni del Gruppo.

### **Relazione sulla corporate governance 2018**

La relazione, sottoposta all'approvazione del consiglio di amministrazione del 21 marzo 2019, costituisce un documento separato alla presente relazione, ed è disponibile sul sito Internet della società ([www.c-i-a.it](http://www.c-i-a.it)), nella sezione *Documenti*.

### **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.

	Mq superficie lorda	Costo Storico	Valore Contabile al 31/12/18	Debito Residuo al 31/12/18	Forma debito	Capitale di Debito Iniziale	Data Stipula	Data Scadenza
SICILIA-Niscemi, Loc. Pisciotto - <b><u>Prop. Feudi del Pisciotto Sarl / Az. Agr. Tenuta del Pisciotto Srl</u></b>								
Cantina	4.230				Finanziamento ipotecario	(3.000)	14/10/2009	14/10/2029
Ristrutturazione Antico Palmento – Cantina e Wine Relais	1.480	9.536*	4.641	(2.880)		(150)	30/04/2013	30/06/2018
						(450)	31/01/2014	31/03/2024
<b>Totale</b>		<b>9.536</b>	<b>4.641</b>	<b>(2.880)</b>		<b>(3.600)</b>		

\* Il costo storico comprende solo l'investimento per la ristrutturazione e realizzazione della cantina vinicola, Wine Relais e dei relativi impianti. Il valore esposto in bilancio è comprensivo anche dell'originario costo d'acquisto di 2,26 milioni di euro altri investimenti realizzati senza leva finanziaria.

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, del ristorante il Palmento, i terreni e i fabbricati di Agricola Florio Sarl (100 Ha sull'isola di Levanzo, Sicilia) e i beni in multiproprietà.

La differenza tra i 2,88 milioni di euro di debito residuo al 31 dicembre 2018 esposto in tabella e i 5,95 milioni di euro della posizione finanziaria netta, è riconducibile a linee di credito ordinarie (elasticità di cassa e smobilizzo crediti) e l'acquisto dell'ulteriore quota (19,6%) del capitale sociale di LC International LLC da Simest Spa.

---

## **Principali eventi successivi alla chiusura del periodo ed evoluzione prevedibile della gestione**

Nel corso del mese di febbraio, Cia ha sottoscritto un accordo preliminare per promuovere e sviluppare la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites sull'Isola Longa, nell'area del trapanese denominata "Riserva dello Stagnone" (Trapani-Sicilia). Cia detiene il 50% delle quote sociali di Isola Longa Srl, società proprietaria dei terreni e porzioni immobiliari (circa 270 ettari) sulle quali si intende realizzare il progetto di investimento. La valutazione complessiva di Isola Longa Srl è stata determinata dalle parti in 14,2 milioni di euro. Una volta conclusa l'operazione prevista entro il primo semestre dell'anno in corso, per Cia emergerà un plusvalore di 3,5 milioni di euro rispetto ai valori di carico e resterà proprietaria di una quota paritetica pari al 33,3% del capitale sociale della società.

Le previsioni per l'evoluzione della gestione sono rivolte verso un andamento positivo, in considerazione della conferma della crescita delle attività commerciali delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Az. Agricola Tenuta del Pisciotto in ambito vitivinicolo e ricettivo, e del piano di sviluppo della società LC International LLC che prevede il riposizionamento dei brand Le Cirque e dell'Osteria del Circo con le nuove aperture dei due ristoranti a New York, oltre che lo sviluppo di nuove licenze nel mondo.

CIA conferma inoltre l'impegno costante nello sviluppo dei segmenti di attività coerenti con il proprio modello di business e degli investimenti attraverso le proprie società partecipate nei settori agricolo-vitivinicolo e ricettivo.

**Per il Consiglio di Amministrazione**

**Il Presidente**

*Angelo Riccardi*

## PARTECIPAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI E DEI SINDACI

Cognome Nome	Società Partecipata	N° azioni possedute 31/12/2017	note	Acquisti	note	Riduzioni o vendite	N° azioni possedute 31/12/2018	Note
<b>Amministratori</b>								
Panerai Paolo	Cia S.p.A.	12.448.521		-		-	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.	-		-		-	-	
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.	-		-		-	-	
<u>Amministratori cessati nell'esercizio</u>								
Cattaneo Giovanni	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
<u>Amministratori nominati nell'esercizio</u>								
Gaia Dal Pozzo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
<b>Sindaci</b>								
Medici Mario	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Restelli Laura	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Truppa Vincenzo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	

### **PIANI DI STOCK OPTION**

Non sono in essere piani di stock option.

## **DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE CONTROLLATE**

### **STATO PATRIMONIALE** (In migliaia di Euro)

	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	2.094	3	879	91	2	2.377	506
Resort del Pisciotto S.r.l.	97	9	185	12	6	--	273
Resort & Golf Soc. Consor. a r.l	--	3	8	(20)	--	2	29
Feudi del Pisciotto S.r.l.	5.839	37	5.648	97	--	7.808	3.619
Agricola Florio S.r.l.	1.715	--	22	1.181	--	--	556

## **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
Isola Longa S.r.l.	1.827	--	128	1.290	--	--	665
LC International LLC (1)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

(1) Non disponibile il bilancio dell'ultimo esercizio di LC International LLC.

## **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.	529	(500)	(178)	1	(5)	(153)	(126)
Resort del Pisciotto S.r.l.	220	(319)	(2)	--	(4)	(105)	(86)
Resort & Golf Società Consor. a r.l	--	--	--	--	--	--	--
Feudi del Pisciotto S.r.l.	2.262	(1.584)	(715)	117	(209)	(129)	(161)
Agricola Florio S.r.l.	--	(11)	--	9	--	(2)	(2)
Infrastrutture America S.r.l. (2)	--	(22)	--	300	--	278	278

(2) Valori riferiti al bilancio finale di liquidazione al 14 novembre 2018.

## **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. (3)	3.534	(28)	--	--	3.506	3.506
Isola Longa S.r.l.	100	(23)	--	(1)	76	49
LC International LLC (1)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

(3) Valori riferiti al bilancio finale di liquidazione al 13 novembre 2018.

(1) Non disponibile il bilancio dell'ultimo esercizio di LC International LLC.

---

***Bilancio Consolidato  
al 31 dicembre 2018***

---

## Bilancio consolidato al 31 dicembre 2018

### Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2018

<b>ATTIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2017</b>	<b>31 dicembre 2018</b>
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali		--	--
Immobilizzazioni immateriali		--	--
Immobilizzazioni materiali	<b>1</b>	10.308	9.945
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	<b>2</b>	2.775	4.262
Altre partecipazioni	<b>3</b>	770	770
Crediti per imposte anticipate	<b>4</b>	507	551
Crediti commerciali non correnti	<b>5</b>	--	980
Altri crediti non correnti	<b>6</b>	31	48
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>14.391</b>	<b>16.556</b>
Rimanenze	<b>7</b>	3.478	3.537
Crediti commerciali	<b>8</b>	8.782	5.913
Crediti finanziari	<b>9</b>	241	--
Crediti tributari	<b>10</b>	552	510
Altri crediti	<b>11</b>	699	675
Disponibilità liquide	<b>12</b>	1.311	349
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>15.063</b>	<b>10.984</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>29.454</b>	<b>27.540</b>

## Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2018

<b>PASSIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2017</b>	<b>31 dicembre 2018</b>
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		185	185
Altre riserve		5.711	9.691
Utili (perdita) del periodo		4.189	(975)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>12.534</b>	<b>11.350</b>
Capitale e riserve di terzi		1.512	(141)
Utile (perdita) di terzi		(1.653)	135
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>(141)</b>	<b>(6)</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>13</b>	<b>12.393</b>	<b>11.344</b>
Debiti finanziari	<b>14</b>	2.967	2.670
Fondi per rischi e oneri	<b>15</b>	110	285
TFR e altri fondi per il personale	<b>16</b>	52	70
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>3.129</b>	<b>3.025</b>
Debiti finanziari	<b>17</b>	2.369	3.631
Debiti commerciali	<b>18</b>	5.685	4.098
Debiti tributari	<b>19</b>	1.264	1.169
Altri debiti	<b>20</b>	4.614	4.273
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>13.932</b>	<b>13.171</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>17.061</b>	<b>16.196</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>29.454</b>	<b>27.540</b>

## Conto Economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2018

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2017	31 dicembre 2018
Ricavi		4.374	2.536
Altri ricavi e proventi		12.425	276
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		(4.174)	109
<b>Totale Ricavi</b>	<b>21</b>	<b>12.625</b>	<b>2.921</b>
Costi per acquisti	22	(756)	(867)
Costi per servizi	22	(1.699)	(963)
Costi per il personale	22	(602)	(874)
Altri costi operativi	22	(491)	(197)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	22	7	26
<b>Totale Costi Operativi</b>		<b>(3.541)</b>	<b>(2.875)</b>
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>9.084</b>	<b>46</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	23	7.484	380
Ammortamenti e svalutazioni	24	(12.779)	(912)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>3.789</b>	<b>(486)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	25	(1.210)	(360)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>2.579</b>	<b>(846)</b>
Imposte	26	(43)	6
<b>Risultato netto</b>		<b>2.536</b>	<b>(840)</b>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		<i>1.653</i>	<i>(135)</i>
<b>Risultato attribuibile al Gruppo</b>		<b>4.189</b>	<b>(975)</b>
<b>Altre componenti di conto economico complessivo</b>	27		
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec. (Ias 19)		(3)	(6)
Rideterminazione del valore dei terreni		--	--
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo		--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>		<b>(3)</b>	<b>(6)</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO</b>		<b>4.186</b>	<b>(981)</b>
<i>Utile per azione, base</i>		<i>0,05</i>	<i>(0,01)</i>
<i>Utile per azione diluito</i>		<i>--</i>	<i>--</i>

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

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

## Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2017 – 31/12/2018

<i>(migliaia di Euro)</i>	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
<b>SALDI AL 31/12/2017</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>5.711</b>	<b>--</b>	<b>4.189</b>	<b>12.534</b>	<b>(141)</b>	<b>12.393</b>
<b><i>Movimenti 2018:</i></b>										
Destinazione Risultato					3.986		(3.986)	--		--
Distribuzione dividendi							(203)	<b>(203)</b>		<b>(203)</b>
Movimenti Riserve					6			<b>6</b>		<b>6</b>
Variazione IAS 19 su TFR					(6)			<b>(6)</b>		<b>(6)</b>
<b><i>Risultato del periodo:</i></b>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.					(6)			<b>(6)</b>		<b>(6)</b>
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>					<b>(6)</b>			<b>(6)</b>		<b>(6)</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>(975)</b>	<b>(975)</b>	<b>135</b>	<b>(840)</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(975)</b>	<b>(981)</b>	<b>135</b>	<b>(846)</b>
<b>SALDI AL 31/12/2018</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>9.691</b>	<b>--</b>	<b>975</b>	<b>11.350</b>	<b>(6)</b>	<b>11.344</b>

## Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2018

	Note	2017	2018
<b>(migliaia di euro)</b>			
<b>ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>			
Utile/(perdita) netto del periodo		4.189	(975)
Rettifiche:			
- Ammortamenti		1.461	686
<b>Autofinanziamento</b>		<b>5.650</b>	<b>(289)</b>
Variazione rimanenze		12.011	(59)
Variazione crediti commerciali		(2.241)	1.889
Variazione crediti/debiti tributari		491	(97)
Variazione altri crediti		1.926	248
Variazione debiti commerciali		(1.574)	(1.587)
Variazione altri debiti		(5.285)	(341)
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>		<b>10.978</b>	<b>(236)</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Immobilizzazioni materiali		27.542	(323)
Investimenti in partecipazioni		2.988	(1.487)
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>		<b>30.530</b>	<b>(1.810)</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori		(39.269)	965
Variazione Fondi Rischi		108	175
Variazione Trattamento di Fine Rapporto		11	18
Distribuzione Utili		--	(203)
Variazione riserve e poste di patrimonio netto		140	(6)
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		(1.653)	135
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>		<b>(40.663)</b>	<b>1.084</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>		<b>845</b>	<b>(962)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>466</b>	<b>1.311</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>1.311</b>	<b>349</b>

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2018  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

<b>ATTIVO</b> (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2017	Di cui parti correlate	31 dicembre 2018	Di cui parti correlate
Attività immateriali a vita indefinita		--		--	
Altre immobilizzazioni immateriali		--		--	
Immobilizzazioni immateriali		--		--	
Immobilizzazioni materiali	1	10.308	21	9.945	109
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	2	2.775		4.262	
Altre partecipazioni	3	770		770	
Crediti per imposte anticipate	4	507		551	
Crediti commerciali non correnti	5	--		980	
Altri crediti non correnti	6	31	--	48	--
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>14.391</b>	<b>21</b>	<b>16.556</b>	<b>109</b>
Rimanenze	7	3.478		3.537	
Crediti commerciali	8	8.782	5.928	5.913	5.574
Crediti finanziari	9	241	241	--	
Crediti tributari	10	552		510	
Altri crediti	11	699	103	675	58
Disponibilità liquide	12	1.311		349	
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>15.063</b>	<b>6.271</b>	<b>10.984</b>	<b>5.632</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>29.454</b>	<b>6.292</b>	<b>27.540</b>	<b>5.741</b>

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2018  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

<b>PASSIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2017</b>	<b>Di cui parti correlate</b>	<b>31 dicembre 2018</b>	<b>Di cui parti correlate</b>
Capitale sociale		923		923	
Riserva da sovrapprezzo		1.526		1.526	
Riserva legale		185		185	
Altre riserve		5.711		9.691	
Utili (perdita) del periodo		4.189	2.609	(975)	931
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>12.534</b>	<b>2.609</b>	<b>11.350</b>	<b>931</b>
Capitale e riserve di terzi		1.512		(141)	
Utile (perdita) di terzi		(1.653)		135	
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>(141)</b>		<b>(6)</b>	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>13</b>	<b>12.393</b>	<b>2.609</b>	<b>11.344</b>	<b>931</b>
Debiti finanziari	<b>14</b>	2.967		2.670	
Fondo per rischi e oneri	<b>15</b>	110		285	
TFR e altri fondi per il personale	<b>16</b>	52		70	
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>3.129</b>		<b>3.025</b>	
Debiti finanziari	<b>17</b>	2.369		3.631	3
Debiti commerciali	<b>18</b>	5.685	3.819	4.098	2.750
Debiti tributari	<b>19</b>	1.264		1.169	
Altri debiti	<b>20</b>	4.614	2.000	4.273	2.000
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>13.932</b>	<b>5.819</b>	<b>13.171</b>	<b>4.753</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>17.532</b>	<b>5.819</b>	<b>16.196</b>	<b>4.753</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>29.454</b>	<b>8.428</b>	<b>27.540</b>	<b>5.684</b>

**Conto Economico separato consolidato al 31 dicembre 2018  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2017	Di cui parti correlate	31 dicembre 2018	Di cui parti correlate
Ricavi		4.374	3.324	2.536	1.491
Altri ricavi e proventi		12.425	7	276	7
Variazione rimanenze Prodotti Finiti e Semilavorati		(4.174)		109	
<b>Totale Ricavi</b>	<b>21</b>	<b>12.625</b>	<b>3.331</b>	<b>2.921</b>	<b>1.498</b>
Costi per acquisti	22	(756)	(518)	(867)	(478)
Costi per servizi	22	(1.699)	(204)	(963)	(95)
Costi per il personale	22	(602)		(874)	
Altri costi operativi	22	(491)		(197)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	22	7		26	
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>9.084</b>	<b>2.609</b>	<b>46</b>	<b>(925)</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	23	7.484		380	
Ammortamenti e svalutazioni	24	(12.779)		(912)	
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>3.789</b>	<b>2.609</b>	<b>(486)</b>	
Proventi/(Oneri) finanziari netti	25	(1.210)	--	(360)	6
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>2.579</b>	<b>2.609</b>	<b>(846)</b>	<b>931</b>
Imposte	26	(43)		6	
<b>Risultato netto</b>		<b>2.536</b>	<b>2.609</b>	<b>(840)</b>	<b>931</b>
<i>(Utile)/Perdita attribuibile a terzi</i>		<i>1.653</i>		<i>(135)</i>	
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>		<b>4.189</b>	<b>2.609</b>	<b>(975)</b>	<b>931</b>
<b>Altre componenti di conto ec. complessivo</b>	<b>27</b>				
Proventi/(oneri) attuar. non transitati da C. Ec (Ias 19)		(3)		(6)	
Rideterminazione del valore dei terreni		--		--	
Imposte sulle altre componenti del C. Ec. complessivo		--		--	
<b>Totale componenti di Conto Economico Complessivo del periodo</b>		<b>(3)</b>		<b>(6)</b>	
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DI GRUPPO</b>		<b>4.186</b>	<b>2.609</b>	<b>(981)</b>	<b>931</b>
<i>Utile per azione, base</i>		<i>0,05</i>		<i>(0,01)</i>	
<i>Utile per azione, diluito</i>		<i>--</i>		<i>--</i>	

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
Angelo Riccardi**

---

*Note al Bilancio Consolidato  
al 31 dicembre 2018*

---

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

**NOTE ILLUSTRATIVE**

La situazione economico patrimoniale al 31 dicembre 2018 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 2018, 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 2018.

**Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali**

Il bilancio 2018 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 2018 sono omogenei ai principi contabili adottati per la redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2017 ad eccezione di quanto descritto nel successivo paragrafo "Principi contabili, emendamenti e interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2018".

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 2018**

- *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. 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. Considerata la natura dell'attività svolta dal gruppo, l'applicazione di tale nuovo principio non ha determinato significativi effetti sul criterio 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 è applicato a partire dai bilanci iniziati il 1° gennaio 2018. L'applicazione di tale principio non ha determinato effetti significativi nella classificazione e valutazione degli strumenti finanziari.

- 
- 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 non presenta impatti economici e patrimoniali con riferimento alle disposizioni derivanti dall'entrata in vigore di tale principio.

### **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.

- *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 disposizioni dell'IFRS 16 sono state approvate dall'Unione Europea in data 31 ottobre 2017. Circa gli effetti attesi sul bilancio 2019 conseguenti all'applicazione di tale nuovo principio si precisa che non sono previsti impatti significativi.

### **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 2018 e l'utile del periodo chiuso a tale data, riflessi nel bilancio consolidato e quelli di CIA Spa è la seguente:

<i>€uro/000</i>	<u>Patrimonio netto</u>	<u>Risultato economico</u>
<b>Come da bilancio di CIA Spa</b>	<b>14.852</b>	<b>(767)</b>
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche Positive/(negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	(3.370)	(208)
b) assets emersi in sede di consolidamento	138	--
<b>Come da situazione consolidata</b>	<b>11.350</b>	<b>(975)</b>

**Criteri di valutazione**

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

**IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Le immobilizzazioni immateriali, in base a quanto disposto dallo IAS 38, sono iscritte al costo di acquisto

---

comprensivo degli oneri accessori e sono ammortizzate sistematicamente a quote costanti in funzione della residua possibilità di utilizzazione del bene che è in relazione alla sua vita utile.

In particolare sono stati utilizzati i seguenti periodi di ammortamento:

- Software 5 anni

## IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

### Immobili, impianti e macchinari

Sono contabilizzate con il modello del costo, comprensivo degli oneri accessori e dei costi diretti o con il modello della rideterminazione del valore per classe, così come indicato dallo IAS 16. I costi di manutenzione aventi efficacia conservativa sono imputati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti. I costi di manutenzione che soddisfano i requisiti di capitalizzabilità previsti dallo IAS 16 sono iscritti tra le attività materiali.

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

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

### Beni in locazione finanziaria

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

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

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

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

### Investimenti immobiliari

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

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

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

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

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

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

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

## RIMANENZE DI MAGAZZINO

---

Materie prime, ausiliari e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato, applicando il metodo del costo medio ponderato. In conformità allo IAS 18, il costo è rappresentato dal fair value del prezzo pagato o di ogni altro corrispettivo ricevuto.

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

## CREDITI E ALTRE ATTIVITÀ

I crediti sono attività non derivate con pagamenti fissi o determinabili e non quotate in un mercato attivo. Non sono classificate come tali le attività possedute per negoziazione, designate al fair value rilevato a conto economico o designate come disponibili per la vendita.

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

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

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

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

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

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

## PARTECIPAZIONI

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

## DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

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

## DEBITI, PASSIVITÀ FINANZIARIE E ALTRE PASSIVITÀ

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

## FONDI PER RISCHI E ONERI

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

---

stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione stessa.

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

#### BENEFICI A DIPENDENTI E TFR

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

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

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

#### CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE

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

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

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

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

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

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

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

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

#### IMPOSTE

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

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

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

---

## DIVIDENDI

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

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

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

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

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

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

### **Area di consolidamento**

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

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

	<b><u>Percentuale di</u></b> <b><u>Proprietà</u></b>
- Az. Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl	100,00 %
- Resort del Pisciotto Srl	100,00 %
- Feudi del Pisciotto Srl	100,00 %
- 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:

	<b><u>Percentuale di</u></b> <b><u>Proprietà</u></b>
- LC International LLC	40,00 %
- Isola Longa Srl	50,00 %

Rispetto all'area di consolidamento al 31 dicembre 2017 si registra la cessazione della società controllata Infrastrutture America S.r.l. che ha predisposto il bilancio finale di liquidazione in data 14 novembre 2018.

---

Conseguentemente il conto economico della stessa è stato consolidato integralmente fino a tale data.

Con riferimento alle partecipate valutate con il metodo del patrimonio netto si precisa che Società Infrastrutture Sicilia S.r.l. ha predisposto in data 13 novembre 2018 il bilancio finale di liquidazione con conseguente cessazione della società.

Si registra inoltre l'incremento della quota detenuta nella società americana LC International LLC a seguito dell'acquisto da Simest della quota da questa detenuta nella società. Tale ulteriore acquisizione ha portato Cia a detenere il 40% della società americana.

## PROSPETTI DI DETTAGLIO E NOTE ILLUSTRATIVE

### ATTIVO

#### ATTIVITA' NON CORRENTI

##### 1) Immobilizzazioni materiali

Il valore al 31 dicembre 2018 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>
Terreni e fabbricati	9.064	8.849
Impianti e macchinari	822	710
Altri beni	331	285
Immobilizzazioni in corso	91	101
<b>Totale</b>	<b>10.308</b>	<b>9.945</b>

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

Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

<i>€uro/000</i>	<b>Importi</b>
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>10.308</b>
Variazione area di consolidamento	--
Rettifiche su anni precedenti	--
Incrementi dell'esercizio	323
Rideterminazione del valore dei terreni	--
Ammortamento dell'esercizio	(686)
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>9.945</b>

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

<i>€uro/000</i>	<u>Terreni*</u>	<u>Immobili</u>	<u>Impianti e macchin.</u>	<u>Attrezz. Ind. e comm.li</u>	<u>Immob. In corso</u>	<u>Altri beni</u>	<b>Totale</b>
<b>Costo storico</b>	<b>1.458</b>	<b>9.264</b>	<b>4.892</b>	<b>71</b>	<b>91</b>	<b>1.043</b>	<b>16.819</b>
Rivalutazioni precedenti							--
Svalutazioni precedenti							
Ammortamenti precedenti	--	(1.658)	(4.070)	(71)	--	(712)	(6.511)
<b>Saldo iniziale</b>	<b>1.458</b>	<b>7.606</b>	<b>822</b>	<b>--</b>	<b>91</b>	<b>331</b>	<b>10.308</b>

Acquisizioni dell'esercizio	--	--	274	--	10	39	<b>323</b>
Variatione area consolidamento							--
Riclassifiche (-)		(8)	(12)				<b>(20)</b>
Riclassifiche (+)						20	<b>20</b>
Alienazioni dell'esercizio							--
Ammortamenti dell'esercizio	--	(207)	(374)	--	--	(105)	<b>(686)</b>
<b>Totale</b>	<b>1.458</b>	<b>7.391</b>	<b>710</b>	<b>--</b>	<b>101</b>	<b>285</b>	<b>9.945</b>
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
<b>Tot. Immobilizz. Materiali</b>	<b>1.458</b>	<b>7.391</b>	<b>710</b>	<b>--</b>	<b>101</b>	<b>285</b>	<b>9.945</b>

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

Il dettaglio delle immobilizzazioni in corso è il seguente:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>
Resort del Pisciotto	84	84
Altre immobilizzazioni in corso	7	17
<b>Totale</b>	<b>91</b>	<b>101</b>

## 2) Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **4.262 mila euro**, rispetto ai 2.775 mila euro del 31 dicembre 2017.

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

<i>€uro/000</i>	<b>Saldo al 31/12/17</b>	<b>Acquisiz.</b>	<b>Riclassif.</b>	<b>Rivalutaz./ (Svalutaz.)</b>	<b>Variatione consolidam.</b>	<b>Saldo al 31/12/18</b>
Isola Longa Turismo Rurale Srl	3					3
Società Infrastrutture Sicilia Srl	--					--
LC International LLC	1.454	1.461				2.915
Isola LongaSrl	1.318			26		1.344
<b>Totale</b>	<b>2.775</b>	<b>1.461</b>	<b>--</b>	<b>26</b>	<b>--</b>	<b>4.262</b>

Nel corso del periodo è stata incrementata la partecipazione detenuta nella società americana LC International LLC con l'acquisto da Simest della quota da questa detenuta nella società. Tale ulteriore acquisizione ha portato Cia a detenere il 40% della società americana.

L'incremento di valore in Isola Longa Srl si deve alla valutazione al patrimonio netto della società conseguente all'utile conseguito nell'esercizio.

Con riferimento alle partecipate valutate con il metodo del patrimonio netto si precisa che Società Infrastrutture Sicilia S.r.l. ha predisposto in data 13 novembre 2018 il bilancio finale di liquidazione con conseguente cessazione della società.

### 3) Altre Partecipazioni

<i>€uro/000</i>	Saldo al 31/12/17	Acquisizioni	Alienazioni/ Riclassif.	Variazione Fair Value	Saldo al 31/12/18
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Audoin De Dampierre	132	--	--	--	132
Donnafugata Resort Srl	344	--	--	--	344
Diana Bis Srl	139	--	--	--	139
<b>Totale</b>	<b>770</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>770</b>

### 4) Crediti per imposte anticipate

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2018 a **551 mila euro**, contro un valore al 31 dicembre 2017 pari a 507 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) Crediti commerciali non correnti

Sono pari a **980 mila euro** al 31 dicembre 2018 e rappresentano il residuo credito attualizzato generato dalla cessione della partecipazione in Diana Bis Srl il cui incasso è previsto entro la fine dell'esercizio 2022.

### 6) Altri crediti non correnti

Gli altri crediti non correnti, pari a **48 mila euro**, contro i 31 mila euro del precedente esercizio. Sono costituiti per lo più da depositi cauzionali/caparre, versati da Feudi del Pisciotto.

## ATTIVITA' CORRENTI

### 7) Rimanenze

Le rimanenze finali sono pari a **3.537 mila euro**, costituite principalmente dalle rimanenze di semilavorati (vino sfuso) e dalle anticipazioni culturali delle aziende Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto. Il corrispondente valore al 31 dicembre 2017 era di 3.478 mila euro.

### 8) Crediti commerciali

<i>€/000</i>	31/12/17	31/12/18
Clienti ordinari	4.800	2.076
Fatture da emettere	3.986	3.849
Fondo Svalutazione Crediti	(4)	(12)
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>8.782</b>	<b>5.913</b>

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

## 9) Crediti finanziari correnti

Erano pari a 241 mila euro al termine del precedente esercizio ed erano relativi ad un rapporto di finanziamento concesso a condizioni di mercato alla consociata Milano Finanza Editori Spa, società appartenente al gruppo Class. Il relativo rientro è avvenuto entro la fine dell'esercizio 2018 con conseguente azzeramento della partita a credito.

## 10) Crediti Tributari

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>
Erario IRES/IRAP	61	60
Crediti IRES da consolidato fiscale	90	63
Erario c/IVA	119	101
Altri crediti vs. Erario	282	286
<b>Totale Crediti Tributari</b>	<b>552</b>	<b>510</b>

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. Tale credito è stato incassato nel corso dell'esercizio 2019.

## 11) Altri Crediti

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>
Note credito da ricevere/anticipi a fornitori	142	166
Ratei e risconti attivi	156	151
Crediti verso collegate	42	37
Altri crediti	359	321
<b>Totale Altri Crediti</b>	<b>699</b>	<b>675</b>

## 12) Disponibilità liquide

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>
Depositi bancari	1.300	332
Denaro e valori in cassa	11	17
<b>Totale Disponibilità Liquide</b>	<b>1.311</b>	<b>349</b>

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

**Posizione finanziaria netta totale**

€uro/000	31/12/17	31/12/18
A. Cassa	11	17
- Depositi bancari	1.300	332
- Depositi postali	--	--
B. Altre disponibilità liquide	1.300	332
<b>C. Disponibilità liquide ed altre attività finanziarie (A+B)</b>	<b>1.311</b>	<b>349</b>
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	--
<b>F. Attività finanziarie correnti (D+E)</b>	<b>241</b>	<b>--</b>
G. Debiti bancari correnti	2.369	3.631
- Leasing	--	--
- Altri debiti finanziari	--	--
- Mutui	--	--
H. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	2.369	3.631
- Debiti finanziari verso imprese collegate	--	--
- Strumenti derivati ed altre attività finanziarie	--	--
I. Altri debiti finanziari correnti	--	--
<b>L. Debiti vs banche ed altre passività finanziarie correnti (G+H+I)</b>	<b>2.369</b>	<b>3.631</b>
<b>M. Posizione finanziaria netta corrente (C+F-L)</b>	<b>(817)</b>	<b>(3.282)</b>
- Leasing	--	--
- Finanziamenti a termine	--	--
- Mutui	2.967	2.670
N. Parte dell'indebitamento non corrente	2.967	2.670
O. Altri debiti finanziari non correnti	--	--
<b>P. Indebitamento finanziario non corrente (N+O)</b>	<b>2.967</b>	<b>2.670</b>
<b>Q. Posizione finanziaria netta (M-P)</b>	<b>(3.784)</b>	<b>(5.952)</b>

## PASSIVO

### PATRIMONIO NETTO

#### 13) Movimentazione del Patrimonio Netto

<i>€uro/000</i>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/17</u>	<u>Giroconto</u> <u>risultato</u>	<u>Dividendi</u> <u>distribuiti</u>	<u>Variab. IAS</u> <u>19 su TFR</u>	<u>Altri</u> <u>movimenti</u>	<u>Risultato</u> <u>del periodo</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/18</u>
<i>Patrimonio netto:</i>							
<i><u>Del gruppo:</u></i>							
Capitale	923						923
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526						1.526
Riserva di rivalutazione	--						--
Riserva legale	185						185
Riserve statutarie	--						--
Riserva di consolidamento	(3.813)	1.287					(2.526)
Altre	9.524	2.699		(6)			12.217
Utile (perdita) d'esercizio	4.189	(3.986)	(203)			(975)	(975)
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>12.534</b>	<b>--</b>	<b>(203)</b>	<b>(6)</b>	<b>--</b>	<b>(975)</b>	<b>11.350</b>
<i><u>Di terzi:</u></i>							
Capitale e riserve di terzi	1.512	(1.653)					(141)
Utile (perdita) di terzi	(1.653)	1.653				135	135
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>(141)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>135</b>	<b>(6)</b>
<b>Tot. Patrimonio Netto</b>	<b>12.393</b>	<b>--</b>	<b>(203)</b>	<b>(6)</b>	<b>--</b>	<b>(840)</b>	<b>11.344</b>

Il decremento del valore del patrimonio netto è dovuto alla perdita del periodo e alla distribuzione di dividendi.

#### Dividendi pagati

Nel corso del periodo sono stati corrisposti dividendi per 203 mila euro. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati negli esercizi 2009, 2015 e 2017 è al 31 dicembre 2018 pari a 2 mila euro.

### PASSIVITA' NON CORRENTI

#### 14) Debiti finanziari non correnti

<i>€uro/000</i>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/18</u>
Debiti per finanziamenti (quote a M/L)	2.967	2.670
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>2.967</b>	<b>2.670</b>

#### 15) Fondo per rischi e oneri

Il fondo, pari a **285 mila euro**, è aumentato di 175 mila euro rispetto al saldo del precedente esercizio in conseguenza della sentenza avversa nei confronti della controllata Feudi del Pisciotto, emessa dal tribunale

di Caltanissetta nel contenzioso promosso dai professionisti che avevano lavorato alla realizzazione della cantina, incaricati dal General Contractor, con il quale Feudi aveva sottoscritto il contratto d'appalto.

## 16) Trattamento di fine rapporto

<i>€uro/000</i>	<u>Fondo al</u> <u>31/12/17</u>	<u>Variazione</u> <u>area di</u> <u>consolid.</u>	<u>Trasferimenti/</u> <u>Utilizzi</u>	<u>Oneri</u> <u>finanziari</u>	<u>Oneri</u> <u>attuariali</u>	<u>Accant.</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/18</u>
<i>Categoria:</i>							
Dirigenti	<b>46</b>	--	--	--	3	5	<b>54</b>
Impiegati	<b>6</b>	--	(3)	--	3	10	<b>16</b>
<b>Tot. Fondo TFR</b>	<b>52</b>	--	<b>(3)</b>	--	<b>6</b>	<b>15</b>	<b>70</b>

Si fornisce nel seguito il dettaglio delle ipotesi attuariali utilizzate per la valutazione del Fondo TFR in accordo con lo IAS 19, al 31 dicembre 2018:

**Assunzioni Finanziarie ed Economiche:**

Tasso di Attualizzazione	Curva Eur Composite AA al 31.12.2018
--------------------------	---

Scadenze (anni)	Tassi
1	-0,180%
2	0,001%
3	0,195%
4	0,380%
5	0,548%
7	0,849%
8	0,983%
9	1,109%
10	1,223%
15	1,613%

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

**Assunzioni Demografiche:**

Età Massima di Collocamento a Riposo	Secondo le ultime disposizioni legislative
Tavole di Mortalità	SI 2017
Percentuale Media Annuale di Uscita del Personale*	7,09%
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	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO Nuovo DBO
Tasso di Attualizzazione	+0,50%	57.810
	-0,50%	66.016

**Informazioni Aggiuntive**

	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO
Duration (in anni)	17,74

**Pagamenti previsti**

	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO
Pagamenti previsti al 31.12.2019	3.663
Pagamenti previsti al 31.12.2020	4.009
Pagamenti previsti al 31.12.2021	4.302
Pagamenti previsti al 31.12.2022	4.542
Pagamenti previsti al 31.12.2023	4.977
Pagamenti previsti dall'1.01.2024 al 31.12.2028	26.264

## PASSIVITA' CORRENTI

### 17) Debiti finanziari correnti

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>
Debiti correnti verso banche	2.369	3.631
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>2.369</b>	<b>3.631</b>

### 18) Debiti commerciali

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>
Debiti verso fornitori e collaboratori	4.508	3.288
Fatture da ricevere e note credito da emettere	1.177	810
<b>Totale Debiti Commerciali</b>	<b>5.685</b>	<b>4.098</b>

### 19) Debiti tributari

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>
Debiti vs. Erario per ritenute	150	121
Debiti vs. Erario per IVA a debito	395	302
Debiti per imposte IRES/IRAP	43	46
Altri debito vs. erario	676	700
<b>Totale Debiti tributari</b>	<b>1.264</b>	<b>1.169</b>

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.

I debiti verso l'erario per Iva sono interamente riferiti alla controllata Feudi del Pisciotto. Si segnala a questo proposito che a partire dall'esercizio 2018, a seguito ricezione di dichiarazione d'intento dal principale distributore, Feudi del Pisciotto emette a quest'ultimo fatture in esenzione Iva.

Si precisa inoltre che la società ha presentato all'Agenzia delle Entrate, richiesta di pagamento in 120 rate del debito Iva iscritto da Feudi del Pisciotto.

### 20) Altri debiti

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>
Debiti verso Istituti di Previdenza	216	288
Debiti vs. dipendenti	58	60

Debiti vs. azionisti per dividendi	2	2
Cauzioni ricevute	2.282	2.282
Altri debiti	363	124
Ratei e risconti passivi	1.693	1.517
<b>Totale Altri Debiti</b>	<b>4.614</b>	<b>4.273</b>

I risconti passivi comprendono l'importo di 1.279 mila euro, riferito al contributo in conto capitale ottenuto da Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto, per la contabilizzazione del quale si è utilizzato il metodo dei risconti. Tale metodo prevede l'imputazione dei ricavi relativi al contributo in funzione dell'effettiva vita utile dei beni cui i contributi si riferiscono. Ricordiamo che i contributi in oggetto sono stati riconosciuti per finanziare la realizzazione della cantina da parte della controllata Feudi del Pisciotto Sarl e per la realizzazione degli impianti vitivinicoli della Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl. Gli altri debiti comprendono anticipazioni da clienti.

## **CONTO ECONOMICO**

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

### **21) Ricavi**

I **Ricavi** sono così suddivisi:

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Ricavi affitti	1.952	--	
Ricavi facility management	541	150	(72,3)
Ricavi vendita vino	1.616	1.924	19,1
Variatz. rimanenze prod. finiti e semilav. attività vinicola	(42)	109	359,5
Altri Ricavi attività vitivinicola, Wine Relais e Ristorante	479	647	35,1
Altri Ricavi operativi	130	91	(30,0)
<b>Totale ricavi da attività di gestione corrente</b>	<b>4.676</b>	<b>2.921</b>	<b>(37,5)</b>
Ricavi/Plusvalenze da vendite unità immobiliari	12.080	--	(100,0)
Variazione rimanenze magazzino residenziale	(4.131)	--	100,0
<b>Totale ricavi da attività di investimento</b>	<b>7.949</b>	<b>--</b>	<b>(100,0)</b>
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>12.625</b>	<b>2.921</b>	<b>(76,9)</b>

La variazione rispetto al 31 dicembre 2017 è principalmente attribuibile ai minori ricavi realizzati dalle locazioni (-1,95 milioni di euro) e dalle attività di facility management, quest'ultime ridotte a 150 mila euro nel 2018 contro 0,54 milioni di euro dell'esercizio precedente e alle plusvalenze realizzate dalle vendite immobiliari nell'ultimo trimestre dell'esercizio precedente. La diminuzione è diretta conseguenza della vendita degli immobili di proprietà e corrispondente interruzione dei relativi contratti attivi in essere, nonché della cessione del 99% delle quote di Diana Bis Srl.

- In crescita i ricavi dalle vendite di vino pari a 1,9 milioni di euro (+19,6% rispetto al 31 dicembre 2017), grazie ad un incremento del prezzo medio che passa da 4,46 euro a 5,24 euro (+17,5%) e una sostanziale stabilità delle quantità vendute (+1,3%). I risultati conseguiti di Feudi sono in linea con l'andamento del mercato vitivinicolo italiano nel 2018, secondo quanto emerge dai dati rilasciati dall'Osservatorio del Vino su rielaborazioni Ismea e Unione Italia Vini. Se da un lato si registra una crescita per l'intero comparto in valore +3,3%, superando per il secondo anno consecutivo i 6,2 miliardi di euro, dall'altro, il contesto mondiale, il rallentamento delle esportazioni (in particolare Cina e Russia) e la situazione interna di costante stagnazione, ha determinato un calo dei volumi pari al -5%, rispetto all'anno precedente.
- I ricavi dell'attività del Wine Relais sono pari a 233 mila euro contro 159 mila euro al 31 dicembre 2017, registrando una crescita pari al 46,5%. L'indice di occupazione (IMO) è stato pari al 40% contro il 23,5% dell'anno precedente. Cresce il ricavo medio a camera che passa da 145,1 euro a 162,4 euro (+12%). Nel 2018, l'attività chiude con un MOL positivo (+12 mila euro). I ricavi dell'attività del Ristorante Il Palmento (apertura a partire dal mese di marzo), sono stati pari a 178 mila euro. Il ricavo medio a coperto è pari a 39,8 euro. La voce Altri ricavi dell'attività vitivinicola include principalmente il risconto per la quota di competenza del periodo del contributo in conto capitale ricevuto con l'ammissione al decreto della Regione Sicilia (Mis.4.09 del Por Sicilia 2000/2006).
- La voce Altri ricavi operativi comprende principalmente i ricavi per prestazioni di servizi amministrativi e finanziari alla partecipata LC International LLC, pari a 51 mila euro.

## 22) Costi della produzione

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

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Acquisti	756	867	14,7
Servizi	1.699	963	(43,3)
Costo del personale	602	874	45,2
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(7)	(26)	n.s.
Altri costi operativi	491	197	(59,9)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>3.541</b>	<b>2.875</b>	<b>(18,8)</b>

Il valore totale dei costi operativi si è ridotto rispetto all'esercizio 2017 principalmente per la riduzione dei costi per servizi come conseguenza del riassetto organizzativo successivo alla vendita degli immobili effettuata al termine del precedente esercizio.

Di seguito si fornisce il dettaglio dei costi per servizi.

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

<i>Valori in Euro/000</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Costi locazioni	131	82	(37,4)
Costi facility	203	5	(97,5)
Costi attività vitivinicola	421	484	15,0
Costi consulenze legali, finanziarie e amministrative	724	296	(59,1)

Altri costi	220	96	(56,4)
<b>Totale Servizi</b>	<b>1.699</b>	<b>963</b>	<b>(43,3)</b>

### 23) Proventi e oneri non ordinari

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	31/12/17	31/12/18	Variaz. (%)
Sopravvenienze attive	112	539	n.s.
Sopravvenienze attivo saldo e stralcio	5.318	74	(98,6)
Plusvalenze	2.539	--	(100,0)
<b>Totale proventi non ordinari</b>	<b>7.969</b>	<b>613</b>	<b>(92,3)</b>
Sopravvenienze passive	(365)	(202)	(44,7)
Refusione danni	(120)	(31)	(74,2)
<b>Totale oneri non ordinari</b>	<b>(485)</b>	<b>(233)</b>	<b>(61,6)</b>
<b>Risultato delle partite non ordinarie</b>	<b>7.484</b>	<b>380</b>	<b>(94,9)</b>

I proventi non ordinari dell'esercizio precedente includevano 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, pari complessivamente a 5,3 milioni di euro e la plusvalenza realizzata a livello di bilancio consolidato grazie alla cessione della partecipazione in Diana Bis, pari a 2,54 milioni di euro. Gli oneri non ordinari 2018 includono per l'ammontare di 0,26 milioni di euro gli effetti delle rinunce a crediti operati dai soci terzi della controllata Infrastrutture America Srl liquidazione e cessata nel corso del mese di novembre

### 24) Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	31/12/17	31/12/18	Variaz. (%)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.461	686	(53,0)
Altre svalutazioni e accantonamenti	11.318	226	(98,0)
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>12.779</b>	<b>912</b>	<b>(92,9)</b>

Le altre svalutazioni e accantonamenti del precedente esercizio includevano 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. Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2018 sono pari a 0,69 milioni di euro in diminuzione rispetto al precedente esercizio per effetto delle dismissioni delle immobilizzazioni avvenute al termine del 2017. Le altre svalutazioni e accantonamenti includono gli accantonamenti a fondo rischi, pari a 0,18 milioni di euro, iscritti dalla controllata Feudi del Pisciotto Srl, in conseguenza della sentenza avversa emessa dal tribunale di Caltanissetta nel contenzioso promosso dai professionisti che avevano lavorato alla realizzazione della cantina, incaricati dal General Contractor, con il quale Feudi aveva sottoscritto il contratto d'appalto.

## 25) Oneri/Proventi Finanziari netti

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>
Interessi attivi bancari	--	2
Altri proventi finanziari	40	6
<b>Totale Proventi finanziari</b>	<b>40</b>	<b>8</b>
Spese bancarie e di finanziamento	(33)	(37)
Interessi passivi bancari	(67)	(147)
Interessi passivi su finanziamenti	(1.105)	(133)
Altri oneri finanziari	(45)	(51)
<b>Totale Oneri finanziari</b>	<b>(1.250)</b>	<b>(368)</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari Netti</b>	<b>(1.210)</b>	<b>(360)</b>

## 26) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>
Imposte dell'esercizio	52	87
Imposte differite nette	(9)	(93)
<b>Totale Imposte a Conto Economico</b>	<b>43</b>	<b>(6)</b>

Le imposte correnti del periodo sono pressoché interamente relative alle imposte dovute dalla controllata Feudi del Pisciotto Srl. L'effetto di conto economico relativo alle imposte differite include gli effetti positivi sul conteggio della fiscalità differita del periodo, pari a 44 mila euro nonché gli effetti positivi della anticipate iscritte dalle società partecipanti al consolidato fiscale sulle perdite IRES del periodo, pari a 49 mila euro.

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

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

La tabella che segue risponde a tale esigenza:

	Valori al 31/12/2017			Valori al 31/12/2018		
	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%		
<b>Imposte anticipate/(differite):</b>						
Beneficio fiscale su perdite IRES	(199)	28	--	(199)	28	--
Cessione IRES per consolidato fiscale	199	--	--	199	--	--
Imposte su compensi amministratori	(255)	60	13	(302)	71	11
Storno terreni	--	--	15	--	--	--
Storno Immobili	--	--	395	--	--	--
Eccedenza Oneri finanziari	(44)	24	--	(44)	24	--
Accto fondo svalutazione	--	--	(33)	--	--	--
Eccedenza ROL	(1.591)	380	--	(1.511)	361	(19)
Rettifica Rol	522	(18)	--	522	(18)	--
Storno altre immobilizzazioni	(6)	6	4	(6)	6	--
Ace	(3)	--	--	(3)	--	--
Accantonamento Fondo rischi	(108)	26	26	(326)	78	52
Attualizzazione TFR	(3)	1	--	(3)	1	--
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>		<b>507</b>	<b>420</b>		<b>507</b>	<b>44</b>
<b>Effetto Netto:</b>						
Sul risultato d'esercizio		420			44	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		275			507	
Adeguamento variaz aliquote Ires anni precedenti		(28)			--	
Variazione area di consolidamento		(160)			--	
<b>Sul Patrimonio Netto Finale</b>		<b>507</b>			<b>551</b>	

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

La modifica del principio IAS 19 relativo, tra l'altro, alla modalità di contabilizzazione del fondo TFR, con l'abolizione della possibilità di utilizzazione del metodo del corridoio ai fini della registrazione degli oneri e delle perdite attuariali, ha comportato la contabilizzazione diretta, in una riserva di patrimonio netto negativa, degli oneri attuariali maturati nel corso dell'esercizio, per complessivi 6 mila euro, interamente di pertinenza degli azionisti di maggioranza.

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

## 28) Conti D'ordine

**Garanzie prestate** – Garanzia ipotecaria sulla cantina vitivinicola sita in Niscemi (Caltanissetta) di euro 6.000.000 a fronte di un finanziamento concesso di 3 milioni di euro. Garanzia di secondo grado sulla cantina sita in Niscemi per 900.000 euro a fronte di un finanziamento di 450.000 euro.

**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 2018 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€ (migliaia)	Valore contabile	Fair value
<b>Attività finanziarie</b>		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	349	349
Crediti commerciali	6.925	6.893
Partecipazioni e titoli	5.032	5.032
Altri crediti	1.784	1.784
<b>Passività finanziarie</b>		
Debiti Finanziari	2.670	2.670
Debiti commerciali	4.098	4.098
Altri debiti	5.442	5.442
Debiti verso banche e altri finanziatori	3.631	3.631

## 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 ) Servizi e facility management

Valori in Euro/000 (Dati riclassificati dal management)	31/12/17	31/12/18	Variatz. Assoluta	Variatz. (%)
Ricavi	541	150	(391)	(72,3)
Costi operativi diretti*	(247)	(76)	171	(69,3)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>294</b>	<b>74</b>	<b>(220)</b>	<b>(74,7)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>54,3</i>	<i>49,5</i>		

\*Nota: riclassificato il dato al 31.12.2017 al fine di fornire una rappresentazione maggiormente coerente con l'attuale struttura operativa.

## B ) Attività vitivinicola, Wine Relais e ristorante Il Palmento

<i>Valori in Euro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>	<b>Variatz.</b> <b>Assoluta</b>	<b>Variatz.</b> <b>(%)</b>
Ricavi vendita vino	1.616	1.924	308	19,1
Variazione delle Rimanenze	(42)	109	151	n.s.
Ricavi attività Wine Relais	159	233	74	46,5
Ricavi Ristorante Il Palmento	31	178	147	n.s.
Altri Ricavi attività vitivinicola	289	249	(40)	(13,8)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>2.053</b>	<b>2.693</b>	<b>630</b>	<b>31,2</b>
Costi operativi diretti	(1.660)	(2.034)	(374)	22,5
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>393</b>	<b>660</b>	<b>267</b>	<b>67,8</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>19,1</i>	<i>24,9</i>		

### ***Controversie e passività potenziali***

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

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.

In data 4 agosto 2016 il Tribunale di Caltanissetta ha emesso la sentenza di primo grado per il contenzioso sorto per pretesi compensi professionali relativi alla realizzazione della nuova cantina vinicola tra gli Ingg. Michele e Francesco Scarpulla e la controllata Feudi del Pisciotto Srl, condannando quest'ultima al pagamento della complessiva somma di euro 200.138,64 oltre interessi al saggio legale dalla data di deposito della decisione ed oltre alla refusione delle spese legali per complessivi euro 12.684,00, IVA e CPA come per legge. Ciò, nonostante gli Ingg. Scarpulla non abbiano mai intrattenuto rapporti professionali con Feudi del Pisciotto in relazione alla realizzazione dei lavori relativi alla Nuova e Vecchia Cantina sita in C.da

---

Pisciotta in Niscemi, ed abbiano collaborato alla progettazione e realizzazione di quei lavori come subappaltatori di Forma Srl, general contractor ed unico soggetto responsabile delle opere con cui Feudi del Pisciotta aveva avuto rapporti contrattuali. Si aggiunge che Forma aveva richiesto a Feudi del Pisciotta di pagare parte dei corrispettivi per quelle opere alla propria collegata Galpo 2000 Srl; corrispettivi questi ultimi che interessavano prestazioni che Forma aveva appaltato agli ingegneri Scarpulla e che questi avevano reso. Feudi ha proposto appello e contemporaneamente presentato l'istanza di sospensione di provvisoria esecuzione della sentenza stessa, rigettata dalla la Corte di Appello di Caltanissetta, con ordinanza del 23.10.2017 e fissando l'udienza del 29.10.2020 per precisazione delle conclusioni.

In data 4 luglio 2018 la controparte ha notificato atto di precetto sulla sentenza impugnata chiedendo a Feudi del Pisciotta il pagamento della complessiva somma di 217.721,65 oltre agli importi successivi maturandi per interessi e spese.

In considerazione di quanto sopra, Feudi ha avviato una procedura di risarcimento danni nei confronti di Forma e Galpo con atto di citazione dinanzi al Tribunale di Milano notificato il 12.9.2018. La prima udienza per discussione delle prove è stata fissata in data 14 maggio 2019.

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

Il 25 maggio 2018 è diventato efficace il Regolamento Ue 2016/679 sulla protezione dei dati personali. Peraltro solo il 19 settembre 2018 è entrato in vigore il decreto legislativo 101/2018, di armonizzazione dell'ordinamento italiano al quadro europeo. Atteso altresì quanto disposto dall'articolo 22, comma 13, del d.lgs. 101/2018, il Gruppo ha intrapreso le azioni necessarie per adeguarsi alla normativa vigente, tra le quali la nomina del Data Protection Officer e la revisione degli atti di informazione agli interessati e dei modelli contrattuali con i responsabili esterni del trattamento da parte delle società appartenenti al Gruppo.

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

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che non vi sono state operazioni significative non ricorrenti poste in essere dal Gruppo nel corso dell'esercizio 2018.

### **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 il Gruppo 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 2018 ed evoluzione prevedibile della gestione**

Nel corso del mese di febbraio, Cia ha sottoscritto un accordo preliminare per promuovere e sviluppare la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites sull'Isola Longa, nell'area del trapanese denominata "Riserva dello Stagnone" (Trapani-Sicilia). Cia detiene il 50% delle quote sociali di Isola Longa Srl, società proprietaria dei terreni e porzioni immobiliari (circa 270 ettari) sulle quali si intende realizzare il progetto di investimento. La valutazione complessiva di Isola Longa Srl è stata determinata dalle parti in 14,2 milioni di euro. Una volta conclusa l'operazione prevista entro il primo semestre dell'anno in corso, per Cia emergerà un plusvalore di 3,5 milioni di euro rispetto ai valori di carico e resterà proprietaria di una quota paritetica pari al 33,3% del capitale sociale della società.

---

Le previsioni per l'evoluzione della gestione sono rivolte verso un andamento positivo, in considerazione della conferma della crescita delle attività commerciali delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Az. Agricola Tenuta del Pisciotto in ambito vitivinicolo e ricettivo, e del piano di sviluppo della società LC International LLC che prevede il riposizionamento dei brand Le Cirque e dell'Osteria del Circo con le nuove aperture dei due ristoranti a New York, oltre che lo sviluppo di nuove licenze nel mondo.

CIA conferma inoltre l'impegno costante nello sviluppo dei segmenti di attività coerenti con il proprio modello di business e degli investimenti attraverso le proprie società partecipate nei settori agricolo-vitivinicolo e ricettivo.

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

*Angelo Riccardi*

---

*Operazioni con Parti Correlate  
al 31 dicembre 2018*

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 2018 con parti correlate e con la controllante Compagnie Foncière du Vin.

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

<i>€uro/000</i>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>			
Forniture da Gruppo Class per immobili (capitalizzazioni)	<b>(1)</b>	21	109
Crediti comm.li vs. gruppo Class per affitti e facility	<b>(8)</b>	3.207	3.005
Crediti comm.li vs. Italia Oggi per affitti e facility	<b>(8)</b>	637	419
Crediti comm.li vs. Global Finance	<b>(8)</b>	--	--
Altri Crediti vs. Milano Finanza	<b>(8)</b>	1	6
Crediti comm.li vs. Domini di Castellare	<b>(8)</b>	1.728	1.459
Crediti comm.li vs. Rocca di Frassinello	<b>(8)</b>	4	4
Crediti comm.li vs. Principe Amedeo	<b>(8)</b>	206	200
Crediti comm.li vs. Gurra di Mare Soc. Agricola	<b>(8)</b>	145	181
Crediti finanziari vs. Milano Finanza	<b>(9)</b>	241	--
Crediti vs. Compagnie Foncière du Vin	<b>(11)</b>	20	20
Crediti vs. Gurra di Mare Soc. Agricola per anticipazioni	<b>(11)</b>	--	6
Altri Crediti vs. Global Finance	<b>(11)</b>	51	--
Debiti finanziari vs. Gruppo Class	<b>(17)</b>	--	(3)
Debiti comm.li vs. gruppo Class per merci/servizi	<b>(18)</b>	(3.489)	(2.621)
Debiti comm.li vs. Rocca di Frassinello	<b>(18)</b>	(45)	(5)
Debiti comm.li vs. Domini di Castellare	<b>(18)</b>	(204)	(30)
Debiti comm.li vs. Gurra di Mare Soc. Agricola	<b>(18)</b>	(81)	(93)
Debiti comm.li vs. Global Finance	<b>(18)</b>	--	(1)
Debiti diversi vs. Gruppo Class	<b>(20)</b>	(2.000)	(2.000)

<i>€uro/000</i>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>
<b><u>Rapporti Economici</u></b>			
Ricavi da locazione vs. Gruppo Class	(21)	1.003	--
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	(21)	212	--
Ricavi per servizi e facility vs. Gruppo Class	(21)	442	--
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	(21)	79	--
Ricavi per prestazioni servizi vs. Principe Amedeo	(21)	20	--
Ricavi per prestazioni servizi vs. Gruppo Class	(21)	--	120
Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare	(21)	1.568	1.371
Ricavi per attività vitivinicola vs. Rocca di Frassinello	(21)	--	--
Ricavi per attività vitivinicola vs. Gurra di Mare	(21)	--	--
Ricavi da locazioni vs. Gurra di Mare	(21)	2	2
Ricavi da locazioni vs. Domini Castellare	(21)	5	5
Costi per acquisto merci Gruppo Class	(22)	(1)	--
Costi per acquisto semilavorati Rocca di Frassinello	(22)	(63)	(118)
Costi per acquisto semilavorati Gurra di Mare	(22)	(16)	(19)
Costi per acquisto semilavorati Domini Castellare	(22)	(3)	(10)
Costi per acquisto beni accessori alla prod. Domini Castellare	(22)	(435)	(331)
Costi per locazione Rocca di Frassinello	(22)	(2)	(2)
Costi per servizi Rocca di Frassinello	(22)	(12)	(13)
Costi per servizi Domini Castellare	(22)	(40)	(30)
Costi per servizi amministrativi e consulenze da Class	(22)	(150)	(50)
Proventi finanziari da Gruppo Class	(25)	1	6
Oneri finanziari da Gruppo Class	(25)	(1)	-

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

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

<i>€uro/000</i>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>			
Crediti finanziari vs. Isola Longa S.r.l.	(10)	32	32

---

## Altri rapporti infragruppo

### Consolidato fiscale ai fini IRES

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

In conformità all'art. 149-duodices del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2018 distinti per tipologia di servizio:

<i>€uro</i>	<b>Esercizio 2018</b>
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2018	3.800
Revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2018	1.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2018	1.500
<b>Totale revisione contabile capogruppo</b>	<b>6.300</b>
Altri servizi di attestazione capogruppo	--
<b>Totale costi capogruppo</b>	<b>6.300</b>
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2018 società controllate	6.400
<b>Totale costi società controllate</b>	<b>6.400</b>
<b>Totale costi Società di revisione</b>	<b>12.700</b>

---

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

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

<i>Denominazione</i>	<i>Città o Stato</i>	<i>Capitale sociale</i>	<i>Quota % consolidato di gruppo</i>	<i>Modalità detenzione e quota</i>	<i>Socio</i>	<i>% di partecip. sul capitale</i>
Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl	Palermo	111.788	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Resort del Pisciotto Srl	Palermo	10.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Feudi del Pisciotto Sarl	Palermo	35.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Resort & Golf Società Consortile arl	Palermo	14.000	71,43	indiretta indiretta indiretta diretta	Resort del Pisciotto Agricola Florio Az. Agr. Tenuta del Pisciotto CIA Spa	28,57 14,29 14,29 14,29
Agricola Florio Srl Società Agricola (già Isola Longa Turismo Rurale Srl)	Palermo	10.000	100,00	diretta	CIA Spa	100,00
Isola Longa Srl	Palermo	10.000	50,00	diretta	CIA Spa	50,00
LC International LLC	New York	n.d.	40,00	diretta	CIA Spa	40,00

---

*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 2018.
  
2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2018 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.
  1. Si attesta, inoltre, che:
    - 1.1 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.
    - 1.2 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, 21 marzo 2019

Presidente del Consiglio d'amministrazione

*Angelo Riccardi*

Dirigente Preposto

*Walter Villa*

---

***Relazione del Collegio Sindacale  
al bilancio consolidato***

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

**via G. Borgazzi, n. 2, cap 20122 – 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 2018,  
del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria, in breve Gruppo CIA**

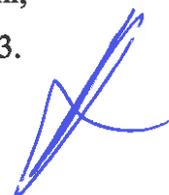
All'assemblea degli azionisti di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., di seguito  
anche la Società,

sede legale in Milano, via G. Borgazzi, n. 2

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato al 31 dicembre 2018 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 ai Principi Contabili Internazionali, International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS), emanati dall'International Accounting Standard Boards (IASB), ed alle relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Committee (IFRC) (in vigore dalla data di riferimento del bilancio), adottati dalla Commissione Europea, con regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, omologati, unitamente alle relative interpretazioni, con regolamento n. 1126/2008 che ha abrogato e sostituito il regolamento n. 1725/2003.



Lo stesso bilancio presenta un patrimonio netto di Gruppo di 11.350 migliaia di euro ed un risultato negativo attribuibile al Gruppo di 975 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 2018, 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 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.

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 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.

Il Collegio sindacale approva la presente relazione all’unanimità.

Milano, 5 aprile 2019

**Per il Collegio Sindacale**

Mario Medici - Presidente



---

***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 2018

## 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 2018, 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 2018, 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

*Valutazione partecipazione detenuta nella società statunitense LCC.*

In ottobre 2018 la società ha acquistato un ulteriore 20% della partecipazione nella società statunitense LC International L.L.C.

Al 31 dicembre 2018 la partecipazione iscritta a bilancio è pari ad Euro 2.916 migliaia e corrisponde al 40% del Capitale Sociale.

## Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

Le principali procedure di revisione effettuate:

- Verifica sostenibilità del valore della partecipazione tramite autonomo test di impairment;
- Colloqui con la Direzione riguardo gli aspetti finanziari dell'operazione;
- Verifica dell'informativa fornita dagli Amministratori nel bilancio separato e consolidato al 31 dicembre 2018.

## 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 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 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 AZIONARIA IMMOBILIARE S.p.A. ci ha conferito in data 29 aprile 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio 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 2018, 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 2018 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 2018 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, 4 aprile 2019

BDO Italia S.p.A.



Fioranna Negri  
Socio

---

***Relazione sulla gestione  
della capogruppo  
al 31 dicembre 2018***

---

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

**CIA S.p.A.**

Sede in Milano, Via G. Borgazzi, 2

**RELAZIONE SULLA GESTIONE DELLA CAPOGRUPPO  
AI 31 DICEMBRE 2018**

**Premessa**

La relazione di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 Dicembre 2018, 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 2018**

L'andamento economico del 2018 è influenzato dagli effetti delle operazioni realizzate nella seconda parte dell'anno precedente che hanno portato alla cessione della partecipazione di controllo nella società di Diana Bis Srl, società proprietaria del compendio immobiliare sito nel centro di Milano, a seguito della cessione del 99% delle quote del capitale sociale detenute da CIA Spa e alla vendita, al Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato ad Investitori Professionali denominato "Richmond", degli immobili di proprietà a Milano, in via Marco Burigozzo 5, via Gerolamo Borgazzi 2 e in via Gian Galeazzo, 29 e 31. La vendita ha conseguentemente comportato l'interruzione dei contratti di locazione e di facility management relativi agli immobili ceduti e determinato una forte diminuzione dell'indebitamento finanziario, riportando in equilibrio la posizione finanziaria del gruppo.

I ricavi al 31 dicembre 2018 sono pari a 228 mila di euro, contro i 13,98 milioni di euro dell'esercizio precedente. I ricavi operativi ammontano a 201 mila euro (contro 1,88 dell'anno precedente), mentre gli altri proventi operativi ammontano a 27 mila euro, contro 12,09 milioni di euro dell'esercizio 2017.

Il margine operativo lordo è negativo e pari a -0,55 milioni di euro (0,55 milioni positivi al 31 dicembre 2017).

Il risultato di esercizio evidenzia una perdita ante imposte pari a 0,76 milioni di euro e di 0,77 milioni dopo le imposte (contro un utile di 2,90 milioni di euro al 31 dicembre 2017).

Il patrimonio netto è pari a 14,08 milioni di euro contro i 15,06 milioni di euro del 31 dicembre 2017.

**Principali dati economici dell'esercizio**

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

- i ricavi complessivi 31 dicembre 2018 sono pari a 0,23 milioni di euro, contro i 13,98 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente, e comprendono ricavi per prestazioni di service e facility effettuate a beneficio del gruppo Class Editori. La riduzione dei ricavi rispetto allo scorso esercizio è diretta conseguenza delle operazioni di alineazione degli immobili effettuate nell'esercizio precedente;
- i costi operativi sono pari a 0,78 milioni di euro, contro 13,43 milioni di euro del 2017;
- Il saldo dei proventi e oneri non ordinari è negativo per 45 mila euro contro un saldo netto positivo di

3,31 milioni di euro al 31 dicembre 2017 che includeva 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, mentre le sopravvenienze passive includevano 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. Nel corso del 2018 la società ha rinunciato a ulteriori 27 mila euro di crediti nei confronti di Infrastrutture America Srl;

- gli ammortamenti e le svalutazioni sono pari a 0,17 milioni di euro contro gli 0,41 milioni di euro del precedente esercizio;
- il Risultato Operativo Lordo al 31 dicembre 2018 è stato pari a -0,62 milioni di euro rispetto ai + 3,45 milioni di euro dell'esercizio 2017;
- gli oneri finanziari netti sono stati pari a 0,14 milioni di euro (0,43 milioni di euro nell'esercizio precedente).
- La perdita netta della società è pari a 0,77 milioni di euro contro un utile di 2,90 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

### Posizione finanziaria netta

La posizione finanziaria netta è evidenziata nella tabella che segue:

€ (migliaia)	31/12/2017	31/12/2018	Variazioni 2018/2017	Variazione %
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	--	--	--	--
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	12	(2.670)	(2.682)	n.s.
<i>Di cui:</i>				
<i>Debiti finanziari</i>	(1.502)	(2.971)	(1.469)	97,8
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	1.514	301	(1.213)	(80,1)
<b>Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette</b>	<b>12</b>	<b>(2.670)</b>	<b>(2.682)</b>	<b>n.s.</b>

La situazione finanziaria netta passa da un saldo netto positivo di 12 mila euro al 31 dicembre 2017 a un indebitamento netto di 2,67 milioni di euro al 31 dicembre 2018. La variazione è principalmente attribuibile all'acquisto della quota pari al 19,6% del capitale sociale di LC International LLC detenuta da Simest, per l'ammontare di 1,4 milioni di euro. In riduzione le disponibilità liquide e i crediti finanziari per complessivi 1,2 milioni di euro.

### Patrimonio Netto

Il totale del Patrimonio Netto al 31 dicembre 2018 è pari a **14.084.826** euro.

## Dati di Borsa

	2017	2018
Quotazione minima (euro)	0,1555	0,103
Quotazione massima (euro)	0,2146	0,2054
Volumi trattati (complessivi) (euro)	6.755.000	3.067.000
Capitalizzazione minima (ml. euro)	14	10
Capitalizzazione massima (ml. euro)	20	19
Capitalizzazione media (ml. euro)	16,6	15,5
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

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

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

### **Gli indicatori di risultato finanziario**

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

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>Variazione</u> <u>%</u>
Ricavi delle vendite	1.882	201	(89,3)
Produzione interna	--	--	--
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>1.882</b>	<b>201</b>	<b>(89,3)</b>
Costi esterni operativi	(1.086)	(450)	(58,6)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>796</b>	<b>(249)</b>	<b>(131,3)</b>
Costi del personale	(180)	(204)	13,3
<b>Margine Operativo Lordo (MOL)</b>	<b>616</b>	<b>(453)</b>	<b>(173,5)</b>
Ammortamenti e accantonamenti	(411)	(17)	(95,9)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>205</b>	<b>(470)</b>	<b>(329,3)</b>
Risultato dell’area accessoria	(68)	(102)	(50,0)
Risultato netto dell’area finanziaria	--	--	--
<b>EBIT Normalizzato</b>	<b>137</b>	<b>(572)</b>	<b>n.s.</b>
Risultato dell’area straordinaria	3.315	(45)	(101,4)

<b>EBIT Integrale</b>	<b>3.452</b>	<b>(617)</b>	<b>(117,9)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(434)	(142)	(67,3)
<b>Risultato Lordo</b>	<b>3.018</b>	<b>(759)</b>	<b>(125,1)</b>
Imposte sul reddito	(116)	(8)	(93,1)
<b>Risultato netto</b>	<b>2.902</b>	<b>(767)</b>	<b>(126,4)</b>

\* negli indicatori finanziari riclassificati nel risultato operativo

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

€uro/000	2014	2015	2016	2017	2018
Fatturato totale	6.103	3.037	5.860	13.977	228
<b>Utile (Perdita) Netto</b>	<b>374</b>	<b>2.876</b>	<b>979</b>	<b>2.902</b>	<b>(767)</b>

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

		31/12/17	31/12/18
<b><u>Indici di finanziamento delle immobilizzazioni</u></b>			
<b>Margine Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	€/000	7.600	4.756
<b>Quoziente Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	2,02	1,51
<b>Margine Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	€/000	10.042	7.208
<b>Quoziente Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	2,35	1,77

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

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

<b>Quoziente di indebitamento complessivo</b> (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	%	0,65	0,70
<b>Quoziente di indebitamento finanziario</b> (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	0,02	0,19

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

#### **Indici di redditività**

<b>ROE Netto</b> (Risultato Netto / Mezzi Propri)	%	19,27	(5,45)
<b>ROE Lordo</b> (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	20,04	(5,39)
<b>ROI</b> (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	(3,07)	(6,56)
<b>ROS</b> (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	(12,17)	n.s.

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

### **Indici di solvibilità**

<b>Margine di Disponibilità</b> (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	€/000	9.563	5.757
<b>Quoziente di Disponibilità</b> (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	2,31	1,77
<b>Margine di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	9.563	5.757
<b>Quoziente di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	2,31	1,77

-----  
 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: il settore vitivinicolo dove opera la controllata Feudi del Pisciotto Srl, è in continua crescita, come il settore ricettivo-turistico. Per quanto riguarda le altre 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.

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

Elementi di rischiosità dei crediti sono individuabili sostanzialmente nella solvibilità dei clienti debitori, posta l'attuale situazione di crisi dei mercati, e nel conseguente allungamento delle condizioni di incasso. Il rischio è gestito attraverso il continuo monitoraggio della situazione dei crediti, finalizzato ad anticipare e prevenire possibili crisi di liquidità.

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.

---

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

Le attività nel corso del 2018 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. Si segnala che, sino ad oggi, il progressivo incasso dei crediti maturati ha garantito il puntuale rispetto degli impegni 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.

### **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 patrimoniali con imprese controllate/collegate, si precisa che riguardano esclusivamente rapporti di natura finanziaria infruttiferi.

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 2018.

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

Nel corso dell'esercizio 2018 sono state effettuate prestazioni a beneficio del gruppo Class Editori per attività di service e facility relativi agli immobili presso cui il gruppo Class svolge la propria attività. Dalla stessa Class Editori sono state ricevute prestazioni per service amministrativi, finanziarie, tenuta della contabilità e delle paghe. Per un dettaglio circa l'entità di tali rapporti si rimanda alla relativa sezione sulle parti correlate.

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 2018 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 2018**

La relazione, sottoposta all'approvazione del consiglio di amministrazione del 21 marzo 2019, costituisce un documento separato alla presente relazione, ed è disponibile sul sito Internet della società ([www.c-i-a.it](http://www.c-i-a.it)), nella sezione *Documenti*.

## **Eventi successivi**

Nel corso del mese di febbraio, Cia ha sottoscritto un accordo preliminare per promuovere e sviluppare la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites sull'Isola Longa, nell'area del trapanese denominata "Riserva dello Stagnone" (Trapani-Sicilia). Cia detiene il 50% delle quote sociali di Isola Longa Srl, società proprietaria dei terreni e porzioni immobiliari (circa 270 ettari) sulle quali si intende realizzare il progetto di investimento. La valutazione complessiva di Isola Longa Srl è stata determinata dalle parti in 14,3 milioni di euro. Una volta conclusa l'operazione prevista entro il primo semestre dell'anno in corso, per Cia emergerà un plusvalore di 3,5 milioni di euro rispetto ai valori di carico e resterà proprietaria di una quota paritetica pari al 33,3% del capitale sociale della società.

## **Evoluzione prevedibile della gestione**

Le previsioni per l'evoluzione della gestione sono rivolte verso un andamento positivo, in considerazione della conferma della crescita delle attività commerciali delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Az. Agricola Tenuta del Pisciotto in ambito vitivinicolo e ricettivo, e del piano di sviluppo della società LC International LLC che prevede il riposizionamento dei brand Le Cirque e dell'Osteria del Circo con le nuove aperture dei due ristoranti a New York, oltre che lo sviluppo di nuove licenze nel mondo.

CIA conferma inoltre l'impegno costante nello sviluppo dei segmenti di attività coerenti con il proprio modello di business e degli investimenti attraverso le proprie società partecipate nei settori agricolo-vitivinicolo e ricettivo.

## **Proposte del Consiglio**

Signori Azionisti,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2018 che si chiude con una perdita d'esercizio, pari a euro 766.936 deliberando la copertura della stessa con l'utilizzo per pari importo della riserva straordinaria.

**p. il Consiglio di Amministrazione**

*Angelo Riccardi*

---

***Bilancio separato  
della capogruppo  
al 31 dicembre 2018***

# 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

<b>ATTIVITÀ</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>			
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali		--	--
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
Immobilizzazioni materiali	<b>1</b>	34.149	29.373
Investimenti Immobiliari	<b>1</b>	35.086	32.600
Partecipazioni	<b>2</b>	7.385.298	9.260.305
Crediti Commerciali non correnti	<b>3</b>	--	980.296
Crediti per imposte anticipate	<b>4</b>	479.087	471.055
Altri crediti non correnti	<b>5</b>	6.840	6.840
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>7.940.460</b>	<b>10.780.469</b>
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>			
Crediti commerciali	<b>6</b>	6.467.679	4.151.122
Crediti finanziari	<b>7</b>	241.075	--
Crediti tributari	<b>8</b>	439.081	406.213
Altri crediti	<b>9</b>	8.429.435	8.367.655
Disponibilità liquide	<b>10</b>	1.272.515	300.639
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>		<b>16.849.785</b>	<b>13.225.629</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>24.790.245</b>	<b>24.006.098</b>

---

**PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – PASSIVO**

Euro

<b>PASSIVITÀ</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
Capitale Sociale		922.953	922.953
Riserve		11.235.380	13.928.809
Utile (perdita) dell'esercizio		2.902.191	(766.936)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>		<b>15.060.524</b>	<b>14.084.826</b>
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>			
Fondi per rischi ed oneri	<b>12</b>	108.416	108.416
TFR e altri fondi per il personale	<b>13</b>	52.084	61.695
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>160.500</b>	<b>170.111</b>
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>			
Debiti finanziari	<b>14</b>	1.502.259	2.971.117
Debiti commerciali	<b>15</b>	4.386.986	3.104.945
Debiti tributari	<b>16</b>	652.690	640.042
Altri debiti	<b>17</b>	3.027.286	3.035.057
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>		<b>9.569.221</b>	<b>9.751.161</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>9.729.721</b>	<b>9.921.272</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>24.790.245</b>	<b>24.006.098</b>

## CONTO ECONOMICO SEPARATO

Euro

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>RICAVI</b>			
Ricavi		1.881.790	200.812
Altri proventi operativi		12.095.380	27.450
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>19</b>	<b>13.977.170</b>	<b>228.262</b>
Costi per acquisti	<b>20</b>	(1)	(949)
Costi per servizi	<b>21</b>	(1.086.455)	(449.512)
Costi per il personale	<b>22</b>	(180.193)	(203.977)
Altri costi operativi	<b>23</b>	(12.162.381)	(128.919)
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>		<b>(13.429.030)</b>	<b>(783.357)</b>
<b>Margine operativo lordo - Ebitda</b>		<b>548.140</b>	<b>(555.095)</b>
Proventi/(Oneri) non ordinari	<b>24</b>	3.314.726	(45.020)
Ammortamenti e svalutazioni	<b>25</b>	(410.809)	(17.159)
<b>Risultato operativo - Ebit</b>		<b>3.452.057</b>	<b>(617.274)</b>
Proventi (oneri) finanziari netti	<b>26</b>	(434.346)	(141.629)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>3.017.711</b>	<b>(758.903)</b>
Imposte	<b>27</b>	(115.520)	(8.033)
<b>RISULTATO NETTO</b>		<b>2.902.191</b>	<b>(766.936)</b>

I saldi di bilancio corrispondono a quelli contabili.

## Conto Economico complessivo al 31 dicembre 2018

(Euro)	Note	31 dicembre 2017	31 dicembre 2018
<b>Risultato Netto</b>		<b>2.902.191</b>	<b>(766.936)</b>
<b>Altre componenti del Conto Economico Complessivo</b>			
Proventi/(oneri) attuariali non transitati da conto ec. (IAS 19)	<b>28</b>	(3.191)	(5.711)
Imposte sulle altre componenti del conto economico complessivo		--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>		<b>(3.191)</b>	<b>(5.711)</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL PERIODO</b>		<b>2.899.000</b>	<b>(772.647)</b>

### 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
<b>SALDI AL 31/12/2016</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.590</b>	<b>8.615.420</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(14)</b>	<b>979.275</b>	<b>12.161.524</b>
<b><i>Movimenti 2017:</i></b>								
Destinazione Risultato				979.275			(979.275)	--
Distribuzione dividendi								
Rettifiche TFR IAS 2013								
<b><i>Risultato del periodo:</i></b>								
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	(3.191)	--		--	<b>(3.191)</b>
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(3.191)</b>	<b>--</b>		<b>--</b>	<b>(3.191)</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>2.902.191</b>	<b>(2.902.191)</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(3.191)</b>	<b>--</b>		<b>2.902.191</b>	<b>(2.899.000)</b>
<b>SALDI AL 31/12/2017</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.590</b>	<b>9.591.504</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(14)</b>	<b>2.902.191</b>	<b>15.060.524</b>

### Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2017 – 31/12/2018

Euro	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Utili/(perd. a nuovo)	Risultato netto periodo	PN Totale
<b>SALDI AL 31/12/2017</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.590</b>	<b>9.591.504</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(14)</b>	<b>2.902.191</b>	<b>15.060.524</b>
<b><i>Movimenti 2018:</i></b>								
Destinazione Risultato				2.902.191			(2.902.191)	--
Distribuzione dividendi				(203.051)				<b>(203.051)</b>
Rettifiche TFR IAS 2013								
<b><i>Risultato del periodo:</i></b>								
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	(5.711)	--		--	<b>(5.711)</b>
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(5.711)</b>	<b>--</b>		<b>--</b>	<b>(5.711)</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>(766.936)</b>	<b>(766.936)</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(5.711)</b>	<b>--</b>		<b>(766.936)</b>	<b>(772.647)</b>
<b>SALDI AL 31/12/2018</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.590</b>	<b>12.284.933</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(14)</b>	<b>(766.936)</b>	<b>14.084.826</b>

**PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA AL 31 DICEMBRE 2018**

<b>Euro</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>Attività d'esercizio</b>			
Utile d'esercizio		2.902.191	(766.936)
Ammortamenti		236.632	8.641
<b>Autofinanziamento</b>		<b>3.138.823</b>	<b>(758.295)</b>
Variazioni crediti commerciali		(253.489)	1.336.261
Variazione crediti/debiti tributari		20.509	28.252
Variazione altri crediti		8.519.947	302.855
Variazione debiti commerciali		(672.064)	(1.282.041)
Variazione altri debiti		(5.017.002)	7.771
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>		<b>5.736.724</b>	<b>(365.197)</b>
<b>Attività d'investimento</b>			
Immobilizzazioni materiali		8.916.975	(1.379)
immobilizzazioni finanziarie		2.881.423	(1.875.007)
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>		<b>11.798.398</b>	<b>(1.876.386)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>			
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori		(16.785.041)	1.468.858
Variazione fondi rischi		108.416	--
Variazione trattamento di fine rapporto		10.926	9.611
Distribuzione dividendi		--	--
Variazione Riserve		(3.191)	(208.762)
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>		<b>(16.668.890)</b>	<b>1.269.707</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>		<b>866.232</b>	<b>(971.876)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>406.283</b>	<b>1.272.515</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>1.272.515</b>	<b>300.639</b>

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

*Angelo Riccardi*

---

***Note Illustrative al bilancio separato  
della capogruppo  
al 31 dicembre 2018***

---

# 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 31/12/2018

#### Criteri di formazione

La Società ha predisposto il bilancio al 31 dicembre 2018 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 2018 è redatto in conformità ai principi contabili internazionali International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS) emanati dall’International Accounting Standard Boards (IASB) e delle relative interpretazioni dell’International Financial Reporting Committee (IFRC) omologati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all’art. 6 del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 in vigore alla data di riferimento del bilancio.

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

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

#### Forma e contenuto del bilancio

Il bilancio della Società è stato redatto in conformità agli IFRS ed è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto e dalle presenti Note Illustrative ed è corredato dalla Relazione degli amministratori sull’andamento della gestione.

---

## Principi contabili adottati

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 sono gli stessi rispetto a quelli adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2017.

### Principi, emendamenti ed interpretazioni entrati in vigore dal 1° gennaio 2018

- *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 applica 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. 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. L'applicazione di tale nuovo principio non ha determinato 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 è applicato a partire dai bilanci iniziati il 1° gennaio 2018. L'applicazione di tale principio non ha determinato effetti significativi nella classificazione e valutazione degli strumenti finanziari.
- **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 le 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 non presenta impatti economici e patrimoniali con riferimento alle disposizioni derivanti dall'entrata in vigore di tale principio.

### 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.

- 
- *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 disposizioni dell’IFRS 16 sono state approvate dall’Unione Europea in data 31 ottobre 2017. La sua adozione non comporterà effetti significativi sul bilancio della società.

## **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. Non ricorrendo fattori temporali e di non realizzo significativi, i debiti non sono assoggettati ad attualizzazione.

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

# STATO PATRIMONIALE

## ATTIVO

### ATTIVITÀ NON CORRENTI

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

Saldo al 31/12/2017	€	69.235
Saldo al 31/12/2018	€	61.973
	€	<u>(7.262)</u>

Voce	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Differenza
Impianti e Macchinari	5.185	3.036	(2.149)
Altri beni	28.964	26.337	(2.627)
<b>Totale Immobilizzazioni materiali</b>	<b>34.149</b>	<b>29.373</b>	<b>(4.776)</b>
Investimenti immobiliari	35.086	32.600	(2.486)
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>69.235</b>	<b>61.973</b>	<b>(7.262)</b>

Non si ravvisano variazioni significative rispetto al precedente esercizio.

	Terreni	Immobili	Immobili leasing	Impianti e macchin.	Immobilizz. in corso	Altri beni	Totale
<b>COSTO STORICO</b>	--	<b>110.907</b>	--	<b>176.445</b>	--	<b>412.276</b>	<b>699.628</b>
Rivalutazioni prec.							-
Oneri finanziari							-
Svalutaz. Precedenti							-
Ammortamenti preceden.		(75.821)	--	(171.260)	--	(383.312)	<b>(630.393)</b>
<b>SALDO 31/12/2017</b>	--	<b>35.086</b>	--	<b>5.185</b>	--	<b>28.964</b>	<b>69.235</b>
Acquisiz. dell'esercizio						1.379	<b>1.379</b>
Riclassifiche (-)							
Riclassifiche (+)							
Storno fondo per alienazioni							
Alienazioni dell'esercizio							
Ammortam. dell'esercizio		(2.486)	--	(2.149)		(4.006)	<b>(8.641)</b>
<b>SALDO</b>	--	<b>32.600</b>	--	<b>3.036</b>	--	<b>26.337</b>	<b>61.973</b>
Ammort. Antic. Fiscali							-
Movim. Ex art 2426, nr.3							-
<b>SALDO 31/12/2018</b>	--	<b>32.600</b>	--	<b>3.036</b>	--	<b>26.337</b>	<b>61.973</b>

#### **Investimenti immobiliari**

	<b>COSTO STORICO</b>	Amm.to precedente	<b>SALDO AL 31/12/2017</b>	Incrementi/ (decrementi)	Amm.to Esercizio	<b>SALDO AL 31/12/2018</b>
Malindi KENIA	14.202	(8.308)	5.894		(426)	5.468
Porto Rotondo	22.134	(12.949)	9.185		(664)	8.521
Francia Alta Savoia	20.658	(20.658)	--		--	--
Venezia	46.528	(26.521)	20.007		(1.396)	18.611
<b>Tot. Altri immobili</b>	<b>103.522</b>	<b>(68.436)</b>	<b>35.086</b>	--	<b>(2.486)</b>	<b>32.600</b>

Gli investimenti immobiliari si riferiscono ad investimenti in mutliproprietà effettuati in precedenti esercizi.

## 2) Partecipazioni

Saldo al 31/12/2017	€	7.385.298
Saldo al 31/12/2018	€	9.260.305
	€	<b>1.875.007</b>

Voce	Valore al 31/12/2017	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Valore al 31/12/2018
Partecipazione in controllate	3.870.752	415.000	-	-	4.285.752
Partecipazione in collegate	2.741.720	1.460.007	-	-	4.201.727
Partecipazione in altre imprese	772.826	-	-	-	772.826
<b>Totale</b>	<b>7.385.298</b>	<b>1.875.007</b>	-	-	<b>9.260.305</b>

### Partecipazioni in imprese controllate

Voce	Valore al 31/12/2017	Incrementi	Decrementi	Svalutaz/ Riclassifiche	Valore al 31/12/2018
Az. Agr. Ten. Pisciotto	1.339.098	120.000	-	-	1.459.098
Feudi del Pisciotto	2.223.037	210.000	-	-	2.433.037
Infrastrutture America	-	-	-	-	-
Agricola Florio	59.575	-	-	-	59.575
Resort del Pisciotto	249.042	85.000	-	-	334.042
<b>Totale</b>	<b>3.870.752</b>	<b>415.000</b>	-	-	<b>4.285.752</b>

Gli incrementi del periodo si riferiscono a rinunce a crediti operate dalla società per rafforzare patrimonialmente le proprie controllate.

### Partecipazioni in imprese collegate

Voce	Valore al 31/12/2017	Incrementi	Riclassifiche	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2018
Donnafugata resort	-	-	-	-	-
LC international	1.456.049	1.460.007	-	-	2.916.056
Resort & Golf	5.446	-	-	-	5.446
Isola Longa Srl	1.280.225	-	-	-	1.280.225
<b>Totale</b>	<b>2.741.720</b>	<b>1.460.007</b>	-	-	<b>4.201.727</b>

Nel corso del periodo è stata incrementata la partecipazione detenuta nella società americana LC International LLC con l'acquisto da Simest della quota da questa detenuta nella società. Tale ulteriore acquisizione ha portato Cia a detenere il 40% della società americana.

### Partecipazioni in altre imprese

Voce	Valore al 31/12/2017	Incrementi	Riclassifiche	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2018
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
<b>Totale</b>	<b>772.826</b>	-	-	-	<b>772.826</b>

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

	Partecipazioni imp. Controllate	Partecipazioni imp. Collegate	Partecipazioni in altre imprese	TOTALE
<b>COSTO STORICO</b>	<b>3.936.513</b>	<b>2.741.720</b>	<b>772.826</b>	<b>7.451.059</b>
rivalutazioni prec.				-
svalutazioni prec.	(65.761)			(65.761)
<b>SALDO INIZIALE</b>	<b>3.870.752</b>	<b>2.741.720</b>	<b>772.826</b>	<b>7.385.298</b>
Incrementi dell'esercizio	415.000	1.460.007	-	1.875.007
decrementi dell'esercizio				-
alienazioni dell'esercizio	-			-
Riclassifiche dell'esercizio	-	-	-	-
svalutazioni dell'esercizio	-	-		-
<b>SALDO</b>	<b>4.285.752</b>	<b>4.201.727</b>	<b>772.826</b>	<b>9.260.305</b>
movimentazione ex art. 2426, nr.3				-
<b>SALDO FINALE</b>	<b>4.285.752</b>	<b>4.201.727</b>	<b>772.826</b>	<b>9.260.305</b>

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

Denominazione	Città o Stato	Capitale sociale	Quota % proprietà	Utile (Perdita)	Valore bilancio	Netto patrimoniale
Azienda Agric. Tenuta Pisciotto	Palermo	111.788	100,0	(126.166)	1.459.098	90.768
Resort del Pisciotto	Palermo	10.000	100,0	(87.321)	334.042	12.919
Feudi del Pisciotto	Palermo	35.000	100,0	(212.982)	2.433.037	96.957
Donnafugata Resort	Ragusa	n.d	0,3	n.d	347.596	n.d
Agricola Florio (già Isola Longa Turismo Rurale)	Palermo	10.000	100,0	(1.823)	59.575	1.182.141
Audoin De Dampierre SA	Francia	n.d	3,1	n.d	130.955	n.d
Marina di Punta Ala	Punta Ala	n.d	0,2	n.d	154.937	n.d
LC International LLC	Stati Uniti	n.d.	40,0	n.d	2.916.056	n.d
Resort & Golf	Palermo	14.000	14,3	(1.606)	5.446	(2.855)
Isola longa S.r.l.	Palermo	10.000	50,0	49.167	1.280.225	645.238
Diana Bis S.r.l.	Milano	10.000	1,0	n.d	139.338	n.d

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 inoltre avviato un ristorante, una piccola SPA e a breve termineranno i lavori per la realizzazione di una scuola di cucina di altissimo livello.

- **Agricola Florio S.r.l.** (già Isola Longa Turismo Rurale Srl) - la società con sede in Palermo è proprietaria di 100 ettari, di terreni e fabbricati sull'Isola di Levanzo – Sicilia.
- **Isola Longa Srl** - in fase di avvio il programma di recupero e ristrutturazione delle proprietà immobiliari, nella grande salina Infersa, area del trapanese denominata “Riserva dello Stagnone” (Trapani-Sicilia), orientato alla salvaguardia dell'ambiente e valorizzazione culturale dell'isola, che prevede la realizzazione di un Luxury Hotel di 45/50 suites ed extra suites, come meglio specificato al successivo paragrafo Principali eventi successivi alla chiusura del periodo ed evoluzione prevedibile della gestione.
- **LC International LLC** - è la holding che detiene i marchi di Le Cirque, Sirio e Osteria del Circo e le licenze dei ristoranti a New York e nel mondo gestiti attraverso la formula del management fees: uno a Las Vegas, tre in India (New Delhi, Mumbai, e Bangalore), Abu Dhabi e Dubai (Emirati Arabi) e Dallas (Texas). Il piano di sviluppo della società prevede: a) riposizionamento dei brand Le Cirque e dell'Osteria del Circo a New York, attraverso la chiusura delle location attuali (avvenuta nel corso del 2017) e successiva riapertura. L'apertura di Le Cirque è prevista entro la fine del 2019, con un nuovo concept orientato all'esclusività, eleganza e unicità, caratteristiche che hanno dato il successo al marchio. L'apertura dell'Osteria del Circo è prevista entro il primo semestre del 2020. Il processo di turnaround è già stato avviato attraverso l'apertura nel mese di settembre 2018 dell'Osteria del Circo a Dallas nella prestigiosa zona Uptown, con un concetto di ristorazione italiana unita ad una componente bar e di nightlife. b) Sviluppo di nuove licenze nel mondo. Attualmente sono in corso avanzate trattative per nuove licenze a Doha, Santo Domingo, Riyadh e Miami.
- **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.

### 3) *Crediti commerciali non correnti*

Il valore esposto in bilancio pari a 980.296 euro rappresenta il residuo credito attualizzato generato dalla cessione della partecipazione in Diana Bis Srl il cui incasso è previsto entro la fine dell'esercizio 2022.

### 4) *Crediti per imposte anticipate*

L'ammontare dei crediti per imposte anticipate è pari al 31 dicembre 2018 a 471.055 euro.

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

### 5) *Altri crediti*

Saldo al 31/12/2017	€	6.840
Saldo al 31/12/2018	€	6.840
	€	<u>        </u>
		<u>        </u>

Gli altri crediti evidenziano il saldo dei depositi cauzionali.

## ATTIVITÀ CORRENTI

### 6) *Crediti commerciali*

Saldo al 31/12/2017	€	6.467.679
Saldo al 31/12/2018	€	4.151.122
	€	<u>(2.316.557)</u>

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

### **Crediti Commerciali**

Di seguito il dettaglio delle voci relative ai crediti commerciali.

<b>Voce</b>	<b>Valore al 31/12/2017</b>	<b>Valore al 31/12/2018</b>	<b>Variazioni</b>
Clienti ordinari	2.815.060	572.148	(2.242.912)
Fatture da emettere/N.Cr. Da Ricevere	3.655.007	3.559.862	(95.145)
Crediti v/Feudi de Pisciotto	145	145	-
Crediti v/resort & Golf	1.000	1.000	-
Crediti v/Diana bis	-	30.018	30.018
Fondo sval. Crediti art. 106 Tuir	(3.533)	(12.051)	(8.518)
	<b>6.467.679</b>	<b>4.151.122</b>	<b>(2.316.557)</b>

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

<b>Descrizione</b>	<b>Totale</b>
Saldo al 31/12/2017	3.533
Utilizzo nell'esercizio	--
Acc.to fondo Sval. Crediti	8.518
Saldo al 31/12/2018	12.051

### 7) *Crediti finanziari*

Erano pari a 241.075 euro al termine del precedente esercizio ed erano relativi ad un rapporto di finanziamento concesso a condizioni di mercato alla consociata Milano Finanza Editori Spa, società appartenente al gruppo Class. Il relativo rimborso è avvenuto entro la fine dell'esercizio 2018 con conseguente azzeramento della partita a credito.

### 8) *Crediti tributari*

Saldo al 31/12/2017	€	439.081
Saldo al 31/12/2018	€	406.213
	€	<u>(32.868)</u>

Voce	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazioni
Erario c/lva	1.467	459	(1.008)
Acconto IRAP	57.006	57.006	-
Acconto Ires	153	153	-
Crediti IRES da Consolidato Nazionale	90.691	63.415	(27.276)
Trans. Pro forma Iva	30.754	25.210	(5.544)
Altri credit vso Erario	19.820	20.780	960
Credito per ritenute d'acconto	239.190	239.190	-
<b>TOTALE</b>	<b>439.081</b>	<b>406.213</b>	<b>(32.868)</b>

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 è stato incassato nel corso dell'esercizio 2019.

### 9) Altri crediti

Saldo al 31/12/2017	€	8.429.435
Saldo al 31/12/2018	€	8.367.655
	€	<u>(61.780)</u>

Voce	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazioni
Anticipi a fornitori	3.400	3.400	-
Fornitori per Note Cred. da Ricevere	17.479	17.479	-
Debiti v/enti previdenziali	6.844	-	(6.844)
Crediti v/so terzi	2.095	2.095	-
Crediti v/so dipendenti	4.230	653	(3.577)
Crediti v/so Naro Lorenzo	3.000	3.000	-
Crediti v/so Az. Agricola Ten. Del Pisciotto	2.466.767	2.376.767	(90.000)
Crediti v/so Feudi del Pisciotto	4.834.635	4.973.388	138.753
Crediti v/so Resort del Pisciotto	65.458	22.958	(42.500)
Crediti tributari v/so Agricola Florio	4.837	-	(4.837)
Crediti v/so Gestpor	6.500	6.500	-
Crediti v/so Az Turistica Flori.	8.168	10.668	2.500
Crediti v/so Agricola Florio (già Isola Longa Turiscmo rurale)	506.238	506.238	-
Crediti v/so Isola Longa	31.752	31.752	-
Crediti v/so Compagnie Fonciere	20.000	20.000	-
Altri crediti	248.027	248.027	-
Altri crediti v/Global Finance	50.764	-	(50.764)
Ratei attivi diversi	7.227	-	(7.227)
Risconto assicurazioni	1.196	3.912	2.716
Risconti attivi diversi	140.818	140.818	-
<b>TOTALE</b>	<b>8.429.435</b>	<b>8.367.655</b>	<b>(61.780)</b>

Gli altri crediti includono principalmente i crediti verso società controllate e collegate.

### 10) Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2017	€	1.272.515
Saldo al 31/12/2018	€	300.639
	€	<u>(971.876)</u>

## Depositi bancari

Voce	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazioni
Monte Dei Paschi di Siena	2.507	2.131	(376)
Cassa Risparmio Parma e Piacenza	1.269.639	298.155	(971.484)
Cassa	369	353	(16)
<b>TOTALE</b>	<b>1.272.515</b>	<b>300.639</b>	<b>(971.876)</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. I saldi contabili sono stati tutti riconciliati alla data del 31 dicembre 2018 con quelli esposti sugli estratti conto bancari.

## PASSIVO

### II) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2017	€	15.060.524
Saldo al 31/12/2018	€	14.084.826
	€	<u>(975.698)</u>

Voce	Valore al 31/12/2017	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2018
Capitale Sociale	922.953	-	-	922.953
Riserva Legale	184.591	-	-	184.591
Riserva Straordinaria	9.616.028	2.699.140	-	12.315.168
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	-	-	1.526.025
Movimentazione patrimoniale IAS	(91.250)	-	(5.711)	(96.961)
Utili (Perdite) a nuovo	(14)	-	-	(14)
<b>TOTALE</b>	<b>12.158.333</b>	<b>2.699.140</b>	<b>(5.711)</b>	<b>14.851.762</b>
Utile (perdita) dell'esercizio	2.902.191	(766.936)	(2.902.191)	(766.936)
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>15.060.524</b>	<b>1.932.204</b>	<b>(2.907.902)</b>	<b>14.084.826</b>

I movimenti di patrimonio netto del periodo riguardano la destinazione dell'utile dell'esercizio 2017 a riserva straordinaria per 2.699.140 e la distribuzione di dividendi per 203.051 mila euro e la contabilizzazione del risultato dell'esercizio.

È inoltre da segnalare che a seguito della variazione del principio IAS/IFRS 19, relativo al fondo TFR, che esclude la possibilità di contabilizzare gli utili e perdite attuariali con il metodo del corridoio, consentito fino a tutto il 2012, in data 02 gennaio 2013 è stata contabilizzata una riserva OIC negativa (inclusa nella voce riserva transizione IAS), per 4.218 euro, per lo storno dei risconti attivi contabilizzati al 31 dicembre 2012 pari a 4.232 euro, nonché perdite a nuovo per 14 euro per annullare gli effetti positivi dell'attualizzazione sul conto economico dell'esercizio 2012. La contabilizzazione della componente attuariali sul TFR al 31 dicembre 2018 ha inoltre comportato un'ulteriore riduzione della riserva OIC per 5.711 euro.

Il capitale sociale è così composto:

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

Al 31 dicembre 2018 i titoli azionari in circolazione sono in totale n. 92.295.260.

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

Riserva legale	184.591
Riserva da sovrapprezzo azioni	1.526.025
Riserva straordinaria	12.315.168
Riserva di transizione agli IAS/IFRS	(96.961)
Perdita dell'esercizio	(766.936)
Utile/(Perdita) a nuovo	(14)

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

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Incrementi	Decrementi	Valore a 31/12/2018
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	--	--	1.526.025

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

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

	Capitale Sociale	Riserva sovrapprez. Azioni	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserve da rettifiche IAS	Perdite a nuovo	Risultato esercizio	Totale
<b>Valori al 31/12/2016</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>8.636.753</b>	<b>(88.059)</b>	<b>(14)</b>	<b>979.275</b>	<b>12.161.524</b>
Destinazione del risultato				979.275			(979.275)	-
Distribuzione dividendi							-	-
Altre variazioni:								-
<i>Risultato netto del periodo</i>							2.902.191	2.902.191
<i>Proventi oneri imputati direttamente a Patrimonio</i>					(3.191)			(3.191)
Risultato complessivo del periodo					(3.191)		2.902.191	<b>2.899.000</b>
<b>Valori al 31/12/2017</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>9.616.028</b>	<b>(91.250)</b>	<b>(14)</b>	<b>2.902.191</b>	<b>15.060.524</b>
Destinazione del risultato				2.902.191			(2.902.191)	-
Distribuzione dividendi				(203.051)			-	(203.051)
Altre variazioni:								-
<i>Risultato netto del periodo</i>							(766.936)	(766.936)
<i>Proventi oneri imputati direttamente a Patrimonio</i>					(5.711)			(5.711)
Risultato complessivo del periodo					(5.711)		(766.936)	<b>(772.647)</b>
<b>Valori al 31/12/2018</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>12.315.168</b>	<b>(96.961)</b>	<b>(14)</b>	<b>(766.936)</b>	<b>14.084.826</b>

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

Natura/Descrizione	Importo	Possibilità di Utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	922.953		
Riserve di Capitale:			
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	A, B, C	1.526.025
Riserve di Utili:			
Riserva Legale	184.591	B	-
Altre riserve di utili	12.315.168	A, B, C	12.315.168
Perdite a nuovo	(14)		
Riserva Transizione IFRS*	(96.961)	-	(96.961)
<b>Totale</b>			<b>13.744.242</b>

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

### PASSIVITÀ NON CORRENTI

#### 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 31/12/2017	€	52.084
Saldo al 31/12/2018	€	61.695
	€	<u>9.611</u>

La variazione è così costituita:

Voce	Fondo al 31/12/2017	Utilizzi	Accantonamento	Oneri Finanziari	(Utili)/Perdite attualizzazione	Fondo al 31/12/2018
Dirigenti	45.667	-	5.054	(120)	2.998	53.599
Impiegati	6.417	(3.099)	2.080	(15)	2.713	8.096
	<b>52.084</b>	<b>(3.099)</b>	<b>7.134</b>	<b>(135)</b>	<b>5.711</b>	<b>61.695</b>

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

Si segnala che il valore della passività per TFR quantificata in ossequio alla legislazione sul lavoro e ai Principi Contabili Italiani, ammonta al 31 dicembre 2018 a euro 45.251.

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 2018:

#### Assunzioni Finanziarie:

Tasso di Attualizzazione	Curva Eur Composite AA al 31.12.2018	
	Scadenze (anni)	Tassi
	1	-0,180%
	2	0,001%

3	0,195%
4	0,380%
5	0,548%
7	0,849%
8	0,983%
9	1,109%
10	1,223%
15	1,613%

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

Assunzioni demografiche:

Età Massima di Collocamento a Riposo	<i>Secondo le ultime disposizioni legislative</i>
Tavole di Mortalità	<i>SI 2017</i>
Percentuale Media Annuale di Uscita del Personale*	7,09%
Probabilità annua di richiesta di anticipo	3,50%

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

<i>Analisi di sensitività</i>	<i>Sensitivity</i>	<i>Nuovo DBO</i>
<i>Tasso di Attualizzazione</i>	+0,50%	57.810
	-0,50%	66.016

*Informazioni Aggiuntive*

Duration (in anni)	17,74
--------------------	-------

***Pagamenti previsti***

Pagamenti previsti al 31.12.2019	3.663
Pagamenti previsti al 31.12.2020	4.009
Pagamenti previsti al 31.12.2021	4.302
Pagamenti previsti al 31.12.2022	4.542
Pagamenti previsti al 31.12.2023	4.977
Pagamenti previsti dall'1.01.2024 al 31.12.2028	26.264

## PASSIVITÀ CORRENTI

### 14) *Debiti finanziari*

Saldo al 31/12/2017	€	1.502.259
Saldo al 31/12/2018	€	2.971.117
	€	<u>1.468.858</u>

Voce	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazioni
Banca Popolare di Sondrio	998.306	1.012.429	14.123
Carige	4.996	1.458.699	1.453.703
BPER	498.957	499.989	1.032
<b>TOTALE</b>	<b>1.502.259</b>	<b>2.971.117</b>	<b>1.468.858</b>

I debiti finanziari sono interamente riferiti a linee commerciali correnti verso istituti di credito.

### 15) *Debiti commerciali*

Saldo al 31/12/2017	€	4.386.986
Saldo al 31/12/2018	€	3.104.945
	€	<u>(1.282.041)</u>

Voce	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazioni
Fornitori e collaboratori	505.153	53.800	(451.353)
Fatture e note da ricevere	396.908	502.657	105.749
Class Editori	3.484.354	2.537.673	(946.681)
Classpi	571	10.815	10.244
<b>TOTALE</b>	<b>4.386.986</b>	<b>3.104.945</b>	<b>(1.282.041)</b>

### 16) *Debiti tributari*

Saldo al 31/12/2017	€	652.690
Saldo al 31/12/2018	€	640.042
	€	<u>(12.648)</u>

Voce	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazioni
IRPEF per ritenute dipendenti	29.782	30.654	872
IRPEF per ritenute autonomi/Co.Co.Co	55.019	25.680	(29.339)
Altri debiti verso Erario	525.592	546.370	20.778
Erario Ires-Irap	42.297	37.338	(4.959)
<b>TOTALE</b>	<b>652.690</b>	<b>640.042</b>	<b>(12.648)</b>

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 31/12/2017	€	3.027.286
Saldo al 31/12/2018	€	3.035.057
	€	<u>7.771</u>

Voce	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazioni
V/so enti previdenziali	20.398	21.911	1.513
Cauzioni	282.000	282.000	-
Debiti vs azionisti per dividendi	2.086	2.236	150
Deb. Tributari V/so Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	247.595	276.377	28.782
Deb. Tributari V/so Resort del Pisciotto	72.518	92.863	20.345
Deb. Tributari V/so Agricola Florio	-	5.488	5.488
Deb. Tributari V/so Feudi del Pisciotto	255.025	170.772	(84.253)
Deb. Tributari V/so Infrastrutture America	4.450	-	(4.450)
Dipendenti C/to Stipendi	13.218	13.709	491
Altri Debiti v/Class	1.999.998	1.999.998	-
Altri debiti	20.120	31.120	11.000
Rateo 13.ma 14.ma redazionale	6.012	6.465	453
Rateo ferie maturate	34.165	41.134	6.969
Ratei passivi diversi	69.701	90.984	21.283
<b>TOTALE</b>	<b>3.027.286</b>	<b>3.035.057</b>	<b>7.771</b>

Non si segnalano variazioni significative rispetto al precedente esercizio.

## 18) Conti d'ordine

**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 31/12/2017	€	13.977.170
Saldo al 31/12/2018	€	228.262
	€	<u>(13.748.908)</u>

### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Voce	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazioni
Ricavi affitti e facility Class	1.445.762	120.000	(1.325.762)
Ricavi affitti e facility Italia Oggi	291.389	-	(291.389)
Prestazioni di service a Diana Bis	-	30.000	30.000
Altri ricavi dell'attività	144.639	50.812	(93.827)
<b>TOTALE</b>	<b>1.881.790</b>	<b>200.812</b>	<b>(1.680.978)</b>

I Ricavi del periodo si riferiscono alle prestazioni di service effettuate nel periodo a beneficio di Class Editori per la gestione degli immobili presso cui Class Editori svolte le proprie attività.

La voce Altri ricavi comprende principalmente i ricavi per prestazioni di servizi alla partecipata LC International LLC.

### Altri proventi

Voce	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazioni
Altri ricavi e proventi	15.057	27.450	12.393
Plusvalenza	12.080.323	-	(12.080.323)
<b>TOTALE</b>	<b>12.095.380</b>	<b>27.450</b>	<b>(12.067.930)</b>

La voce Altri ricavi dell'esercizio si riferisce principalmente alla vendita di merce alla società Diana Bis.

### COSTI OPERATIVI

Saldo al 31/12/2017	€	13.429.030
Saldo al 31/12/2018	€	830.406
	€	<u>(12.598.624)</u>

### 20) Costi per acquisti

Voce	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazioni
Acquisto altre merci	1	949	948
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>949</b>	<b>948</b>

### 21) Costi per servizi

Voce	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazioni
Collaborazioni occasionali	27.634	-	(27.634)
Spese di rappresentanza	983	1.964	981
Assicurazioni	20.742	6.972	(13.770)
Manutenzioni	19.766	4.913	(14.853)
Spese generali	275.481	94.227	(181.254)
Consulenze fiscali e spese legali	492.264	216.870	(275.394)
Prestazione di servizi Class Editori	150.000	50.000	(100.000)
Altri servizi	11.372	1.306	(10.066)
Godimento beni di terzi	88.213	73.260	(14.953)
<b>TOTALE</b>	<b>1.086.455</b>	<b>449.512</b>	<b>(636.943)</b>

### 22) Costi per il personale

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

Voce	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazioni
Costi retribuzioni	127.496	143.435	15.939
Costi contributi	44.496	53.292	8.796
Adeguamento actualización TFR Ias	7.934	7.250	(684)
Spese varie personale	267	-	(267)
<b>TOTALE</b>	<b>180.193</b>	<b>203.977</b>	<b>23.784</b>

### 23) *Altri costi operativi*

Voce	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazioni
Emolimenti organi societari	85.506	73.831	(11.675)
Imposte e tasse	142.001	31.032	(110.969)
Altre spese	122.672	3.677	(118.995)
Quotazione titoli	17.726	20.379	2.653
Minusvalenza	11.794.476	-	(11.794.476)
<b>TOTALE</b>	<b>12.162.381</b>	<b>128.919</b>	<b>(12.033.462)</b>

### 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 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazioni
Sopravvenienze attive	10.421	3.978	(6.443)
Sopravvenienze attive gestione ordinaria	24.893	15.203	(9.690)
Sopravvenienze attive fiscali	16.301	5.316	(10.985)
Sopravvenienze attive per accordi si saldo e stralcio	5.317.535	74.020	(5.243.515)
<b>Totale Proventi Non ordinari</b>	<b>5.369.150</b>	<b>98.517</b>	<b>(5.270.633)</b>
Sopravvenienze passive	(1.746.231)	(85.416)	1.660.815
Sopravvenienze passive gestione ordinaria	(35.431)	(26.616)	8.815
Sopravvenienze passive fiscali	(152.612)	(355)	152.257
Refusione danni e transazioni varie	(120.150)	(31.150)	89.000
<b>Totale Oneri Non ordinari</b>	<b>(2.054.424)</b>	<b>(143.537)</b>	<b>1.910.887</b>
<b>Totale Proventi e Oneri non ordinari netti</b>	<b>3.314.726</b>	<b>(45.020)</b>	<b>(3.359.746)</b>

Le sopravvenienze passive sono costituite principalmente dalla rinuncia operata dalla Società dei crediti vantati verso la controllata Infrastrutture America Srl che nel corso dell'anno è cessata per la conclusione del processo di liquidazione.

### 25) *Ammortamenti e svalutazioni*

Saldo al 31/12/2017	€	410.809
Saldo al 31/12/2018	€	17.159
	€	<u>(393.650)</u>

La voce espone il costo della quota di ammortamento dell'esercizio dei beni immateriali e materiali, il

dettaglio analitico per cespiti è esposto nelle tavole precedenti. Il dettaglio è esposto nella tabella seguente:

Voce	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni materiali	236.632	8.641	(227.991)
Svalutazione partecipazioni	65.761	-	(65.761)
Accantonamento fondo rischi	108.416	-	(108.416)
Accantonamento fondo svalutazione crediti	-	8.518	8.518
<b>TOTALE</b>	<b>410.809</b>	<b>17.159</b>	<b>(393.650)</b>

## 26) Proventi e oneri finanziari netti

Saldo al 31/12/2017	€	(434.346)
Saldo al 31/12/2018	€	(141.629)
	€	<u>292.717</u>

### Altri proventi finanziari

Voce	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazioni
Interessi bancari e postali	-	-	-
Interessi attivi Diana Bis	177.644	-	(177.644)
Interessi attivi Milano Finanza	1.008	6.027	5.019
Proventi finanziari TFR Ias	-	135	135
Altri proventi	91	-	(91)
Utili su Cambi	39.467	1.759	(37.708)
<b>TOTALE</b>	<b>218.210</b>	<b>7.921</b>	<b>(210.289)</b>

### Interessi e altri oneri finanziari

Voce	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazioni
Interessi passivi bancari	61.773	85.937	24.164
Spese e commissioni bancarie	23.698	15.902	(7.796)
Perdite su Cambi	483	15.270	14.787
Interessi passivi su mutui ipotecari	561.476	-	(561.476)
Interessi passivi classpi	571	-	(571)
Altri oneri finanziari	4.555	32.441	27.886
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>652.556</b>	<b>149.550</b>	<b>(503.006)</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari netti</b>	<b>(434.346)</b>	<b>(141.629)</b>	<b>292.717</b>

La riduzione degli oneri finanziari è conseguenza della riduzione dei debiti finanziari operata nel precedente esercizio con estinzione dei mutui passivi insistenti sugli immobili.

## 27) Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2017	€	115.520
Saldo al 31/12/2018	€	8.033
	€	<u>(107.487)</u>

Il saldo si riferisce alla chiusura di imposte anticipate per utilizzo di eccedenze di Rol di anni precedenti ad assorbimento di interessi passivi indeducibili 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 31/12/2017			Valori al 31/12/2018		
	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%		
<b>Imposte anticipate/differite:</b>						
Imposte su compensi amministratori	(255.323)	61.278	13.500	(302.323)	72.558	11.280
Storno terreni	--	--	14.709	--	--	--
Storno immobili	--	--	395.077	--	--	--
Accto fondo svalutazione crediti tassato	--	--	(33.393)	--	--	--
Storno altre immobilizzazioni	(18.931)	5.281	3.615	(18.931)	5.281	--
Eccedenze ROL riportabili	(1.605.932)	385.424	--	(1.525.463)	366.111	(19.313)
Attualizzazione TFR	(4.521)	1.085	--	(4.521)	1.085	--
Accantonamento fondo rischi	(108.416)	26.020	26.020	(108.416)	26.020	--
<b>Imposte anticipate/(differite) nette</b>		<b>479.087</b>	<b>419.527</b>		<b>471.055</b>	<b>(8.033)</b>
<b>Effetto Netto:</b>						
Sul risultato d'esercizio		419.527			479.087	
<b>Sul Patrimonio Netto Iniziale</b>		<b>59.560</b>			<b>(8.033)</b>	
Arrotondamento		--			1	
<b>Sul Patrimonio Netto Finale</b>		<b>479.087</b>			<b>471.055</b>	

## 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 6 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 2018 ed il relativo *fair value* delle attività e passività finanziarie:

€uro	Valore contabile	Fair value
<b>Attività finanziarie</b>		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	300.639	300.639
Crediti commerciali	5.164.840	5.131.418
Altri crediti	9.251.763	9.251.763
<b>Passività finanziarie</b>		
Debiti commerciali	3.104.945	3.104.945
Altri debiti	3.675.099	3.675.099
Debiti verso banche e altri	2.971.117	2.971.117

## 30) Informativa di settore

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

Si riportano di seguito i principali dati settoriali societari:

### A. Locazioni

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	31/12/17	31/12/18	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	1.235	--	(1.235)	(100,0)
Costi operativi diretti	(709)	--	709	100,0
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>526</b>	<b>--</b>	<b>(526)</b>	<b>(100,0)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	42,6	--		

### B. Facility management

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	31/12/17	31/12/18	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	541	150	(391)	(72,3)
Costi operativi diretti	(192)	(76)	116	60,4
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>349</b>	<b>74</b>	<b>(275)</b>	<b>(78,8)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	64,5	49,3		

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.

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.

Nel corso dell'esercizio 2018 sono state effettuate prestazioni a beneficio del gruppo Class Editori per attività di service e facility relativi agli immobili presso cui il gruppo Class svolge la propria attività. Dalla stessa Class Editori sono state ricevute prestazioni per service amministrativi, finanziarie, tenuta della contabilità e delle paghe.

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 Foncière du Vin.

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>		
Crediti vs. Class Editori	3.207	3.005
Crediti vs. Italia Oggi Editori Erinne	637	419
Crediti vs. Milano Finanza	242	6
Crediti vs. Global Finance	51	--
Credito vs. Compagnie Foncière du Vin	20	20
Crediti vs. Principe Amedeo	206	200
Crediti vs. Domini di Castellare	1	--
Crediti vs. Rocca di Frassinello	4	4
Debiti vs. Class Editori	(3.484)	(2.538)
Debiti vs. Class Pubblicità	(1)	(11)
Debiti vs. Global Finance	--	(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)

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/18</b>
<b><u>Rapporti Economici</u></b>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	1.003	--
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	212	--
Ricavi per servizi e facility vs. Class Editori	442	--
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	79	--
Ricavi per servizi e facility vs. Principe Amedeo	20	--
Ricavi per prestazione servizi vs. Class Editori	--	120
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(150)	(50)
Interessi passivi vs. Class Pubblicità	(1)	--
Interessi attivi vs. Milano Finanza	1	6

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>		
Crediti verso Isola Longa	32	32

### 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*

Nel corso del mese di febbraio, Cia ha sottoscritto un accordo preliminare per promuovere e sviluppare la realizzazione di un Luxury Hotel di circa 45/50 suites sull'Isola Longa, nell'area del trapanese denominata "Riserva dello Stagnone" (Trapani-Sicilia). Cia detiene il 50% delle quote sociali di Isola Longa Srl, società proprietaria dei terreni e porzioni immobiliari (circa 270 ettari) sulle quali si intende realizzare il progetto di investimento. La valutazione complessiva di Isola Longa Srl è stata determinata dalle parti in 14,3 milioni di euro. Una volta conclusa l'operazione prevista entro il primo semestre dell'anno in corso, per Cia emergerà un plusvalore di 3,5 milioni di euro rispetto ai valori di carico e resterà proprietaria di una quota paritetica pari al 33,3% del capitale sociale della società.

Le previsioni per l'evoluzione della gestione sono rivolte verso un andamento positivo, in considerazione della conferma della crescita delle attività commerciali delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Az. Agricola Tenuta del Pisciotto in ambito vitivinicolo e ricettivo, e del piano di sviluppo della società LC International LLC che prevede il riposizionamento dei brand Le Cirque e dell'Osteria del Circo con le nuove aperture dei due ristoranti a New York, oltre che lo sviluppo di nuove licenze nel mondo.

CIA conferma inoltre l'impegno costante nello sviluppo dei segmenti di attività coerenti con il proprio

---

modello di business e degli investimenti attraverso le proprie società partecipate nei settori agricolo-vitivinicolo e ricettivo.

### **Altre informazioni**

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

<i>Qualifica</i>	<i>Compenso</i>
Amministratori	50.000
Collegio sindacale	22.880

In conformità all'art. 149-duodices del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2018 distinti per tipologia di servizio:

<i>€uro</i>	<b>Esercizio 2018</b>
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2018	3.800
Revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2018	1.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2018	1.500
<b>Totale revisione contabile</b>	<b>6.300</b>
Altri servizi di attestazione	--
<b>Totale costi Società di Revisione</b>	<b>6.300</b>

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

*Angelo Riccardi*

---

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

---

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

1. I sottoscritti Angelo Riccardi in qualità di Presidente del Consiglio d'amministrazione e Walter Villa in qualità di Dirigente Preposto di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
  - 2.1. l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - 2.2. l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio, nel corso dell'esercizio 2018.
2. La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2018 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 2018:
    - 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, 21 marzo 2019

Presidente del Consiglio d'amministrazione

*Angelo Riccardi*

Dirigente Preposto

*Walter Villa*

---

***Relazione del Collegio  
Sindacale al bilancio separato  
della capogruppo***

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

**via G. Borgazzi, n. 2, cap 20122 – 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 2018**

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 2018 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 2018, 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 una perdita netta di esercizio pari ad euro 766.936. Tale perdita ha ridotto il patrimonio netto ad euro 14.084.826.

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

2018, il Collegio sindacale, per quanto di competenza, ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

### **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 non è stata annotata alcuna svalutazione ed è stata annotata una sola rivalutazione, per un importo di euro 26 mila, operata con riferimento alla partecipazione nella Isola Longa S.r.l., a seguito della variazione del patrimonio netto di tale partecipata derivante dalla contabilizzazione dell'utile dell'esercizio.

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 non è stata contabilizzata alcuna svalutazione in quanto nello stesso si riferisce che le partecipazioni, valutate nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione al costo di acquisto o di sottoscrizione, non hanno subito svalutazione per perdite durevoli di valore. Inoltre, nello stesso bilancio sono segnalati gli elementi che, in presenza di un patrimonio netto della partecipata inferiore al valore di iscrizione nel bilancio della Società, giustificano tale differenza.

### **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 4 aprile 2019**

Gli aspetti chiave della revisione contabile, annotati nella Relazione aggiuntiva e nelle Relazioni di revisione, che, a giudizio della BDO Italia S.p.A., sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato e che hanno richiesto un'attenzione significativa da parte della stessa BDO Italia S.p.A. nello svolgimento delle procedure di verifica (sui quali non è stato espresso un giudizio separato), sono di seguito riportati:

- "In data 31 ottobre 2018 la società Simest S.p.A. ha esercitato il diritto a escutere la fidejussione rilasciata da Carige a favore di Compagnia Immobiliare

Azionaria S.p.A. pari ad Euro 1.460 migliaia in relazione alla vendita a quest'ultima della partecipazione detenuta nella società statunitense LC International L.L.C.. Tale operazione ha determinato l'incremento della partecipazione nel bilancio separato della società (... /nel bilancio consolidato del Gruppo ...) per Euro 1.460 migliaia e la corrispondente iscrizione di un debito finanziario di pari importo. In Relazione alla sostenibilità del valore della partecipazione, pari complessivamente ad Euro 2.916 migliaia (rectius migliaia), si è proceduto ad effettuare un test di impairment sulla base dell'*Information Document* ricevuto dal management della società.”.

Tale operazione di acquisizione è stata illustrata 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 dalla 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 dalla 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 progetto di 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 2018, 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, conformemente all’articolo 5 di tale regolamento;



- recepito nelle proprie riunioni i risultati delle verifiche periodiche svolte dalla società incaricata della revisione legale dei conti e ricevuto informazioni in merito al piano di revisione;
- ricevuto, in data 4 aprile 2019, 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”, di seguito anche la Relazione, 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; i contenuti annotati nella stessa Relazione ci sono stati, antecedentemente alla corrente data, verbalmente illustrati;
- ricevuto dalla Società di revisione legale, la conferma dell’indipendenza della medesima nonché 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 la Società di revisione legale, i rischi relativi all’indipendenza della medesima nonché le misure adottate dalla stessa 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

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/201408291107331826/Procedura OPC CIA approvata dal CDA 28082014.pdf>

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

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

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

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

La Società di revisione BDO Italia S.p.A., cui è affidata la revisione legale dei conti, ha rilasciato, in data 4 aprile 2019, la relazione sul bilancio d'esercizio e quella sul bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 di CIA S.p.A., entrambe 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 2018 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 2018 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 2018 alla società di revisione BDO Italia S.p.A. sono stati conferiti, dalla Società e dalle società controllate, di seguito elencate, i seguenti ulteriori incarichi.

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

- Revisione del bilancio annuale al 31/12/2018 delle società controllate: euro 6.400

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 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 BDO Italia S.p.A..

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

Nel corso dell'esercizio 2018, il Collegio sindacale non ha rilasciato il parere previsto dall'articolo 2386 del Codice civile (in merito alla sostituzione degli amministratori che sono venuti a mancare) in quanto nessuna operazione di sostituzione di amministratori venuti a mancare è stata posta in essere nel corso di tale esercizio.

Nel corso dell'esercizio 2018, il Collegio sindacale non ha 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 2018, 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. 9 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 e indipendenti; quindi, anche la carica di Presidente è stata attribuita ad un amministratore indipendente.

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 inserito 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. Inoltre, nel corso del 2018, a seguito dell'entrata in vigore del Regolamento UE 2016/679, sono state intraprese le azioni necessarie per adeguarsi a tale nuova normativa.

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

Il Collegio sindacale, che ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla Società di revisione BDO Italia S.p.A., 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 2018 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 2018" 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 2018, si evince che la Società, come previsto dall'edizione di luglio 2015 di tale Codice, ha applicato, nell'esercizio

2018 (le ha anche applicate nell'esercizio 2017), 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 2018.

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 è stata convocata per il 30 aprile 2018, in prima convocazione, e per il 2 maggio 2018, in seconda convocazione.

Si osserva anche che, nel corso del 2018:

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

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

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

L'attività di vigilanza del Collegio sindacale si è svolta nel corso dell'esercizio 2018 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 non ha proposte da formulare in ordine al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e alla sua approvazione nonché alle materie di propria competenza.

Il Collegio sindacale approva la presente relazione all'unanimità.

Milano, 5 aprile 2019

**Per il Collegio Sindacale**  
Mario Medici - Presidente

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mario Medici', written in a cursive style.

---

***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 2018

**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 2018, 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 2018, 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**

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 dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

**Aspetti chiave****Valutazione partecipazione detenuta nella società statunitense LCC.**

In ottobre 2018 la società ha acquistato un ulteriore 20% della partecipazione nella società statunitense LC International L.L.C.

Al 31 dicembre 2018 la partecipazione iscritta a bilancio è pari ad Euro 2.916 migliaia e corrisponde al 40% del Capitale Sociale.

**Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave**

Le principali procedure di revisione effettuate:

- Verifica sostenibilità del valore della partecipazione tramite autonomo test di impairment;
- Colloqui con la Direzione riguardo gli aspetti finanziari dell'operazione;
- Verifica dell'informativa fornita dagli Amministratori nel bilancio separato e consolidato al 31 dicembre 2018.

**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 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 2018, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

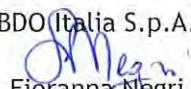
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs.

58/98, con il bilancio d'esercizio della COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A. al 31 dicembre 2018 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 2018 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, 4 aprile 2019

BDO Italia S.p.A.  
  
Fioranna Negri  
Socio