

**C I A**  
Compagnia Immobiliare Azionaria

*Relazione e Bilancio  
al 31 dicembre 2012*



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

---

## *Indice*

### **Gruppo CIA**

□ Composizione degli organi sociali .....	3
□ Relazione sulla gestione del Gruppo al 31 dicembre 2012 .....	4
□ Dati essenziali bilanci società controllate e collegate .....	26
□ Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2012 .....	27
□ Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato esercizi 2011 e 2012 .....	32
□ Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2012 .....	33
□ Situazione consolidata al 31 dicembre 2011 ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006 .....	34
□ Note Illustrative al Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2012 .....	37
□ Operazioni con parti correlate al 31 dicembre 2012 .....	66
□ Prospetto delle Partecipazioni Rilevanti ex. Art. 120 del D.Lgs n. 58/1998 .....	70
□ Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 .....	72
□ Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato .....	74
□ Relazione della Società di Revisione sul Bilancio Consolidato .....	77

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

□ Relazione sulla gestione della capogruppo .....	80
□ Bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2012 .....	91
□ Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto esercizi 2011 e 2012 .....	96
□ Prospetto dei flussi di cassa della capogruppo .....	97
□ Note Illustrative al bilancio separato della capogruppo .....	98
□ Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 .....	130
□ Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio separato della Capogruppo .....	132
□ Relazione della Società di Revisione sul Bilancio separato della Capogruppo ....	140

---

## **Composizione degli Organi Sociali**

### **Consiglio di Amministrazione**

Presidente	Vittorio Terrenghi
Vice Presidente	Paolo Panerai
Amministratore Delegato	Luca Nicolò Panerai
Amministratore Delegato	Marco Fanfani
Consiglieri	Maurizio Carfagna Giovanni Battista Cattaneo della Volta Nicoletta Costa Novaro Diego Della Valle Andrea Morante Beatrice Panerai Angelo Eugenio Riccardi Umberto Vitiello

### **Collegio Sindacale**

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

### **Società di Revisione**

BDO Spa

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

La società di revisione è incaricata fino all'Assemblea che approverà il bilancio d'esercizio 2012.

---

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

---

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

**RELAZIONE SULLA GESTIONE  
DEL GRUPPO  
AL 31 DICEMBRE 2012**

**Premessa**

La relazione del Gruppo CIA al 31 dicembre 2012, sottoposta a revisione contabile, è stata redatta ai sensi dell'art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998, nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IFRS, adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con regolamento n.1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo.

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

**Andamento della gestione**

I ricavi complessivi del gruppo al 31 dicembre 2012 ammontano a 9,85 milioni di euro, contro i 15,7 dell'esercizio precedente.

I costi operativi ammontano a 5,6 milioni, contro gli 11,2 del 2011.

Il margine operativo lordo passa da 4,5 milioni di euro del 2011 a 4,2 milioni di euro alla fine dell'esercizio 2012.

Il conto economico di CIA al 31 dicembre 2012 chiude con un utile netto dopo le imposte di 1,16 milioni di euro, contro un utile di 2,10 milioni di euro conseguito nell'esercizio precedente.

Il risultato della gestione finanziaria netta consolidata migliora passando da un indebitamento netto di 54,45 milioni di euro nel 2011 a 46 milioni di euro al 31 dicembre 2012.

Il patrimonio netto è pari a 15,73 milioni di euro, contro i 4,36 del 31 dicembre 2011. L'incremento è legato all'utile di periodo e all'effetto generato dall'ingresso nel perimetro di consolidamento della società Infrastrutture America Srl.

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

I principali eventi che hanno caratterizzato l'attività nel corso dell'esercizio sono i seguenti:

- con riguardo allo sviluppo del complesso immobiliare nel centro di Milano, nell'area compresa tra Corso Italia 64 – via Burigozzo 1 – via Borgazzi 1, di proprietà della controllata al 100% Diana Bis Srl:
  - l'ultimazione dei lavori per la ristrutturazione di una parte degli immobili con destinazione a uso uffici, ha permesso la messa a reddito degli stessi avvenuta a partire dal mese di luglio 2012 con la stipula di un contratto d'affitto con la correlata Class Editori SpA. Rimangono in corso d'opera i lavori per una porzione d'immobile di circa 385 mq che verrà realizzata ad open space. Una volta

---

ultimati i lavori di ristrutturazione la superficie commerciale complessiva sarà di 2.680 mq;

- sono proseguite le vendite degli appartamenti della nuova palazzina realizzata a uso residenziale di sei piani fuori terra (Primo, ed unico, Progetto Casa approvato dal Comune di Milano) e dei box, in un contesto di mercato immobiliare nazionale ed europeo in netta contrazione a causa delle condizioni negative dell'economia, dell'aumento del costo del denaro per l'acquisto delle case e per le maggiori difficoltà nell'accesso al credito, che hanno determinato una riduzione della domanda, un allungamento dei tempi medi di commercializzazione e una graduale contrazione dei prezzi (il calo delle vendite nel settore residenziale nel 2012, tocca quasi il 20%). Il mercato immobiliare a Milano ha subito un calo di circa il 10,7% del valore; la situazione non è migliore nelle altre grandi città italiane, che solitamente fanno da traino al settore immobiliare nazionale, che registrano cali nell'ordine del 20%: Roma -20,6, Torino -18,1%, Bologna -18,4%, Genova -21,8% e Firenze -21,1% (*Fonte: Osservatorio Immobiliare*). Nonostante la situazione di mercato, le vendite del complesso residenziale avviate nel 2011, hanno generato nel biennio, sino al 31 dicembre 2012, ricavi complessivi pari a 10,24 milioni di euro, di cui 2,78 milioni di euro nell'anno in corso, consentendo un significativo rientro dell'investimento effettuato.  
A causa dell'inadempimento all'obbligo di stipula del contratto di rogito da parte di un promissario acquirente di uno degli appartamenti e box in vendita, Diana Bis, nel mese di settembre, ha acquisito a titolo definitivo la caparra confirmatoria, pari a 250 mila euro, ai sensi dell'art. 1385 c.c..

- nel mese di luglio CIA ha incrementato la propria quota di possesso nella società Isola Longa Srl, che detiene importanti proprietà fondiarie, immobiliari e produttive (la grande Salina Infersa) nella Riserva dello Stagnone, in provincia di Trapani, acquistando per un valore di 0,74 milioni di euro il 25% delle quote del capitale sociale, e portando la quota di possesso complessiva al 50%. CIA ha inoltre rafforzato la sua quota di partecipazione nella società Agricola Florio Sarl (già Isola Longa Turismo Rurale Srl), acquistando il 15% della quote sociali al valore nominale e portando anche per questa società la quota di possesso complessiva al 100%. Per CIA, l'investimento ha carattere strategico, e sviluppato nell'ambito dei progetti d'investimento nel campo residenziale-turistico-alberghiero, in fase di realizzazione;
- la controllata Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl, ha avviato nel mese di agosto i lavori relativi alla sistemazione di alcuni spazi del Palmento (antico fabbricato ristrutturato), situato nei pressi della cantina vitivinicola del Pisciotto, da destinare a struttura ricettivo-turistica, con la realizzazione di camere dotate di tutti i comfort. L'intervento ha l'obiettivo di affiancare alla produzione e alla vendita del vino, la possibilità di ospitare clienti, turisti e appassionati, nel lessico attuale identificati come *enoturisti*, che rappresentano una categoria di viaggiatori in continua crescita;
- nel mese di ottobre si è conclusa la procedura arbitrale, avviata a seguito della contestazione della valutazione effettuata dall'arbitratore prof. Luigi Guatri, per la determinazione del valore del 100% della società Donnafugata Resort Srl, quantificato dallo stesso in 33 milioni di euro con la conseguente determinazione del prezzo di vendita relativo all'esercizio da parte di CIA dell'opzione di vendita per una quota pari al 15% del capitale sociale. Nel corso del lodo, la controparte, un'importante società spagnola quotata, aveva presentato al Tribunale di Milano un'istanza di ricusazione del Presidente del collegio arbitrale e dell'arbitro di parte; il Presidente del Tribunale ha respinto, in data 23 novembre, l'istanza presentata. Il collegio arbitrale ha deliberato respingendo la contestazione promossa dalla controparte beneficiaria dell'opzione di vendita, ritenendo equa la valutazione dell'arbitratore e attribuendo inoltre a carico della controparte tutte le spese del procedimento e di difesa, la cui notifica è avvenuta nei primi giorni del mese di dicembre;
- nel mese di dicembre è stata perfezionata la cessione delle quote della società agricola Azienda Turistica Florio Sarl, proprietaria di terreni e fabbricati (tra i quali un antico baglio) sull'isola di in Sicilia. Questa cessione ha permesso a CIA di realizzare una significativa plusvalenza, pari a 1,69 milioni di euro. Nell'ambito della struttura dell'operazione, CIA conserva la proprietà di circa 100 ha di terreni e alcuni fabbricati sull'isola di Levanzo, attraverso la controllata al 100% Agricola Florio Sarl.

---

## **Principali dati economici dell'esercizio**

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

- i ricavi complessivi del Gruppo al 31 dicembre 2012 sono pari a 9,85 milioni di euro, contro i 15,7 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

La diminuzione dei ricavi pari a 5,85 milioni di euro è determinata dall'effetto combinato dei seguenti fattori:

- plusvalenze: minori ricavi per 3,2 milioni di euro conseguita nel 2011 derivanti dalla cessione del 25% delle quote di Società Infrastrutture Sicilia Srl e maggiori i ricavi per 1,69 milioni di euro realizzati nel 2012, derivanti dalla cessione delle quote di Azienda Turistica Florio Srl, sopra citata, e da altre plusvalenze, per complessivi 0,1 milioni di euro, derivanti dalle dismissioni di investimenti considerati non strategici (un appartamento di proprietà di CIA, sito in Milano e di una multiproprietà a Megévé – Francia). L'effetto netto vale circa -1,41 milioni di euro di ricavi nel 2012;
  - minori ricavi derivanti dalla vendita delle unità abitative e dei box realizzati dalla controllata Diana Bis Srl; i ricavi conseguiti nel 2011 erano pari a 7,7 milioni di euro contro 2,53 milioni di euro realizzati nel 2012;
  - l'incremento dei ricavi derivanti dalla locazione degli immobili e dalla fornitura dei servizi di facility management, è principalmente attribuibile alla messa a reddito di parte degli immobili a destinazione uso ufficio della controllata Diana Bis Srl, avvenuta a partire dal mese di luglio 2012;
  - crescono i ricavi dalla vendita di vino della controllata Feudi del Pisciotto Srl che passano da 0,68 milioni di euro del 2011 a 0,86 milioni di euro del 2012. Si segnala che la vendemmia 2012 ha avuto standard qualitativi elevatissimi in virtù dell'andamento climatico particolarmente favorevole in Sicilia, con una produzione 2.420 hl.
- I costi per acquisti sono pari a 2,68 milioni di euro (7,94 milioni di euro nel 2011). La riduzione è principalmente attribuibile ai costi relativi alle vendite delle unità abitative e dei box realizzate che nel 2012 si sono ridotte rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente.
  - le spese per prestazioni di servizi sono state pari a 2,1 milioni di euro (2,5 milioni di euro nel 2011) e sono riferite ai costi di gestione degli immobili, all'attività vitivinicola delle controllate Feudi del Pisciotto Sarl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl e al costo delle prestazioni ottenute dalla correlata Class Editori Spa per la fornitura di servizi di consulenza tecnica, amministrativi, finanziaria, informatica. La significativa riduzione è imputabile al fatto che tali spese nel 2011 erano state più elevate e connesse alla conclusione dell'accordo siglato con le società Euroairports Srl e Miro Radici Finance, per la cessione del 25% delle quote sociali di Società Infrastrutture Sicilia Srl;
  - il costo del personale pari a 0,4 milioni di euro, è relativo ai due dipendenti di CIA ed agli avventizi che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto Sarl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl. La contenuta forza lavoro della capogruppo è da attribuirsi al fatto che tutte le attività (direzione e coordinamento, amministrazione finanza e controllo, gestione operativa) sono svolte o direttamente dai consiglieri o date in outsourcing tramite contratti o rapporti di servizi riferibili principalmente alla correlata Class Editori Spa;
  - gli altri costi operativi sono pari a 0,49 milioni di euro (0,3 milioni di euro nel 2011) e comprendono l'IMU a cui è imputabile l'incremento, le imposte di registro, i compensi agli organi societari e sopravvenienze passive;
  - il totale degli ammortamenti e svalutazioni è risultato pari a 1,27 milioni di euro (1,04 milioni di euro al 31 dicembre 2011); l'incremento è attribuibile alla messa a reddito di parte degli immobili ad uso uffici della controllata Diana Bis Srl;

- il Risultato Operativo Lordo al 31 dicembre 2012 è stato pari a 2,9 milioni di euro in diminuzione rispetto al 2011 per effetto delle operazioni straordinari sopra citate, ma in linea con quello dell'anno precedente al netto di tali operazioni;
- gli oneri finanziari netti sono stati pari a 1,73 milioni di euro (1,50 milioni di euro nell'esercizio precedente).
- le imposte del periodo sono pari a 28 mila euro (contro 121 mila euro al 31 dicembre 2011, in conseguenza della contabilizzazione di imposte anticipate);
- L'utile netto consolidato è pari a 1,16 milioni di euro, contro 2 milioni di euro al 31 dicembre 2011.

### **Conto economico consolidato**

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ricavi di vendita	15.702	9.850	(37,3)
Costi Operativi	(11.183)	(5.663)	(49,4)
<b>Margine Lordo</b>	<b>4.519</b>	<b>4.187</b>	<b>(7,3)</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	28,8	42,5	
Ammortamenti	(1.039)	(1.273)	22,5
<b>Risultato Operativo</b>	<b>3.480</b>	<b>2.914</b>	<b>(16,3)</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	22,2	29,6	
Proventi e oneri finanziari netti	(1.502)	(1.737)	15,6
<b>Utile Ante Imposte</b>	<b>1.978</b>	<b>1.177</b>	<b>(40,5)</b>
Imposte	121	(28)	n.s.
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	-	9	100,0
<b>Risultato di competenza del gruppo</b>	<b>2.099</b>	<b>1.158</b>	<b>(44,8)</b>

I **Ricavi** sono così suddivisi:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Ricavi affitti	2.226	2.828	27,0
Ricavi facility management	681	697	2,3
Ricavi vendita vino	683	856	25,3
Altri Ricavi attività vitivinicola	938	683	(27,2)
Ricavi da attività mobiliare	3.267	1.724	(47,2)
Ricavi da vendite immobiliari	7.709	2.779	(64,0)
Altri Ricavi	198	283	42,9
<b>Totale</b>	<b>15.702</b>	<b>9.850</b>	<b>(37,3)</b>

Si segnala che la voce *Altri ricavi attività vitivinicola* include il risconto per la quota di competenza del periodo, del contributo in conto capitale ricevuto con l'ammissione al decreto della Regione Sicilia (Mis.4.09 del Por Sicilia 2000/2006), la variazione delle rimanenze dei prodotti finiti e dei semilavorati e le anticipazioni culturali, ovvero i costi di manodopera e di semine anticipati per la nuova coltura-vendemmia. La riduzione verso l'anno precedente è principalmente dovuta alla variazione del magazzino dei prodotti finiti e semilavorati della controllata Feudi del Pisciotto Sarl, conseguenti all'incremento dei volumi di vendita del vino.

La voce Altri ricavi comprende proventi straordinari e quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda, tra cui 97 mila euro per prestazioni di servizi alla partecipata LC International LLC.

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Acquisti	7.939	2.680	(66,2)
Servizi	2.488	2.097	(15,7)
Costo del personale	437	396	(9,4)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	11	--	--
Altri costi operativi	308	490	(59,1)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>11.183</b>	<b>5.663</b>	<b>(49,4)</b>

La riduzione dei costi è principalmente attribuibile al minor costo del venduto delle unità abitative e dei box realizzate al 31 dicembre 2012, rispetto all'esercizio precedente, da parte della controllata Diana Bis Srl, già sopra citato.

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Costi locazioni	43	41	(4,7)
Costi facility	288	278	(3,5)
Costi attività vitivinicola	274	410	49,6
Costi consulenze commerciali, finanziarie e amministrative	1.508	896	(40,6)
Altri costi	375	472	25,9
<b>Totale Servizi</b>	<b>2.488</b>	<b>2.097</b>	<b>(15,7)</b>

La riduzione dei costi va attribuita a quanto già sopra esposto in merito alle spese per servizi.

### **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 2012 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>
Terreni e fabbricati	20.520	42.478
Impianti e macchinari	3.072	2.726
Attrezzature industriali e commerciali	30	18
Altri beni	170	581
Immobilizzazioni in corso	22.723	863
<b>Totale</b>	<b>46.515</b>	<b>46.666</b>

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

## Investimenti immobiliari

€uro/000	Costo Storico	Amm.to precedente	Saldo al 31/12/11	Acquisiz. (Dismiss.)	Amm.to Esercizio	Saldo al 31/12/12
G.Galeazzo 31 p.t.	1.203	(259)	944		(36)	908
<b>Tot. Immobili in leasing</b>	<b>1.203</b>	<b>(259)</b>	<b>944</b>	<b>--</b>	<b>(36)</b>	<b>908</b>
Burigozzo 5	417		417			417
G.Galeazzo 29	6.345	(1.232)	5.113		(192)	4.921
Borgazzi 2 p.t.	770	(302)	468		(22)	446
Borgazzi 2 lab.	150	(62)	88		(4)	84
Borgazzi 2 3°p.	353	(79)	274	(266)	(8)	--
Via Burigozzo, 1 (immobile Diana Bis)	--		--	15.506	(236)	15.270
G. Galeazzo 31 1°p.	692	(224)	468		(21)	447
Malindi KENIA	14	(6)	8		(1)	7
Portorotondo	22	(9)	13		(1)	12
Francia Alta Savoia	21	(6)	15	(14)	(1)	--
Venezia	47	(18)	29		(1)	28
New York, 7-9 East 20th	2.332		2.332	61	(72)	2.321
Terreni e fabbricati Agricola Florio				486		486
Terreni e fabbricati Feudi del Pisciotto <sup>1</sup>	1.574		1.574			1.574
Terreni e fabbricati Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto <sup>2</sup>	686	(95)	591		(23)	568
Cantina Feudi del Pisciotto	5.350	(319)	5.031		(162)	4.869
<b>Tot. Altri immobili</b>	<b>18.773</b>	<b>(2.352)</b>	<b>16.421</b>	<b>15.773</b>	<b>(744)</b>	<b>31.450</b>
Burigozzo 5	446		446			446
G. Galeazzo 29	2.571		2.571			2.571
Via Burigozzo, 1 (immobile Diana Bis)	--		--	6.965		6.965
Valore Terreni Feudi del Pisciotto emerso in consolid.	25		25			25
Valore Terreni Az. Agricola TdP emerso in consolid.	113		113			113
<b>Tot. Terreni</b>	<b>3.155</b>	<b>--</b>	<b>3.155</b>	<b>6.965</b>	<b>--</b>	<b>10.120</b>
<b>Totale Terreni e Fabbricati</b>	<b>23.131</b>	<b>(2.611)</b>	<b>20.520</b>	<b>22.738</b>	<b>(780)</b>	<b>42.478</b>

Il dettaglio delle immobilizzazioni in corso è il seguente:

€uro/000	31/12/11	31/12/12
Immobile Via Burigozzo 1/Corso Italia 64 e Autorimessa	21.904	--
Antico Baglio Contrada Pisciotto Niscemi (CL)	717	779
Resort del Pisciotto	102	84
<b>Totale</b>	<b>22.723</b>	<b>863</b>

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

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

Riguardo al valore delle immobilizzazioni in corso precisiamo che:

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

<i>€uro/000</i>	<b>Immob. in corso</b>	<b>Immob. completati</b>	<b>R.F. Residenz.</b>	<b>Totale</b>
<b>Costo Storico al 31 dicembre 2011</b>	<b>21.954</b>	--	<b>13.818</b>	<b>35.772</b>
Ammortamenti precedenti	(50)	--	--	<b>(50)</b>
<b>Saldo netto al 31 dicembre 2011</b>	<b>21.904</b>	--	<b>13.818</b>	<b>35.722</b>
Incrementi dell'esercizio	567	--	1.196	<b>1.763</b>
Riclassifiche	(22.521)	22.521	--	--
Alienazioni dell'esercizio (costo del venduto)	--	--	(2.524)	<b>(2.524)</b>
Svalutazioni dell'esercizio	--	--	--	--
Ammortamenti dell'esercizio	--	(236)	--	<b>(236)</b>
Giro Fondi ammortamento esercizi precedenti	50	(50)	--	--
<b>Saldo netto al 31 dicembre 2012</b>	--	<b>22.235</b>	<b>12.490</b>	<b>34.725</b>

### **Partecipazioni immobilizzate**

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

#### **Partecipazioni in società collegate**

<i>€uro/000</i>	<b>Saldo al 31/12/11</b>	<b>Acquisizioni</b>	<b>Alienaz.</b>	<b>Rival.(Svalut azioni)</b>	<b>Variazione consolidam.</b>	<b>Saldo al 31/12/12</b>
Azienda Turistica Florio Sarl	1.267	2.780	(4.047)			--
Agricola Florio Srl (già Isola Longa Turismo Rurale)	3					3
Donnafugata Resort Srl	2.490					2.490
Società Infrastrutture Sicilia Srl	--				10.313	10.313
LC International LLC	1.455					1.455
Infrastrutture America Srl	65	1			(66)	--
Isola Longa Srl	650	630				1.280
<b>Totale</b>	<b>5.930</b>	<b>3.411</b>	<b>(4.047)</b>	--	<b>10.247</b>	<b>15.541</b>

---

L'incremento del valore nelle partecipazioni in imprese collegate è dovuto all'ingresso nel perimetro di consolidamento di Infrastrutture America con conseguente contabilizzazione della partecipazione nella collegata Società Infrastrutture Sicilia Srl. Da segnalare inoltre l'acquisizione di un ulteriore 25% delle quote sociali di Isola Longa.

### **Altre partecipazioni immobilizzate**

<i>€uro/000</i>	<b>Saldo al 31/12/11</b>	<b>Acquisizioni</b>	<b>Alienazioni /Svalutazioni</b>	<b>Variazione Fair Value</b>	<b>Saldo al 31/12/12</b>
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Audoin De Dampierre	110	--	--	--	110
<b>Totale</b>	<b>265</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>265</b>

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

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

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

Riguardo alle partecipazioni in società collegate segnaliamo i seguenti aspetti:

- Isola Longa Srl – sono in fase di studio progetti per la realizzazione di una struttura agricola-turistica-residenziale, attraverso un progetto orientato alla salvaguardia dell'ambiente e alla valorizzazione dei beni detenuti dalla Società stessa, fra cui la grande salina Infersa, nell'area del trapanese denominata "Riserva dello Stagnone" (le Saline di Trapani);
- Donnafugata Resort Srl è proprietaria di un grande e prestigioso complesso alberghiero a cinque stelle lusso con due campi da golf da campionato la cui inaugurazione è avvenuta nel luglio del 2010. CIA, a seguito di quanto detto in precedenza, ha significativamente ridotto la propria quota di possesso nella società.
- Società Infrastrutture America Srl partecipa al 50% del capitale di Società Infrastrutture Sicilia Srl, che a sua volta detiene la più importante partecipazione privata in Airgest SpA, società di gestione dell'aeroporto di Trapani. Lo scalo, ottenuta da parte dell'ENAC la certificazione per la concessione trentennale, ha visto incrementare notevolmente il numero dei passeggeri, con un andamento di traffico in controtendenza rispetto a quello degli altri aeroporti italiani, grazie soprattutto alle tratte operate dal vettore Ryanair dagli scali di Bergamo, Bologna, Genova, Pisa, Trieste e Perugia e da molti altri scali europei (in tutto circa 35) oltre che dall'avvio di una linea regolare con Roma di AirOne;
- LC International LLC è la holding che detiene le partecipazioni totalitarie nei ristoranti-società facenti capo alla famiglia Maccioni, Le Cirque, Osteria Il Circo a NY, e di altri sei, di cui due a Las Vegas, uno a Santo Domingo, uno in India, uno all'Hotel Pierre di New York con il marchio Sirio e uno con la compagnia di crociera Holland America, gestiti attraverso la formula del management fee. Il piano di sviluppo triennale della società prevede una notevole crescita attraverso l'apertura di nuovi ristoranti nel mondo a cominciare da Dubai.

## Crediti commerciali

Il totale dei crediti commerciali è passato da 3,3 milioni di euro al 31 dicembre 2011 a 3,0 milioni di euro al 31 dicembre 2012.

Il dettaglio è il seguente:

€/000	31/12/11	31/12/12
Clienti ordinari	1.186	1.378
Fatture da emettere	673	1.588
Crediti vs. collegate	1.409	--
Fondo Svalutazione Crediti	(10)	(10)
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>3.258</b>	<b>2.956</b>

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

La riduzione dei crediti verso collegate è generata dall'acquisizione della maggioranza di Infrastrutture America Srl e dalla conseguente elisione dei crediti nel bilancio consolidato 2012..

## Patrimonio Netto

Il patrimonio netto del Gruppo al 31 dicembre 2012, ammonta a 15,73 milioni di euro contro i 4,36 milioni di euro del 31 dicembre 2011.

L'incremento del patrimonio rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente si deve, oltre che al risultato di periodo, al consolidamento integrale della società Infrastrutture America Srl, società che detiene indirettamente la partecipazione in Airgest SpA, società di gestione dell'aeroporto di Trapani) la cui maggioranza è stata acquisita nell'esercizio.

## Posizione finanziaria netta consolidata

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

€/000	31/12/2011	31/12/2012	Variazioni 2011/2012	Variatz. %
Titoli	--	--	--	--
Disponibilità liquide	206	4.485	4.279	n.s.
Crediti finanziari correnti	2	1	(1)	(50,0)
Debiti finanziari non correnti	(35.104)	(44.553)	(9.449)	26,9
Debiti finanziari correnti	(19.550)	(5.949)	13.601	(69,6)
<b>Posizione finanziaria netta consolidata</b>	<b>(54.446)</b>	<b>(46.016)</b>	<b>8.430</b>	<b>(15,5)</b>

---

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 54,45 milioni di euro a un indebitamento netto di 46 milioni di euro al 31 dicembre 2012, con un miglioramento di 8,43 milioni di euro.

La variazione è in parte attribuibile al parziale rimborso del finanziamento, concesso da Centrobanca alla controllata Diana Bis, conseguente alla vendita degli appartamenti e dei box dell'immobile di via Borgazzi n.1, e in parte al perfezionamento della cessione da parte di CIA della propria quota di proprietà del capitale sociale di Azienda Turistica Florio Sarl che ha permesso a CIA di realizzare una plusvalenza netta di circa 1,69 milioni di euro. Una parte della liquidità è stata successivamente impiegata per il pagamento di debiti derivanti dall'operazione stessa.

Nel corso dell'anno, è stato effettuato il rimborso del finanziamento di 0,5 milioni di euro concesso alla controllata Feudi del Pisciotto Srl, conseguente all'incasso di crediti erariali relativi all'anno 2008.

La posizione finanziaria evidenzia un incremento dell'indebitamento finanziario non corrente, a cui corrisponde una riduzione dell'indebitamento finanziario corrente; questo effetto è dovuto alla trasformazione del prestito ponte (di breve periodo) di originari 22 milioni di euro concesso da Centrobanca alla controllata Diana Bis, scaduto il 15 giugno 2012, rifinanziato con linea di credito dallo stesso istituto di credito, a medio-lungo termine.

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

### **Dividendi pagati**

Non sono stati corrisposti dividendi nel corso del 2012. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati nell'esercizio 2009 è al 31 dicembre 2012 pari a 2 mila euro. Secondo una ricerca de Il Sole-24 Ore Cia è la immobiliare che ha performato meglio di tutte le altre quotate in borsa a far data dal 1 gennaio scorso.

### **Dati di Borsa**

	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Quotazione minima (euro)	0,238	0,2310
Quotazione massima (euro)	0,3497	0,28
Volumi trattati (complessivi) (euro)	7.247.615	5.019.425
Capitalizzazione minima (ml. euro)	22	21
Capitalizzazione massima (ml. euro)	31	25
Capitalizzazione media (ml. euro)	24,9	23,3
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

## Gli indicatori di risultato finanziario

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

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>Variazione %</u>
Ricavi delle vendite	14.729	7.006	(52,4)
Produzione interna	--	--	--
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>14.729</b>	<b>7.006</b>	<b>(52,4)</b>
Costi esterni operativi	10.427	4.777	(54,2)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>4.302</b>	<b>2.229</b>	<b>(48,2)</b>
Costi del personale	437	396	(9,4)
<b>Margine Operativo Lordo (MOL)</b>	<b>3.865</b>	<b>1.833</b>	<b>(52,6)</b>
Ammortamenti e accantonamenti	(1.039)	(1.273)	22,5
<b>Risultato Operativo</b>	<b>2.826</b>	<b>560</b>	<b>(80,2)</b>
Risultato dell'area accessoria	683	306	(55,2)
Risultato netto dell'area finanziaria	--	--	--
<b>EBIT Normalizzato</b>	<b>3.509</b>	<b>866</b>	<b>(75,3)</b>
Risultato dell'area straordinaria	(29)	2.048	n.s.
<b>EBIT Integrale</b>	<b>3.480</b>	<b>2.914</b>	<b>(16,3)</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(1.502)	(1.737)	15,3
<b>Risultato Lordo</b>	<b>1.978</b>	<b>1.177</b>	<b>(40,5)</b>
Imposte sul reddito	121	(28)	123,1
Risultato di terzi	--	--	--
<b>Risultato netto</b>	<b>2.099</b>	<b>1.158</b>	<b>(44,8)</b>

\* negli indicatori finanziari riclassificati nel risultato operativo

Di seguito l'esposizione di trend di fatturato degli ultimi 5 esercizi e i valori dei principali indici di bilancio:

<i>€uro/000</i>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Fatturato totale	5.293	4.089	4.632	15.702	9.850
<b>Utile Netto</b>	<b>1.382</b>	<b>(452)</b>	<b>(480)</b>	<b>2.099</b>	<b>1.158</b>

		<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2012</b>
<b><u>Indici di finanziamento delle immobilizzazioni</u></b>			
<b>Margine Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	<i>€/000</i>	(48.526)	(48.132)
<b>Quoziente Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	0,08	0,25
<b>Margine Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	<i>€/000</i>	(11.182)	(1.337)
<b>Quoziente Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	0,79	0,98

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)	%	16,50	4,69
<b>Quoziente di indebitamento finanziario</b> (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	12,50	2,93

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)	%	48,18	7,36
<b>ROE Lordo</b> (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	45,40	7,48
<b>ROI</b> (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	2,50	(1,84)
<b>ROS</b> (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	8,99	(16,80)

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

### **Indici di solvibilità**

<b>Margine di Disponibilità</b> (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	€/000	(11.182)	(1.337)
<b>Quoziente di Disponibilità</b> (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	0,68	0,95
<b>Margine di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	(27.491)	(16.717)
<b>Quoziente di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	0,20	0,38

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

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

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

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

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

### **Aree di attività**

#### **A ) Locazioni**

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2012 i seguenti risultati :

<i>€/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>	<b>Variaz.</b> <b>Assoluta</b>	<b>Variaz.</b> <b>(%)</b>
Ricavi	2.226	2.828	602	27,0
Costi operativi diretti	(1.285)	(1.740)	455	35,4
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>941</b>	<b>1.088</b>	<b>147</b>	<b>15,6</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>42,3</i>	<i>38,5</i>		

L'incremento dei ricavi va principalmente imputato ai già citati effetti derivanti dalla locazione di parte degli immobili ad uso uffici della contraollata Diana Bis Srl, a partire dal secondo semestre del 2012.

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

#### **B ) Servizi e facility management**

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2012 i seguenti risultati :

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>	<b>Variatz. Assoluta</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Ricavi	681	697	16	2,3
Costi operativi diretti	(432)	(364)	(68)	(15,7)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>249</b>	<b>333</b>	<b>84</b>	<b>33,6</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	36,6	28,9		

La riduzione dei costi operativi è dovuta ai risparmi conseguiti nei costi per le manutenzioni e per il personale.

I costi operativi diretti includono le spese di manutenzione, pulizia, vigilanza, le altre spese inerenti la gestione ordinaria degli immobili e il costo del personale.

### C ) Attività vitivinicola

L'Area di attività, riferita alle controllate Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Feudi del Pisciotto, ha conseguito nel corso del 2012 i seguenti risultati:

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>	<b>Variatz. Assoluta</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Ricavi vendita vino	683	856	173	25,3
Variazione delle Rimanenze	688	399	(289)	(42,0)
Altri Ricavi attività vitivinicola	297	284	(13)	(4,5)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>1.669</b>	<b>1.539</b>	<b>(130)</b>	<b>(7,8)</b>
Costi operativi diretti	(1.170)	(1.041)	129	(11,0)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>499</b>	<b>498</b>	<b>(1)</b>	<b>(0,2)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	29,9	32,4		

Negli *Altri ricavi attività vitivinicola* sono incluse le anticipazioni culturali, ovvero i costi di manodopera e di semine anticipati per la nuova coltura-vendemmia e il risconto, per la quota di competenza del periodo, del contributo in conto capitale. Nei costi sono invece inclusi le spese dirette per la produzione del vino e il costo del personale.

La rappresentazione dei costi del 31 dicembre 2011 ha subito una riclassificazione al fine di meglio rappresentare le sole spese inerenti ai costi operativi diretti e rendere il confronto con il 2012 più omogeneo.

### D ) Attività Immobiliare

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2012 i seguenti risultati:

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>	<b>Variatz. Assoluta</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Ricavi	7.709	2.779	(4.930)	(64,0)
Costi operativi diretti	(7.482)	(2.517)	4.965	(66,4)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>227</b>	<b>262</b>	<b>35</b>	<b>15,4</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	2,9	9,4		

---

L'area è relativa alle attività immobiliari poste in essere dalla controllata Diana Bis Srl. I ricavi nel 2012, comprendono oltre alle vendite degli appartamenti e dei box, la caparra confirmatoria incassata, pari 250 mila euro, a causa dell'inadempimento all'obbligo di stipula del contratto di rogito da parte di un promissario acquirente di uno degli appartamenti e box in vendita ai sensi dell'art. 1385 c.c.

## **Partecipazioni**

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

**Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl:** la società con sede in Palermo gestisce vigneti di proprietà, pari a 25 Ha. Ha chiuso il 2012 con un risultato ante imposte di -119 mila euro; -90 mila euro dopo le imposte;

**Feudi del Pisciotto Sarl:** la società con sede in Palermo sviluppa attività vitivinicola, attraverso la cantina e la gestione di vigneti di proprietà, pari a 13 Ha. Ha chiuso il 2012 con un risultato ante imposte di -290 mila euro; -255 mila euro dopo le imposte;

**Resort del Pisciotto Srl:** la società con sede in Palermo, ha chiuso il 2012 con un risultato ante imposte di -5 mila euro; 10 mila euro dopo le imposte;

**Resort & Golf Società Consortile Srl:** la società con sede in Palermo ha chiuso il 2012 con un risultato ante imposte di -4 mila euro; -4 mila euro dopo le imposte;

**Diana Bis Srl:** la società con sede in Milano ha chiuso il 2012 con un risultato ante imposte di -4 mila euro; -65 mila euro dopo le imposte.

**Azienda Florio Srl** - società agricola (*già* Isola Longa Turismo Rurale Srl): la società con sede in Palermo è proprietaria di 100 Ha, di terreni e fabbricati sull'Isola di Levanzo - Sicilia; ha chiuso il 2012 con un risultato di -11 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***

La congiuntura economica che ha colpito l'economia occidentale e l'Italia, non mostra per CIA ripercussioni significative: per quanto riguarda le partecipazioni detenute dalla società, le prospettive di reddito si ritengono allo stato positive, non essendo esse di portafoglio liquido, ma inerenti a progetti di investimento di significativa portata e spessore.

Per gli investimenti immobiliari fatti nel centro di Milano non si intravedono rischi di deprezzamento di valore, e lo stesso vale per gli investimenti in corso di cui vengono ampiamente descritte le caratteristiche in relazione. Si fa inoltre riferimento a quanto segnalato negli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio.

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

Le principali partite di credito sono relative alla locazione degli immobili e alla cessione di servizi di facility management resi alle società del gruppo Class Editori e sue collegate e ad altre società, per le quali non sussistono ragioni di rischio.

La società non ha mai registrato finora perdite su crediti.

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

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

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

Le attività fino a tutto il 2012 si sono sviluppate pressoché interamente nell'area euro. Gli investimenti effettuati recentemente negli Stati Uniti non dovrebbero generare impatti negativi sui flussi finanziari di Cia, in quanto le relative transazioni sono denominate in euro. Il management valuterà comunque con attenzione gli sviluppi dei suddetti investimenti per porre eventualmente in essere le opportune contromisure.

### ***Rischi di liquidità***

Il miglioramento della posizione finanziaria netta per circa 8 milioni di euro, avviato in corso di esercizio, dimostra la capacità di generare flussi di cassa, e la prevedibile ulteriore riduzione dell'indebitamento rendono pressoché inesistente il rischio di incapacità di disporre di risorse finanziarie adeguate ai fabbisogni derivanti dall'operatività e alla capacità di rimborso delle rate dei mutui.

### ***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 relativa 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. La società 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 nel mese di dicembre 2012, ha confermato l'esito della sentenza di primo grado, con motivazioni ritenute dai legali inconsistenti. La società è pertanto decisa a ricorrere in Cassazione.

## **Personale**

Media del periodo:

	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>	<b>Variazione assoluta</b>
Dirigenti	--	--	--	--
Impiegati	4	3	3	--
<b>Totale</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>--</b>

## Passività finanziarie correlate ai singoli asset immobiliari.

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

€ (migliaia)	Mq superficie lorda	Costo Storico	Valore Contabile al 31/12/12	Debito Residuo al 31/12/12	Forma debito	Capitale di Debito Iniziale	Data Stipula	Data Scadenza
MILANO - Via Burigozzo 5	3.152	863	863		Mutuo	(12.560)	07/02/2003	29/02/2028
MILANO - Via Gian Galeazzo 31 (1° P.)	230	692	448	(12.338)				
MILANO - Via Borgazzi 2 (P.T. e Lab.)	250	920	528		Mutuo	(3.000)	11/02/2008	29/02/2028
MILANO - Via Gian Galeazzo 31 (P.T.)	235	1.203	908	(320)	Leasing	(1.200)	25/11/2004	25/11/2014
MILANO - Via Gian Galeazzo 29	3.510	8.916	7.491	(4.971)	Mutuo	(6.500)	20/04/2009	20/04/2021
MILANO - Via Burigozzo 1 / C.so Italia 64 - <b>Prop. Diana Bis Srl</b>								
Immobili uso commerciale	2.680 <sup>1</sup>	35.011	34.725	(22.909)	Mutuo	(22.000) <sup>2</sup>	19/09/2008	15/09/2038
Autorimessa + Cantine	2.461							
Immobile uso residenziale	2.847							
SICILIA-Niscemi, Loc. Pisciotto - <b>Prop. Feudi del Pisciotto Sarl</b>								
Cantina	4.230	9.471 <sup>4</sup>	7.910	(2.897)	Mutuo	(3.000)	14/10/2009	14/10/2029
Ristrutturazione Antico Palmento - Cantina	1.480							
NEW YORK - 7-9 East 20 <sup>th</sup>	430	2.332	2.318	(1.693)	Mutuo	(1.792)	12/02/2010	30/06/2035
<b>Totale</b>	<b>21.595</b>	<b>59.408</b>	<b>55.191</b>	<b>(45.128)</b>		<b>(61.052)</b>		

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

<sup>2</sup> Il finanziamento "bridge" in scadenza il 15 giugno 2012 è stato rifinanziato con un mutuo a medio/lungo termine, per il debito residuo risultante.

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

<sup>4</sup> Il costo storico comprende solo l'investimento per la ristrutturazione e realizzazione della cantina vinicola e degli impianti. Il valore di bilancio è comprensivo anche dell'originario costo d'acquisto di 2,17 milioni di euro. Per quanto riguarda il mutuo in essere, esso non ha relazione con altre porzioni importanti del compendio rientrante nell'acquisto totale del bene.

---

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, nonché i beni in multiproprietà.

La differenza tra i 45,1 milioni di euro di debito residuo al 31 dicembre 2012 esposto in tabella e i 46,01 milioni di euro della posizione finanziaria netta, è riconducibile a linee ordinarie e di mutuo non specificatamente correlate agli asset immobiliari.

### **Principali eventi successivi al 31 dicembre 2012**

I fatti di maggior rilievo intervenuti successivamente al 31 dicembre 2012 sono i seguenti:

- a seguito della conclusione della procedura arbitrale, riguardante l'esercizio dell'opzione di vendita per una quota pari al 15% del capitale sociale della società Donnafugata Resort Srl, la controparte beneficiaria, ha proposto l'impugnativa del lodo presso la Corte d'Appello di Milano (la prima udienza è stata fissata per il mese di giugno 2013) e ha promosso un'azione ordinaria dinanzi al Tribunale Civile di Milano chiedendo l'annullamento e la risoluzione del mandato all'arbitratore, sottoscritto in accordo tra le stesse parti. CIA, stante il perdurare dell'inadempienza e considerata l'infondatezza delle azioni promosse da controparte, strumentali al solo fine dilatorio, sta valutando le azioni da intraprendere per portare in esecuzione la sentenza dell'arbitrato; una volta incassato il prezzo fissato per le quote vendute, 4,95 milioni di euro, CIA realizzerà una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico.
- l'accettazione di ulteriori proposte relative alla vendita di box per complessivi 0,17 milioni di euro, unitamente alla presenza di altre trattative in corso per le unità residenziali, del complesso immobiliare realizzato dalla controllata Diana Bis Srl, consentono di prevedere il raggiungimento degli obiettivi, previsti nel piano di investimento identificato per l'area, entro la fine dell'anno;
- nel 2013 si prevede un incremento dei ricavi di vendita dei vini della controllata Feudi del Pisciotto Sarl, grazie ad una domanda specifica di mercato in crescita, soprattutto attraverso il canale export in particolare nei Paesi Orientali, Cina in primis, e in USA.  
Per completare e arricchire la propria offerta, Feudi ha in corso di realizzazione una sala degustazione attrezzata con cucina e un wine-shop, presso la propria cantina vinicola, i cui lavori termineranno entro il mese di luglio del corrente esercizio.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

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

Le attese sono quindi per un andamento positivo che prescinde dalla crisi economica in atto grazie in particolare al proseguo delle operazioni commerciali delle controllate Feudi del Pisciotto e Diana Bis e all'evoluzione positiva delle operazioni straordinarie in corso e che potranno consentire nuove operazioni tendenti a rafforzare ulteriormente il patrimonio aziendale.

Per il Consiglio di Amministrazione

**Il Presidente**

***Vittorio Terrenghi***

## PARTECIPAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI E DEI SINDACI

Cognome Nome	Società Partecipata	N° azioni possedute 31/12/2011	note	Acquisti	note	Riduzioni o vendite	N° azioni possedute 31/12/2012	note
<b>Amministratori</b>								
Vittorio Terrenghi	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Panerai Paolo	Cia S.p.A.	10.417.977		100.544		-	10.518.521	
Marco Fanfani	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Nicoletta Costa Novaro	Cia S.p.A.	1.801.140		-		-	1.801.140	
Diego Della Valle	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Carfagna Maurizio	Cia S.p.A.	20.000		-		-	20.000	
Giovanni Cattaneo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Umberto Vitiello	Cia S.p.A.	11.000		-		-	11.000	
Riccardi Angelo	Cia S.p.A.	4.000		-		-	4.000	
Andrea Morante	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Luca Panerai	Cia S.p.A.	887.500		-		-	887.500	
Beatrice Panerai	Cia S.p.A.	880.000		-		-	880.000	
<b>Sindaci</b>								
Carlo Maria Mascheroni	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Pierluigi Galbussera	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Giampaolo Dassi	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Roberto Tettamanti	Cia S.p.A.	-		-		-	-	

**DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE CONTROLLATE**

<b>STATO PATRIMONIALE</b> (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.	2.089	1	941	112	--	2.552	367
Resort del Pisciotto S.r.l.	93	--	48	19	--	--	122
Resort & Golf Soc. Consor. a r.l	--	--	15	(9)	--	--	24
Feudi del Pisciotto S.r.l.	8.496	3	4.252	926	--	7.684	4.141
Diana Bis S.r.l.	22.937	140	13.503	21	--	22.507	14.052
Agricola Florio S.r.l.	493	--	27	1	--	--	519
Infrastrutture America S.r.l.	10.313	--	1.209	10.303	--	--	1.219

**DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE COLLEGATE**

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

**DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE CONTROLLATE**

<b>CONTO ECONOMICO</b> (In migliaia di Euro)	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto Esercizio
Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	243	(243)	(115)	(4)	(119)	(90)
Resort del Pisciotto S.r.l.	--	(16)	--	--	(18)	(14)
Resort & Golf Società Consor. a r.l	--	(12)	--	--	(12)	(12)
Feudi del Pisciotto S.r.l.	1.534	(1.059)	(535)	(228)	(288)	(257)
Diana Bis S.r.l.	3.369	(2.796)	(240)	(337)	(4)	(65)
Agricola Florio S.r.l.	--	(9)	(2)	--	(11)	(11)
Infrastrutture America S.r.l.	--	(9)	--	--	(9)	(6)

**DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE COLLEGATE**

<b>CONTO ECONOMICO</b> (In migliaia di Euro)	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto Esercizio
Donnafugata Resort S.r.l.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	--	(9)	(1)	--	(10)	(10)
Isola Longa S.r.l.	50	(16)	--	--	33	33
LC International LLC (**)	2.256	(2.255)	--	(5)	(4)	(4)

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

---

***Bilancio Consolidato  
al 31 dicembre 2012***

---

**Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata  
al 31 dicembre 2012**

<b>ATTIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2011</b>	<b>31 dicembre 2012</b>
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	<b>1</b>	6	9
Immobilizzazioni immateriali		6	9
Immobilizzazioni materiali	<b>2</b>	46.515	46.666
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	<b>3</b>	5.930	15.541
Altre partecipazioni	<b>4</b>	265	265
Crediti finanziari		--	--
Altri crediti	<b>5</b>	167	1.379
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>52.883</b>	<b>63.860</b>
Rimanenze	<b>6</b>	16.309	15.380
Crediti commerciali	<b>7</b>	3.258	2.956
Crediti finanziari	<b>8</b>	2	1
Crediti tributari	<b>9</b>	2.697	1.533
Altri crediti	<b>10</b>	901	1.256
Disponibilità liquide	<b>11</b>	206	4.485
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>23.373</b>	<b>25.611</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>76.256</b>	<b>89.471</b>

**Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata  
al 31 dicembre 2012**

<b>PASSIVO</b> (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2011	31 dicembre 2012
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		125	185
Altre riserve		(317)	6.892
Utili (perdita) del periodo		2.099	1.158
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>4.356</b>	<b>10.684</b>
Capitale e riserve di terzi		1	5.053
Utile (perdita) di terzi		--	(9)
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>1</b>	<b>5.044</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>12</b>	<b>4.357</b>	<b>15.728</b>
Debiti finanziari	<b>13</b>	35.104	44.553
Fondi per rischi ed oneri		--	--
TFR e altri fondi per il personale	<b>14</b>	12	14
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>35.116</b>	<b>44.567</b>
Debiti finanziari	<b>15</b>	19.550	5.949
Debiti commerciali	<b>16</b>	7.255	6.956
Debiti tributari	<b>17</b>	366	332
Altri debiti	<b>18</b>	9.612	15.939
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>36.783</b>	<b>29.176</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>71.899</b>	<b>73.743</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>76.256</b>	<b>89.471</b>

## Conto Economico separato consolidato al 31 dicembre 2012

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2011	31 dicembre 2012
Ricavi		14.729	7.006
Altri proventi operativi		973	2.844
<b>Totale Ricavi</b>	<b>19</b>	<b>15.702</b>	<b>9.850</b>
Costi per acquisti	20	(7.939)	(2.680)
Costi per servizi	20	(2.488)	(2.097)
Costi per il personale	20	(437)	(396)
Altri costi operativi	20	(308)	(490)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	20	(11)	--
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>4.519</b>	<b>4.187</b>
Ammortamenti e svalutazioni	21	(1.039)	(1.273)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>3.480</b>	<b>2.914</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	22	(1.502)	(1.737)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>1.978</b>	<b>1.177</b>
Imposte	23	121	(28)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		--	(9)
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>		<b>2.099</b>	<b>1.158</b>
Utile per azione, base		0,02	0,01
Utile per azione, diluito		--	--

---

## Conto Economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2012

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2011	31 dicembre 2012
<b>Risultato Netto</b>		<b>2.099</b>	<b>1.158</b>
<b>Altre componenti del Conto Economico Complessivo</b>	24		
...		--	--
Imposte sulle altre componenti del conto economico complessivo		--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL PERIODO</b>		<b>2.099</b>	<b>1.158</b>
<b>Attribuibile a:</b>			
<b>AZIONISTI DI MINORANZA</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
<b>AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE</b>		<b>2.099</b>	<b>1.158</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		<b>2.099</b>	<b>1.158</b>

### Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2010 – 31/12/2011

<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 31/12/2010</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>125</b>	<b>--</b>	<b>163</b>	<b>--</b>	<b>(480)</b>	<b>2.257</b>	<b>1</b>	<b>2.258</b>
<b><u>Movimenti 2011:</u></b>										
Destinazione Risultato					(480)		480	--		--
Distribuzione dividendi										
Movimenti Riserve										
<b><u>Risultato del periodo:</u></b>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>2.099</b>	<b>2.099</b>	<b>--</b>	<b>2.099</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>			<b>2.099</b>	<b>2.099</b>	<b>--</b>	<b>2.099</b>
<b>SALDI AL 31/12/2011</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>125</b>	<b>--</b>	<b>(318)</b>	<b>--</b>	<b>2.099</b>	<b>4.356</b>	<b>1</b>	<b>4.357</b>

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

<i>(migliaia di Euro)</i>	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
<b>SALDI AL 31/12/2011</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>125</b>	<b>--</b>	<b>(317)</b>	<b>--</b>	<b>2.099</b>	<b>4.356</b>	<b>1</b>	<b>4.357</b>
<b><u>Movimenti 2012:</u></b>										
Destinazione Risultato			60		2.039		(2.099)	--		--
Distribuzione dividendi										
Movimenti Riserve					5.170			<b>5.170</b>	5.022	<b>10.222</b>
<b><u>Risultato del periodo:</u></b>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>1.158</b>	<b>1.158</b>	<b>(9)</b>	<b>1.149</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>			<b>1.158</b>	<b>1.158</b>	<b>(9)</b>	<b>1.149</b>
<b>SALDI AL 31/12/2012</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>185</b>	<b>--</b>	<b>6.892</b>	<b>--</b>	<b>1.158</b>	<b>10.684</b>	<b>5.044</b>	<b>15.728</b>

## Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2012

(migliaia di euro)	Note	2011	2012
<b>ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>			
Utile/(perdita) netto del periodo		2.099	1.158
Rettifiche:			
- Ammortamenti		955	1.273
<b>Autofinanziamento</b>		<b>3.054</b>	<b>2.431</b>
Variazione rimanenze		(14.506)	929
Variazione crediti commerciali		(2.182)	302
Variazione crediti/debiti tributari		261	1.130
Variazione altri crediti		1.031	(338)
Variazione debiti commerciali		2.400	(299)
Variazione altri debiti		112	6.327
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>		<b>(9.830)</b>	<b>10.482</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Immobilizzazioni materiali		12.866	(1.420)
Immobilizzazioni immateriali		(5)	(7)
Investimenti in partecipazioni		(500)	(9.611)
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>		<b>12.361</b>	<b>(11.038)</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori		(2.613)	(5.380)
Variazione Fondi Rischi		--	--
Variazione Trattamento di Fine Rapporto		(12)	2
Distribuzione Utili		--	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto		--	5.170
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		--	5.043
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>		<b>(2.625)</b>	<b>4.835</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>		<b>(94)</b>	<b>4.279</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>300</b>	<b>206</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>206</b>	<b>4.485</b>

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2012  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

<b>ATTIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2011</b>	<b>Di cui parti correlate</b>	<b>31 dicembre 2012</b>	<b>Di cui parti correlate</b>
Attività immateriali a vita indefinita		--		--	
Altre immobilizzazioni immateriali	<b>1</b>	6		9	
Immobilizzazioni immateriali		6		9	
Immobilizzazioni materiali	<b>2</b>	46.515	254	46.666	37
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	<b>3</b>	5.930		15.541	
Altre partecipazioni	<b>4</b>	265		265	
Crediti finanziari	-	--		--	
Altri crediti	<b>5</b>	167		1.379	
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>52.883</b>	<b>254</b>	<b>63.860</b>	<b>37</b>
Rimanenze	<b>6</b>	16.309		15.380	
Crediti commerciali	<b>7</b>	3.258	2.666	2.956	2.497
Crediti finanziari	<b>8</b>	2	1	1	
Crediti tributari	<b>9</b>	2.697		1.533	
Altri crediti	<b>10</b>	901	462	1.256	691
Disponibilità liquide	<b>11</b>	206		4.485	
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>		<b>23.373</b>	<b>3.129</b>	<b>25.611</b>	<b>3.188</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>76.256</b>	<b>3.383</b>	<b>89.471</b>	<b>3.225</b>

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2012  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2011	Di cui parti correlate	31 dicembre 2012	Di cui parti correlate
Capitale sociale		923		923	
Riserva da sovrapprezzo		1.526		1.526	
Riserva legale		125		185	
Altre riserve		(317)		6.892	
Utili (perdita) del periodo		2.099		1.158	
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>4.356</b>		<b>10.684</b>	
Capitale e riserve di terzi		1		5.053	
Utile (perdita) di terzi		--		(9)	
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>1</b>		<b>5.044</b>	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>12</b>	<b>4.357</b>		<b>15.728</b>	
Debiti finanziari	<b>13</b>	35.104		44.553	
Fondi per rischi ed oneri	-	--		--	
TFR e altri fondi per il personale	<b>14</b>	12		14	
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>35.116</b>		<b>44.567</b>	
Debiti finanziari	<b>15</b>	19.550	840	5.949	1.741
Debiti commerciali	<b>16</b>	7.255	3.853	6.956	3.770
Debiti tributari	<b>17</b>	366		332	
Altri debiti	<b>18</b>	9.612	5.771	15.939	8.586
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>		<b>36.783</b>	<b>10.464</b>	<b>29.176</b>	<b>14.097</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>71.899</b>	<b>10.464</b>	<b>73.743</b>	<b>14.097</b>
<b>PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>76.256</b>	<b>10.464</b>	<b>89.471</b>	<b>14.097</b>

**Conto Economico separato consolidato al 31 dicembre 2012  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2011	Di cui parti correlate	31 dicembre 2012	Di cui parti correlate
Ricavi		14.729	6.655	7.006	4.177
Altri proventi operativi		973		2.844	
<b>Totale Ricavi</b>	<b>19</b>	<b>15.702</b>	<b>6.655</b>	<b>9.850</b>	<b>4.177</b>
Costi per acquisti	20	(7.939)		(2.680)	
Costi per servizi	20	(2.488)	(1.137)	(2.097)	(345)
Costi per il personale	20	(437)		(396)	
Altri costi operativi	20	(308)		(490)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	20	(11)		--	
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>4.519</b>	<b>5.518</b>	<b>4.187</b>	<b>3.832</b>
Ammortamenti e svalutazioni	21	(1.039)		(1.273)	
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>3.480</b>	<b>5.518</b>	<b>2.914</b>	<b>3.832</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	22	(1.502)		(1.737)	
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>1.978</b>	<b>5.518</b>	<b>1.177</b>	<b>3.832</b>
Imposte	23	121		(28)	
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		--		(9)	
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>		<b>2.099</b>	<b>5.518</b>	<b>1.158</b>	<b>3.832</b>
Utile per azione, base		0,02		0,01	
Utile per azione, diluito					

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
*Vittorio Terrenghi*

---

***Note al Bilancio Consolidato  
al 31 dicembre 2012***

---

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

**NOTE ILLUSTRATIVE**

La situazione economico patrimoniale al 31 dicembre 2012 di Compagnia Immobiliare Azionaria comprende il bilancio di Compagnia Immobiliare Azionaria Spa e i bilanci delle società partecipate direttamente o indirettamente, nelle quali CIA Spa detiene una quota di capitale superiore al 50% o esercita il controllo operativo.

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

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

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

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

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

**Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali**

Il bilancio 2012 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 contabili, emendamenti ed interpretazioni efficaci dal 1° gennaio 2012**

In data 7 ottobre 2010 lo IASB aveva pubblicato alcuni emendamenti al principio IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative, da applicarsi per la Società dal 1° gennaio 2012. Gli emendamenti sono stati emessi con l'intento di migliorare la comprensione delle transazioni di trasferimento (derecognition) delle attività finanziarie, inclusa la comprensione dei possibili effetti derivanti da qualsiasi rischio rimasto in capo all'impresa che ha trasferito tali attività. Gli emendamenti inoltre richiedono maggiori informazioni nel caso in cui un ammontare sproporzionato di tali transazioni sia posto in essere in prossimità della fine di un periodo contabile. L'adozione di tale modifica non produrrà alcun effetto dal punto di vista della valutazione delle poste di bilancio.

## **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni efficaci dal 1° gennaio 2012**

Il seguente emendamento efficace dal 1° gennaio 2012, disciplina fattispecie e casistiche non presenti all'interno della Società alla data della presente Relazione finanziaria annuale, ma che potrebbero avere effetti contabili su transazioni o accordi futuri:

- In data 20 dicembre 2010 lo IASB ha emesso un emendamento minore allo IAS 12 – Imposte sul reddito che chiarisce la determinazione delle imposte differite sugli investimenti immobiliari valutati al fair value. La modifica introduce la presunzione che le imposte differite relative agli investimenti immobiliari valutati al fair value secondo lo IAS 40 devono essere determinate tenendo conto che il valore contabile di tale attività sarà recuperato attraverso la vendita. Conseguentemente a tale emendamento il SIC-21 – Imposte sul reddito – Recuperabilità di un'attività non ammortizzabile rivalutata non sarà più applicabile. L'emendamento è applicabile in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2012.

## **Principi contabili ed emendamenti non ancora applicabili e non adottati in via anticipata dalla Società**

- In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 11 – Accordi di compartecipazione che sostituirà lo IAS 31 – Partecipazioni in Joint Venture ed il SIC-13 – Imprese a controllo congiunto – Conferimenti in natura da parte dei partecipanti al controllo. Il nuovo principio fornisce dei criteri per l'individuazione degli accordi di compartecipazione basati sui diritti e sugli obblighi derivanti dagli accordi piuttosto che sulla forma legale degli stessi e stabilisce come unico metodo di contabilizzazione delle partecipazioni in imprese a controllo congiunto nel bilancio consolidato, il metodo del patrimonio netto. Il principio è applicabile in modo retrospettivo, al più tardi, dagli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2014. A seguito dell'emanazione del principio lo IAS 28 – Partecipazioni in imprese collegate è stato emendato per comprendere nel suo ambito di applicazione, dalla data di efficacia del principio, anche le partecipazioni in imprese a controllo congiunto.
- In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 12 – Informazioni aggiuntive su partecipazioni in altre imprese che è un nuovo e completo principio sulle informazioni aggiuntive da fornire su ogni tipologia di partecipazione, ivi incluse quelle su imprese controllate, gli accordi di compartecipazione, collegate, società a destinazione specifica ed altre società veicolo non consolidate. Il principio è applicabile in modo retrospettivo, al più tardi, dagli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2014.
- In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 13 – Misurazione del fair value che chiarisce come deve essere determinato il fair value ai fini del bilancio e si applica a tutti i principi IFRS che richiedono o permettono la misurazione del fair value o la presentazione di informazioni basate sul fair value. Il principio è applicabile in modo prospettico dal 1° gennaio 2013. Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non comporterà effetti significativi sul bilancio della società.

- 
- In data 16 giugno 2011 lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 1 – Presentazione del bilancio per richiedere alle imprese di raggruppare tutti i componenti presentati tra gli Altri utili/(perdite) complessivi a seconda che esse possano o meno essere riclassificate successivamente a conto economico. L'emendamento è applicabile dagli esercizi aventi inizio dopo o dal 1° luglio 2012. L'adozione di tale emendamento non produrrà alcun effetto dal punto di vista della valutazione delle poste di bilancio
  - In data 16 giugno 2011, lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 19 – Benefici ai dipendenti applicabile in modo retrospettivo dall'esercizio avente inizio dal 1° gennaio 2013. L'emendamento modifica le regole di riconoscimento dei piani a benefici definiti e dei termination benefits. Le principali variazioni apportate in merito ai piani a benefici definiti riguardano il riconoscimento, nella situazione patrimoniale e finanziaria, del deficit o surplus del piano, l'introduzione dell'onere finanziario netto, la classificazione degli oneri finanziari netti sui piani a benefici definiti. In dettaglio:

- Riconoscimento del deficit o surplus del piano: l'emendamento elimina l'opzione di differire gli utili e le perdite attuariali con il "metodo del corridoio" fuori bilancio e ne richiede il riconoscimento direttamente tra gli Altri Utili (perdite) complessivi, inoltre, l'emendamento richiede inoltre il riconoscimento immediato a conto economico dei costi relativi alle prestazioni di lavoro passate.
- Onere finanziario netto: La sostituzione dei concetti di onere finanziario e rendimento atteso su piani a benefici definiti con un concetto di onere finanziario netto sui piani a benefici definiti che è composto da:
  - gli oneri finanziari calcolati sul valore attuale della passività per piani a benefici definiti,
  - i proventi finanziari derivanti dalla valutazione delle attività a servizio del piano, e
  - gli oneri o proventi finanziari derivanti da eventuali limiti al riconoscimento del surplus del piano.

L'onere finanziario netto è determinato utilizzando per tutte le componenti il tasso di attualizzazione utilizzato per la valutazione dell'obbligazione per piani a benefici definiti all'inizio del periodo. In accordo con l'attuale versione dello IAS 19 il rendimento atteso delle attività è determinato sulla base di un tasso di rendimento atteso di lungo periodo.

- Classificazione degli oneri finanziari netti: in accordo con la nuova definizione di onere finanziario netto delineata nel principio, tutti gli oneri finanziari netti su piani a benefici definiti sono riconosciuti tra i Proventi (oneri) finanziari del Conto Economico.

In accordo con le regole di transizione previste dallo IAS 19 al paragrafo 173, la società applicherà tale principio in modo retrospettivo a partire dal 1° gennaio 2013 rettificando i valori di apertura della situazione patrimoniale e finanziaria al 1° gennaio 2012 ed i dati economici del 2012 come se gli emendamenti allo IAS 19 fossero sempre stati applicati. In data 16 dicembre 2011 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo IAS 32 – Strumenti Finanziari: esposizione nel bilancio, per chiarire l'applicazione di alcuni criteri per la compensazione delle attività e delle passività finanziarie presenti nello IAS 32. Gli emendamenti sono applicabili in modo retrospettivo per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2014.

- In data 16 dicembre 2011 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti all'IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative. L'emendamento richiede informazioni sugli effetti o potenziali effetti dei contratti di compensazione delle attività e passività finanziarie sulla situazione patrimoniale-finanziaria. Gli emendamenti sono applicabili per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2013 e periodi intermedi successivi a tale data. Le informazioni devono essere fornite in modo retrospettivo. Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non comporterà effetti significativi sul bilancio della società.

---

Alla data della presente Relazione finanziaria annuale, inoltre, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione dei seguenti principi contabili ed emendamenti:

- In data 12 novembre 2009 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 9 – Strumenti finanziari, lo stesso principio è poi stato emendato. Il principio, applicabile dal 1° gennaio 2015 in modo retrospettivo, rappresenta la prima parte di un processo per fasi che ha lo scopo di sostituire interamente lo IAS 39 e introduce dei nuovi criteri per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie. In particolare, per le attività finanziarie il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie stesse al fine di determinarne il criterio di valutazione, sostituendo le diverse regole previste dallo IAS 39. Per le passività finanziarie, invece, la principale modifica avvenuta riguarda il trattamento contabile delle variazioni di fair value di una passività finanziaria designata come valutata al fair value attraverso il conto economico, nel caso in cui queste siano dovute alla variazione del merito creditizio della passività stessa. Secondo il nuovo principio tali variazioni devono essere rilevate negli Altri utili/(perdite) complessivi e non transiteranno più nel conto economico.
- In data 17 maggio 2012, lo IASB ha emesso un insieme di modifiche agli IFRS (“Improvement to IFRS’s – 2009- 2011”) che saranno applicabili in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2013; di seguito vengono citate quelle che potrebbero comportare un cambiamento nella presentazione, riconoscimento e valutazione delle poste di bilancio, tralasciando invece quelle che determineranno solo variazioni terminologiche o cambiamenti editoriali con effetti minimi in termini contabili, o quelle che hanno effetto su principi o interpretazioni non applicabili dalla Società:
  - IAS 1 – Presentazione del bilancio: l'emendamento chiarisce le modalità di presentazione delle informazioni comparative nel caso in cui un'impresa modifichi dei principi contabili e nei casi in cui l'impresa effettui una riesposizione retrospettiva o una riclassifica e nei casi in cui l'impresa fornisca delle situazioni patrimoniali aggiuntive rispetto a quanto richiesto dal principio;
  - IAS 16 – Immobili, impianti e macchinari: l'emendamento chiarisce che i ricambi e le attrezzature sostitutive devono essere capitalizzate solo se questi rispettano la definizione di Immobili, impianti e macchinari, altrimenti devono essere classificate come Rimanenze.
  - IAS 32 – Strumenti finanziari: Presentazione: l'emendamento elimina un'incoerenza tra lo IAS 12 – Imposte sul reddito e lo IAS 32 sulla rilevazione delle imposte derivanti da distribuzioni ai soci stabilendo che queste devono essere rilevate a conto economico nella misura in cui la distribuzione si riferisce a proventi generati da operazioni originariamente contabilizzate a conto economico.

### **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 2012 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>7.793</b>	<b>1.551</b>
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche Positive/(negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	(2.753)	(393)
b) assets emersi in sede di consolidamento	138	--
<b>Come da situazione consolidata</b>	<b>10.684</b>	<b>1.158</b>

---

## Criteri di valutazione

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

### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

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

In particolare sono stati utilizzati i seguenti periodi di ammortamento:

- Software 5 anni

### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

#### Immobili, impianti e macchinari

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

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

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

#### Beni in locazione finanziaria

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

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

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

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

#### Investimenti immobiliari

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

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

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

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

---

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

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

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

### RIMANENZE DI MAGAZZINO

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

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

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

### CREDITI E ALTRE ATTIVITÀ

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

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

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

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

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

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

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

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

### PARTECIPAZIONI

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

### DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

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

---

riscossione.

### DEBITI, PASSIVITÀ FINANZIARIE E ALTRE PASSIVITÀ

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

### FONDI PER RISCHI E ONERI

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

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

### BENEFICI A DIPENDENTI E TFR

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

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

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

### CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## IMPOSTE

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

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

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

## DIVIDENDI

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

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

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

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

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

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

### **Area di consolidamento**

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

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

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

- Infrastrutture America Srl	51,00 %
- Agricola Florio Srl Società Agricola (già Isola Longa Turismo Rurale)	100,00 %
- Resort & Golf Società Consortile A.r.l.*	50,01 %

\* Consolidata con il metodo integrale in quanto controllata da Resort del Pisciotto per il 16,67%, da Az. Agricola Tenuta del Pisciotto per 16.67% e direttamente da Cia Spa per il 16,67%.

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

\* partecipata da Infrastrutture America per il 50%.

La quota di partecipazione in Donnafugata Resort Srl era originariamente del 17,41%; a seguito dell'esercizio della put per il 15%, la quota residua di proprietà si era attestata al 1,66%. In seguito ad un aumento di capitale deliberato dalla società, non sottoscritto da CIA, la quota è quella che appare in tabella.

Nel corso del periodo Cia ha acquisito la maggioranza del capitale sociale della società Infrastrutture America Srl, portando la propria quota di possesso dal 49,63% al 51%.

La quota di possesso, diretta e indiretta, in Resort & Golf Società Consortile, è passata dal 55,75% al 50,01%.

Nel corso del secondo semestre 2012 sono acquistate in più riprese quote sociali di Agricola Florio Srl (già Isola Longa Turismo Rurale), portando la quota di possesso dal 35% al 100%.

Nel mese di dicembre, come descritto in precedenza, è stata ceduta la partecipazione in Azienda Turistica Florio Srl.

---

## **PROSPETTI DI DETTAGLIO E NOTE ILLUSTRATIVE**

### **ATTIVO**

#### **ATTIVITA' NON CORRENTI**

##### **1) Altre Immobilizzazioni immateriali**

Il valore delle altre immobilizzazioni immateriali ammontante al 31 dicembre 2012 a 9 mila euro ha avuto nell'esercizio la seguente movimentazione:

<i>€uro/000</i>	<u>Costi di impianto e ampli.to</u>	<u>Costi di R&amp;S e pubbl.</u>	<u>Diritti di brevetto industriali</u>	<u>Concessioni licenze e marchi</u>	<u>Imm. in corso e acconti</u>	<u>Altre immobilizz azioni</u>	<b>Totale</b>
<b>Costo storico</b>		--	--	--	--	<b>150</b>	<b>150</b>
Rivalutazioni precedenti							
Svalutazioni precedenti							
Ammortamenti precedenti		--	--	--	--	(144)	<b>(144)</b>
<b>Saldo iniziale</b>		--	--	--	--	<b>6</b>	<b>6</b>
Acquisizioni dell'esercizio						7	<b>7</b>
Variazione area consolidamento							
Riclassifiche (-)							
Riclassifiche (+)							
Alienazioni dell'esercizio							
Rivalutazioni dell'esercizio							
Svalutazioni dell'esercizio							
Differenze cambio							
Ammortamenti dell'esercizio		--	--	--	--	(4)	<b>(4)</b>
<b>Totale</b>		--	--	--	--	<b>9</b>	<b>9</b>
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
<b>Tot. Altre Imm. Immateriali</b>		--	-	--	--	<b>9</b>	<b>9</b>

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

<i>€uro/000</i>	31/12/11	31/12/12
Software	6	9
Immobilizzazioni in corso	--	--
<b>Totale</b>	<b>6</b>	<b>9</b>

## 2) Immobilizzazioni materiali

Il valore al 31 dicembre 2012 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>€uro/000</i>	31/12/11	31/12/12
Terreni e fabbricati	20.520	42.478
Impianti e macchinari	3.072	2.726
Attrezzature industriali e commerciali	30	18
Altri beni	170	581
Immobilizzazioni in corso	22.723	863
<b>Totale</b>	<b>46.515</b>	<b>46.666</b>

Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

<i>€uro/000</i>	Importi
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>46.515</b>
Variazione area di consolidamento	486
Incrementi dell'esercizio	1.214
Decrementi dell'esercizio al netto del fondo	(280)
Ammortamento dell'esercizio	(1.269)
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>46.666</b>

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

<i>€uro/000</i>	<u>Terreni*</u>	<u>Immobili</u>	<u>Immobili in leasing</u>	<u>Impianti e macchin.</u>	<u>Attrezz. Ind. e comm.li</u>	<u>Immob. In corso</u>	<u>Altri beni</u>	<b>Totale</b>
<b>Costo storico</b>	<b>3.183</b>	<b>18.073</b>	<b>1.878</b>	<b>4.412</b>	<b>68</b>	<b>22.723</b>	<b>642</b>	<b>50.979</b>
Rivalutazioni precedenti								
Svalutazioni precedenti								
Ammortamenti precedenti	(28)	(1.652)	(934)	(1.340)	(38)	--	(472)	(4.464)
<b>Saldo iniziale</b>	<b>3.155</b>	<b>16.421</b>	<b>944</b>	<b>3.072</b>	<b>30</b>	<b>22.723</b>	<b>170</b>	<b>46.515</b>
Acquisizioni dell'esercizio		61		82		611	460	<b>1.419</b>
Variazione area consolidamento		486						<b>486</b>
Riclassifiche (-)						(22.521)		<b>(22.521)</b>
Riclassifiche (+)		22.521						<b>22.521</b>
Riclassifica f.do ammortamento		(50)				50		--
Storno fondi per cessioni		94						94
Alienazioni dell'esercizio		(374)						(374)
Rivalutazioni dell'esercizio								
Svalutazioni dell'esercizio								
Differenze cambio								
Ammortamenti dell'esercizio		(744)	(36)	(428)	(12)	--	(49)	<b>(1.269)</b>
<b>Totale</b>	<b>3.155</b>	<b>38.415</b>	<b>908</b>	<b>2.726</b>	<b>18</b>	<b>863</b>	<b>581</b>	<b>46.666</b>
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3								
<b>Tot. Immobilizz. Materiali</b>	<b>3.155</b>	<b>38.415</b>	<b>908</b>	<b>2.726</b>	<b>18</b>	<b>863</b>	<b>581</b>	<b>46.666</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>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>
Immobile Via Burigozzo 1/Corso Italia 64 e Autorimessa	21.904	--
Antico Baglio Contrada Pisciotto Niscemi (CL)	717	779
Resort del Pisciotto	102	84
<b>Totale</b>	<b>22.723</b>	<b>863</b>

### 3) Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **15.541 mila euro** contro i 5.930 mila euro del precedente esercizio. L'incremento è dovuto all'ingresso nel perimetro di consolidamento di Infrastrutture America con conseguente contabilizzazione della partecipazione nella collegata Società Infrastrutture Sicilia Srl. Da segnalare inoltre l'acquisizione di un ulteriore 25% delle quote sociali di Isola Longa.

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

€uro/000	Saldo al 31/12/11	Acquisizioni	Alienaz.	Rival.(Svalutazioni)	Variazione consolidam.	Saldo al 31/12/12
Azienda Turistica Florio Sarl	1.267	2.780	(4.047)			--
Isola Longa Turismo Rurale Srl	3					3
Donnafugata Resort Srl	2.490					2.490
Società Infrastrutture Sicilia Srl	--				10.313	10.313
LC International LLC	1.455					1.455
Infrastrutture America Srl	65	1			(66)	--
Isola Longa Srl	650	630				1.280
<b>Totale</b>	<b>5.930</b>	<b>3.411</b>	<b>(4.047)</b>	<b>--</b>	<b>10.247</b>	<b>15.541</b>

### 4) Altre Partecipazioni

€uro/000	Saldo al 31/12/11	Acquisizioni	Alienazioni/Svalutazioni	Variazione Fair Value	Saldo al 31/12/12
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Audoin De Dampierre	110	--	--	--	110
<b>Totale</b>	<b>265</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>265</b>

### 5) Altri crediti

Gli altri crediti non correnti sono pari a **1.379 mila euro**, contro i 151 mila euro del precedente esercizio. L'incremento è pressoché interamente generato dall'ingresso nel perimetro di consolidamento di Infrastrutture America Srl, società che vanta crediti finanziari non correnti verso la collegata Società Infrastrutture Sicilia, pari a 1.198 mila euro.

---

## ATTIVITA' CORRENTI

### 6) Rimanenze

Le rimanenze finali sono pari a **15.380 mila euro**, e sono costituite dagli immobili ad uso residenziale disponibili per la vendita, il cui valore al 31 dicembre 2012 è pari a 12.490 mila euro, contro un valore al 31 dicembre 2011 di 13.818 mila euro. Nel periodo le rimanenze del residenziale sono aumentate di 1.196 mila euro per effetto del completamento di ulteriori lavori e si sono registrate cessioni di appartamenti e box con riduzione del costo del venduto pari a 2.524 mila euro.

Tra le rimanenze figurano inoltre, in misura residuale, i semilavorati (vino sfuso) e le anticipazioni colturali dell'azienda Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto per un valore complessivo di 2.890 mila euro. Il corrispondente valore al 31 dicembre 2011 era pari a 2.491 mila euro.

### 7) Crediti commerciali

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>
Clienti ordinari	1.186	1.378
Fatture da emettere	673	1.588
Crediti vs. collegate	1.409	--
Fondo Svalutazione Crediti	(10)	(10)
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>3.258</b>	<b>2.956</b>

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

La riduzione dei crediti verso collegate è generata dall'acquisizione della maggioranza di Infrastrutture America Srl e dalla conseguente elisione dei crediti nel bilancio consolidato 2012.

### 8) Crediti finanziari correnti

Il valore dei crediti finanziari è pari a mille euro, contro i 2 mila euro del precedente esercizio.

## 9) Crediti Tributari

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>
Ritenute d'acconto bancarie	2	1
Imposte anticipate	253	264
Erario IRES/IRAP	87	42
Crediti IRES da consolidato fiscale	153	157
Erario c/IVA	2.188	1.002
Altri crediti vs. Erario	14	67
<b>Totale Crediti Tributari</b>	<b>2.697</b>	<b>1.533</b>

Non si registrano variazioni particolarmente significative nell'entità e nella composizione dei crediti tributari rispetto al dato al 31 dicembre 2012. La riduzione dei crediti Iva è motivata dalla vendita di appartamenti e box, dal pressoché totale completamento dei lavori di realizzazione di uffici e appartamenti da parte di Diana Bis Srl, e dal rimborso Iva ottenuto dalla società Feudi del Pisciotto.

## 10) Altri Crediti

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>
Note credito da ricevere/anticipi a fornitori	124	101
Ratei e risconti attivi	275	264
Crediti verso dipendenti	2	2
Crediti verso collegate	461	701
Altri crediti	39	188
<b>Totale Altri Crediti</b>	<b>901</b>	<b>1.256</b>

## 11) Disponibilità liquide

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>
Depositi bancari	200	4.483
C/C Postali	--	--
Denaro e valori in cassa	6	2
<b>Totale Disponibilità Liquide</b>	<b>206</b>	<b>4.485</b>

L'incremento delle disponibilità liquide è direttamente correlato all'incasso del credito relativo alla cessione

della partecipazione in Azienda Turistica Florio, avvenuta nel mese di dicembre.

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	31/12/11	31/12/12
A. Cassa	6	2
- Depositi bancari	200	4.483
- Depositi postali	--	--
B. Altre disponibilità liquide	206	4.485
<b>C. Disponibilità liquide ed altre attività finanziarie (A+B)</b>	<b>206</b>	<b>4.485</b>
D. Titoli detenuti per la negoziazione	--	--
- Crediti finanziari verso imprese collegate	2	2
- Strumenti derivati ed altre attività finanziarie	--	--
E. Crediti ed altre attività finanziarie correnti	2	1
<b>F. Attività finanziarie correnti (D+E)</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
G. Debiti bancari correnti	2.819	2.014
- Leasing	105	108
- Finanziamenti in conto capitale	--	--
- Mutui	16.626	3.826
H. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	16.731	3.934
- Debiti finanziari verso imprese collegate	--	1
- Strumenti derivati ed altre attività finanziarie	--	--
I. Altri debiti finanziari correnti		1
<b>L. Debiti vs banche ed altre passività finanziarie correnti (G+H+I)</b>	<b>19.550</b>	<b>5.949</b>
<b>M. Posizione finanziaria netta corrente (C+F-L)</b>	<b>(19.342)</b>	<b>(1.463)</b>
- Leasing	320	212
- Finanziamenti a termine	--	--
- Mutui	34.784	44.341
N. Parte dell'indebitamento non corrente	35.104	44.553
O. Altri debiti finanziari non correnti	--	--
<b>P. Indebitamento finanziario non corrente (N+O)</b>	<b>35.104</b>	<b>44.553</b>
<b>Q. Posizione finanziaria netta (M-P)</b>	<b>(54.446)</b>	<b>(46.016)</b>

## PASSIVO

### PATRIMONIO NETTO

#### 12) Movimentazione del Patrimonio Netto

<i>€uro/000</i>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/11</u>	<u>Giroconto</u> <u>risultato</u>	<u>Dividendi</u> <u>distribuiti</u>	<u>Differenze</u> <u>di</u> <u>traduzione</u>	<u>Altri</u> <u>movimenti</u>	<u>Risultato</u> <u>del periodo</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/12</u>
<b><i>Patrimonio netto:</i></b>							
<b><i>Del gruppo:</i></b>							
Capitale	923						923
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526						1.526
Riserva di rivalutazione							
Riserva legale	125	60					185
Riserve statutarie							
Riserva di consolidamento	(1.408)	(478)			5.170		3.284
Altre	1.091	2.517					3.608
Utile (perdita) d'esercizio	2.099	(2.099)				1.158	1.158
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>4.356</b>	--	--	--	<b>5.170</b>	<b>1.158</b>	<b>10.684</b>
<b><i>Di terzi:</i></b>							
Capitale e riserve di terzi	1	--			5.052		5.053
Utile (perdita) di terzi	--	--				(9)	(9)
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>1</b>	--	--	--	<b>5.052</b>	<b>(9)</b>	<b>5.044</b>
<b>Tot. Patrimonio Netto</b>	<b>4.357</b>	--	--	--	<b>10.222</b>	<b>1.149</b>	<b>15.728</b>

La principale variazione nelle voci del Patrimonio Netto è costituita, oltre che dall'utile di esercizio, dagli effetti derivanti dal consolidamento con il metodo integrale delle quote di partecipazione di Infrastrutture America S.r.l, conseguente all'acquisizione della maggioranza di tale società.

#### **Dividendi pagati**

Non sono stati corrisposti dividendi nel corso del 2012. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati nell'esercizio 2009 è pari a 2 mila euro.

## PASSIVITA' NON CORRENTI

### 13) Debiti finanziari non correnti

<i>€uro/000</i>	31/12/11	31/12/12
Debiti per finanziamenti (quote a M/L)	34.784	44.341
Debiti vs. Società di leasing	320	212
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>35.104</b>	<b>44.553</b>

L'incremento dei debiti finanziari rispetto al precedente esercizio è essenzialmente legato alla trasformazione di parte del debito contratto sull'immobile di Diana Bis da breve a M/L termine

### 14) Trattamento di fine rapporto

<i>€uro/000</i>	<u>Fondo al</u> <u>31/12/11</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>31/12/12</u>
<i>Categoria:</i>							
Impiegati	12	--	(3)	--	1	4	14
<b>Tot. Fondo TFR</b>	<b>12</b>	<b>--</b>	<b>(3)</b>	<b>--</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>14</b>

## PASSIVITA' CORRENTI

### 15) Debiti finanziari correnti

<i>€uro/000</i>	31/12/11	31/12/12
Debiti correnti verso banche	2.819	2.014
Debiti verso Classpi SpA	--	1
Debiti verso Istituti Finanziari (quota a breve)	16.731	3.934
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>19.550</b>	<b>5.949</b>

Il decremento dei debiti finanziari correnti rispetto al precedente esercizio è essenzialmente legato alla trasformazione di parte del debito contratto sull'immobile di Diana Bis da breve a M/L termine

## 16) Debiti commerciali

<i>€uro/000</i>	31/12/11	31/12/12
Debiti verso fornitori e collaboratori	6.279	5.869
Fatture da ricevere e note credito da emettere	976	1.087
<b>Totale Debiti Commerciali</b>	<b>7.255</b>	<b>6.956</b>

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

## 17) Debiti tributari

<i>€uro/000</i>	31/12/11	31/12/12
Erario C/IVA	31	--
Debiti vs. Erario per ritenute	17	17
Imposte differite	284	251
Imposte del periodo	34	64
<b>Totale Debiti tributari</b>	<b>366</b>	<b>332</b>

## 18) Altri debiti

<i>€uro/000</i>	31/12/11	31/12/12
Debiti verso Istituti di Previdenza	23	51
Debiti vs. dipendenti	43	41
Debiti vs. azionisti per dividendi	2	2
Cauzioni ricevute	2.282	2.282
Debiti per acquisto partecipazioni	--	3.439
Altri debiti	3.812	6.659
Ratei e risconti passivi	3.450	3.465
<b>Totale Altri Debiti</b>	<b>9.612</b>	<b>15.939</b>

Il debito per acquisto partecipazioni si riferisce all'acquisto della partecipazione in Azienda Turistica Florio, ed è stato interamente saldato nel mese di gennaio 2012. I risconti passivi comprendono l'importo di 2.683 mila euro, riferito al contributo in conto capitale da parte di Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto, per la contabilizzazione del quale si è utilizzato il metodo dei risconti. Tale metodo prevede l'imputazione dei ricavi relativi al contributo in funzione dell'effettiva vita utile dei beni cui i contributi si riferiscono. Ricordiamo che i contributi in oggetto sono stati riconosciuti per finanziare la realizzazione della cantina da parte della controllata Feudi del Pisciotto Sarl e per la realizzazione degli impianti

vitivinicoli della Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl.  
Gli altri debiti comprendo anticipazioni da clienti.

## **CONTO ECONOMICO**

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

### **19) Ricavi**

I **Ricavi** sono così suddivisi:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Ricavi affitti	2.226	2.828	27,0
Ricavi facility management	681	697	2,3
Ricavi vendita vino	683	856	25,3
Altri Ricavi attività vitivinicola	938	683	(27,2)
Ricavi da attività mobiliare	3.267	1.724	(47,2)
Ricavi da vendite immobiliari	7.709	2.779	(64,0)
Altri Ricavi	198	283	42,9
<b>Totale</b>	<b>15.702</b>	<b>9.850</b>	<b>(37,3)</b>

Si segnala che la voce *Altri ricavi attività vitivinicola* include il risconto per la quota di competenza del periodo, del contributo in conto capitale ricevuto con l'ammissione al decreto della Regione Sicilia (Mis.4.09 del Por Sicilia 2000/2006), la variazione delle rimanenze dei prodotti finiti e dei semilavorati e le anticipazioni colturali, ovvero i costi di manodopera e di semine anticipati per la nuova coltura-vendemmia. La riduzione verso l'anno precedente è principalmente dovuta alla variazione del magazzino dei prodotti finiti e semilavorati della controllata Feudi del Pisciotto Sarl, conseguenti all'incremento dei volumi di vendita del vino..

La voce Altri ricavi comprende proventi straordinari e quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda, tra cui 97 mila euro per prestazioni di servizi alla partecipata LC International LLC.

### **20) Costi della produzione**

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Acquisti	7.939	2.680	(66,2)
Servizi	2.488	2.097	(15,7)
Costo del personale	437	396	(9,4)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	11	--	--
Altri costi operativi	308	490	(59,1)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>11.183</b>	<b>5.663</b>	<b>(49,4)</b>

La riduzione dei costi è principalmente attribuibile al minor costo del venduto delle unità abitative e dei box realizzate al 31 dicembre 2012, rispetto all'esercizio precedente, da parte della controllata Diana Bis Srl, già sopra citato.

Ulteriore dettaglio è fornito per dare evidenza dei costi relativi ai **servizi**:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Costi locazioni	43	41	(4,7)
Costi facility	288	278	(3,5)
Costi attività vitivinicola	274	410	49,6
Costi consulenze commerciali, finanziarie e amministrative	1.508	896	(40,6)
Altri costi	375	472	25,9
<b>Totale Servizi</b>	<b>2.488</b>	<b>2.097</b>	<b>(15,7)</b>

La riduzione dei costi, va principalmente attribuita i costi sostenuti nell'esercizio 2011 per spese legali, consulenze e servizi per la conclusione dell'accordo transattivo siglato con le società Euroairports Srl e Miro Radici Finance, sopra citato.

## 21) Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	9	4	(55,6)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	946	1.269	34,1
Altre svalutazioni e accantonamenti	84	--	--
<b>Totale costi operativi</b>	<b>1.039</b>	<b>1.273</b>	<b>22,5</b>

## 22) Oneri/Proventi Finanziari netti

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>
Interessi attivi bancari	3	--
Interessi attivi su titoli	--	--
Altri proventi finanziari	1	4
<b>Totale Proventi finanziari</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Spese bancarie e di finanziamento	(43)	(72)
Interessi passivi bancari	(66)	(75)
Interessi passivi su finanziamenti	(1.357)	(1.568)

Altri oneri finanziari	(40)	(26)
<b>Totale Oneri finanziari</b>	<b>(1.506)</b>	<b>(1.741)</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari Netti</b>	<b>(1.502)</b>	<b>(1.737)</b>

Gli oneri finanziari sono sostanzialmente in linea con il precedente esercizio.

### 23) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>
Imposte dell'esercizio	160	123
Imposte differite nette	(281)	(95)
<b>Totale Imposte a Conto Economico</b>	<b>(121)</b>	<b>28</b>

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 31/12/2011			Valori al 31/12/2012		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota applicata (IRES)	27,50%			27,50%		
Aliquota applicata (IRES+IRAP)	31,40%			31,40%		
<b>Imposte anticipate/(differite):</b>						
Beneficio fiscale su perdite IRES	- 1.974	543	224	- 2.191	602	60
Cessione IRES per consolidato fiscale	1.080	- 297		1.286	- 354	
Imposte su compensi amministratori	- 133	36	-	- 133	36	-
Storno terreni	- 53	- 17	-	- 53	- 17	-
Storno Immobili	- 1.416	- 445	-	- 1.416	- 445	-
Eccedenza Oneri finanziari	- 323	89	-	- 327	90	1
Eccedenza ROL	- 205	56	56	- 327	90	34
Storno altre immobilizzazioni	7	2	-	7	2	-
Attualizzazione TFR	- 2	1	-	3	1	-
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>		- 31	281		7	94
<b>Effetto Netto:</b>						
Sul risultato d'esercizio		281			94	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		- 88			- 31	
Crediti ceduti per cons. fiscale		- 224			- 57	
Variazione area di consolidamento					2	
Differenze su precedenti esercizi					5	
<b>Sul Patrimonio Netto Finale</b>		- 31			13	

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

Non si sono riscontrate operazioni da imputare direttamente a patrimonio netto senza incidere sul conto economico.

#### 25) Conti D'ordine

**Garanzie prestate** – trattasi delle garanzie ipotecarie prestate a fronte dei finanziamenti a medio-lungo termine contratti con Unicredit Banca per euro 24.000.000,00, con Banca CARIGE per euro 16.000.000,00 e con MPS per acquisto uffici a New York per USD 2.456.000,00. La società ha stipulato una fideiussione per mezzo di Carige per euro 1.460.000 per l'operazione di acquisto quote LC International LLC. Garanzia ipotecaria sulla cantina vitivinicola sita in Niscemi (Caltanissetta) a fronte del finanziamento concesso di euro 6.000.000. Garanzia ipotecaria sull'immobile sito in Milano in corso Italia 64-Burigozzo 1 per finanziamento a stato avanzamento lavori fino a euro 11.900.000,00.

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

**Contratti di copertura** - Diana Bis ha in essere un contratto di Interest Rate Swap su un nozionale di circa 3 milioni di euro (quota parte del finanziamento), per avere la copertura a tasso fisso sul mutuo

sull'immobile Via Burigozzo, angolo corso Italia, per tutta la sua durata. La capogruppo CIA ha in essere un contratto della stessa natura su un nozionale di 0,7 milioni di euro per la copertura di un mutuo con scadenza 2013.

**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 2012 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€ (migliaia)	Valore contabile	Fair value
<b>Attività finanziarie</b>		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	4.485	4.485
Crediti commerciali	2.956	2.956
Partecipazioni e titoli	15.836	15.836
Altri crediti	4.138	4.138
<b>Passività finanziarie</b>		
Debiti Finanziari	48.488	48.488
Debiti commerciali	6.956	6.956
Altri debiti	15.939	15.939
Debiti verso banche	2.014	2.014

## INFORMATIVA DI SETTORE

La seguente informativa di settore è stata predisposta in accordo con lo IAS 14.

Si riportano di seguito i principali dati settoriali societari:

### A ) Locazioni

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	31/12/11	31/12/12	Variatz. Assoluta	Variatz. (%)
Ricavi	2.226	2.828	602	27,0
Costi operativi diretti	(1.285)	(1.740)	455	35,4
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>941</b>	<b>1.088</b>	<b>147</b>	<b>15,6</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	42,3	38,5		

## B ) Servizi e facility management

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	31/12/11	31/12/12	Vari- Assoluta	Vari- (%)
Ricavi	681	697	16	2,3
Costi operativi diretti	(432)	(364)	(68)	(15,7)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>249</b>	<b>333</b>	<b>(84)</b>	<b>33,6</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	36,6	28,9		

## C ) Attività vitivinicola

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	31/12/11	31/12/12	Vari- Assoluta	Vari- (%)
Ricavi vendita vino	683	856	173	25,3
Variazione delle Rimanenze	688	399	(289)	(42,0)
Altri Ricavi attività vitivinicola	297	284	(13)	(4,5)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>1.669</b>	<b>1.539</b>	<b>(130)</b>	<b>(7,8)</b>
Costi operativi diretti	(1.170)	(1.041)	129	(11,0)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>499</b>	<b>498</b>	<b>(1)</b>	<b>(0,2)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	29,9	32,4		

## D ) Attività immobiliare

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	31/12/11	31/12/12	Vari- Assoluta	Vari- (%)
Ricavi	7.709	2.779	(4.930)	(64,0)
Costi operativi diretti	(7.482)	(2.517)	4.965	(66,4)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>227</b>	<b>262</b>	<b>35</b>	<b>15,4</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	2,9	9,4		

## 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 relativa 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. La società 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 nel mese di dicembre 2012, ha confermato l'esito della sentenza di primo grado, con motivazioni ritenute dai legali inconsistenti. La società è pertanto decisa a ricorrere in Cassazione.

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

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

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

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293, si precisa che non vi sono state operazioni significative non ricorrenti poste in essere dalla Società nel corso del primo semestre 2012.

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

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

### **Principali eventi successivi al 31 dicembre 2012**

I fatti di maggior rilievo intervenuti successivamente al 31 dicembre 2012 sono i seguenti:

- a seguito della conclusione della procedura arbitrale, riguardante l'esercizio dell'opzione di vendita per una quota pari al 15% del capitale sociale della società Donnafugata Resort Srl, la controparte beneficiaria, ha proposto l'impugnativa del lodo presso la Corte d'Appello di Milano (la prima udienza è stata fissata per il mese di giugno 2013) e ha promosso un'azione ordinaria dinanzi al Tribunale Civile di Milano chiedendo l'annullamento e la risoluzione del mandato all'arbitratore, sottoscritto in accordo tra le stesse parti. CIA, stante il perdurare dell'inadempienza e considerata l'infondatezza delle azioni promosse da controparte, strumentali al solo fine dilatorio, sta valutando le azioni da intraprendere per portare in esecuzione la sentenza dell'arbitratore; una volta incassato il prezzo fissato per le quote vendute, 4,95 milioni di euro, CIA realizzerà una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico.
- l'accettazione di ulteriori proposte relative alla vendita di box per complessivi 0,17 milioni di euro, unitamente alla presenza di altre trattative in corso per le unità residenziali, del complesso immobiliare realizzato dalla controllata Diana Bis Srl, consentono di prevedere il raggiungimento degli obiettivi, previsti nel piano di investimento identificato per l'area, entro la fine dell'anno;
- nel 2013 si prevede un incremento dei ricavi di vendita dei vini della controllata Feudi del Pisciotto Srl, grazie ad una domanda specifica di mercato in crescita, soprattutto attraverso il canale export in particolare nei Paesi Orientali, Cina in primis, e in USA.  
Per completare e arricchire la propria offerta, Feudi ha in corso di realizzazione una sala degustazione attrezzata con cucina e un wine-shop, presso la propria cantina vinicola, i cui lavori termineranno entro il mese di luglio del corrente esercizio.

---

## **Evoluzione prevedibile della gestione**

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

Le attese sono quindi per un andamento positivo che prescinde dalla crisi economica in atto grazie in particolare al proseguo delle operazioni commerciali delle controllate Feudi del Pisciotto e Diana Bis e all'evoluzione positiva delle operazioni straordinarie in corso e che potranno consentire nuove operazioni tendenti a rafforzare ulteriormente il patrimonio aziendale.

**Il Consiglio di Amministrazione**

**Il Presidente**

*Vittorio Terrenghi*

---

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

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

Vengono di seguito riportati i rapporti patrimoniali, finanziari ed economici in essere al 31 dicembre 2012 con parti correlate e rilevanti.

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

<i>€uro/000</i>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>			
Forniture da Gruppo Class per immobili (capitalizzazioni)	(2)	254	37
Crediti comm.li vs. gruppo Class per affitti e facility	(7)	318	1.489
Crediti comm.li vs. Italia Oggi per affitti e facility	(7)	318	175
Crediti comm.li vs. Domini di Castellare	(7)	620	833
Debiti finanziari vs. Gruppo Class	(15)	(840)	(1.741)
Debiti comm.li vs. gruppo Class per merci/servizi	(16)	(3.853)	(3.770)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(18)	(2.000)	(2.000)
Debiti diversi vs. Gruppo Class	(18)	(3.386)	(6.499)
Debiti diversi vs. Italia Oggi	(18)	(385)	(87)

<i>€uro/000</i>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>
<b><u>Rapporti Economici</u></b>			
Ricavi da locazione vs. Gruppo Class	(19)	1.809	2.515
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	(19)	243	249
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	(19)	33	17
Ricavi per servizi e facility vs. Gruppo Class	(19)	562	576
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	(19)	100	103
Ricavi per prestazioni servizi vs. Gruppo Class	(19)	--	--
Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare	(19)	641	747
Costi per servizi amministr. e consulenze da Class	(20)	(1.137)	(345)
Oneri finanziari da Gruppo Class	(22)	--	--

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

L'incremento dei ricavi per locazione è generato dalla stipula di un contratto di locazione con la società americana Global Finance Inc, con sede in New York, controllata da Class Editori Spa, dal nuovo contratto di locazione stipulato da Diana Bis con il gruppo Class per l'utilizzo degli uffici di Via Burigozzo, 1, con decorrenza 1 luglio 2012, nonché dagli adeguamenti Istat contrattualmente previsti.

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

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

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

<i>€uro/000</i>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>			
Crediti commerciali vs. Infrastrutture America	<b>(7)</b>	1.410	--
Crediti finanziari vs. Infrastrutture America	<b>(8)</b>	1	--
Crediti finanziari vs. Azienda Turistica Florio	<b>(10)</b>	117	232
Crediti finanziari vs. Isola Longa S.r.l.	<b>(10)</b>	--	120
Crediti finanziari vs. Agricola Florio	<b>(10)</b>	6	--
Crediti finanziari vs. Società Infrastrutture Sicilia	<b>(10)</b>	339	339

<i>€uro/000</i>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>
<b><u>Rapporti Economici</u></b>			
Plusvalenza su cessione Partecipaz. Società Infrastrutture Sicilia a Infrastrutture America	<b>(19)</b>	3.267	--

### **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 2012 distinti per tipologia di servizio:

<i>€uro</i>	<b>Esercizio 2012</b>
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2012	3.000
Revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012	1.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2012	1.500
Controllo contabile esercizio 2012	1.100
<b>Totale revisione contabile capogruppo</b>	<b>6.600</b>
Altri servizi di attestazione capogruppo	-
<b>Totale costi capogruppo</b>	<b>6.600</b>
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2012 società controllate	10.400
Controllo contabile esercizio 2012 società controllate	2.600
<b>Totale costi società controllate</b>	<b>13.000</b>
<b>Totale costi Società di revisione</b>	<b>19.600</b>

---

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

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

<i>Denominazione</i>	<i>Città o Stato</i>	<i>Capitale sociale</i>	<i>Quota % consolidato di gruppo</i>	<i>Modalità detenzione quota</i>	<i>Socio</i>	<i>% di partecip. sul capitale</i>
Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Sarl	Palermo	120.000	100,00	diretta	CIA SpA	100,00
Resort del Pisciotto Srl	Palermo	10.000	100,00	diretta	CIA SpA	100,00
Feudi del Pisciotto Sarl	Palermo	35.000	100,00	diretta	CIA SpA	100,00
Diana Bis Srl	Milano	10.000	100,00	diretta	CIA SpA	100,00
Resort & Golf Società Consortile arl	Palermo	10.000	50,01	indiretta	Resort del Pisciotto	16,67
				indiretta	Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	16,67
				diretta	CIA S.p.A	16,67
Agricola Florio Srl Società Agricola (già Isola Longa Turismo Rurale Srl)	Palermo	10.000	100,00	diretta	CIA SpA	100,00
Isola Longa Srl	Palermo	10.000	50,00	diretta	CIA SpA	50,00
Donna Fugata Resort Srl	Ragusa	14.000.000	1,66	diretta	CIA SpA	1,66
Infrastrutture America Srl	Milano	19.456	51,00	diretta	CIA SpA	51,00
Società Infrastrutture Sicilia Srl	Palermo	100.000	25,50	Indiretta	Infrastrutture America Srl	50,00
LC International LLC	New York	\$ 7.500.000	20,40	diretta	CIA SpA	20,40

---

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

---

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

1. I sottoscritti Marco Fanfani in qualità di Amministratore Delegato e Emilio Adinolfi in qualità di Dirigente Preposto della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, che le procedure amministrative e contabili applicate per la formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012:
  - 1.1. sono state definite in maniera coerente con il sistema amministrativo/contabile e la struttura della società;
  - 1.2. ne è stata verificata l'adeguatezza e l'effettiva applicazione;
2. Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2012:
  - a) Corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
  - b) è stato redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS) ed alle relative interpretazioni pubblicate dall'International Accounting Standards Board (IASB) e adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con Regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs n. 38/2005, e, a quanto consta, è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;
  - c) la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 22 marzo 2013

Amministratore Delegato

*Marco Fanfani*

Dirigente Preposto

*Emilio Adinolfi*

---

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

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

Via G. Borgazzi 2 – MILANO

Capitale Sociale Euro 922.952,60

**Relazione del Collegio Sindacale del Gruppo CIA all'Assemblea degli Azionisti  
relativa al bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012**

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato al 31 dicembre 2012 del Gruppo CIA, che ci è stato consegnato unitamente al bilancio d'esercizio della capogruppo Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. comprende lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario, il prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, le informazioni per settori di attività, nonché la nota integrativa e la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione.

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

Esso presenta un patrimonio netto di Gruppo di 10.684 migliaia di Euro, ed un risultato positivo attribuibile al Gruppo di 1.158 migliaia di Euro.

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

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

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

Le informazioni specifiche riguardanti il Gruppo unitariamente considerato, così come espresso nei suoi aspetti economico-finanziari attraverso i valori contenuti nel bilancio consolidato, sono ampiamente riportate nella relazione degli Amministratori, che illustra un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione dell'insieme delle imprese



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

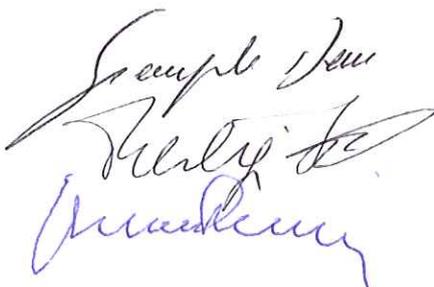
Milano, 5 Aprile 2013

**Il Collegio Sindacale**

Giampaolo Dassi

Pierluigi Galbussera

Carlo Maria Mascheroni



---

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

**Relazione della società di revisione sul bilancio consolidato  
ai sensi degli artt. 14 e 16 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

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

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e sue controllate ("Gruppo CIA") chiuso al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005, compete agli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio consolidato e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato svolto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 4 aprile 2012.

3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo CIA al 31 dicembre 2012 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa del Gruppo CIA per l'esercizio chiuso a tale data.

4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo CIA al 31 dicembre 2012.

Milano, 5 aprile 2013

BDO S.p.A.



Maurizio Vanoli  
(Un Amministratore)

---

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

**RELAZIONE SULLA GESTIONE DELLA CAPOGRUPPO**  
**AI 31 DICEMBRE 2012**

**Premessa**

La relazione di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 Dicembre 2012, 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 2012**

I ricavi al 31/12/2012 ammontano a 4,89 milioni di euro, contro i 6,35 dell'esercizio 2011.

Di questi, i ricavi operativi ammontano a 3,10 milioni (contro 3,05 dell'anno precedente), mentre gli altri proventi operativi ammontano a 1,8 milioni di euro, contro 3,3 dell'esercizio 2011.

Il totale dei costi operativi ammonta a 1,87 milioni di euro, ed erano 2,44 milioni al 31 dicembre 2011.

Il margine operativo lordo è di euro 3,03 milioni di euro (3,91 milioni al 31 dicembre 2011).

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

Gli oneri finanziari netti ammontano a 1,1 milioni di euro, stabili rispetto al 31 dicembre 2011.

Il risultato di esercizio evidenzia un utile ante imposte pari a 1,58 milioni di euro e di 1,55 milioni dopo le imposte.

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

I principali eventi che hanno caratterizzato l'attività nel corso dell'esercizio sono i seguenti:

- nel mese di luglio CIA ha incrementato la propria quota di possesso nella società Isola Longa Srl, che detiene importanti proprietà fondiarie, immobiliari e produttive (la grande Salina Infersa) nella Riserva dello Stagnone, in provincia di Trapani, acquistando per un valore di 0,74 milioni di euro il 25% delle quote del capitale sociale, e portando la quota di possesso complessiva al 50%. CIA ha inoltre rafforzato la sua quota di partecipazione nella società Isola Longa Turismo Rurale Srl, acquistando il 15% della quote sociali al valore nominale e portando anche per questa società la quota di possesso complessiva al 50%. Per CIA, l'investimento ha carattere strategico, e sviluppato nell'ambito dei progetti d'investimento nel campo residenziale-turistico-alberghiero, in fase di realizzazione;
- nel mese di ottobre si è conclusa la procedura arbitrale, avviata a seguito della contestazione della

---

valutazione effettuata dall'arbitratore prof. Luigi Guatri, per la determinazione del valore del 100% della società Donnafugata Resort Srl, quantificato dallo stesso in 33 milioni di euro con la conseguente determinazione del prezzo di vendita relativo all'esercizio da parte di CIA dell'opzione di vendita per una quota pari al 15% del capitale sociale. Nel corso del lodo, la controparte, un'importante società spagnola quotata, aveva presentato al Tribunale di Milano un'istanza di ricusazione del Presidente del collegio arbitrale e dell'arbitro di parte; il Presidente del Tribunale ha respinto, in data 23 novembre, l'istanza presentata. Il collegio arbitrale ha deliberato respingendo la contestazione promossa dalla controparte beneficiaria dell'opzione di vendita, ritenendo equa la valutazione dell'arbitratore e attribuendo inoltre a carico della controparte tutte le spese del procedimento e di difesa, la cui notifica è avvenuta nei primi giorni del mese di dicembre;

- nel mese di dicembre è stata perfezionata la cessione delle quote della società agricola Azienda Turistica Florio Srl, proprietaria di terreni e fabbricati (tra i quali un antico baglio) sull'isola di Levanzo in Sicilia. Questa cessione ha permesso a CIA di realizzare una significativa plusvalenza, pari a 1,69 milioni di euro. Nell'ambito della struttura dell'operazione, CIA conserva la proprietà di circa 100 ha di terreni e alcuni fabbricati sull'isola di Levanzo, attraverso la controllata al 100% Agricola Florio Srl.

### **Principali dati economici dell'esercizio**

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

- i ricavi complessivi 31 dicembre 2012 sono pari a 4,89 milioni di euro, contro i 6,35 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

La diminuzione dei ricavi pari a 1,46 milioni di euro è determinata dall'effetto combinato dei seguenti fattori:

- locazione degli immobili e servizi di facility management: sono stati sostanzialmente stabili, fatta eccezione per gli adeguamenti ISTAT previsti da contratto.
- plusvalenze: minori ricavi per 3,2 milioni di euro conseguita nel 2011 derivanti dalla cessione del 25% delle quote di Società Infrastrutture Sicilia Srl e maggiori i ricavi per 1,69 milioni di euro realizzati nel 2012, derivanti dalla cessione delle quote di Azienda Turistica Florio Srl, sopra citata, e da altre plusvalenze, per complessivi 0,1 milioni di euro, derivanti dalle dismissioni di investimenti considerati non strategici (un appartamento di proprietà di CIA, sito in Milano e di una multiproprietà a Megévé – Francia). L'effetto netto vale circa -1,41 milioni di euro di ricavi nel 2012;
- i costi operativi sono pari a 1,87 milioni di euro, contro 2,44 milioni di euro del 2011. La riduzione principalmente imputabile ai costi delle prestazioni ottenute per i servizi di consulenza tecnica, economico-finanziaria e strategica inerenti la conclusione dell'accordo siglato con le società Euroairports Srl e Miro Radici Finance, per la cessione del 25% delle quote sociali di Società Infrastrutture Sicilia Srl;
- gli ammortamenti e svalutazioni sono pari a 0,38 milioni di euro, in linea con l'esercizio precedente;
- il Risultato Operativo Lordo al 31 dicembre 2012 è stato pari a 2,64 milioni di euro in diminuzione rispetto al 2011 per effetto delle operazioni straordinari sopra citate, ma in linea con quello dell'anno precedente al netto di tali operazioni;
- gli oneri finanziari netti sono stati pari a 1,06 milioni di euro (1,19 milioni di euro nell'esercizio precedente).
- L'utile netto della società è pari a 1,55 milioni di euro, contro 2,58 milioni di euro al 31 dicembre 2011.

## Posizione finanziaria netta

La posizione finanziaria netta è evidenziata nella tabella che segue:

€ (migliaia)	31/12/2011	31/12/2012	Variazioni 2012/2011	Variazione %
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(20.654)	(19.149)	(1.505)	(7,3)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	2.229	8.821	6.592	295,0
<i>Di cui:</i>				
<i>Debiti finanziari</i>	<i>(4.360)</i>	<i>(3.638)</i>	<i>(722)</i>	<i>(16,5)</i>
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	<i>6.589</i>	<i>12.459</i>	<i>5.870</i>	<i>89,1</i>
<b>Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette</b>	<b>(18.425)</b>	<b>(10.328)</b>	<b>8.097</b>	<b>43,9</b>

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto verso terzi di 18,4 milioni di euro a un indebitamento netto di 10,3 milioni di euro al 31 dicembre 2012, con un miglioramento di circa 8 milioni di euro.

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

Al netto di tale effetto il miglioramento della posizione finanziaria netta vale circa 5,3 milioni di euro

## Patrimonio Netto

Il totale del Patrimonio Netto al 31 dicembre 2012 è di **7.793** mila euro.

## Dati di Borsa

	2011	2012
Quotazione minima (euro)	0,238	0,2310
Quotazione massima (euro)	0,3497	0,28
Volumi trattati (complessivi) (euro)	7.247.615	5.019.425
Capitalizzazione minima (ml. euro)	22	21
Capitalizzazione massima (ml. euro)	31	25
Capitalizzazione media (ml. euro)	24,9	23,3
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

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

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

### Gli indicatori di risultato finanziario

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

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>Variazione</u> %
Ricavi delle vendite	3.055	3.102	1,5
Produzione interna	--	--	--
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>3.055</b>	<b>3.102</b>	<b>1,5</b>
Costi esterni operativi	(2.104)	(1.476)	(29,8)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>951</b>	<b>1.626</b>	<b>71,0</b>
Costi del personale	(121)	(89)	(26,4)
<b>Margine Operativo Lordo (MOL)</b>	<b>830</b>	<b>1.537</b>	<b>85,2</b>
Ammortamenti e accantonamenti	(317)	(381)	20,1
<b>Risultato Operativo</b>	<b>513</b>	<b>1.156</b>	<b>125,3</b>
Risultato dell’area accessoria	(138)	(239)	(73,2)
Risultato netto dell’area finanziaria	--	--	--
<b>EBIT Normalizzato</b>	<b>375</b>	<b>917</b>	<b>144,5</b>
Risultato dell’area straordinaria	3.216	1.728	(46,3)
<b>EBIT Integrale</b>	<b>3.591</b>	<b>2.645</b>	<b>26,3</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(1.197)	(1.060)	(11,4)
<b>Risultato Lordo</b>	<b>2.394</b>	<b>1.585</b>	<b>(33,8)</b>
Imposte sul reddito	183	(34)	118,6
<b>Risultato netto</b>	<b>2.577</b>	<b>1.551</b>	<b>(39,8)</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	2008	2009	2010	2011	2012
Fatturato totale	5.099	2.921	2.849	6.349	4.894
<b>Utile (Perdita) Netto</b>	<b>1.928</b>	<b>(157)</b>	<b>(130)</b>	<b>2.577</b>	<b>1.551</b>

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

		31/12/11	31/12/12
<b><u>Indici di finanziamento delle immobilizzazioni</u></b>			
<b>Margine Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	€/000	(16.308)	(13.660)
<b>Quoziente Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	0,28	0,36
<b>Margine Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	€/000	6.639	7.786
<b>Quoziente Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	1,29	1,36

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)	%	5,62	5,13
<b>Quoziente di indebitamento finanziario</b> (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	4,01	2,61

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)	%	41,29	19,90
<b>ROE Lordo</b> (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	38,35	20,34
<b>ROI</b> (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	0,30	0,45

<b>ROS</b> (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	2,19	3,09
--	---	------	------

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

#### **Indici di solvibilità**

<b>Margine di Disponibilità</b> (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	€/000	6.639	7.786
<b>Quoziente di Disponibilità</b> (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	1,55	1,42
<b>Margine di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	6.639	7.786
<b>Quoziente di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	1,55	1,42

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***

La congiuntura economica che ha colpito l'economia occidentale e l'Italia, non mostra per CIA ripercussioni significative: per quanto riguarda le partecipazioni detenute dalla società, le prospettive di reddito si ritengono allo stato positive, non essendo esse di portafoglio liquido, ma inerenti a progetti di investimento di significativa portata e spessore.

Per gli investimenti immobiliari fatti nel centro di Milano non si intravedono rischi di deprezzamento di valore, e lo stesso vale per gli investimenti in corso di cui vengono ampiamente descritte le caratteristiche in relazione. Si fa inoltre riferimento a quanto segnalato negli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio.

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

Le principali partite di credito sono relative alla locazione degli immobili e alla cessione di servizi di facility management resi alle società del gruppo Class Editori e sue collegate e ad altre società, per le quali non sussistono ragioni di rischio.

La società non ha mai registrato finora perdite su crediti.

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

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

---

## ***Rischi di cambio***

Le attività fino a tutto l'esercizio 2012 si sono sviluppate pressoché interamente nell'area euro. Gli investimenti effettuati recentemente negli Stati Uniti non dovrebbero generare impatti negativi sui flussi finanziari di Cia in quanto denominati in valuta euro.

## ***Rischi di liquidità***

Il miglioramento della posizione finanziaria netta ottenuto in corso di esercizio, e la capacità degli investimenti realizzati di produrre plusvalenze, nonché la possibilità per le controllate di continuare a vendere unità immobiliari, determinano la capacità di generare flussi di cassa e la prevedibile ulteriore riduzione dell'indebitamento, dal che si rende improbabile il rischio di incapacità di disporre di risorse finanziarie adeguate ai fabbisogni derivanti dall'operatività e alla capacità di rimborso delle rate dei mutui.

## **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 relativa 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. La società 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 nel mese di dicembre 2012, ha confermato l'esito della sentenza di primo grado, con motivazioni ritenute dai legali inconsistenti. La società è pertanto decisa a ricorrere in Cassazione.

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

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

## **Attività di ricerca e Sviluppo**

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

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

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

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

Tutte le partecipazioni sono state iscritte al costo di acquisto e gli aspetti quantitativi di tali valutazioni sono stati illustrati in dettaglio nelle Note Illustrative al 31 dicembre 2012.

---

## Rapporti con parti correlate e collegate

Al 31 dicembre 2012 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A. (1.852 mila euro per affitti e 576 mila euro per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (249 mila euro per affitti e 103 mila euro per facility management), e con la Società Class CNBC S.p.A. (17 mila euro). Inoltre la Società ha ricevuto addebiti da Class Editori S.p.A. per attività di assistenza strategica, contabile e amministrativa (345 mila euro).

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

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

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>		
Crediti vs. Class Editori	278	1.346
Crediti vs. Italia Oggi Editori Erinne	318	175
Crediti vs. Class CNBC	40	20
Crediti vs. Class Pubblicità	--	6
Debiti vs. Class Editori	(6.867)	(10.641)
Debiti vs. Italia Oggi Editori Erinne	(385)	(87)
Debiti vs. Class Pubblicità	(8)	(2)
Debiti vs. Class Editori Service	(14)	(14)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>
<b><u>Rapporti Economici</u></b>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	1.809	1.852
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	243	249
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	33	17
Ricavi per servizi e facility vs. Class Editori	562	576
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	100	103
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(1.137)	(345)

---

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

€uro/000	31/12/2011	31/12/2012
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>		
Crediti verso Turistica Florio	117	232
Crediti verso Isola Longa	6	120
Crediti verso Società Infrastrutture Sicilia	339	339
Crediti verso Infrastrutture America	1.411	--

€uro/000	31/12/2011	31/12/2012
<b><u>Rapporti Economici</u></b>		
Plusvalenza su cessione Partecipaz. Società Infrastrutture Sicilia a Infrastrutture America	3.215	--

Ai fini di quanto previsto dall' art. 10 della legge 72/1983, nessun bene iscritto in bilancio al 31 dicembre 2012 è stato oggetto di rivalutazioni economiche o monetarie.

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

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

### **Azioni proprie**

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

### **Eventi successivi**

I fatti di maggior rilievo intervenuti successivamente al 31 dicembre 2012 sono i seguenti:

- a seguito della conclusione della procedura arbitrale, riguardante l'esercizio dell'opzione di vendita per una quota pari al 15% del capitale sociale della società Donnafugata Resort Srl, la controparte beneficiaria, ha proposto l'impugnativa del lodo presso la Corte d'Appello di Milano (la prima udienza è stata fissata per il mese di giugno 2013) e ha promosso un'azione ordinaria dinanzi al Tribunale Civile di Milano chiedendo l'annullamento e la risoluzione del mandato all'arbitratore, sottoscritto in accordo tra le stesse parti. CIA, stante il perdurare dell'inadempienza e considerata l'infondatezza delle azioni promosse da controparte, strumentali al solo fine dilatorio, sta valutando le azioni da intraprendere per portare in esecuzione la sentenza dell'arbitrato; una volta incassato il prezzo fissato per le quote vendute, 4,95 milioni di euro, CIA realizzerà una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico.

---

## **Evoluzione prevedibile della gestione**

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

Le attese sono quindi per un andamento positivo che prescinde dalla crisi economica in atto grazie all'evoluzione positiva delle operazioni straordinarie in corso e che potranno consentire nuove operazioni tendenti a rafforzare ulteriormente il patrimonio aziendale.

## **Proposte del Consiglio**

Signori Azionisti,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2012 e a deliberare la destinazione dell'utile d'esercizio, pari ad euro 1.550.560, a riserva straordinaria.

**p. il Consiglio di Amministrazione**

*Vittorio Terrenghi*

---

***Bilancio separato della capogruppo***

# C I A

Compagnia Immobiliare Azionaria

Sede in Milano via G. Borgazzi, 2  
Cap. Soc. €922.952,60 iv  
Cod. Fisc. E P.IVA n. 03765170968  
Iscritta al REA della CCIAA di Milano al n. 1700623  
**Bilancio chiuso al 31/12/2012**

## **PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – ATTIVO**

<b>ATTIVITÀ</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>			
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	1	6.299	3.937
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>		<b>6.299</b>	<b>3.937</b>
Immobilizzazioni materiali	2	105.306	82.617
Investimenti Immobiliari	2	13.185.528	12.605.679
Partecipazioni	3	9.244.845	8.753.182
Altre partecipazioni		--	--
Crediti finanziari		--	--
Altri crediti	4	7.840	6.840
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>22.549.818</b>	<b>21.452.255</b>
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>			
Rimanenze		--	--
Crediti commerciali	5	2.465.233	2.992.884
Titoli		--	--
Crediti finanziari	6	6.579.035	7.993.173
Crediti tributari	7	253.024	251.056
Altri crediti	8	9.470.408	10.607.405
Disponibilità liquide	9	10.261	4.466.182
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>		<b>18.777.961</b>	<b>26.310.700</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>41.327.779</b>	<b>47.762.955</b>

---

**PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – PASSIVO**

PASSIVITÀ	Note	31/12/2011	31/12/2012
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
Capitale Sociale		922.953	922.953
Riserve		2.741.974	5.319.080
Utile (perdita) dell'esercizio		2.577.106	1.550.560
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>		<b>6.242.033</b>	<b>7.792.593</b>
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>			
Debiti finanziari	11	20.653.602	19.148.579
Fondo per rischi ed oneri		--	--
TFR e altri fondi per il personale	12	12.141	14.610
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>20.665.743</b>	<b>19.163.189</b>
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>			
Debiti finanziari	13	4.360.561	3.638.075
Fondi per rischi ed oneri		--	--
Debiti commerciali	14	3.227.291	4.053.818
Debiti tributari	15	351.876	311.445
Altri debiti	16	6.480.275	12.803.835
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>		<b>14.420.003</b>	<b>20.807.173</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>35.085.746</b>	<b>39.970.362</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>41.327.779</b>	<b>47.762.955</b>

---

**CONTO ECONOMICO SEPARATO**

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>RICAVI</b>			
Ricavi		3.054.724	3.102.086
Altri proventi operativi		3.294.601	1.792.363
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>17</b>	<b>6.349.325</b>	<b>4.894.449</b>
Costi per acquisti	<b>18</b>	(1.000)	(28)
Costi per servizi	<b>19</b>	(2.102.846)	(1.476.023)
Costi per il personale	<b>20</b>	(120.832)	(89.138)
Altri costi operativi	<b>21</b>	(216.152)	(302.970)
<b>Margine operativo lordo - Ebitda</b>		<b>3.908.495</b>	<b>3.026.290</b>
Ammortamenti e svalutazioni	<b>22</b>	(317.104)	(381.493)
<b>Risultato operativo - Ebit</b>		<b>3.591.391</b>	<b>2.644.797</b>
Proventi (oneri) finanziari netti	<b>23</b>	(1.197.412)	(1.059.752)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>2.393.979</b>	<b>1.585.045</b>
Imposte	<b>24</b>	183.127	(34.485)
<b>RISULTATO NETTO</b>		<b>2.577.106</b>	<b>1.550.560</b>

I saldi di bilancio corrispondono a quelli contabili

---

## Conto Economico complessivo al 31 dicembre 2012

(Euro)	Note	31 dicembre 2011	31 dicembre 2012
<b>Risultato Netto</b>		<b>2.577.106</b>	<b>1.550.560</b>
<b>Altre componenti del Conto Economico Complessivo</b>	25		
N/A		--	--
Imposte sulle altre componenti del conto economico complessivo		--	--
<b>Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL PERIODO</b>		<b>2.577.106</b>	<b>1.550.560</b>

### Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2010 – 31/12/2011

	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Risultato netto periodo	PN Totale
<b>SALDI AL 31/12/2010</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>124.653</b>	<b>1.288.543</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(130.522)</b>	<b>3.664.928</b>
<b><i>Movimenti 2011:</i></b>							
Destinazione Risultato				(130.522)		130.522	--
Distribuzione dividendi							
Movimenti Riserve							
<b><i>Risultato del periodo:</i></b>							
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--
<b>Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>						<b>2.577.106</b>	<b>2.577.106</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>2.577.106</b>	<b>2.577.106</b>
<b>SALDI AL 31/12/2011</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>124.653</b>	<b>1.158.021</b>	<b>(66.725)</b>	<b>2.577.106</b>	<b>6.242.033</b>

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

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

**PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA AL 31 DICEMBRE 2012**

(migliaia di euro)	Note	2011	2012
<b>Attività d'esercizio</b>			
Utile d'esercizio		2.577.106	1.550.560
Ammortamenti		317.104	381.492
<b>Autofinanziamento</b>		<b>2.894.210</b>	<b>1.932.052</b>
Variazioni giacenze di magazzino		--	--
Variazioni crediti commerciali		(1.943.897)	(527.652)
Variazione crediti/debiti tributari		(204.594)	(38.463)
Variazione altri crediti		(562.487)	(2.550.135)
Variazione debiti commerciali		1.180.105	862.527
Variazione altri debiti		193.235	6.323.560
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>		<b>1.556.572</b>	<b>5.965.889</b>
<b>Attività d'investimento</b>			
Immobilizzazioni materiali		(417.196)	223.409
Immobilizzazioni immateriali		--	--
immobilizzazioni finanziarie		(724.028)	491.663
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>		<b>(1.141.224)</b>	<b>715.072</b>
<b>Attività di finanziamento</b>			
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori		(523.157)	(2.227.509)
Variazione fondi rischi		--	--
Variazione trattamento di fine rapporto		(11.901)	2.469
Distribuzione utili		--	--
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>		<b>(535.058)</b>	<b>(2.225.040)</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>		<b>(119.710)</b>	<b>4.455.921</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>129.971</b>	<b>10.261</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>10.261</b>	<b>4.466.182</b>

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

*Vittorio Terrenghi*

---

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

---

# CIA

## Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

Sede legale: Milano, via G. Borgazzi, 2

Cap. Sociale €922.952,60

R.E.A. di Milano n° 1700623

Cod.Fiscale e P.IVA 03765170968

### Note al bilancio chiuso il 31/12/2012

#### Criteri di formazione

La Società ha predisposto il bilancio al 31 dicembre 2012 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 2012 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 2012 sono gli stessi rispetto a quelli adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2011.

## **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni efficaci dal 1° gennaio 2012**

In data 7 ottobre 2010 lo IASB aveva pubblicato alcuni emendamenti al principio IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative, da applicarsi per la Società dal 1° gennaio 2012. Gli emendamenti sono stati emessi con l'intento di migliorare la comprensione delle transazioni di trasferimento (derecognition) delle attività finanziarie, inclusa la comprensione dei possibili effetti derivanti da qualsiasi rischio rimasto in capo all'impresa che ha trasferito tali attività. Gli emendamenti inoltre richiedono maggiori informazioni nel caso in cui un ammontare sproporzionato di tali transazioni sia posto in essere in prossimità della fine di un periodo contabile. L'adozione di tale modifica non produrrà alcun effetto dal punto di vista della valutazione delle poste di bilancio.

## **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni efficaci dal 1° gennaio 2012**

Il seguente emendamento efficace dal 1° gennaio 2012, disciplina fattispecie e casistiche non presenti all'interno della Società alla data della presente Relazione finanziaria annuale, ma che potrebbero avere effetti contabili su transazioni o accordi futuri:

- In data 20 dicembre 2010 lo IASB ha emesso un emendamento minore allo IAS 12 – Imposte sul reddito che chiarisce la determinazione delle imposte differite sugli investimenti immobiliari valutati al fair value. La modifica introduce la presunzione che le imposte differite relative agli investimenti immobiliari valutati al fair value secondo lo IAS 40 devono essere determinate tenendo conto che il valore contabile di tale attività sarà recuperato attraverso la vendita. Conseguentemente a tale emendamento il SIC-21 – Imposte sul reddito – Recuperabilità di un'attività non ammortizzabile rivalutata non sarà più applicabile. L'emendamento è applicabile in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2012.

## **Principi contabili ed emendamenti non ancora applicabili e non adottati in via anticipata dalla Società**

- In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 11 – Accordi di compartecipazione che sostituirà lo IAS 31 – Partecipazioni in Joint Venture ed il SIC-13 – Imprese a controllo congiunto – Conferimenti in natura da parte dei partecipanti al controllo. Il nuovo principio fornisce dei criteri per l'individuazione degli accordi di compartecipazione basati sui diritti e sugli obblighi derivanti dagli accordi piuttosto che sulla forma legale degli stessi e stabilisce come unico metodo di contabilizzazione delle partecipazioni in imprese a controllo congiunto nel bilancio consolidato, il metodo del patrimonio netto. Il principio è applicabile in modo retrospettivo, al più tardi, dagli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2014. A seguito dell'emanazione del principio lo IAS 28 – Partecipazioni in imprese collegate è stato emendato per comprendere nel suo ambito di applicazione, dalla data di efficacia del principio, anche le partecipazioni in imprese a controllo congiunto.

- 
- In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 12 – Informazioni aggiuntive su partecipazioni in altre imprese che è un nuovo e completo principio sulle informazioni aggiuntive da fornire su ogni tipologia di partecipazione, ivi incluse quelle su imprese controllate, gli accordi di compartecipazione, collegate, società a destinazione specifica ed altre società veicolo non consolidate. Il principio è applicabile in modo retrospettivo, al più tardi, dagli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2014.
  - In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 13 – Misurazione del fair value che chiarisce come deve essere determinato il fair value ai fini del bilancio e si applica a tutti i principi IFRS che richiedono o permettono la misurazione del fair value o la presentazione di informazioni basate sul fair value. Il principio è applicabile in modo prospettico dal 1° gennaio 2013. Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non comporterà effetti significativi sul bilancio della società.
  - In data 16 giugno 2011 lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 1 – Presentazione del bilancio per richiedere alle imprese di raggruppare tutti i componenti presentati tra gli Altri utili/(perdite) complessivi a seconda che esse possano o meno essere riclassificate successivamente a conto economico. L'emendamento è applicabile dagli esercizi aventi inizio dopo o dal 1° luglio 2012. L'adozione di tale emendamento non produrrà alcun effetto dal punto di vista della valutazione delle poste di bilancio
  - In data 16 giugno 2011, lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 19 – Benefici ai dipendenti applicabile in modo retrospettivo dall'esercizio avente inizio dal 1° gennaio 2013. L'emendamento modifica le regole di riconoscimento dei piani a benefici definiti e dei termination benefits. Le principali variazioni apportate in merito ai piani a benefici definiti riguardano il riconoscimento, nella situazione patrimoniale e finanziaria, del deficit o surplus del piano, l'introduzione dell'onere finanziario netto, la classificazione degli oneri finanziari netti sui piani a benefici definiti. In dettaglio:
    - Riconoscimento del deficit o surplus del piano: l'emendamento elimina l'opzione di differire gli utili e le perdite attuariali con il "metodo del corridoio" fuori bilancio e ne richiede il riconoscimento direttamente tra gli Altri Utili (perdite) complessivi, inoltre, l'emendamento richiede inoltre il riconoscimento immediato a conto economico dei costi relativi alle prestazioni di lavoro passate.
    - Onere finanziario netto: la sostituzione dei concetti di onere finanziario e rendimento atteso su piani a benefici definiti con un concetto di onere finanziario netto sui piani a benefici definiti che è composto da:
      - gli oneri finanziari calcolati sul valore attuale della passività per piani a benefici definiti,
      - i proventi finanziari derivanti dalla valutazione delle attività a servizio del piano, e
      - gli oneri o proventi finanziari derivanti da eventuali limiti al riconoscimento del surplus del piano.L'onere finanziario netto è determinato utilizzando per tutte le componenti il tasso di attualizzazione utilizzato per la valutazione dell'obbligazione per piani a benefici definiti all'inizio del periodo. In accordo con l'attuale versione dello IAS 19 il rendimento atteso delle attività è determinato sulla base di un tasso di rendimento atteso di lungo periodo.
  - Classificazione degli oneri finanziari netti: in accordo con la nuova definizione di onere finanziario netto delineata nel principio, tutti gli oneri finanziari netti su piani a benefici definiti sono riconosciuti tra i Proventi (oneri) finanziari del Conto Economico.

---

In accordo con le regole di transizione previste dallo IAS 19 al paragrafo 173, la società applicherà tale principio in modo retrospettivo a partire dal 1° gennaio 2013 rettificando i valori di apertura della situazione patrimoniale e finanziaria al 1° gennaio 2012 ed i dati economici del 2012 come se gli emendamenti allo IAS 19 fossero sempre stati applicati. In data 16 dicembre 2011 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo IAS 32 – Strumenti Finanziari: esposizione nel bilancio, per chiarire l'applicazione di alcuni criteri per la compensazione delle attività e delle passività finanziarie presenti nello IAS 32. Gli emendamenti sono applicabili in modo retrospettivo per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2014.

- In data 16 dicembre 2011 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti all'IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative. L'emendamento richiede informazioni sugli effetti o potenziali effetti dei contratti di compensazione delle attività e passività finanziarie sulla situazione patrimoniale-finanziaria. Gli emendamenti sono applicabili per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2013 e periodi intermedi successivi a tale data. Le informazioni devono essere fornite in modo retrospettivo. Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non comporterà effetti significativi sul bilancio della società.

Alla data della presente Relazione finanziaria annuale, inoltre, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione dei seguenti principi contabili ed emendamenti:

- In data 12 novembre 2009 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 9 – Strumenti finanziari, lo stesso principio è poi stato emendato. Il principio, applicabile dal 1° gennaio 2015 in modo retrospettivo, rappresenta la prima parte di un processo per fasi che ha lo scopo di sostituire interamente lo IAS 39 e introduce dei nuovi criteri per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie. In particolare, per le attività finanziarie il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie stesse al fine di determinarne il criterio di valutazione, sostituendo le diverse regole previste dallo IAS 39. Per le passività finanziarie, invece, la principale modifica avvenuta riguarda il trattamento contabile delle variazioni di fair value di una passività finanziaria designata come valutata al fair value attraverso il conto economico, nel caso in cui queste siano dovute alla variazione del merito creditizio della passività stessa. Secondo il nuovo principio tali variazioni devono essere rilevate negli Altri utili/(perdite) complessivi e non transiteranno più nel conto economico.
- In data 17 maggio 2012, lo IASB ha emesso un insieme di modifiche agli IFRS (“Improvement to IFRS’s – 2009- 2011”) che saranno applicabili in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2013; di seguito vengono citate quelle che potrebbero comportare un cambiamento nella presentazione, riconoscimento e valutazione delle poste di bilancio, tralasciando invece quelle che determineranno solo variazioni terminologiche o cambiamenti editoriali con effetti minimi in termini contabili, o quelle che hanno effetto su principi o interpretazioni non applicabili dalla Società:
  - IAS 1 – Presentazione del bilancio: l'emendamento chiarisce le modalità di presentazione delle informazioni comparative nel caso in cui un'impresa modifichi dei principi contabili e nei casi in cui l'impresa effettui una riesposizione retrospettiva o una riclassifica e nei casi in cui l'impresa fornisca delle situazioni patrimoniali aggiuntive rispetto a quanto richiesto dal principio;
  - IAS 16 – Immobili, impianti e macchinari: l'emendamento chiarisce che i ricambi e le attrezzature sostitutive devono essere capitalizzate solo se questi rispettano la definizione di Immobili, impianti e macchinari, altrimenti devono essere classificate come Rimanenze.

- 
- IAS 32 – Strumenti finanziari: Presentazione: l'emendamento elimina un'incoerenza tra lo IAS 12 – Imposte sul reddito e lo IAS 32 sulla rilevazione delle imposte derivanti da distribuzioni ai soci stabilendo che queste devono essere rilevate a conto economico nella misura in cui la distribuzione si riferisce a proventi generati da operazioni originariamente contabilizzate a conto economico.

## **Criteri di valutazione**

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

### **Immobilizzazioni**

#### *Immobilizzazioni Immateriali*

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

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

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

### **Immobilizzazioni**

#### *Investimenti immobiliari e Immobilizzazioni Materiali*

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

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

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

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

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

---

<b>Crediti</b>	I crediti commerciali sono rilevati al <i>fair value</i> dei flussi di cassa futuri, ridotto da eventuali perdite di valore.
<b>Debiti</b>	Sono rilevati al loro valore nominale. La società non effettua l'attualizzazione dei debiti in quanto ritenuta troppo onerosa rispetto alla significatività dell'impatto sul bilancio.
<b>Ratei e risconti</b>	<p>Sono stati determinati secondo il criterio della competenza temporale dell'esercizio.</p> <p>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.</p>
<b>Partecipazioni</b>	<p>Quelle in società controllate collegate e altre che si intendono detenere durevolmente sono iscritte al costo d'acquisto o sottoscrizione.</p> <p>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.</p>
<b>Fondo TFR</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a conto economico come costo o ricavo quando il valore netto cumulato degli utili e delle perdite "attuariali" non rilevati alla chiusura del precedente esercizio supera di oltre il 10% il valore più elevato tra le obbligazioni riferite a piani a benefici definiti e il valore equo delle attività riferite ai piani a quella data. Questi utili o perdite sono rilevati sulla base della vita media lavorativa residua attesa dei dipendenti che aderiscono a tali piani.</p>
<b>Riconoscimento ricavi</b>	<p>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.</p> <p>I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.</p>

---

## **Leasing**

I contratti di leasing relativi ad attività in cui la Società ha sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà sono classificati come leasing finanziari, secondo le disposizioni dello IAS 17. In presenza di leasing finanziari viene rilevata una attività al minore tra il valore corrente del bene oggetto del contratto di leasing e il valore attuale dei canoni minimi contrattualmente stabiliti. L'ammontare totale dei canoni è ripartito tra componente finanziaria e restituzione di capitale in modo da ottenere un tasso di interesse costante sul debito residuo. I canoni di locazione residui, al netto dei costi finanziari, sono classificati come passività non correnti. L'onere finanziario è imputato a conto economico lungo la durata del contratto. Le attività acquisite con contratti di leasing finanziario sono ammortizzate in modo coerente con le attività di proprietà.

## **Imposte**

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

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

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

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

## **Impegni, garanzie, rischi**

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

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

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

## **Dati sull'occupazione**

L'organico medio aziendale è composto da due impiegati.

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

## STATO PATRIMONIALE

### ATTIVO

#### ATTIVITÀ NON CORRENTI

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

Saldo al 31/12/2011	€	6.299
Saldo al 31/12/2012	€	<u>3.937</u>
	€	<u>(2.362)</u>

Voce	Valore al 31/12/2011	Incrementi	Decrementi	Ammortamento	Valore al 31/12/2012
Altre Imm.ni (Software)	6.299	0	0	2.362	3.937
<b>Totale</b>	<b>6.299</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.362</b>	<b>3.937</b>

##### **Altre immobilizzazioni immateriali**

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

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

	Costi d'impianto e ampliamento	Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	Diritti di brevetto industriale	Concessioni licenze, marchi	Avviamento	Immobilizz. in corso e acconti	Altre immobilizzaz.	Totale
<b>COSTO STORICO</b>		-	-				<b>11.812</b>	<b>11.812</b>
rivalutazioni prec.								-
svalutazioni prec.								-
ammortamenti prec.		-	-				(5.513)	(5.513)
<b>SALDO INIZIALE</b>	-	-	-	-	-	-	<b>6.299</b>	<b>6.299</b>
acquisizioni dell'esercizio							-	-
riclassifiche (-)								-
riclassifiche (+)								-
alienazioni dell'esercizio								-
rivalutazioni dell'esercizio								-
svalutazioni dell'esercizio								-
ammortamenti dell'esercizio		-	-				(2.362)	(2.362)
<b>SALDO</b>	-	-	-	-	-	-	<b>3.937</b>	<b>3.937</b>
movimentazione ex art. 2426, nr.3								
<b>SALDO FINALE</b>	-	-	-	-	-	-	<b>3.937</b>	<b>3.937</b>

## 2) Immobilizzazioni materiali e Investimenti immobiliari

Saldo al 31/12/2011	€	13.290.834
Saldo al 31/12/2012	€	12.688.296
	€	<b>(602.538)</b>

	Terreni	Immobili	Immobili in leasing	Impianti e macchin.	Immobilizz. in corso	Altri beni	Totale
<b>COSTO STORICO</b>	<b>3.016.850</b>	<b>10.514.452</b>	<b>1.878.332</b>	<b>176.445</b>	--	<b>388.696</b>	<b>15.974.775</b>
Rivalutazioni prec.							-
Oneri finanziari							-
Svalutaz. Precedenti							-
Ammortamenti preceden.		(1.289.809)	(934.297)	(98.947)	--	(360.888)	<b>(2.683.941)</b>
<b>SALDO 31/12/2011</b>	<b>3.016.850</b>	<b>9.224.643</b>	<b>944.035</b>	<b>77.498</b>	--	<b>27.808</b>	<b>13.290.834</b>
Acquisiz. dell'esercizio		56.596					<b>56.596</b>
Riclassifiche (-)							
Riclassifiche (+)							
Storno fondo per alienazioni		93.894					<b>93.894</b>
Alienazioni dell'esercizio		(373.897)					<b>(373.897)</b>
Rivalutaz. dell'esercizio							-
Svalutaz. dell'esercizio							-
Ammortam. dell'esercizio		(320.364)	(36.078)	(17.645)		(5.044)	<b>(379.131)</b>
<b>SALDO</b>	<b>3.016.850</b>	<b>8.680.872</b>	<b>907.957</b>	<b>59.853</b>	--	<b>22.764</b>	<b>12.688.296</b>
Ammort. Antic. Fiscali							-
Movim. Ex art 2426, nr.3							-
<b>SALDO 31/12/2012</b>	<b>3.016.850</b>	<b>8.680.872</b>	<b>907.957</b>	<b>59.853</b>	--	<b>22.764</b>	<b>12.688.296</b>

### Investimenti immobiliari

	<b>COSTO STORICO</b>	Amm.to precedente	<b>SALDO AL 31/12/2011</b>	Acquisiz. (Dismiss.)	Amm.to Esercizio	<b>SALDO AL 31/12/2012</b>
G. Galeazzo 31 p.t.	1.202.591	(258.556)	944.035		(36.078)	907.957
<b>Tot. Immobili in leasing</b>	<b>1.202.591</b>	<b>(258.556)</b>	<b>944.035</b>		<b>(36.078)</b>	<b>907.957</b>

Burigozzo 5	417.208		417.208			417.208
G. Galeazzo 29	6.344.194	(1.232.057)	5.112.137		(190.326)	4.921.811
Borgazzi 2 p.t.	770.506	(302.209)	468.297		(23.115)	445.182
Borgazzi 2 lab.	149.773	(61.897)	87.876		(4.493)	83.383
Borgazzi 2 3°p.	353.239	(79.470)	273.769	(265.749)	(8.020)	--
G. Galeazzo 31 1°p.	691.593	(223.135)	468.458		(20.748)	447.710
Malindi KENIA	14.202	(5.752)	8.450		(426)	8.024
Porto Rotondo	22.134	(8.964)	13.170		(664)	12.506
Francia Alta Savoia	20.658	(5.888)	14.770	(14.254)	(516)	--
Venezia	46.528	(18.145)	28.383		(1.396)	26.987
New York, 7-9 East 20th	2.332.125	-	2.332.125	56.596	(70.660)	2.318.061
<b>Tot. Altri immobili</b>	<b>11.162.160</b>	<b>(1.937.517)</b>	<b>9.224.643</b>	<b>(223.407)</b>	<b>(320.364)</b>	<b>8.680.872</b>

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

<b>TOTALE Immobili e terreni</b>	<b>15.381.601</b>	<b>(2.196.073)</b>	<b>13.185.528</b>	<b>(223.407)</b>	<b>(356.442)</b>	<b>12.605.679</b>
----------------------------------	-------------------	--------------------	-------------------	------------------	------------------	-------------------

### 3) Partecipazioni

Saldo al 31/12/2011	€	9.244.845
Saldo al 31/12/2012	€	8.753.182
	€	<b>(491.663)</b>

#### Partecipazioni in imprese controllate

Voce	Valore al 31/12/2011	Incrementi	Decrementi	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2012
Az. Agr. Ten. Pisciotto	979.098	90.000	0	0	1.069.098
Feudi del Pisciotto	1.663.037	0	0	0	1.663.037
Diana Bis	260.000	50.000	0	0	310.000
Infrastrutture America	0	65.761	0	0	65.761
Agricola Florio (già Isola Longa Turismo Rur	0	31.075	0	0	31.075
Resort del Pisciotto	73.042	20.000	0	0	93.042
<b>Totale</b>	<b>2.975.177</b>	<b>256.836</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.232.013</b>

#### Partecipazioni in imprese collegate

Voce	Valore al 31/12/2011	Incrementi	Decrementi	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2012
Donnafugata Resort	2.514.832	0	0	0	2.514.832
Azienda Turistica Florio	1.312.570	2.780.846	4.093.416	0	0
LC International	1.456.049	0		0	1.456.049
Agricola Florio (già Isola Longa Turismo Rurale	7.000	15.075	22.075	0	0
Resort & Golf	0	5.446		0	5.446
Isola Longa Srl	650.000	630.225	0	0	1.280.225
Infrastrutture America	64.600	1.161	65.761	0	0
<b>Totale</b>	<b>6.005.051</b>	<b>3.432.753</b>	<b>4.181.252</b>	<b>0</b>	<b>5.256.552</b>

#### Partecipazioni in altre imprese

Voce	Valore al 31/12/2011	Incrementi	Decrementi	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2012
V/so Marina di Punta Ala	154.937	0	0	0	154.937
V/so Audoin de Dampierre	109.680	0	0	0	109.680
<b>Totale</b>	<b>264.617</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>264.617</b>

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

	Partecipazioni imp. Controllate	Partecipazioni imp. Collegate	Partecipazioni in altre imprese	TOTALE
<b>COSTO STORICO</b>	<b>2.975.177</b>	<b>6.005.051</b>	<b>264.617</b>	<b>9.244.845</b>
rivalutazioni prec.				-
svalutazioni prec.				-
<b>SALDO INIZIALE</b>	<b>2.975.177</b>	<b>6.005.051</b>	<b>264.617</b>	<b>9.244.845</b>
Incrementi dell'esercizio	256.836	3.432.753		3.689.589
decrementi dell'esercizio		(4.181.252)		(4.181.252)
alienazioni dell'esercizio				-
rivalutazioni dell'esercizio				-
svalutazioni dell'esercizio		-		-
<b>SALDO</b>	<b>3.232.013</b>	<b>5.256.552</b>	<b>264.617</b>	<b>8.753.182</b>
movimentazione ex art. 2426, nr.3				-
<b>SALDO FINALE</b>	<b>3.232.013</b>	<b>5.256.552</b>	<b>264.617</b>	<b>8.753.182</b>

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

Denominazione	Città o Stato	Capitale sociale	Quota % proprietà	Utile (Perdita)	Valore bilancio	Netto patrimoniale
Azienda Agric. Tenuta Pisciotto	Caltanissetta	120.000	100	(90.089)	1.069.097	119.911
Resort del Pisciotto	Palermo	10.000	100	(11.717)	92.952	21.069
Feudi del Pisciotto	Palermo	35.000	100	(254.878)	1.663.038	926.375
Diana Bis	Milano	10.000	100	(64.648)	310.000	21.107
Donnafugata Resort	Ragusa	14.000.000	1,66	n.d	2.514.832	n.d
Agricola Florio (già Isola Longa Turismo Rurale)	Palermo	10.000	100,00	(11.209)	31.075	(10.182)
Audoin De Dampierre SA	Francia	123.072	3,08	n.d	109.680	n.d
Marina di Punta Ala	Punta Ala	2.080.000	0,171	n.d	154.937	n.d
LC International LLC	Stati Uniti	\$3.913.474	20,40	(4.377)	1.456.049	797.456
Resort & Golf	Palermo	\$14.000	50,01	(3.758)	5.446	(1.981)
Infrastrutture America Srl	Milano	19.608	51,00	(7.576)	65.761	5.254.523
Isola longa S.r.l.	Palermo	10.000	50,00	33.912	1.280.225	526.507

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

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

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

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

---

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

- Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. – la società è proprietaria di terreni in Sicilia tra Caltagirone e Piazza Armerina, di cui 25 ettari sono vitati. La vendemmia 2012 con impianti ormai a regime ha registrato un ricavo da vendita di uve per oltre 240mila euro.
- Resort del Pisciotto – la società è in fase di start up e la propria attività. E' allo studio un progetto per la realizzazione di un resort 5 stelle nell'aerea.
- Feudi del Pisciotto S.r.l. – la società è proprietaria di terreni, di cui 14 Ha vitati e della cantina realizzata fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia.
- Agricola Florio S.r.l. (già Isola Longa Turismo Rurale Srl) - la società con sede in Palermo è proprietaria di 100 Ha, di terreni e fabbricati sull'Isola di Levanzo – Sicilia.
- Diana Bis S.r.l. – la società è proprietaria di complesso immobiliare nel centro di Milano, nell'area compresa tra Corso Italia 64 – via Burigozzo 1 – via Borgazzi 1.
- Isola Longa Srl – sono in fase di studio progetti per la realizzazione di una struttura agricola-turistica-residenziale, attraverso un progetto orientato alla salvaguardia dell'ambiente e alla valorizzazione dei beni detenuti dalla Società stessa, fra cui la grande salina Inferna, nell'area del trapanese denominata "Riserva dello Stagnone" (le Saline di Trapani);
- Donnafugata Resort Srl è proprietaria di un grande e prestigioso complesso alberghiero a cinque stelle lusso con due campi da golf da campionato la cui inaugurazione è avvenuta nel luglio del 2010. CIA, a seguito di quanto detto in precedenza, ha significativamente ridotto la propria quota di possesso nella società.
- Infrastrutture America Srl partecipa al 50% del capitale di Società Infrastrutture Sicilia Srl, che a sua volta detiene la più importante partecipazione privata in Airgest SpA, società di gestione dell'aeroporto di Trapani. Lo scalo, ottenuta da parte dell'ENAC la certificazione per la concessione trentennale, ha visto incrementare notevolmente il numero dei passeggeri, con un andamento di traffico in controtendenza rispetto a quello degli altri aeroporti italiani, grazie soprattutto alle tratte operate dal vettore Ryanair dagli scali di Bergamo, Bologna, Genova, Pisa, Trieste e Perugia e da molti altri scali europei (in tutto circa 35) oltre che dall'avvio di una linea regolare con Roma di AirOne;
- LC International LLC è la holding che detiene le partecipazioni totalitarie nei ristoranti-società facenti capo alla famiglia Maccioni, Le Cirque, Osteria Il Circo a NY, e di altri sei, di cui due a Las Vegas, uno a Santo Domingo, uno in India, uno all'Hotel Pierre di New York con il marchio Sirio e uno con la compagnia di crociera Holland America, gestiti attraverso la formula del management fee. Il piano di sviluppo triennale della società prevede una notevole crescita attraverso l'apertura di nuovi ristoranti nel mondo a cominciare da Dubai.

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

Saldo al 31/12/2011	€	7.840
Saldo al 31/12/2012	€	<u>6.840</u>
	€	<u>(1.000)</u>

Gli altri crediti evidenziano il saldo dei depositi cauzionali.

## ATTIVITÀ CORRENTI

### 5) Crediti commerciali

Saldo al 31/12/2011	€	2.465.233
Saldo al 31/12/2012	€	2.992.884
	€	<u>527.651</u>

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

#### Crediti Commerciali

Di seguito il dettaglio delle voci relative ai crediti commerciali.

Voce	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazioni
Clienti ordinari	135.913	164.297	28.384
Fatture da emettere/N.Cr. Da Ricevere	596.969	1.528.548	931.579
Crediti v/Infrastrutture America	1.409.835	786.446	-623.389
Crediti v/Diana bis	332.644	523.721	191.077
Fondo sval. Crediti art. 106 Tuir	-10.128	-10.128	0
	<b>2.465.233</b>	<b>2.992.884</b>	<b>527.651</b>

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

Descrizione	Totale
Saldo fondo al 31/12/2011	10.128
Utilizzo nell'esercizio	--
Stanz.to Art. 106	--
Saldo al 31/12/2012	10.128

### 6) Crediti finanziari

Sono pari a **euro 7.993.173** e rappresentano il saldo verso la controllata Diana Bis S.r.l. per euro 7.991.673 per anticipazioni e verso Infrastrutture America per euro 1.500. Tale rapporto di conto corrente finanziario è regolato a normali condizioni di mercato.

## 7) Crediti tributari

Saldo al 31/12/2011	€	253.024
Saldo al 31/12/2012	€	251.056
	€	<u>(1.968)</u>

Voce	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazioni
Erario c/to rit. Acc.to bancarie e postali	1.127	1.064	-63
Erario c/lva	0	19.046	19.046
Acconto IRAP	64.744	32.476	-32.268
Acconto Ires	6.917	6.917	0
Crediti IRES da Consolidato Nazionale	163.621	167.041	3.420
Trans. Pro forma Iva	16.592	19.702	3.110
Altri credit vso Erario	0	4.787	4.787
Irpef su TFR	23	23	0
<b>TOTALE</b>	<b>253.024</b>	<b>251.056</b>	<b>-1.968</b>

## 8) Altri crediti

Saldo al 31/12/2011	€	9.470.408
Saldo al 31/12/2012	€	10.607.405
	€	<u>1.136.997</u>

Voce	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazioni
Anticipi a fornitori	13.400	3.400	-10.000
Fornitori per Note Cred. da Ricevere	0	406	406
Crediti v/so terzi	2.039	2.039	0
Crediti v/so dipendenti	1.971	2.069	98
Crediti v/so Naro Lorenzo	3.000	3.000	0
Crediti v/so Az. Agricola Ten. Del Pisciotto	2.599.766	2.551.745	-48.021
Crediti v/so Feudi del Pisciotto	4.446.856	4.787.152	340.296
Crediti v/so Resort del Pisciotto	119.458	119.958	500
Crediti v/so Gestpor	6.500	6.500	0
Crediti v/so Az Turistica Flori.	116.658	232.293	115.635
Crediti v/so Agricola Florio (già Isola Longa Turismo rurale)	5.600	474.231	468.631
Crediti v/so Isola Longa	0	120.252	120.252
Crediti v/so Soc. Infrastrutture Sicilia	339.074	339.074	0
Crediti v/so Diana Bis	1.500.000	1.500.000	0
Crediti tributari v/so Diana Bis	78.260	126.201	47.941
Altri crediti	0	131.196	131.196
Anticipo immobile	4.282	4.282	0
Ratei attivi diversi	66.091	65.635	-456
Risconto assicurazioni	2.873	2.685	-188
Risconto affitti e leasing	0	0	0
Risconto oneri attuariali TFR IAS	4.910	6.136	1.226
Risconti attivi diversi	159.670	129.151	-30.519
<b>TOTALE</b>	<b>9.470.408</b>	<b>10.607.405</b>	<b>1.136.997</b>

## 9) Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2011	€	10.261
Saldo al 31/12/2012	€	4.466.182
	€	<u>4.455.921</u>

### Depositi bancari

Voce	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazioni
Monte Dei Paschi di Siena	6.318	6.554	236
Bipop Carire	3.829	4.717	888
B.ca Popolare di Vicenza	0	4.453.710	4.453.710
Cassa	114	1.201	1.087
<b>TOTALE</b>	<b>10.261</b>	<b>4.466.182</b>	<b>4.455.921</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 2012 con quelli esposti sugli estratti conto bancari.

## PASSIVO

### 10) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2011	€	6.242.033
Saldo al 31/12/2012	€	7.792.593
	€	<u>1.550.560</u>

Voce	Valore al 31/12/2011	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2012
Capitale Sociale	922.953	0	0	922.953
Riserva Legale	124.653	59.938	0	184.591
Riserva Straordinaria	1.158.021	2.517.168	0	3.675.189
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	0	0	1.526.025
Movimentazione patrimoniale IAS	(66.725)	0	0	(66.725)
Utili (Perdite) a nuovo	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>3.664.927</b>	<b>2.577.106</b>	<b>0</b>	<b>6.242.033</b>
Utile (perdita) dell'esercizio	2.577.106	1.550.560	(2.577.106)	1.550.560
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>6.242.033</b>	<b>4.127.666</b>	<b>(2.577.106)</b>	<b>7.792.593</b>

Gli unici movimenti delle poste di patrimonio netto sono relative alla contabilizzazione del risultato 2012 e la destinazione dell'utile del 2011 a riserva straordinaria e riserva legale.

Il capitale sociale è così composto:

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

Al 31 dicembre 2012 i titoli azionari in circolazione sono in totale n. 92.295.260.

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

Riserva da sovrapprezzo azioni	1.526.025
Riserva straordinaria	3.675.189
Riserva di transizione agli IAS/IFRS	(66.725)
Utile dell'esercizio	1.550.560
Riserva legale	184.591

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

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

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

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

	Capitale Sociale	Riserva sovrapprez. Azioni	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserve da rettifiche IAS	Risultato esercizio	Totale
<b>Valori al 31/12/2010</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>124.653</b>	<b>1.288.544</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(130.522)</b>	<b>3.664.928</b>
Destinazione del risultato				(130.523)		130.522	(1)
Attribuzione dividendi (euro 0,01 per azione)							-
Altre destinazioni							-
Altre variazioni:							-
...							-
Risultato esercizio						<b>2.577.106</b>	<b>2.577.106</b>
<b>Valori al 31/12/2011</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>124.653</b>	<b>1.158.021</b>	<b>(66.725)</b>	<b>2.577.106</b>	<b>6.242.033</b>
Destinazione del risultato			59.938	2.517.168		(2.577.106)	-
Attribuzione dividendi (euro 0,01 per azione)							-
Altre destinazioni							-
Altre variazioni:							-
...							-
Risultato esercizio						<b>1.550.560</b>	<b>1.550.560</b>
<b>Valori al 31/12/2012</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>184.591</b>	<b>3.675.189</b>	<b>(66.725)</b>	<b>1.550.560</b>	<b>7.792.593</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	3.675.189	A, B, C	3.675.189
Riserva Transizione IFRS*	(66.725)	-	(66.725)
<b>Totale</b>			<b>2.617.321</b>

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

## PASSIVITÀ NON CORRENTI

### 11) Debiti Finanziari

Saldo al 31/12/2011	€	20.653.602
Saldo al 31/12/2012	€	19.148.579
	€	<u>(1.505.023)</u>

I debiti finanziari sono costituiti da:

Voce	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazioni
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	20.333.726	18.936.608	-1.397.118
Debiti immob. In leasing	319.876	211.971	-107.905
<b>TOTALE</b>	<b>20.653.602</b>	<b>19.148.579</b>	<b>-1.505.023</b>

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

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

La quota di debito finanziario con scadenza superiore a 5 anni è pari ad euro 13.221.269.

### 12) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2011	€	12.141
Saldo al 31/12/2012	€	14.610
	€	<u>2.469</u>

La variazione è così costituita:

Voce	Fondo al 31/12/2011	Utilizzi	Accanto- namento	Oneri Finanziari	(Utili)/Perdite attualizzazione	Fondo al 31/12/2012
Impiegati	12.141	-3.289	4.070	207	1.481	14.610
	<b>12.141</b>	<b>-3.289</b>	<b>4.070</b>	<b>207</b>	<b>1.481</b>	<b>14.610</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 2012 a euro 15.091.

Si fornisce la tabella riassuntiva dei tassi di attualizzazione utilizzati ai fini della valutazione del Fondo TFR in accordo con lo IAS 19, al 31 dicembre 2012:

**ASSUNZIONI FINANZIARIE:**

Tasso di Attualizzazione *	Curva Eur Composite A al 31/12/2012
Tasso di Inflazione	2,00%
Tasso atteso di incremento retributivo (inflazione inclusa)	2,00%
Percentuale annua di TFR richiesto in anticipo	70,00%

**ASSUNZIONI DEMOGRAFICHE:**

Età Massima di Collocamento a Riposo	Secondo le ultime disposizioni legislative
Tavole di Mortalità	RGS 48
Percentuale Media Annuale di Uscita del Personale**	12,32%
Probabilità annua di richiesta anticipo TFR	4,00%

* Scadenze (anni)	Tassi
1	0,668%
2	0,974%
3	1,175%
4	1,378%
5	1,592%
7	2,143%
8	2,388%
9	2,598%
10	2,783%
15	3,361%
20	3,753%
25	3,916%
30	4,198%

\*\* rappresenta il turnover dei dipendenti, cioè la percentuale media annua di uscita dei dipendenti dalla Società, per qualsiasi causa, nei primi dieci anni successivi a quello di valutazione

## PASSIVITÀ CORRENTI

### 13) Debiti finanziari

Saldo al 31/12/2011	€	4.360.561
Saldo al 31/12/2012	€	<u>3.638.075</u>
	€	<u>(722.486)</u>

Voce	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazioni
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	1.195.227	1.257.011	61.784
Debiti vs Banche	2.395.782	1.608.366	-787.416
Altri finanziamenti correnti	104.552	107.904	3.352
Debiti v/so Class Editori	660.000	659.004	-996
Debiti v/so Classpi	0	790	790
Debiti vs Diana Bis	5.000	5.000	0
<b>TOTALE</b>	<b>4.360.561</b>	<b>3.638.075</b>	<b>-722.486</b>

### 14) Debiti commerciali

Saldo al 31/12/2011	€	3.227.291
Saldo al 31/12/2012	€	<u>4.053.818</u>
	€	<u>826.527</u>

Voce	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazioni
Fornitori e collaboratori	236.449	225.448	-11.001
Fatture e note da ricevere	147.977	311.416	163.439
Class Editori	2.820.153	3.483.863	663.710
Classpi	8.224	18.603	10.379
Class Editori Service	14.488	14.488	0
<b>TOTALE</b>	<b>3.227.291</b>	<b>4.053.818</b>	<b>826.527</b>

### 15) Debiti tributari

Saldo al 31/12/2011	€	351.876
Saldo al 31/12/2012	€	<u>311.445</u>
	€	<u>(40.431)</u>

La voce accoglie le passività per imposte.

Voce	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazioni
IRPEF per ritenute dipendenti	3.594	4.245	651
IRPEF per ritenute autonomi/Co.Co.Co	1.532	2.600	1.068
IVA C/to Erario	30.193	0	-30.193
Debiti per imposte differite	284.083	250.398	-33.685
Erario Ires-Irap	32.474	54.202	21.728
<b>TOTALE</b>	<b>351.876</b>	<b>311.445</b>	<b>-40.431</b>

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 31/12/2011			Valori al 31/12/2012		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota applicata	27,50%			27,50%		
Aliquota applicata	31,40%			31,40%		
Effetto della variazione di aliquota rispetto al precedente esercizio:						
<b>Aumento (diminuzione) del fondo imposte differite</b>		-	-		-	-
<b>Imposte anticipate/differite:</b>						
Imposte su compensi amministratori	(132.500)	36.438	--	(132.500)	36.438	--
Storno terreni	(52.717)	(16.553)	--	(52.717)	(16.553)	--
Storno Immobili	(1.416.048)	(444.639)	--	(1.416.048)	(444.639)	--
Storno altre immobilizzazioni	6.735	2.115	--	6.735	2.115	--
Eccedenze ROL riportabili	203.254	55.895	55.895	325.436	89.495	33.600
Attualizzazione TFR	2.124	584	340	2.436	670	86
<b>Imposte anticipate/(differite) nette</b>			<b>56.235</b>			<b>33.686</b>
<b>Effetto Netto:</b>						
Sul risultato d'esercizio		56.235			33.686	
<b>Sul Patrimonio Netto Iniziale</b>		<b>(340.318)</b>			<b>(284.083)</b>	
Arrotondamenti		--			(1)	
<b>Sul Patrimonio Netto Finale</b>		<b>(284.083)</b>			<b>(250.398)</b>	

## 16) Altri debiti

Saldo al 31/12/2011	€	6.480.275
Saldo al 31/12/2012	€	12.803.835
	€	<u>6.323.560</u>

La voce comprende i seguenti importi:

Voce	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazioni
V/so Inps x contributi	2.871	3.069	198
Cauzioni	282.000	282.000	0
Debiti vs azionisti per dividendi	1.940	1.940	0
Acquisto Partecipazioni	0	3.439.905	3.439.905
Deb. Tributari V/so Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	41.392	70.862	29.470
Deb. Tributari V/so Resort del Pisciotto	3.826	3.825	-1
Deb. Tributari V/so Feudi del Pisciotto	28.654	63.386	34.732
Dipendenti Cto Stipendi	0	10.363	10.363
Note spese da Ricevere	0	10.907	10.907
Debiti v/Class per caparra confirmatoria	1.999.998	1.999.998	0
Altri debiti V/so Class Editori	3.386.950	6.498.989	3.112.039
Altri debiti V/so Italia Oggi	384.919	87.365	-297.554
Debiti v/so collaboratori	10.363	0	-10.363
Altri debiti	120	120	0
Rateo 13.ma 14.ma redazionale	2.771	2.635	-136
Rateo ferie maturate	12.718	16.045	3.327
Ratei passivi diversi	319.849	310.522	-9.327
Risconto Oneri attuariali TFR IAS	1.904	1.904	0
<b>TOTALE</b>	<b>6.480.275</b>	<b>12.803.835</b>	<b>6.323.560</b>

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

### Conti d'ordine

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

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

## CONTO ECONOMICO

### RICAVI OPERATIVI

#### 17) Ricavi e altri proventi

Saldo al 31/12/2011	€	6.349.325
Saldo al 31/12/2012	€	4.894.449
	€	<u>(1.454.876)</u>

#### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Voce	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazioni
Ricavi affitti e facility Class	2.370.753	2.427.651	56.898
Ricavi affitti e facility Class CNBC	32.866	16.754	-16.112
Ricavi affitti e facility Italia Oggi	343.226	351.463	8.237
Ricavi affitti e facility Global Finance	63.822	152.925	89.103
Altri ricavi dell'attività	244.057	153.293	-90.764
<b>TOTALE</b>	<b>3.054.724</b>	<b>3.102.086</b>	<b>47.362</b>

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

#### Altri proventi

Voce	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazioni
Altri ricavi e proventi	28.183	63.376	35.193
Prestazioni servizi Diana Bis	46.250	0	-46.250
Plusvalenze	3.214.547	1.724.200	-1.490.347
Sopravvenienze attive	5.621	4.787	-834
<b>TOTALE</b>	<b>3.294.601</b>	<b>1.792.363</b>	<b>-1.502.238</b>

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

## **COSTI OPERATIVI**

Saldo al 31/12/2011	€	2.440.830
Saldo al 31/12/2012	€	1.868.159
	€	<b>(572.671)</b>

### **18) Costi per acquisti**

Voce	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazioni
Cancelleria e Stampati	980	0	-980
Acquisto beni infer. 516,46 euro	20	0	-20
Acquisto altre merci	0	28	28
<b>TOTALE</b>	<b>1.000</b>	<b>28</b>	<b>-972</b>

### **19) Costi per servizi**

Voce	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazioni
Collaborazioni occasionali	20.753	35.546	14.793
Spese di rappresentanza	2.056	2.264	208
Assicurazioni	24.878	24.913	35
Manutenzioni	57.736	12.265	-45.471
Spese generali	459.659	454.484	-5.175
Consulenze fiscali e spese legali	347.087	539.311	192.224
Prestazione di servizi Class Editori	1.136.911	345.250	-791.661
Altri servizi	10.058	20.799	10.741
Godimento beni di terzi	43.708	41.191	-2.517
<b>TOTALE</b>	<b>2.102.846</b>	<b>1.476.023</b>	<b>-626.823</b>

Il decremento dei costi per prestazioni di servizi da parte di Class Editori è da attribuirsi alle spese straordinarie per i servizi di consulenza tecnica, economico-finanziaria e strategica sostenute nel precedente esercizio relativamente alla conclusione dell'accordo transattivo siglato con le società Euroairports Srl e Miro Radici Finance. Prestazioni non ripetute nell'esercizio 2012.

### **20) Costi per il personale**

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

Voce	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazioni
Costi retribuzioni	74.664	67.125	-7.539
Costi contributi	24.815	17.943	-6.872
Altre spese per il personale	17.263	0	-17.263
Adeguamento attualizzazione TFR Ias	4.090	4.070	-20
<b>TOTALE</b>	<b>120.832</b>	<b>89.138</b>	<b>-31.694</b>

## 21) Altri costi operativi

Voce	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazioni
Emolumenti organi societari	97.927	97.000	-927
Sopravvenienze passive di gestione	3.560	649	-2.911
Sopravvenienze passive	243	3	-240
Imposte e tasse	87.165	141.584	54.419
Oneri attuariali TFR	0	257	257
Altre spese	10.821	47.009	36.188
Quotazione titoli	16.436	16.468	32
<b>TOTALE</b>	<b>216.152</b>	<b>302.970</b>	<b>86.818</b>

## 22) Ammortamenti e svalutazioni

Saldo al 31/12/2011	€	317.104
Saldo al 31/12/2012	€	<u>381.493</u>
	€	<u><b>64.389</b></u>

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

Voce	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni materiali	314.741	379.131	64.390
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	2.363	2.362	-1
Accantonamento fondo svalutazione crediti	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>317.104</b>	<b>381.493</b>	<b>64.389</b>

## 23) Proventi e oneri finanziari netti

Saldo al 31/12/2011	€	(1.197.412)
Saldo al 31/12/2012	€	<u>(1.059.752)</u>
	€	<u><b>(137.660)</b></u>

### Altri proventi finanziari

Voce	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazioni
Interessi bancari e postali	112	36	-76
Interessi attivi Diana Bis	109.291	191.077	81.786
Utili su Cambi	1.053	4.387	3.334
<b>TOTALE</b>	<b>110.456</b>	<b>195.500</b>	<b>85.044</b>

## Interessi e altri oneri finanziari

Voce	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2012	Variazioni
Interessi passivi bancari	62.427	74.063	11.636
Spese e commissioni bancarie	16.433	25.998	9.565
Interessi passivi su finanziamenti	11.934	7.938	-3.996
Perdite su Cambi	5.307	1.029	-4.278
Interessi passivi su mutui ipotecari	1.185.153	1.126.608	-58.545
Oneri finanziari TFR Ias	175	207	32
Altri oneri finanziari	26.439	19.409	-7.030
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>1.307.868</b>	<b>1.255.252</b>	<b>-52.616</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari netti</b>	<b>-1.197.412</b>	<b>-1.059.752</b>	<b>137.660</b>

## 24) Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2011	€	(183.127)
Saldo al 31/12/2012	€	<u>34.485</u>
	€	<u><b>217.612</b></u>

Il saldo comprende l'Irap dell'anno per euro 54.202, il costo per l'Ires del periodo per euro 2.794 calcolato sul residuo imponibile fiscale ridotto dell'80% per l'utilizzo di precedenti crediti per perdite fiscali; il relativo effetto negativo sul conto economico è pari a euro 11.175. Sono inoltre state stanziare imposte anticipate a credito per euro 33.686.

## 25) 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 2012 ed il relativo *fair value* delle attività e passività finanziarie:

€ (migliaia)	Valore contabile	Fair value
<b>Attività finanziarie</b>		
<i>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti</i>	4.466.182	4.466.182
<i>Crediti commerciali</i>	2.992.884	2.992.884
<i>Altre partecipazioni e titoli</i>	--	--
<i>Altri crediti</i>	18.858.474	18.858.474
<b>Passività finanziarie</b>		
<i>Finanziamenti</i>		
- a tasso fisso	20.858.413	20.858.413
- a tasso variabile	319.875	319.875
<i>Debiti commerciali</i>	4.053.818	4.053.818
<i>Altri debiti</i>	13.115.280	13.115.280
<i>Debiti verso banche e altri</i>	1.608.366	1.608.366

## 26) **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**

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>	<b>Variatz. Assoluta</b>	<b>Variatz (%)</b>
Ricavi	2.211	2.308	97	4,4
Costi operativi diretti	1.212	1.308	96	7,7
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>999</b>	<b>1.000</b>	<b>1</b>	<b>0,1</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>45,2</i>	<i>43,3</i>		

### B. **Facility management**

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>	<b>Variatz. Assoluta</b>	<b>Variatz (%)</b>
Ricavi	681	697	16	2,3
Costi operativi diretti	325	279	(46)	(14,1)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>356</b>	<b>418</b>	<b>62</b>	<b>17,4</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>52,3</i>	<i>60,0</i>		

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

## 27) **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 relativa 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. La società 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 nel mese di dicembre 2012, ha confermato l'esito della sentenza di primo grado, con motivazioni ritenute dai legali inconsistenti. La società è pertanto decisa a ricorrere in Cassazione.

## 28) **Rapporti con parti correlate**

Al 31 dicembre 2012 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A. (1.852 mila euro per affitti e 576 mila euro per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (249 mila euro per affitti e 103 mila euro per facility management), e con la Società Class CNBC S.p.A. (17 mila euro). Inoltre la Società ha ricevuto addebiti da Class Editori S.p.A. per attività di assistenza strategica, contabile e amministrativa (345 mila euro).

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

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

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>		
Crediti vs. Class Editori	278	1.346
Crediti vs. Italia Oggi Editori Erinne	318	175
Crediti vs. Class CNBC	40	20
Crediti vs. Class Pubblicità	--	6
Debiti vs. Class Editori	(6.867)	(10.641)
Debiti vs. Italia Oggi Editori Erinne	(385)	(87)
Debiti vs. Class Pubblicità	(8)	(2)
Debiti vs. Class Editori Service	(14)	(14)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/12</b>
<b><u>Rapporti Economici</u></b>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	1.809	1.852
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	243	249
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	33	17
Ricavi per servizi e facility vs. Class Editori	562	576
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	100	103
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(1.137)	(345)

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

€uro/000	31/12/2011	31/12/2012
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>		
Crediti verso Turistica Florio	117	232
Crediti verso Isola Longa	6	120
Crediti verso Società Infrastrutture Sicilia	339	339
Crediti verso Infrastrutture America	1.411	--

€uro/000	31/12/2011	31/12/2012
<b><u>Rapporti Economici</u></b>		
Plusvalenza su cessione Partecipaz. Società Infrastrutture Sicilia a Infrastrutture America	3.215	--

## **29) 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

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

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

Descrizione: Immobile sito in Milano Via Gian Galeazzo 31.

Contratto n. IF/00793987.

Durata del contratto: 120 mesi da consegna e collaudo.

Costo del bene: Euro 1.200.000.

Maxi canone pari a Euro 120.000.

Valore attuale delle rate non scadute: Euro 319.875.

Onere finanziario effettivo: Euro 7.939.

Ammortamento virtuale del periodo: Euro 36.078.

Valore del bene alla fine dell'esercizio considerato come immobilizzazione: euro 907.957.

---

### **31) 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.

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

Ai sensi del punto 26 dell'Allegato B al 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 di cui al punto 19 del medesimo Allegato B, depositato presso la sede sociale e liberamente consultabile, è stato redatto in data 28 marzo 2006 ed aggiornato l'ultima volta nel mese di marzo 2012.

### **33) Eventi successivi**

I fatti di maggior rilievo intervenuti successivamente al 31 dicembre 2012 sono i seguenti:

- a seguito della conclusione della procedura arbitrale, riguardante l'esercizio dell'opzione di vendita per una quota pari al 15% del capitale sociale della società Donnafugata Resort Srl, la controparte beneficiaria, ha proposto l'impugnativa del lodo presso la Corte d'Appello di Milano (la prima udienza è stata fissata per il mese di giugno 2013) e ha promosso un'azione ordinaria dinanzi al Tribunale Civile di Milano chiedendo l'annullamento e la risoluzione del mandato all'arbitratore, sottoscritto in accordo tra le stesse parti. CIA, stante il perdurare dell'inadempienza e considerata l'infondatezza delle azioni promosse da controparte, strumentali al solo fine dilatorio, sta valutando le azioni da intraprendere per portare in esecuzione la sentenza dell'arbitrato; una volta incassato il prezzo fissato per le quote vendute, 4,95 milioni di euro, CIA realizzerà una significativa plusvalenza rispetto ai valori di carico.

### **Altre informazioni**

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

<i>Qualifica</i>	<i>Compenso</i>
Amministratori	75.000
Collegio sindacale	22.000

---

In conformità all'art. 149-duodices del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2011 distinti per tipologia di servizio:

<i>Euro</i>	<b>Esercizio 2012</b>
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2012	3.000
Revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012	1.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2012	1.500
Controllo contabile esercizio 2012	1.100
<b>Totale revisione contabile</b>	<b>6.600</b>
Altri servizi di attestazione	-
<b>Totale costi Società di Revisione</b>	<b>6.600</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

*Vittorio Terrenghi*

---

***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 Marco Fanfani in qualità di Amministratore Delegato e Emilio Adinolfi in qualità di Dirigente Preposto della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, che le procedure amministrative e contabili applicate per la formazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012
  - 3.1. sono state definite in maniera coerente con il sistema amministrativo/contabile e la struttura della società;
  - 3.2. ne è stata verificata l'adeguatezza e l'effettiva applicazione;
2. Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012
  - a) Corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
    - d) è stato redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS) ed alle relative interpretazioni pubblicate dall'International Accounting Standards Board (IASB) e adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con Regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs n. 38/2005, e, a quanto consta, è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.;
    - e) la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposta.

Milano, 22 marzo 2013

Amministratore Delegato

*Marco Fanfani*

Dirigente Preposto

*Emilio Adinolfi*

---

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

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

Via G. Borgazzi 2 – MILANO

Capitale Sociale Euro 922.952,60

**Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti  
ai sensi dell'art. 153, D.Lgs. n. 58/1998 e dell'art. 2429 del Codice Civile  
relativa al bilancio dell' esercizio chiuso al 31 dicembre 2012**

Signori Azionisti,

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 abbiamo assolto ai doveri di cui all'art. 149 del D.Lgs. n. 58/1998 e, con riferimento alle raccomandazioni contenute nelle comunicazioni CONSOB ad oggi emesse in merito al regolamento degli emittenti, diamo atto di avere :

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

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



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

1. Operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale

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

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

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

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

In attuazione del predetto Regolamento, la Società ha approvato la procedura per le operazioni con parti correlate che è entrata in vigore dal 1° gennaio 2011 ed ha sostituito quella precedente adottata dal Consiglio di Amministrazione del 15 maggio 2007.

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

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

Le informazioni relative alle principali operazioni di natura ordinaria, svoltesi nell'esercizio con Società del Gruppo e con le altre parti correlate, nonché la



descrizione delle loro caratteristiche e dei loro effetti economici, sono adeguatamente esposte nelle note di commento al Bilancio Consolidato del Gruppo CIA e nelle note di commento al Bilancio di Esercizio di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. a cui si rimanda.

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

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

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

5. Denunce ex art. 2408 del Codice Civile

Nel corso dell'esercizio 2012 è pervenuta da parte di un socio denuncia ai sensi dell'art. 2408 del Codice Civile su cui nel corso dell'assemblea dello scorso 27 aprile 2012 il collegio sindacale in precedenza in carica ha già preso posizione; il successivo approfondimento legale del fatto ritenuto censurabile ha portato il collegio sindacale a ritenere insussistente, ai sensi dell'art.2408cc., il fatto oggetto di denuncia da parte del socio.

Avendo l'Organo amministrativo dato risposta nel corso della medesima assemblea il Collegio ritiene di aver così ottemperato al disposto di cui al 1° comma dell'art.2408 c.c. pur non avendone l'obbligo ai sensi del 2° comma del medesimo articolo

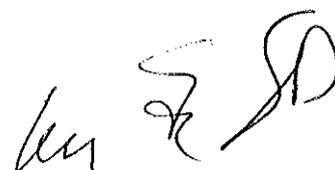
6. Eventuale presentazione esposti o segnalazioni

Nel corso dell'esercizio 2012 non sono pervenute al Collegio Sindacale esposti o segnalazioni.

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

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

Revisione Bilancio e controllo legale	Corrispettivo annuo	Durata incarico
Feudi del pisciotto S.r.l	4.500,00	2008-2012
Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	4.000,00	2008-2012
Diana Bis S.r.l.	4.500,00	2009-2012



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

Il Collegio Sindacale ha ricevuto conferma, ai sensi dell’articolo 17, 9° comma lettera a) del D.Lgs 39/2010, dell’indipendenza della Società di revisione incaricata della revisione legale dei conti, con comunicazione emessa in data 5 aprile 2013.

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

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

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

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

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

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

10. Pareri rilasciati ai sensi di legge.

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

11. Frequenza e numero delle riunioni degli Organi Sociali

Abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione ed abbiamo ottenuto dagli amministratori con periodicità trimestrale informazioni sull’attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società e dalle società controllate. Nel corso dell’esercizio 2012, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto cinque riunioni ed il Collegio Sindacale si è riunito otto volte.

12. Rispetto dei principi di corretta amministrazione



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

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

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

13. Adeguatezza della struttura organizzativa

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

14. Adeguatezza del Sistema di Controllo Interno

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

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

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

Il Consiglio di Amministrazione del 22 marzo 2011 ha approvato l'integrale revisione del "Modello di organizzazione gestione e controllo" adottato ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001 sulla base della normativa vigente.

Nei termini previsti dal D.Lgs. n. 196/2003 la Società, in data 28 marzo 2006, ha emanato il Documento Programmatico sulla Sicurezza dei dati personali; il documento è stato aggiornato nel mese di marzo 2011.

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



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

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

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

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

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

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

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

A tale proposito si osserva che, nel corso del 2012 :

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

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

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

19. Valutazioni conclusive sull'attività di vigilanza svolta

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi fatti significativi tali da richiedere la segnalazione agli organi di controllo o la menzione



nella presente relazione né segnalazioni, da parte dell'Organismo di Vigilanza, di violazione del Modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs 231/2001 .

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

Il Collegio Sindacale a conclusione della propria relazione, per quanto di sua competenza, esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 che si chiude con un utile di Euro 1.550.560 e concorda con la proposta formulata dagli Amministratori in merito alla destinazione del risultato dell'esercizio.

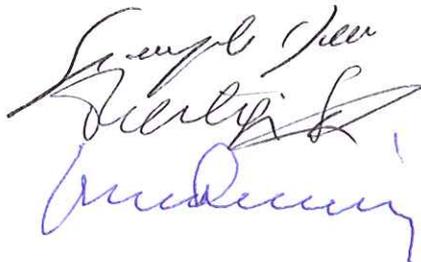
Milano, 5 Aprile 2013

**Il Collegio Sindacale**

Giampaolo Dassi

Pierluigi Galbussera

Carlo Maria Mascheroni



---

***Relazione della Società di Revisione  
sul Bilancio separato della Capogruppo***

**Relazione della società di revisione sul bilancio d'esercizio  
ai sensi degli artt. 14 e 16 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

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

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005, compete agli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato svolto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 4 aprile 2012.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2012 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.

4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2012.

Milano, 5 aprile 2013

BDO S.p.A.  
  
Maurizio Vanoli  
(Un Amministratore)