

**C I A**  
Compagnia Immobiliare Azionaria

*Relazione e Bilancio  
al 31 dicembre 2011*



**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 2011 .....	4
❑	Dati essenziali bilanci società controllate e collegate .....	25
❑	Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2011 .....	27
❑	Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato esercizi 2010 e 2011 .....	32
❑	Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2011 .....	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 2011 .....	37
❑	Operazioni con parti correlate al 31 dicembre 2011 .....	65
❑	Prospetto delle Partecipazioni Rilevanti ex. Art. 120 del D.Lgs n. 58/1998 .....	69
❑	Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 .....	71
❑	Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato .....	73
❑	Relazione della Società di Revisione sul Bilancio Consolidato .....	76

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

❑	Relazione sulla gestione della capogruppo .....	79
❑	Bilancio separato della capogruppo al 31 dicembre 2011 .....	90
❑	Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto esercizi 2010 e 2011 .....	95
❑	Prospetto dei flussi di cassa della capogruppo .....	96
❑	Note Illustrative al bilancio separato della capogruppo .....	97
❑	Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 .....	129
❑	Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio separato della Capogruppo .....	131
❑	Relazione della Società di Revisione sul Bilancio separato della Capogruppo ....	139
❑	Relazione sul Governo Societario e sugli Assetti Proprietari .....	142

---

## 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	Roberto Tettamanti
Sindaci effettivi	Pierluigi Galbussera
	Carlo Maria Mascheroni
Sindaci supplenti	Luciano Barbucci
	Maurizio Bottoni

### Società di Revisione

BDO Spa

I mandati triennali del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nominati dall'Assemblea degli Azionisti del 30 aprile 2009, scadranno in concomitanza dell'Assemblea degli Azionisti che approverà il bilancio dell'esercizio 2011.

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 2011**

**Premessa**

La relazione del Gruppo CIA al 31 dicembre 2011, 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 31/12/2011 ammontano a 15.7 milioni di euro, contro i 4.6 dell'esercizio precedente.

I costi operativi ammontano a 11.2 milioni , contro i 2.6 del 2010.

Il margine operativo lordo alla fine dell'esercizio 2011 ammonta a 4.5 milioni di euro, oltre il doppio del corrispondente periodo 2010.

Il conto economico di CIA al 31 dicembre 2011 chiude con un utile netto dopo le imposte di 2,10 milioni di euro, in netto miglioramento rispetto alla perdita di 0,48 milioni di euro conseguita nell'esercizio precedente.

Il risultato della gestione finanziaria netta consolidata migliora passando da un indebitamento netto di 56,97 milioni di euro nel 2010 a 54,45 milioni di euro al 31 dicembre 2011.

Il patrimonio netto è pari a 4,36 milioni di euro, contro i 2,26 del 31 dicembre 2010.

**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 marzo CIA ha esercitato un'opzione di vendita, per una quota pari al 15% del capitale di Donnafugata Resort Srl, società proprietaria del complesso alberghiero a cinque stelle lusso con annessi due campi da golf, già diventati campo di gara dell'European Tour, nei pressi di Ragusa. Il beneficiario dell'opzione di vendita, un'importante società spagnola quotata, si è resa tuttavia inadempiente al suo obbligo di acquisto sostenendo la manifesta iniquità della valutazione. La valutazione è stata effettuata, anche con funzioni di arbitratore, dall'esperto scelto congiuntamente dalle parti in base al contratto, il professor Luigi Guatri, una delle massime autorità nella valutazione d'impresa, che ha determinato il valore del 100% della società in 33 milioni di euro e di conseguenza fissato il prezzo della vendita come

---

previsto contrattualmente. La contestazione ha dato avvio alla procedura arbitrale, attualmente ancora in corso, come disciplinato dagli accordi tra le parti;

- nel mese di maggio è stato stipulato con la società Euroairports Srl (facente capo al momento alle società Miro Radici Finance e Corporacion America, ora azionista di larga maggioranza) e con Miro Radici Finance un accordo transattivo per dirimere il contenzioso in essere circa l'opzione di vendita delle quote, di proprietà di CIA, di Società Infrastrutture Sicilia Srl, primo azionista privato di Airgest Spa, società che gestisce l'aeroporto di Trapani. Gli accordi garantiscono a CIA entrate per complessivi 5,25 milioni di euro, in parte relative all'incasso di crediti ed in parte relative alla cessione delle quote sociali di Società Infrastrutture Sicilia. L'operazione ha consentito di registrare un'importante plusvalenza del valore di 3,3 milioni di euro. Dei 5,25 milioni di euro garantiti dall'operazione, al 31 dicembre sono stati incassati 4,0 milioni. L'incasso dei residui 1,25 milioni di euro è previsto in due tranches entro il mese novembre 2012. Alla conclusione dell'operazione, CIA avrà il diritto di avere il controllo indiretto del 50% di Società Infrastrutture Sicilia;
- nel mese di luglio sono terminati i lavori di ristrutturazione dell'immobile uso uffici (circa 430 mq) sito in Manhattan, New York, fra la 5th Avenue e Broadway, acquistato nel corso del 2010 approfittando di una situazione di mercato particolarmente favorevole sia per la flessione del settore immobiliare americano che per il cambio Euro/Dollaro. L'immobile è stato affittato, concordando un canone di locazione superiore alla corrispondente rata di mutuo stipulato da CIA per sostenere l'acquisto e i successivi lavori di ristrutturazione dell'immobile stesso, garantendo l'immediata messa a reddito dell'investimento;
- nel mese di settembre CIA ha acquistato, per un valore di 0,65 milioni di euro, il 25% delle quote sociali di Isola Longa Srl, società che detiene importanti proprietà immobiliari nella Riserva dello Stagnone, saline di Trapani. Per CIA, che già possedeva una partecipazione qualificata nella società Isola Longa Turismo Rurale Srl, l'investimento ha carattere strategico, in quanto sinergico ai progetti d'investimento nell'area siciliana del Trapanese, già avviati attraverso le importanti partecipazioni detenute nell'isola di Levanzo e nell'aeroporto di Trapani. Al momento sono in fase di studio progetti per la realizzazione di una struttura turistica orientata alla salvaguardia dell'ambiente e valorizzazione territoriale dell'intera area.

Per quanto riguarda il 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, si segnala quanto segue:

- la ristrutturazione degli immobili con destinazione a uso uffici è stata quasi ultimata; sono in corso d'opera lavori per una porzione d'immobile di circa 385 mq che verrà ultima ad open space. Alla fine la superficie commerciale complessiva sarà di 2.680 mq comprese le parti distributive;
- sono stati ultimati i lavori per l'ampliamento dell'autorimessa interrata con la realizzazione di ulteriori 22 posti auto oltre i 39 box realizzati e già previsti nella prima fase del progetto immobiliare;
- sono stati ultimati i lavori della nuova palazzina a uso residenziale di sei piani fuori terra (Primo Progetto Casa approvato dal Comune di Milano) riguardanti le parti comuni e quelli inerenti gli appartamenti già venduti. Per consentire una migliore politica commerciale e agevolare le vendite è stato deciso che gli ultimi appartamenti ancora invenduti e non ancora opzionati, pari al 26,8% della superficie totale, siano lasciati a rustico. Una volta negoziata la vendita verranno terminate le finiture interne, secondo gli accordi di volta in volta definiti con gli acquirenti;
- la vendita degli appartamenti e dei box, iniziata a partire dal mese di gennaio, ha riscontrato una buona risposta dal mercato. In controtendenza, rispetto a un contesto macroeconomico difficile e un mercato immobiliare in netta flessione, che ha come riflesso un allungamento

---

dei tempi medi di vendita, Diana Bis ha rispettato le previsioni di vendita sia in termini di tempi che di valori economici. Nel mese di febbraio la società ha esercitato l'opzione di vendita detenuta su vari appartamenti per complessivi 526 mq e 10 box per un controvalore complessivo di 6,3 milioni di euro, che unitamente alla vendita di altre unità abitative e di box effettuate nel periodo di rilevazione, hanno generato ricavi per 7,7 milioni di euro al 31 dicembre 2011, garantendo un significativo rientro dell'investimento effettuato.

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

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

- Il significativo incremento dei ricavi è principalmente attribuibile:
  1. alla plusvalenza di 3,2 milioni di euro realizzata con la cessione del 25% delle quote di Società Infrastrutture Sicilia Srl, operazione effettuata nel quadro del sopra citato accordo transattivo siglato con le società Euroairports Srl e Miro Radici Finance. La transazione ha generato circa 0,85 milioni di costi (spese legali, consulenze e servizi per la conclusione dell'accordo e riflesse nella voce "costi per servizi"), **con un effetto netto sull'utile della società di oltre 2 milioni di euro;**
  2. alla vendita delle unità abitative e dei box per 7,7 milioni di euro della controllata Diana Bis Srl, di cui si è detto sopra. Al netto dei costi attribuiti per la loro realizzazione, il margine netto è pari a 0,25 milioni di euro.
- I ricavi delle vendite derivanti dalla locazione degli immobili e dalla fornitura dei servizi di facility management, a essi correlati, hanno manifestato una sostanziale stabilità, fatta eccezione per gli adeguamenti Istat previsti da contratto. L'incremento è, quindi, principalmente attribuibile alla messa a reddito dell'immobile a NY, a partire dal mese di agosto.
- Crescono i ricavi dalla vendita di vino da parte della controllata Feudi del Pisciotto Srl che passano da 0,57 milioni di euro del 2010 a 0,68 milioni di euro del 2011.
- I costi per acquisti sono pari a 7,94 milioni di euro (0,49 milioni nel 2010). L'incremento è principalmente dovuto ai costi di costruzione relativi alle vendite delle unità abitative e ai box realizzate al 31 dicembre 2011, pari a 7,45 milioni di euro.
- Il costo del personale è di 0,44 milioni di euro relativo a tre dipendenti ed agli avventizi che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl. L'organico contenuto 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.
- Le spese per prestazioni di servizi, sono state pari a 2,49 milioni di euro, e sono riferite in parte ai costi di gestione degli immobili, all'attività vitivinicola delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl e al costo delle prestazioni ottenute dalla correlata Class Editori Spa per la fornitura di servizi amministrativi, finanziari, informatici ed in particolare alle spese straordinarie per i servizi di consulenza tecnica, economico-finanziaria e strategica inerenti la conclusione dell'accordo transattivo siglato con le società Euroairports Srl e Miro Radici Finance.
- Gli altri costi operativi sono pari a 0,31 milioni di euro e comprendono principalmente le imposte di registro, l'ICI, i compensi agli organi societari e sopravvenienze passive.
- Il totale degli ammortamenti e svalutazioni è risultato pari a 1,04 milioni di euro (0,94 milioni di euro al 31 dicembre 2010).
- Il Risultato Operativo Lordo al 31 dicembre 2011 è stato pari a 3,48 milioni di euro in sensibile aumento rispetto al 2010 (1,07 milioni di euro).

- Gli oneri finanziari netti sono stati pari a 1,50 milioni di euro (1,53 milioni di euro nell'esercizio precedente).
- Le imposte del periodo sono positive per 121 mila euro in conseguenza della contabilizzazione di imposte anticipate, mentre erano negative per 19 mila euro al termine dell'esercizio precedente.
- L'utile netto consolidato è pari a 2,10 milioni di euro, contro una perdita netta consolidata del precedente esercizio di 0,48 milioni di euro.

### **Conto economico consolidato**

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ricavi di vendita	4.632	15.702	239,0
Costi Operativi	(2.625)	(11.183)	326,0
<b>Margine Lordo</b>	<b>2.007</b>	<b>4.519</b>	<b>125,0</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	<i>43,3</i>	<i>28,8</i>	
Ammortamenti	(937)	(1.039)	10,9
<b>Risultato Operativo</b>	<b>1.070</b>	<b>3.480</b>	<b>225,2</b>
<i>Incidenza sui ricavi</i>	<i>23,1</i>	<i>22,2</i>	
Proventi e oneri finanziari netti	(1.532)	(1.502)	(2,0)
<b>Utile Ante Imposte</b>	<b>(462)</b>	<b>1.978</b>	<b>528,1</b>
Imposte	(19)	121	<i>n.s.</i>
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	1	-	
<b>Risultato di competenza del gruppo</b>	<b>(480)</b>	<b>2.099</b>	<b>537,3</b>

I **Ricavi** sono così suddivisi:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>	<b>Variaz. (%)</b>
Ricavi affitti	2.111	2.226	5,4
Ricavi facility management	673	681	1,2
Ricavi vendita vino	573	683	19,2
Altri Ricavi attività vitivinicola	1.250	938	-25,0
Ricavi da attività mobiliare	--	3.267	<i>n.s.</i>
Ricavi da vendite immobiliari	--	7.709	<i>n.s.</i>
Altri Ricavi	25	198	<i>n.s.</i>
<b>Totale</b>	<b>4.632</b>	<b>15.702</b>	<b>239,0</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 che servono per anticipare le spese per la nuova coltura-vendemmia. La riduzione verso l'anno precedente è principalmente dovuta alla variazione del magazzino dei prodotti finiti della controllata Feudi del Pisciotto Srl e a una diminuzione delle anticipazioni colturali determinata da un contenimento dei costi operativi.

La voce Altri ricavi comprende proventi straordinari e quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda, tra cui 111 mila euro per prestazioni di servizi alla partecipata Le Cirque NY LC, e 73 mila euro per altre prestazioni a terzi.

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Acquisti	494	7.939	<i>n.s.</i>
Servizi	1.372	2.488	81,3
Costo del personale	449	437	-2,7
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	7	11	57,1
Altri costi operativi	303	308	1,7
<b>Totale costi operativi</b>	<b>2.625</b>	<b>11.183</b>	<i>n.s.</i>

L'incremento dei costi è principalmente dovuto ai costi attribuiti alle unità abitative e ai box venduti entro il 31 dicembre 2011.

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Costi locazioni	37	43	16,2
Costi facility	310	288	-7,1
Costi attività vitivinicola	50	100	100,0
Costi consulenze commerciali, finanziarie e amministrative	614	1.537	150,3
Altri costi	361	520	44,0
<b>Totale Servizi</b>	<b>1.372</b>	<b>2.488</b>	<b>81,3</b>

L'incremento dei costi, va principalmente attribuito alle ragioni sopra citate, collegate all'attività mobiliare ed immobiliare della società.

---

## **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 2011 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
Terreni e fabbricati	18.451	20.520
Impianti e macchinari	3.489	3.072
Attrezzature industriali e commerciali	41	30
Altri beni	175	170
Immobilizzazioni in corso	38.171	22.723
<b>Totale</b>	<b>60.327</b>	<b>46.515</b>

Le seguenti tabelle presentano il dettaglio delle principali voci immobilizzate riferite a fabbricati, terreni e immobilizzazioni in corso.

La riduzione del valore degli impianti si attribuisce agli ammortamenti degli impianti di cantina della controllata Feudi del Pisciotto Srl, ormai a regime. La riduzione del valore delle immobilizzazioni in corso è generata dal completamento delle unità residenziali, parte delle quali già vendute al 31 dicembre 2011, ed il cui valore residuo è classificato nelle rimanenze di magazzino.

## Investimenti immobiliari

<i>€uro/000</i>	Costo Storico	Amm.to precedente	Saldo al 31/12/10	Acquisiz. (Dismiss.)	Amm.to Esercizio	Saldo al 31/12/11
G.Galeazzo 31 p.t.	1.203	(223)	980		(36)	944
<b>Tot. Immobili in leasing</b>	<b>1.203</b>	<b>(223)</b>	<b>980</b>	<b>--</b>	<b>(36)</b>	<b>944</b>
Burigozzo 5	417		417			417
G.Galeazzo 29	6.150	(1.043)	5.107	195	(189)	5.113
Borgazzi 2 p.t.	770	(279)	491		(23)	468
Borgazzi 2 lab.	150	(58)	92		(4)	88
Borgazzi 2 3°p.	353	(69)	284		(10)	274
G. Galeazzo 31 1°p.	692	(203)	489		(21)	468
Malindi KENIA	14	(5)	9		(1)	8
Portorotondo	22	(8)	14		(1)	13
Francia Alta Savoia	21	(6)	15		--	15
Venezia	47	(16)	31		(2)	29
New York, 7-9 East 20th	--		--	2.332	--	2.332
Terreni e fabbricati Feudi del Pisciotto <sup>1</sup>	1.569		1.569	5		1.574
Terreni e fabbricati Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto <sup>2</sup>	686	(72)	614		(23)	591
Cantina Feudi del Pisciotto	5.343	(159)	5.184	7	(160)	5.031
<b>Tot. Altri immobili</b>	<b>16.234</b>	<b>(1.918)</b>	<b>14.316</b>	<b>2.539</b>	<b>(434)</b>	<b>16.421</b>
Burigozzo 5	446		446			446
G. Galeazzo 29	2.571		2.571			2.571
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>--</b>	<b>--</b>	<b>3.155</b>
<b>Totale Terreni e Fabbricati</b>	<b>20.592</b>	<b>(2.141)</b>	<b>18.451</b>	<b>2.539</b>	<b>(470)</b>	<b>20.520</b>

Il dettaglio delle immobilizzazioni in corso è il seguente:

<i>€uro/000</i>	31/12/10	31/12/11
Immobile Via Burigozzo 1/Corso Italia 64 e Autorimessa	35.345	21.904
Antico Baglio Contrada Pisciotto Niscemi (CL)	717	717
Unità immobiliare New York 7-9 E 20th	2.109	--
Resort del Pisciotto	--	102
<b>Totale</b>	<b>38.171</b>	<b>22.723</b>

<sup>1</sup> Il costo storico d'acquisto per Euro 1,569 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 riduzione del valore degli immobili oggetto del progetto immobiliare di proprietà di Diana Bis Srl, situati nel centro di Milano, è motivata dal completamento dei lavori di realizzazione dell'area residenziale e dalla conseguente riclassifica del relativo valore tra le rimanenze di magazzino. Come specificato in relazione, alcune unità immobiliari sono state vendute prima della conclusione dell'esercizio.
- A seguito del completamento dei lavori di ristrutturazione della porzione di immobile ad uso uffici in Manhattan, New York acquisita da CIA si è proceduto a riclassificare il valore dell'asset tra gli immobili di proprietà.
- La controllata Resort del Pisciotto ha iniziato nel periodo il progetto di realizzazione del resort golfistico. Il valore sopra esposto, di 102 mila euro, è relativo all'attività di progettazione del complesso.

Con riferimento al principale investimento immobiliare in corso di realizzazione da parte della società 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:

€uro/000	Immobilizzazioni in corso	Rimanenze residenziale	Totale
<b>Costo Storico al 31 dicembre 2010</b>	<b>35.395</b>	--	<b>35.395</b>
Ammortamenti precedenti	(50)	--	(50)
<b>Saldo netto al 31 dicembre 2010</b>	<b>35.345</b>	--	<b>35.345</b>
Incrementi dell'esercizio	7.858	--	<b>7.858</b>
Riclassifiche	(21.299)	21.299	--
Alienazioni dell'esercizio (costo del venduto)	--	(7.397)	<b>(7.397)</b>
Svalutazioni dell'esercizio	--	(84)	<b>(84)</b>
<b>Saldo netto al 31 dicembre 2011</b>	<b>21.904</b>	<b>13.818</b>	<b>35.722</b>

### Partecipazioni immobilizzate

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

#### Partecipazioni in società collegate

€uro/000	Saldo al 31/12/10	Acquisizioni	Alienaz.	Rival.(Svalut azioni)	Variazione consolidam.	Saldo al 31/12/11
Azienda Turistica Florio Srl	1.281			(14)		1.267
Isola Longa Turismo Rurale Srl	--			3		3
Donnafugata Resort Srl	2.412	78				2.490
Società Infrastrutture Sicilia Srl	276	1.104	(1.380)			--
LC International LLC Infrastrutture America Srl	1.470		(15)			1.455
Isola Longa Srl	--	65				65
	--	650				650
<b>Totale</b>	<b>5.439</b>	<b>1.897</b>	<b>(1.395)</b>	<b>(11)</b>	<b>--</b>	<b>5.930</b>

Con riferimento alla partecipazione detenuta in Società Infrastrutture Sicilia l'incremento di valore si riferisce alla sottoscrizione di un aumento di capitale deliberato dalla società nel mese di giugno, mentre la riduzione rientra nel quadro complessivo dell'operazione transattiva riguardante la partecipazione, cui si è in precedenza fatto cenno, che ha portato alla cessione definitiva delle quote sociali.

Nell'ambito della medesima operazione è stata costituita la società Infrastrutture America Srl, di cui CIA detiene il 49,63% delle quote sociali.

La riduzione di valore della partecipazione in LC International è legata alla differenza cambio contabilizzata in seguito alla chiusura del residuo debito in dollari.

Nel periodo è stato acquistato il 25% delle quote sociali di Isola Longa Srl, società proprietaria di terreni ed immobili della metà occidentale dell'Isola Longa (circa 250 ettari) nella riserva dello Stagnone – prov. di Trapani.

### **Altre partecipazioni immobilizzate**

€uro/000	Saldo al 31/12/10	Acquisizioni	Alienazioni/ Svalutazioni	Variazione Fair Value	Saldo al 31/12/11
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Audoin De Dampierre	101	--	9	--	110
<b>Totale</b>	<b>256</b>	<b>--</b>	<b>9</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:

- Azienda Turistica Florio Srl – la società è in fase di start up. È proprietaria di gran parte dell'area non demaniale dell'isola di Levanzo, nonché di un baglio presente sulla stessa. Si stima che il valore dei terreni sia notevolmente superiore rispetto a quello di bilancio. I progetti per la realizzazione di una struttura turistica sono attualmente sospesi in attesa dell'emanazione del piano paesaggistico delle isole Egadi e dell'ottenimento dei relativi permessi a costruire
- Isola Longa Turismo Rurale Srl – la società è al momento inattiva, salvo un affitto attivo della Salina. Sono in fase di studio progetti per la messa a reddito della partecipazione.
- Isola Longa Srl – la società è al momento inattiva. Sono in fase di studio progetti per la realizzazione di una struttura turistica orientati alla salvaguardia dell'ambiente e valorizzazione territoriale dell'intera area.
- Donnafugata Resort Srl ha completato la realizzazione di un grande e prestigioso complesso alberghiero a cinque stelle lusso con due campi da golf da campionato la cui inaugurazione è avvenuta nel luglio del 2010.
- Società Infrastrutture America Srl partecipa al 50% del capitale di Società Infrastrutture Sicilia Srl, che a sua volta detiene la più importante partecipazione privata in Airgest, società di gestione dell'aeroporto di Trapani. Lo scalo ha visto nel biennio 2009-2010 un importante aumento del numero dei passeggeri, in controtendenza con l'andamento 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 europei.
- LC International LLC è la holding che detiene le partecipazioni totalitarie dei ristoranti-società

facenti capo alla famiglia Maccioni, Le Cirque, Osteria Il Circo a NY, e di altri cinque, di cui due a Las Vegas, uno a Santo Domingo, uno in India 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 e la valorizzazione e consolidamento dei propri marchi.

### Crediti commerciali

Il totale dei crediti commerciali è passato da 1.076 mila euro al 31 dicembre 2010 a 3.258 mila euro al 31 dicembre 2011.

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
Clients ordinari	1.047	1.186
Fatture da emettere	39	673
Crediti vs. collegate	--	1.409
Fondo Svalutazione Crediti	(10)	(10)
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>1.076</b>	<b>3.258</b>

I clienti ordinari comprendono crediti commerciali per la vendita del vino della controllata Feudi del Pisciotto Srl e per parte residuale i ricavi di canoni di locazione e facility management.

I crediti verso collegate sono interamente nei confronti della società Infrastrutture America Srl e sono sorti in buona parte per effetto della transazione con Euroairports e con Miro Radici Finance sopra descritta. In essa è stato tra l'altro previsto che la cessione delle quote della società Infrastrutture Sicilia Srl venisse effettuata alla società Infrastrutture America Srl. Il valore del credito relativo a questa transazione al 31 dicembre 2011 è pari a 1,25 milioni di euro. Tale residuo importo sarà incassato entro il mese di novembre 2012.

### Patrimonio Netto

La patrimonializzazione netta di gruppo al 31 dicembre 2011, ammonta a 4,36 milioni di euro contro i 2,26 milioni di euro del 31 dicembre 2010.

### Posizione finanziaria netta consolidata

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Variazioni 2010/2011</b>	<b>%</b>
Titoli	--	--	--	--
Disponibilità liquide	300	206	(94)	(31,3)
Crediti finanziari correnti	--	2	2	
Debiti finanziari non correnti	(30.142)	(35.104)	(4.962)	(16,5)
Debiti finanziari correnti	(27.125)	(19.550)	7.575	27,9
<b>Posizione finanziaria netta consolidata</b>	<b>(56.967)</b>	<b>(54.446)</b>	<b>2.521</b>	<b>(4,4)</b>

---

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 56,97 milioni di euro a un indebitamento netto di 54,45 milioni di euro, con un miglioramento di circa 2,52 milioni euro.

L'incremento dell'indebitamento finanziario non corrente va principalmente attribuito ai lavori per la realizzazione del progetto immobiliare previsto nel centro di Milano, di proprietà della controllata Diana Bis Srl. Il mutuo sul costruendo passa da 6,1 milioni di euro a 11 milioni euro al 31 dicembre 2011.

La voce debiti finanziari correnti è rappresentata dall'esposizione corrente verso istituti di credito, ed include il prestito ponte di originari 22 milioni di euro di Centrobanca con scadenza entro l'anno (30 giugno 2012), ridotto al 31 dicembre 2011 a 14,3 milioni di euro a seguito dei rimborsi effettuati grazie alle vendite delle unità abitative e dei box. Si ricorda che alla sua scadenza il debito residuo risulta essere già rifinanziato con un mutuo di pari importo deliberato dallo stesso istituto.

L'indebitamento fa quindi riferimento 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 2011. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati nell'esercizio 2009 è al 31 dicembre 2011 pari a 2 mila euro.

### **Dati di Borsa**

	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Quotazione minima (euro)	0,2644	0,238
Quotazione massima (euro)	0,3236	0,3497
Volumi trattati (complessivi) (euro)	4.808.763	7.247.615
Capitalizzazione minima (ml. euro)	24	22
Capitalizzazione massima (ml. euro)	30	31
Capitalizzazione media (ml. euro)	27	24,9
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>31/12/2010</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>Variazione %</u>
Ricavi delle vendite	3.356	14.729	338,9
Produzione interna	--	--	--
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>3.356</b>	<b>14.729</b>	<b>338,9</b>
Costi esterni operativi	1.866	10.427	458,8
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>1.490</b>	<b>4.302</b>	<b>188,7</b>
Costi del personale	449	437	(2,7)
<b>Margine Operativo Lordo (MOL)</b>	<b>1.041</b>	<b>3.865</b>	<b>271,3</b>
Ammortamenti e accantonamenti	(937)	(1.039)	10,9
<b>Risultato Operativo</b>	<b>104</b>	<b>2.826</b>	<b>n.s.</b>
Risultato dell'area accessoria	990	683	(31,0)
Risultato netto dell'area finanziaria	--	--	--
<b>EBIT Normalizzato</b>	<b>1.094</b>	<b>3.509</b>	<b>220,7</b>
Risultato dell'area straordinaria	(24)	(29)	20,8
<b>EBIT Integrale</b>	<b>1.070</b>	<b>3.480</b>	<b>225,2</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(1.532)	(1.502)	(2,0)
<b>Risultato Lordo</b>	<b>(462)</b>	<b>1.978</b>	<b>n.s.</b>
Imposte sul reddito	(19)	121	n.s.
Risultato di terzi	1	--	--
<b>Risultato netto</b>	<b>(480)</b>	<b>2.099</b>	<b>537,3</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:



€uro/000	2007	2008	2009	2010	2011
Fatturato totale	3.015	5.293	4.089	4.632	15.702
<b>Utile Netto</b>	<b>67</b>	<b>1.382</b>	<b>(452)</b>	<b>(480)</b>	<b>2.099</b>

		31/12/2010	31/12/2011
<b><u>Indici di finanziamento delle immobilizzazioni</u></b>			
<b>Margine Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	€/000	(63.927)	(48.526)
<b>Quoziente Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	0,03	0,08
<b>Margine Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	€/000	(31.479)	(11.182)
<b>Quoziente Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	0,52	0,79

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

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

<b>Quoziente di indebitamento complessivo</b> (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	%	31,93	16,50
<b>Quoziente di indebitamento finanziario</b> (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	25,23	12,50

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

#### **Indici di redditività**

<b>ROE Netto</b> (Risultato Netto / Mezzi Propri)	%	(21,26)	48,18
<b>ROE Lordo</b> (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	(20,46)	45,40
<b>ROI</b> (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	(1,50)	2,50
<b>ROS</b> (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	(29,68)	8,99

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	(31.479)	(11.182)
<b>Quoziente di Disponibilità</b> (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	0,21	0,68
<b>Margine di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	(33.282)	(27.491)
<b>Quoziente di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	0,16	0,20

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 2011 i seguenti risultati :

€/000	31/12/2010	31/12/2011	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
<i>(Dati riclassificati dal management)</i>				
Ricavi	2.111	2.226	115	5,4
Costi operativi diretti	(1.343)	(1.285)	58	(4,3)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>768</b>	<b>941</b>	<b>173</b>	<b>22,5</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>36,4</i>	<i>42,3</i>		

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

La rappresentazione dei costi al 31 dicembre 2010 ha subito delle piccole riclassificazioni al fine di meglio rappresentare le sole spese inerenti ai fabbricati in locazione e rendere il confronto con il 2011 più omogeneo.

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

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2011 i seguenti risultati:

€uro/000	31/12/2010	31/12/2011	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
<i>(Dati riclassificati dal management)</i>				
Ricavi	673	681	8	1,2
Costi operativi diretti	(433)	(432)	1	(0,2)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>240</b>	<b>249</b>	<b>9</b>	<b>3,8</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>35,7</i>	<i>36,6</i>		

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

La rappresentazione dei costi al 31 dicembre 2010 ha subito delle piccole riclassificazioni al fine di meglio rappresentare le sole spese inerenti ai fabbricati in locazione e rendere il confronto con il 2011 più omogeneo.

### C ) Attività vitivinicola

L'Area di attività, riferita alle controllate Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Feudi del Pisciotto, ha conseguito nel corso del 2011 i seguenti risultati:

€uro/000	31/12/2010	31/12/2011	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
<i>(Dati riclassificati dal management)</i>				
Ricavi vendita vino	573	683	110	19,2
Variazione delle Rimanenze	847	634	(213)	(25,1)
Altri Ricavi attività vitivinicola	403	304	(99)	(24,6)
Costi operativi diretti	(1.690)	(1.528)	162	(9,6)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>133</b>	<b>93</b>	<b>(40)</b>	<b>(30,1)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>7,3</i>	<i>5,7</i>		

Negli Altri ricavi attività vitivinicola sono incluse le anticipazioni colturali, ovvero i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese 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, oltre alle spese dirette per la produzione del vino, il costo del personale e gli ammortamenti relativi agli impianti vitivinicoli e di cantina ormai a regime.

### D ) Attività Immobiliare

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2011 i seguenti risultati:

€uro/000	31/12/2010	31/12/2011	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
<i>(Dati riclassificati dal management)</i>				
Ricavi	--	7.709	7.709	100,0
Costi operativi diretti	--	(7.482)	(7.482)	100,00
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>--</b>	<b>227</b>	<b>227</b>	<b>100,0</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>--</i>	<i>2,9</i>		

L'area è relativa alle attività immobiliare poste in essere dalla controllata Diana Bis Srl, con particolare riferimento alle aree residenziali.

---

## Partecipazioni

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

**Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto srl:** la società con sede in Palermo gestisce vigneti di proprietà, pari a 25 Ha. Ha chiuso il bilancio d'esercizio con un risultato ante imposte di -112 mila euro; -91 mila euro dopo le imposte;

**Feudi del Pisciotto srl:** 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 bilancio d'esercizio 2011 con un risultato ante imposte di -275 mila euro; - 235 mila euro dopo le imposte.

**Resort del Pisciotto srl:** la società con sede in Palermo, ha chiuso il bilancio d'esercizio 2011 con un risultato ante imposte di -18 mila euro; - 14 mila euro dopo le imposte.

**Resort & Golf Società Consortile srl:** la società con sede in Palermo ha chiuso il bilancio d'esercizio 2011 con un risultato di - 1 mila euro.

**Diana Bis srl:** la società con sede in Milano ha chiuso il bilancio d'esercizio 2011 con un risultato ante imposte di 9 mila euro; - 105 mila euro dopo le imposte.

## 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 l'esercizio 2011 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. 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, avviato in corso di esercizio, e che proseguirà nel 2012 grazie alla vendita prevista e in buona parte già attuata alla data di chiusura dell'esercizio, di unità immobiliari, 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 ineranza 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 è intenzionata a ricorrere in appello, anche in considerazione della palese iniquità della sentenza di primo grado, che non ha preso in minima considerazione le argomentazioni proposte dalla società, copiando di fatto nel testo, quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate negli avvisi d'accertamento. Anche alla luce di queste considerazioni, lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo ritiene che vi siano valide ragioni per richiedere l'annullamento della sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale. Nel mese di marzo 2011 è stata pagata una cartella esattoriale per l'importo di 155 mila euro.

## **Personale**

Media del periodo:

	31/12/09	31/12/10	31/12/11	Variazione assoluta
Dirigenti	--	--	--	--
Impiegati	4	4	3	(1)
<b>Totale</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>(1)</b>

Nel corso del mese di marzo si è registrata l'uscita di un impiegato.

## **Passività finanziarie correlate ai singoli asset immobiliari.**

Sia allegata, 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 31/12/11	Debito Residuo al 31/12/11	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	468	(12.817)				
MILANO - Via Borgazzi 2 (P.T: e Lab.)	250	920	556		Mutuo	(3.000)	11/02/2008	29/02/2028
MILANO - Via Borgazzi 2	90	353	274	(140)	Mutuo	(248)	23/07/2004	23/07/2019
MILANO - Via Gian Galeazzo 31 (P.T.)	235	1.203	944	(424)	Leasing	(1.200)	25/11/2004	25/11/2014
MILANO - Via Gian Galeazzo 29	3.510	8.916	7.684	(5.439)	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>				Bridge	(22.000)	19/09/2008	15/06/2012
Autorimessa + Cantine	2.461	35.722	35.722	(25.591)				
Immobile uso residenziale	2.847				Mutuo	(11.000) <sup>2</sup>	19/09/2008	15/09/2038
SICILIA-Niscemi, Loc. Pisciotto - <b>Prop. Feudi del Pisciotto Srl</b>								
Cantina	4.230							
Ristrutturazione Antico Palmento - Cantina	1.480	9.352 <sup>3</sup>	8.000	(3.000)	Mutuo	(3.000)	14/10/2009	14/10/2029
NEW YORK - 7-9 East 20 th	430	2.332	2.332	(1.734)	Mutuo	(1.792)	12/02/2010	30/06/2035
<b>Totale</b>	<b>21.595</b>	<b>60.353</b>	<b>56.843</b>	<b>(49.145)</b>			<b>(61.300)</b>	

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

Tra questi si segnalano: i terreni e le vigne delle controllate Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl, l'edificio storico adiacente alla cantina vinicola, un antico Baglio di oltre 4.500 mq, di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto Srl, la cui messa in sicurezza è terminata nel mese di ottobre

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

<sup>2</sup> Finanziamento con mutuo deliberato sino ad euro 11 milioni, erogato attraverso tranches sulla base dello stato avanzamento dei lavori.

<sup>3</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.

---

del 2010, nonché i beni in multiproprietà.

La differenza tra i 49,1 milioni di euro di debito residuo al 31 dicembre 2011 esposto in tabella e i 54,4 milioni di euro dei debiti finanziari, è riconducibile a linee ordinarie e di mutuo non specificatamente correlate agli asset immobiliari.

### **Principali eventi successivi al 31 dicembre 2011**

Nei primi mesi dell'anno in corso sono stipulati contratti preliminari e perfezionate ulteriori vendite di unità abitative e box da parte della controllata Diana Bis, per complessivi 3,5 milioni di euro. L'incasso ha ridotto ulteriormente il debito finanziario verso Centrobanca.

Lo stato di avanzamento di alcune trattative in corso, consente di prevedere il raggiungimento degli obiettivi previsti dal piano di investimento.

L'inadempimento della controparte beneficiaria del diritto di opzione put delle quote pari al 15% del capitale di società Donnafugata Resort Srl e il conseguente avvio della procedura arbitrale, hanno comportato il mancato immediato realizzo di significativi incassi ed utili per CIA. Dalla procedura arbitrale, il cui iter, iniziato nel mese di luglio, presumibilmente dovrebbe terminare entro il primo semestre dell'anno in corso, CIA si attende una conferma della perizia, effettuata dal professor Luigi Guatri, che ha determinato il valore del 100% della società in 33 milioni di euro e di conseguenza fissato il prezzo della vendita, con una significativa plusvalenza sulle quote vendute rispetto ai valori di carico.

Nell'esercizio in corso, si prevede un ulteriore incremento dei ricavi di vendita dei vini grazie ad una domanda specifica di mercato in crescita, confermata dai dati dei primi mesi dell'anno.

### **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 e che potrà 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 31/12/2010	note	Acquisti	note	Riduzioni o vendite	N° azioni possedute 31/12/2011	note
<b>Amministratori</b>								
Vittorio Terrenghi	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Paneraï Paolo	Cia S.p.A.	10.304.454		113.523		-	10.417.977	
Marco Fanfani	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Nicoletta Costa Novaro	Cia S.p.A.	1.801.140		-		-	1.801.140	
Diego Della Valle	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Carfagna Maurizio	Cia S.p.A.	20.000		-		-	20.000	
Giovanni Cattaneo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Umberto Vitiello	Cia S.p.A.	11.000		-		-	11.000	
Riccardi Angelo	Cia S.p.A.	4.000		-		-	4.000	
Andrea Morante	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Luca Paneraï	Cia S.p.A.	887.500		-		-	887.500	
Beatrice Paneraï	Cia S.p.A.	880.000		-		-	880.000	
<b>Sindaci</b>								
Carlo Maria Mascheroni	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Pierluigi Galbussera	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Roberto Tettamanti	Cia S.p.A.	-		-		-	-	



---

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

	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	2.118	1	935	111	--	2.600	343
Resort del Pisciotto S.r.l.	106	--	46	11	--	--	141
Resort & Golf Soc. Consor. a r.l	--	--	16	2	--	--	14
Feudi del Pisciotto S.r.l.	8.927	14	4.565	1.183	--	7.897	4.426
Diana Bis S.r.l.	22.123	144	15.242	35	--	11.000	26.474

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

	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
Donnafugata Resort S.r.l. (*)	63.840	--	14.389	7.215	100	46.137	24.777
Azienda Turistica Florio S.r.l.	593	4	39	172	--	--	464
Isola Longa Turismo Rurale Srl	6	--	15	13	--	--	8
Infrastrutture America Srl	10.321	371	8	6.816	--	--	3.884
Soc. Infrastrutture Sicilia S.r.l.	5.974	1.637	32	4.706	--	--	2.937
Isola Longa S.r.l.	1.803	--	193	1.148	--	--	848
LC International LLC (**)	4.656	--	1.384	3.900	--	--	2.140

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

	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto Esercizio
Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	285	(278)	(115)	(4)	(112)	(91)
Resort del Pisciotto S.r.l.	--	(17)	--	(1)	(18)	(14)
Resort & Golf Società Consor. a r.l	--	(1)	--	--	(1)	(1)
Feudi del Pisciotto S.r.l.	1.639	(1.199)	(523)	(192)	(275)	(235)
Diana Bis S.r.l.	7.724	(7.624)	(93)	2	9	(105)

---

**DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE COLLEGATE**

---

**CONTO ECONOMICO**  
(In migliaia di Euro)

	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto Esercizio
Donnafugata Resort S.r.l.(*)	2.483	(5.332)	(1.923)	(718)	(5.491)	(5.491)
Azienda Turistica Florio S.r.l.	--	(24)	--	--	(24)	(24)
Isola Longa Turismo Rurale S.r.l.	6	(5)	--	--	1	1
Infrastrutture America S.r.l.	--	(4)	(2)	--	(6)	(6)
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	--	(10)	(1)	--	(11)	(11)
Isola Longa S.r.l.	73	(28)	--	--	45	45
LC International LLC (**)	--	(294)	--	(1)	(295)	(295)

(\*) Valori riferiti alla situazione al 31/12/2010

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

---

***Bilancio Consolidato  
al 31 dicembre 2011***

**Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata  
al 31 dicembre 2011**

<b>ATTIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2010</b>	<b>31 dicembre 2011</b>
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	<b>1</b>	10	6
Immobilizzazioni immateriali		10	6
Immobilizzazioni materiali	<b>2</b>	60.327	46.515
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	<b>3</b>	5.439	5.930
Altre partecipazioni	<b>4</b>	256	265
Crediti finanziari		--	--
Altri crediti	<b>5</b>	153	167
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>66.185</b>	<b>52.883</b>
Rimanenze	<b>6</b>	1.803	16.309
Crediti commerciali	<b>7</b>	1.076	3.258
Crediti finanziari	<b>8</b>	--	2
Crediti tributari	<b>9</b>	3.038	2.697
Altri crediti	<b>10</b>	1.948	901
Disponibilità liquide	<b>11</b>	300	206
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>8.165</b>	<b>23.373</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>74.350</b>	<b>76.256</b>

**Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata  
al 31 dicembre 2011**

<b>PASSIVO</b> (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2010	31 dicembre 2011
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		125	125
Altre riserve		163	(317)
Utili (perdita) del periodo		(480)	2.099
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>2.257</b>	<b>4.356</b>
Capitale e riserve di terzi		2	1
Utile (perdita) di terzi		(1)	--
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>12</b>	<b>2.258</b>	<b>4.357</b>
Debiti finanziari	<b>13</b>	30.142	35.104
Fondi per rischi ed oneri		--	--
TFR e altri fondi per il personale	<b>14</b>	24	12
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>30.166</b>	<b>35.116</b>
Debiti finanziari	<b>15</b>	27.125	19.550
Debiti commerciali	<b>16</b>	4.855	7.255
Debiti tributari	<b>17</b>	446	366
Altri debiti	<b>18</b>	9.500	9.612
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>41.926</b>	<b>36.783</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>72.092</b>	<b>71.899</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>74.350</b>	<b>76.256</b>

## Conto Economico separato consolidato al 31 dicembre 2011

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2010	31 dicembre 2011
Ricavi		3.356	14.729
Altri proventi operativi		1.276	973
<b>Totale Ricavi</b>	<b>19</b>	<b>4.632</b>	<b>15.702</b>
Costi per acquisti	20	(494)	(7.939)
Costi per servizi	20	(1.372)	(2.488)
Costi per il personale	20	(449)	(437)
Altri costi operativi	20	(303)	(308)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	20	(7)	(11)
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>2.007</b>	<b>4.519</b>
Ammortamenti e svalutazioni	21	(937)	(1.039)
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>1.070</b>	<b>3.480</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	22	(1.532)	(1.502)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(462)</b>	<b>1.978</b>
Imposte	23	(19)	121
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		1	--
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>		<b>(480)</b>	<b>2.099</b>
Utile per azione, base		(0,01)	0,02
Utile per azione, diluito		--	--

---

## Conto Economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2011

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2010	31 dicembre 2011
<b>Risultato Netto</b>		(480)	2.099
<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>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL PERIODO</b>		(480)	2.099
<b>Attribuibile a:</b>			
<b>AZIONISTI DI MINORANZA</b>		--	--
<b>AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE</b>		(480)	2.099
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		(480)	2.099

## Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2009 – 31/12/2010

<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 31/12/2009</b>	<b>923</b>	<b>1.526</b>	<b>125</b>	<b>--</b>	<b>204</b>	<b>--</b>	<b>(452)</b>	<b>2.326</b>	<b>1</b>	<b>2.327</b>
<b><i>Movimenti 2010:</i></b>										
Destinazione Risultato					(452)		452	--		--
Distribuzione dividendi										
Movimenti Riserve					411		411		1	<b>412</b>
<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>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Risultato Netto del periodo</b>							<b>(480)</b>	<b>(480)</b>	<b>(1)</b>	<b>(481)</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>			<b>(480)</b>	<b>(480)</b>	<b>(1)</b>	<b>(481)</b>
<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>

## 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><i>Movimenti 2011:</i></b>										
Destinazione Risultato					(480)		480	--		--
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>--</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>(317)</b>	<b>--</b>	<b>2.099</b>	<b>4.356</b>	<b>1</b>	<b>4.357</b>



## Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2011

(migliaia di euro)	Note	2010	2011
<b>ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>			
Utile/(perdita) netto del periodo		(480)	2.099
Rettifiche:			
- Ammortamenti		937	955
<b>Autofinanziamento</b>		<b>457</b>	<b>3.054</b>
Variazione rimanenze		(1.008)	(14.506)
Variazione crediti commerciali		38	(2.182)
Variazione crediti/debiti tributari		(625)	261
Variazione altri crediti		558	1.031
Variazione debiti commerciali		1.902	2.400
Variazione altri debiti		3.359	112
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>		<b>4.681</b>	<b>(9.830)</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Immobilizzazioni materiali		(9.256)	12.866
Immobilizzazioni immateriali		(7)	(5)
Investimenti in partecipazioni		(2.726)	(500)
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>		<b>(11.989)</b>	<b>12.361</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori		7.142	(2.613)
Variazione Fondi Rischi		--	--
Variazione Trattamento di Fine Rapporto		7	(12)
Distribuzione Utili		--	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto		411	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		--	--
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>		<b>7.560</b>	<b>(2.625)</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>		<b>252</b>	<b>(94)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>48</b>	<b>300</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>300</b>	<b>206</b>

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2011  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

<b>ATTIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2010</b>	<b>Di cui parti correlate</b>	<b>31 dicembre 2011</b>	<b>Di cui parti correlate</b>
Attività immateriali a vita indefinita		--		--	
Altre immobilizzazioni immateriali	<b>1</b>	10		6	
Immobilizzazioni immateriali		10		6	
Immobilizzazioni materiali	<b>2</b>	60.327	518	46.515	254
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	<b>3</b>	5.439		5.930	
Altre partecipazioni	<b>4</b>	256		265	
Crediti finanziari	-	--		--	
Altri crediti	<b>5</b>	153		167	
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>66.185</b>	<b>518</b>	<b>52.883</b>	<b>254</b>
Rimanenze	<b>6</b>	1.803		16.309	
Crediti commerciali	<b>7</b>	1.076	962	3.258	2.666
Crediti finanziari	<b>8</b>	--		2	1
Crediti tributari	<b>9</b>	3.038		2.697	
Altri crediti	<b>10</b>	1.948	1.780	901	462
Disponibilità liquide	<b>11</b>	300		206	
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>		<b>8.165</b>	<b>2.742</b>	<b>23.373</b>	<b>3.129</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>74.350</b>	<b>3.260</b>	<b>76.256</b>	<b>3.383</b>

**Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2011  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

<b>PASSIVO</b> (migliaia di Euro)	<b>Note</b>	<b>31 dicembre 2010</b>	<b>Di cui parti correlate</b>	<b>31 dicembre 2011</b>	<b>Di cui parti correlate</b>
Capitale sociale		923		923	
Riserva da sovrapprezzo		1.526		1.526	
Riserva legale		125		125	
Altre riserve		163		(317)	
Utili (perdita) del periodo		(480)		2.099	
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>2.257</b>		<b>4.356</b>	
Capitale e riserve di terzi		2		1	
Utile (perdita) di terzi		(1)		--	
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>1</b>		<b>1</b>	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>12</b>	<b>2.258</b>		<b>4.357</b>	
Debiti finanziari	<b>13</b>	30.142		35.104	
Fondi per rischi ed oneri	-	--		--	
TFR e altri fondi per il personale	<b>14</b>	24		12	
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>30.166</b>		<b>35.116</b>	
Debiti finanziari	<b>15</b>	27.125		19.550	840
Debiti commerciali	<b>16</b>	4.855	2.457	7.255	3.853
Debiti tributari	<b>17</b>	446		366	
Altri debiti	<b>18</b>	9.500	5.232	9.612	5.771
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>		<b>41.926</b>	<b>7.689</b>	<b>36.783</b>	<b>10.464</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>72.092</b>	<b>7.689</b>	<b>71.899</b>	<b>10.464</b>
<b>PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>74.350</b>	<b>7.689</b>	<b>76.256</b>	<b>10.464</b>

**Conto Economico separato consolidato al 31 dicembre 2011  
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006**

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2010	Di cui parti correlate	31 dicembre 2011	Di cui parti correlate
Ricavi		3.356	3.284	14.729	6.655
Altri proventi operativi		1.276		973	
<b>Totale Ricavi</b>	<b>19</b>	<b>4.632</b>	<b>3.284</b>	<b>15.702</b>	<b>6.655</b>
Costi per acquisti	20	(494)		(7.939)	
Costi per servizi	20	(1.372)	(331)	(2.488)	(1.137)
Costi per il personale	20	(449)		(437)	
Altri costi operativi	20	(303)		(308)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	20	55		(11)	
<b>Margine operativo lordo – Ebitda</b>		<b>2.007</b>	<b>2.953</b>	<b>4.519</b>	<b>5.518</b>
Ammortamenti e svalutazioni	21	(937)		(1.039)	
<b>Risultato operativo – Ebit</b>		<b>1.070</b>	<b>2.953</b>	<b>3.480</b>	<b>5.518</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	22	(1.532)		(1.502)	
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(462)</b>	<b>2.953</b>	<b>1.978</b>	<b>5.518</b>
Imposte	23	(19)		121	
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		1		--	
<b>Risultato attribuibile al gruppo</b>		<b>(480)</b>	<b>2.953</b>	<b>2.099</b>	<b>5.518</b>
Utile per azione, base		0,02		0,02	
Utile per azione, diluito					

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
*Vittorio Terrenghi*

---

***Note al Bilancio Consolidato  
al 31 dicembre 2011***

---

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

**NOTE ILLUSTRATIVE**

La situazione economico patrimoniale al 31 dicembre 2011 di Compagnia Immobiliare Azionaria comprende il bilancio di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e i bilanci delle società partecipate direttamente o indirettamente, nelle quali Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. 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 2011, 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 2011 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 2011**

### ***IAS 24 – Informativa di bilancio sulle parti correlate***

La versione rivista dello IAS 24 – Informativa di bilancio sulle parti correlate si applica dal 1° gennaio 2011. L'adozione di tale principio non ha prodotto alcun effetto in ordine alla valutazione delle poste di bilancio e ha avuto impatti contenuti sull'informativa.

I seguenti emendamenti, improvement ed interpretazioni, efficaci dal 1° gennaio 2011, disciplinano fattispecie e casistiche non presenti all'interno del Gruppo alla data del presente Bilancio consolidato, ma che potrebbero avere effetti contabili su transazioni o accordi futuri:

- Emendamento allo IAS 32 - Strumenti finanziari: Presentazione: Classificazione dei diritti emessi;
- emendamento all'IFRIC 14 - Versamenti anticipati a fronte di una clausola di contribuzione minima dovuta;
- IFRIC 19 - Estinzione di una passività attraverso emissione di strumenti di capitale;
- improvement agli IAS/IFRS (2010).

### **Principi contabili ed emendamenti non ancora applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo**

Alla data della presente Relazione finanziaria annuale gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione dei seguenti principi contabili ed emendamenti, eccetto che per gli emendamenti del 7 ottobre 2010 all'IFRS 7 – Strumenti finanziari: Informazioni integrative, di cui si dirà nel seguito:

- 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 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.
- In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 10 – Bilancio Consolidato che sostituirà il SIC-12 Consolidamento – Società a destinazione specifica (società veicolo) e parti dello IAS 27 – Bilancio consolidato e separato il quale sarà ridenominato Bilancio separato e disciplinerà il trattamento contabile delle partecipazioni nel bilancio separato. Il nuovo principio muove dai principi esistenti, individuando nel concetto di controllo il fattore determinante ai fini del consolidamento di una società

---

nel bilancio consolidato della controllante. Esso fornisce, inoltre, una guida per determinare l'esistenza del controllo laddove sia difficile da accertare. Il principio è applicabile in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2013.

- 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 dal 1° gennaio 2013. 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 dal 1° gennaio 2013.
- 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.
- 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.
- In data 16 giugno 2011 lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 19 – Benefici ai dipendenti che elimina l'opzione di differire il riconoscimento degli utili e delle perdite attuariali con il metodo del corridoio, richiedendo la presentazione nella situazione patrimoniale e finanziaria del deficit o surplus del fondo nella sua interezza, ed il riconoscimento separato nel conto economico delle componenti di costo legate alla prestazione lavorativa e gli oneri finanziari netti, e l'iscrizione degli utili e perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione in ogni esercizio della passività e attività tra gli Altri utili/(perdite) complessivi. Inoltre, il rendimento delle attività incluso tra gli oneri finanziari netti dovrà essere calcolato sulla base del tasso di sconto della passività e non più del rendimento atteso delle stesse. L'emendamento infine, introduce nuove informazioni aggiuntive da fornire nelle note al bilancio. L'emendamento è applicabile in modo retrospettivo dall'esercizio avente inizio dal 1° gennaio 2013.
- 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.



---

Infine, in data 7 ottobre 2010 lo IASB ha pubblicato alcuni emendamenti al principio IFRS 7 – Strumenti finanziari: Informazioni integrative, applicabile per i periodi contabili che avranno inizio il o dopo il 1° luglio 2011. 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.

### **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 Srl e Feudi del Pisciotto Srl.
- 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 2011 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>6.242</b>	<b>2.577</b>
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche Positive/(negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	(2.024)	(478)
b) assets emersi in sede di consolidamento	138	--
<b>Come da situazione consolidata</b>	<b>4.356</b>	<b>2.099</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 riverteranno. Quando i risultati sono rilevati direttamente a patrimonio netto, le imposte correnti, le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

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

### DIVIDENDI

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

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

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

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

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

---

bilanci.

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

## **Area di consolidamento**

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

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

	<b><u>Percentuale di</u></b> <b><u>Proprietà</u></b>
- Az. Agricola Tenuta del Pisciotto Srl	100,00 %
- Resort del Pisciotto Srl	100,00 %
- Feudi del Pisciotto Srl	100,00 %
- Diana Bis Srl	100,00 %
- Resort & Golf Società Consortile A.r.l.*	55,75 %

\* Consolidata con il metodo integrale in quanto controllata da Resort del Pisciotto per il 20%, da Az. Agricola Tenuta del Pisciotto per 20%, da Azienda Turistica Florio per 20% e da Isola Longa Turismo Rurale per il 20%.

### **Metodo del patrimonio netto**

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

	<b><u>Percentuale di</u></b> <b><u>Proprietà</u></b>
- Azienda Turistica Florio Srl	43,75 %
- Isola Longa Turismo Rurale Srl	35,00 %
- Donnafugata Resort Srl	17,41 %
- LC International LLC	20,40 %
- Infrastrutture America Srl	49,63 %
- Società Infrastrutture Sicilia Srl	24,82 %
- Isola Longa Srl	25,00 %

Rispetto al 31 dicembre 2010 si registra l'ingresso nell'area di consolidamento della collegata Infrastrutture America Srl nonché la variazione nella quota di partecipazione (indiretta) in Società Infrastrutture Sicilia Srl, passata al 24,82% in conseguenza dell'operazione straordinaria descritta in relazione.

---

Si segnala che in data 30 aprile 2011 l'Assemblea dei soci di Donnafugata Resort Srl ha deliberato un aumento di capitale scindibile per complessivi 10,7 milioni di euro che CIA ha deciso di non sottoscrivere. Ad oggi non sono state forniti dati ufficiale relativi alla sottoscrizioni ma la mancata adesione di CIA determinerà presumibilmente una riduzione della propria quota di partecipazione.

Nel corso del secondo semestre dell'esercizio CIA ha acquistato il 25% delle quote sociali di Isola Longa Srl, società proprietaria di un'importante area costiera nel trapanese.

---

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

### **ATTIVO**

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

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

Il valore delle altre immobilizzazioni immateriali ammontante al 31 dicembre 2011 a 6 mila euro ha avuto nell'esercizio la seguente movimentazione:

<i>€uro/000</i>	<u>Costi di impianto e ampli.to</u>	<u>Costi di R&amp;S e pubbl.</u>	<u>Diritti di brevetto industriali</u>	<u>Concessioni licenze e marchi</u>	<u>Imm. in corso e acconti</u>	<u>Altre immobilizz azioni</u>	<b>Totale</b>
<b>Costo storico</b>		--	--	--	--	<b>145</b>	<b>145</b>
Rivalutazioni precedenti							
Svalutazioni precedenti							
Ammortamenti precedenti		--	--	--	--	(135)	<b>(135)</b>
<b>Saldo iniziale</b>		--	--	--	--	<b>10</b>	<b>10</b>
Acquisizioni dell'esercizio						5	<b>5</b>
Variazione area consolidamento							
Riclassifiche (-)							
Riclassifiche (+)							
Alienazioni dell'esercizio							
Rivalutazioni dell'esercizio							
Svalutazioni dell'esercizio							
Differenze cambio							
Ammortamenti dell'esercizio		--	--	--	--	(9)	<b>(9)</b>
<b>Totale</b>		--	--	--	--	<b>6</b>	<b>6</b>
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
<b>Tot. Altre Imm. Immateriali</b>		--	-	--	--	<b>6</b>	<b>6</b>



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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
Software	10	6
Immobilizzazioni in corso	--	--
<b>Totale</b>	<b>10</b>	<b>6</b>

## 2) **Immobilizzazioni materiali**

Il valore al 31 dicembre 2011 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
Terreni e fabbricati	18.451	20.520
Impianti e macchinari	3.489	3.072
Attrezzature industriali e commerciali	41	30
Altri beni	175	170
Immobilizzazioni in corso	38.171	22.723
<b>Totale</b>	<b>60.327</b>	<b>46.515</b>

Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

<i>€uro/000</i>	<b>Importi</b>
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>60.327</b>
Variazione area di consolidamento	--
Riclassifica	(21.300)
Incrementi dell'esercizio	8.434
Decrementi dell'esercizio	--
Ammortamento dell'esercizio	(946)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>46.515</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>15.534</b>	<b>1.878</b>	<b>4.408</b>	<b>67</b>	<b>38.171</b>	<b>604</b>	<b>63.845</b>
Rivalutazioni precedenti								
Svalutazioni precedenti								
Ammortamenti precedenti	(28)	(1.218)	(898)	(919)	(26)	--	(429)	(3.518)
<b>Saldo iniziale</b>	<b>3.155</b>	<b>14.316</b>	<b>980</b>	<b>3.489</b>	<b>41</b>	<b>38.171</b>	<b>175</b>	<b>60.327</b>
Acquisizioni dell'esercizio		207		4	1	8.184	38	8.434
Variatione area consolidamento								
Riclassifiche (-)						(23.632)		(23.632)
Riclassifiche (+)		2.332						2.332
Alienazioni dell'esercizio								
Rivalutazioni dell'esercizio								
Svalutazioni dell'esercizio								
Differenze cambio								
Ammortamenti dell'esercizio		(434)	(36)	(421)	(12)	--	(43)	(946)
<b>Totale</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>
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3								
<b>Tot. Immobilizz. Materiali</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>

\* 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.

Le immobilizzazioni in corso sono principalmente riferite a due progetti immobiliari in via di realizzazione:

- Il progetto di ristrutturazione dell'immobile detenuto da Diana Bis Srl in fase di costruzione nel centro di Milano, ha visto il completamento della parte residenziale, destinata alla vendita, che pertanto è stata riclassificata tra le rimanenze di magazzino. La riclassifica di 21.300 mila euro si riferisce quindi alla parte residenziale del progetto. Prosegue invece l'attività di realizzazione per la parte uso uffici, il cui valore al 31 dicembre 2011 è pari a 21.904 migliaia di euro;
- Nel periodo è stata completata la ristrutturazione da parte della controllante CIA, della porzione di immobile ad uso uffici in Manhattan, New York, il cui valore contabile al 31 dicembre 2011 è pari a 2.332 migliaia di euro.

### 3) Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **5.930 mila euro** contro 5.439 mila euro del 31 dicembre 2010.

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

<i>€uro/000</i>	Saldo al 31/12/10	Acquisizioni	Alienaz.	Rival.(Svalutazioni)	Variazione consolidam.	Saldo al 31/12/11
Azienda Turistica Florio Srl	1.281			(14)		1.267
Isola Longa Turismo Rurale Srl	--			3		3
Donnafugata Resort Srl	2.412	78				2.490
Società Infrastrutture Sicilia Srl	276	1.104	(1.380)			--
LC International LLC	1.470		(15)			1.455
Infrastrutture America Srl	--	65				65
Isola LongaSrl	--	650				650
<b>Totale</b>	<b>5.439</b>	<b>1.897</b>	<b>(1.395)</b>	<b>(11)</b>	<b>--</b>	<b>5.930</b>

### 4) Altre Partecipazioni

<i>€uro/000</i>	Saldo al 31/12/10	Acquisizioni	Alienazioni/Svalutazioni	Variazione Fair Value	Saldo al 31/12/11
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Audoin De Dampierre	101	9	--	--	110
<b>Totale</b>	<b>256</b>	<b>9</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>265</b>

### 5) Altri crediti

Gli altri crediti, pari a **167 mila euro**, sono in linea rispetto al valore al 31 dicembre 2010.

## ATTIVITA' CORRENTI

### 6) Rimanenze

Le rimanenze finali, pari a **16.309 mila euro**, contro il valore di 1.803 mila euro al 31 dicembre 2010. L'incremento è giustificato dall'inserimento tra le rimanenze finali, dell'immobile residenziale di proprietà della controllata Diana Bis Srl, destinato alla vendita. Il relativo valore a fine esercizio è pari a 13.818 mila euro.

Tra le rimanenze figurano inoltre i semilavorati (vino sfuso) e le anticipazioni colturali dell'azienda Feudi

del Pisciotto e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto per un valore complessivo di 2.491 mila euro. Il corrispondente valore al 31 dicembre 2010 era pari a 1.803 mila euro.

## 7) Crediti commerciali

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
Clienti ordinari	1.047	1.186
Fatture da emettere	39	673
Crediti vs. collegate	--	1.409
Fondo Svalutazione Crediti	(10)	(10)
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>1.076</b>	<b>3.258</b>

I clienti ordinari comprendono crediti commerciali per la vendita del vino della controllata Feudi del Pisciotto Srl e per parte residuale i ricavi di canoni di locazione e facility management.

I crediti verso collegate sono interamente nei confronti della società Infrastrutture America Srl e sono sorti in buona parte per effetto della transazione con Euroairports e con Miro Radici Finance sopra descritta. In essa è stato tra l'altro previsto che la cessione delle quote della società Infrastrutture Sicilia Srl fosse effettuata alla società Infrastrutture America Srl. Il valore del credito relativo a questa transazione al 31 dicembre 2011 è pari a 1,25 milioni di euro. Tale residuo importo sarà incassato entro il mese di novembre 2012.

## 8) Crediti finanziari correnti

Il valore dei crediti finanziari è pari a 2 mila euro.

## 9) Crediti Tributari

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
Ritenute d'acconto bancarie	--	2
Imposte anticipate	252	253
Erario IRES/IRAP	74	87
Crediti IRES da consolidato fiscale	--	153
Erario c/IVA	2.643	2.188
Altri crediti vs. Erario	69	14
<b>Totale Crediti Tributari</b>	<b>3.038</b>	<b>2.697</b>

Non si registrano variazioni particolarmente significative nell'entità e nella composizione dei crediti tributari rispetto al dato al 31 dicembre 2010.

---

## 10) Altri Crediti

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
Note credito da ricevere/anticipi a fornitori	99	124
Ratei e risconti attivi	50	275
Crediti verso dipendenti	--	2
Crediti verso collegate	1.789	461
Altri crediti	10	39
<b>Totale Altri Crediti</b>	<b>1.948</b>	<b>901</b>

La riduzione dei crediti verso collegate è essenzialmente imputabile alla chiusura di partite creditizie verso Società Infrastrutture Sicilia Srl. In particolare sono stati incassati 1.104 mila euro nel corso del mese di giugno 2011 e ulteriori 771 mila euro nel successivo mese di luglio 2011.

## 11) Disponibilità liquide

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
Depositi bancari	296	200
C/C Postali	--	--
Denaro e valori in cassa	4	6
<b>Totale Disponibilità Liquide</b>	<b>300</b>	<b>206</b>

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

**Posizione finanziaria netta totale**

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
A. Cassa	4	6
- <i>Depositi bancari</i>	296	200
- <i>Depositi postali</i>	--	--
B. Altre disponibilità liquide	296	206
<b>C. Disponibilità liquide ed altre attività finanziarie (A+B)</b>	<b>300</b>	<b>206</b>
D. Titoli detenuti per la negoziazione	--	--
- <i>Crediti finanziari verso imprese collegate</i>	--	2
- <i>Strumenti derivati ed altre attività finanziarie</i>	--	--
E. Crediti ed altre attività finanziarie correnti	--	2
<b>F. Attività finanziarie correnti (D+E)</b>	<b>--</b>	<b>2</b>
G. Debiti bancari correnti	2.865	2.819
- <i>Leasing</i>	101	105
- <i>Finanziamenti in conto capitale</i>	138	--
- <i>Mutui</i>	24.021	16.626
H. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	24.260	16.731
- <i>Debiti finanziari verso imprese collegate</i>	--	--
- <i>Strumenti derivati ed altre attività finanziarie</i>	--	--
I. Altri debiti finanziari correnti	--	--
<b>L. Debiti vs banche ed altre passività finanziarie correnti (G+H+I)</b>	<b>27.125</b>	<b>19.550</b>
<b>M. Posizione finanziaria netta corrente (C+F-L)</b>	<b>(26.825)</b>	<b>(19.342)</b>
- <i>Leasing</i>	424	320
- <i>Finanziamenti a termine</i>	--	--
- <i>Mutui</i>	29.718	34.784
N. Parte dell'indebitamento non corrente	30.142	35.104
O. Altri debiti finanziari non correnti	--	--
<b>P. Indebitamento finanziario non corrente (N+O)</b>	<b>30.142</b>	<b>35.104</b>
<b>Q. Posizione finanziaria netta (M-P)</b>	<b>(56.967)</b>	<b>(54.446)</b>

## PASSIVO

### PATRIMONIO NETTO

#### 12) Movimentazione del Patrimonio Netto

€uro/000	<u>Saldo al</u> <u>31/12/10</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>31/12/11</u>
<b>Patrimonio netto:</b>							
<b><u>Del gruppo:</u></b>							
Capitale	923						923
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526						1.526
Riserva di rivalutazione							
Riserva legale	125						125
Riserve statutarie							
Riserva di consolidamento	(1.058)	(350)					(1.408)
Altre	1.221	(130)					1.091
Utile (perdita) d'esercizio	(480)	480				2.099	2.099
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>2.257</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>2.099</b>	<b>4.356</b>
<b><u>Di terzi:</u></b>							
Capitale e riserve di terzi	2	(1)					1
Utile (perdita) di terzi	(1)	1					--
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>1</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1</b>
<b>Tot. Patrimonio Netto</b>	<b>2.258</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>2.099</b>	<b>4.357</b>

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

#### **Dividendi pagati**

Non sono stati corrisposti dividendi nel corso del 2011. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati nell'esercizio 2009 è pari a 2 mila euro.

### PASSIVITA' NON CORRENTI

#### 13) Debiti finanziari

€uro/000	31/12/10	31/12/11
Debiti per finanziamenti (quote a M/L)	29.718	34.784
Debiti vs. Società di leasing	424	320
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>30.142</b>	<b>35.104</b>

L'incremento dei debiti finanziari rispetto al precedente esercizio è essenzialmente legato alla ristrutturazione dell'immobile di proprietà di Diana Bis.

#### 14) Trattamento di fine rapporto

<i>€uro/000</i>	<b>Fondo al 31/12/10</b>	<b>Variazione area di consolid.</b>	<b>Trasferimenti/ Utilizzi</b>	<b>Oneri finanziari</b>	<b>Oneri attuariali</b>	<b>Accant.</b>	<b>Saldo al 31/12/11</b>
<i>Categoria:</i>							
Impiegati	24	--	(19)	--	3	4	12
<b>Tot. Fondo TFR</b>	<b>24</b>	<b>--</b>	<b>(19)</b>	<b>--</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>12</b>

Il decremento del fondo è relativo alla cessazione di un dipendente avvenuta nel periodo.

#### PASSIVITA' CORRENTI

#### 15) Debiti finanziari

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
Debiti correnti verso banche	2.865	2.819
C/C collegate	--	--
Debiti verso Istituti Finanziari (quota a breve)	24.260	16.731
<b>Totale Debiti Finanziari</b>	<b>27.125</b>	<b>19.550</b>

#### 16) Debiti commerciali

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
Debiti verso fornitori e collaboratori	4.317	6.279
Fatture da ricevere e note credito da emettere	538	976
<b>Totale Debiti Commerciali</b>	<b>4.855</b>	<b>7.255</b>

L'incremento dei debiti commerciali rispetto al 31 dicembre 2010 è principalmente legato alla temporanea situazione debitoria di Diana Bis verso i fornitori impegnati nel processo di ristrutturazione dell'immobile di proprietà.



## 17) Debiti tributari

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
Erario C/IVA	23	31
Debiti vs. Erario per ritenute	17	17
Imposte differite	340	284
Imposte del periodo	66	34
<b>Totale Debiti tributari</b>	<b>446</b>	<b>366</b>

## 18) Altri debiti

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
Debiti verso Istituti di Previdenza	29	23
Debiti vs. dipendenti	30	43
Debiti vs. azionisti per dividendi	2	2
Cauzioni ricevute	2.282	2.282
Altri debiti	3.629	3.812
Ratei e risconti passivi	3.528	3.450
<b>Totale Altri Debiti</b>	<b>9.500</b>	<b>9.612</b>

I risconti passivi comprendono l'importo di 2.922 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 Srl e per la realizzazione degli impianti vitivinicoli della Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl.

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>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Ricavi affitti	2.111	2.226	5,4
Ricavi facility management	673	681	1,2
Ricavi vendita vino	573	683	19,2
Altri Ricavi attività vitivinicola	1.250	938	-25,0
Ricavi da attività mobiliare	--	3.267	<i>n.s.</i>
Ricavi da vendite immobiliari	--	7.709	<i>n.s.</i>
Altri Ricavi	25	198	<i>n.s.</i>
<b>Totale</b>	<b>4.632</b>	<b>15.702</b>	<b>239,0</b>

I ricavi da attività mobiliare sono relativi alle plusvalenze per cessione di partecipazioni per 3.267 mila euro. I ricavi per vendite immobiliari sono relative alle cessioni degli appartamenti di proprietà di Diana Bis effettuati nel periodo.

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 che servono per anticipare le spese per la nuova coltura-vendemmia. La riduzione verso l’anno precedente, è principalmente dovuta alla variazione del magazzino dei prodotti finiti della controllata Feudi del Pisciotto Srl e ad una diminuzione delle anticipazioni colturali determinata da un contenimento dei costi operativi.

La voce “Altri ricavi” comprende proventi straordinari per sopravvenienze attive di gestione per 6 mila euro e quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell’azienda, tra cui 111 mila euro per prestazioni di servizi a Le Cirque NYLC, 73 mila euro per prestazioni di servizi a terzi.

## 20) Costi della produzione

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Acquisti	494	7.939	<i>n.s.</i>
Servizi	1.372	2.488	81,3
Costo del personale	449	437	-2,7
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	7	11	57,1
Altri costi operativi	303	308	1,7
<b>Totale costi operativi</b>	<b>2.625</b>	<b>11.183</b>	<i>n.s.</i>

L’incremento dei costi è principalmente dovuto ai costi attribuiti alle unità abitative e ai box venduti entro il 31 dicembre 2011.

L’ammontare degli altri costi operativi comprende oneri straordinari per sopravvenienze passive di gestione per complessivi 35 mila euro.

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Costi locazioni	37	43	16,2
Costi facility	310	288	-7,1
Costi attività vitivinicola	50	100	100,0
Costi consulenze commerciali, finanziarie e amministrative	614	1.537	150,3
Altri costi	361	520	44,0
<b>Totale Servizi</b>	<b>1.372</b>	<b>2.488</b>	<b>81,3</b>

L'incremento dei costi, va principalmente attribuito alle cause sopra citate, in buona parte di natura straordinaria.

## 21) Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>	<b>Variatz. (%)</b>
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1	9	<i>n.s.</i>
Ammortamento immobilizzazioni materiali	936	946	1,1
Altre svalutazioni e accantonamenti	--	84	<i>n.a.</i>
<b>Totale costi operativi</b>	<b>937</b>	<b>1.039</b>	<b>10,9</b>

Il valore relativo alle altre svalutazioni e accantonamenti è interamente relativo alla svalutazione operata dalla controllata Diana Bis sulle rimanenze di magazzino riferite all'immobile uso residenziale.

## 22) Oneri/Proventi Finanziari netti

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

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
Interessi attivi bancari	--	3
Interessi attivi su titoli	--	--
Altri proventi finanziari	18	1
<b>Totale Proventi finanziari</b>	<b>18</b>	<b>4</b>
Spese bancarie e di finanziamento	(20)	(43)
Interessi passivi bancari	(59)	(66)
Interessi passivi su finanziamenti	(1.405)	(1.357)
Altri oneri finanziari	(66)	(40)
<b>Totale Oneri finanziari</b>	<b>(1.550)</b>	<b>(1.506)</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari Netti</b>	<b>(1.532)</b>	<b>(1.502)</b>

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

## 23) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	31/12/10	31/12/11
Imposte dell'esercizio	87	160
Imposte differite nette	(68)	(281)
<b>Totale Imposte a Conto Economico</b>	<b>19</b>	<b>(121)</b>

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

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

La tabella che segue risponde a tale esigenza:

	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	- 1.158	318	-	1.974	543	224
Cessione IRES per consolidato fiscale	264	- 73	-	1.080	- 297	-
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	-	323	89	-
Eccedenza ROL			-	205	56	56
Storno altre immobilizzazioni	7	2	-	7	2	-
Attualizzazione TFR	- 1	1	-	2	1	-
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>		<b>- 88</b>	<b>-</b>		<b>- 31</b>	<b>281</b>
<b>Effetto Netto:</b>						
Sul risultato d'esercizio		-			281	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		- 93			- 88	
Crediti ceduti per cons. fiscale					- 224	
Differenze su precedenti esercizi		5				
<b>Sul Patrimonio Netto Finale</b>		<b>- 88</b>			<b>- 31</b>	

---

#### **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 ricevute** – trattasi di fidejussioni ricevute da Banca Intesa, per complessivi euro 1.067.500,00, relativamente ai contratti attivi d'affitto degli immobili siti in Milano in Via Gian Galeazzo, 31 ed in Via Burigozzo, 5, in essere con le Società Class Editori S.p.A. ed Italia Oggi Editori Erinne S.r.l., e per euro 9.600,00 da Banca Popolare dell'Emilia Romagna.

**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 Popolare dell'Emilia Romagna per euro 450.000,00, 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 Niscredi (Caltanissetta) a fronte del finanziamento concesso di euro 6.000.000. Pegno 100% delle quote della società Diana Bis Srl a favore Centrobanca per il finanziamento bridge di euro 22.000.000,00. Garanzia ipotecaria sull'immobile sito in Milano in corso Italia 64-Burigozzo 1 per finanziamento a stato avanzamento lavori fino a euro 22.000.000,00. Lettera di patronage a favore di Centrobanca per finanziamento di euro 22.000.000,00 alla società controllata Diana Bis S.r.l.

Fideiussione rilasciata da Diana Bis sull'acconto versato per l'acquisto degli appartamenti in fase di realizzazione per euro 466.000,00 e per il termine di appartamenti oggetto di vendita per complessivi euro 300.000.

**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 2011 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€ (migliaia)	Valore contabile	Fair value
<b>Attività finanziarie</b>		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	206	206
Crediti commerciali	3.258	3.258
Partecipazioni e titoli	6.195	6.195
Altri crediti	3.767	3.767
<b>Passività finanziarie</b>		
Debiti Finanziari	51.835	51.835
Debiti commerciali	7.255	7.255
Altri debiti	9.978	9.978
Debiti verso banche	2.819	2.819

## 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	31/12/2010	31/12/2011	Variatz. Assoluta	Variatz. (%)
<i>(Dati riclassificati dal management)</i>				
Ricavi	2.111	2.226	115	5,4
Costi operativi diretti	(1.343)	(1.285)	58	(4,3)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>768</b>	<b>941</b>	<b>173</b>	<b>22,5</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>36,4</i>	<i>42,3</i>		

### B ) Servizi e facility management

di attività ha conseguito nel corso del 2011 i seguenti risultati:

€uro/000	31/12/2010	31/12/2011	Variatz. Assoluta	Variatz. (%)
<i>(Dati riclassificati dal management)</i>				
Ricavi	673	681	8	1,2
Costi operativi diretti	(433)	(432)	1	(0,2)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>240</b>	<b>249</b>	<b>9</b>	<b>3,8</b>

<i>Incidenza % sui ricavi</i>	35,7	36,6
-------------------------------	------	------

### C ) Attività vitivinicola

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Variaz. Assoluta</b>	<b>Variaz (%)</b>
<i>(Dati riclassificati dal management)</i>				
Ricavi vendita vino	573	683	110	19,2
Variazione delle Rimanenze	847	634	(213)	(25,1)
Altri Ricavi attività vitivinicola	403	304	(99)	(24,6)
Costi operativi diretti	(1.690)	(1.528)	162	(9,6)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>133</b>	<b>93</b>	<b>(40)</b>	<b>(30,1)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	7,3	5,7		

### D ) Attività immobiliare

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Variaz. Assoluta</b>	<b>Variaz (%)</b>
<i>(Dati riclassificati dal management)</i>				
Ricavi	--	7.709	7.709	100,0
Costi operativi diretti	--	(7.482)	(7.482)	100,0
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>--</b>	<b>227</b>	<b>227</b>	<b>100,0</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	--	2,9		

### 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 è intenzionata a ricorrere in appello, anche in considerazione della palese iniquità della sentenza di primo grado, che non ha preso in minima considerazione le argomentazioni proposte dalla società, copiando di fatto nel testo, quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate negli avvisi d'accertamento. Anche alla luce di queste considerazioni, lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo ritiene che vi siano valide ragioni per richiedere l'annullamento della sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale. Nel mese di marzo 2011 è stata pagata una cartella esattoriale per l'importo di 155 mila euro.

### 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 nel mese di

---

marzo 2011.

### **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 2011.

### **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 2011**

Nei primi mesi dell'anno in corso sono stipulati contratti preliminari e perfezionate ulteriori vendite di unità abitative e box da parte della controllata Diana Bis, per complessivi 3,5 milioni di euro. L'incasso ha ridotto ulteriormente il debito finanziario verso Centrobanca.

Lo stato di avanzamento di alcune trattative in corso, consente di prevedere il raggiungimento degli obiettivi previsti dal piano di investimento.

L'inadempimento della controparte beneficiaria del diritto di opzione put delle quote pari al 15% del capitale di società Donnafugata Resort Srl e il conseguente avvio della procedura arbitrale, hanno comportato il mancato immediato realizzo di significativi incassi ed utili per CIA. Dalla procedura arbitrale, il cui iter, iniziato nel mese di luglio, presumibilmente dovrebbe terminare entro il primo semestre dell'anno in corso, CIA si attende una conferma della perizia, effettuata dal professor Luigi Guatri, che ha determinato il valore del 100% della società in 33 milioni di euro e di conseguenza fissato il prezzo della vendita, con una significativa plusvalenza sulle quote vendute rispetto ai valori di carico.

Nell'esercizio in corso, si prevede un ulteriore incremento dei ricavi di vendita dei vini grazie ad una domanda specifica di mercato in crescita, confermata dai dati dei primi mesi dell'anno.

### **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 e che potrà 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 2011 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>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>			
Forniture da Gruppo Class per immobili (capitalizzazioni)	(2)	518	254
Credit comm.li vs. gruppo Class per affitti e facility	(7)	19	318
Credit comm.li vs. Italia Oggi per affitti e facility	(7)	203	318
Credit comm.li vs. Domini di Castellare	(7)	740	620
Debiti finanziari vs. Gruppo Class	(15)	--	(840)
Debiti comm.li vs. gruppo Class per merci/servizi	(16)	(2.457)	(3.853)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(18)	(2.000)	(2.000)
Debiti diversi vs. Gruppo Class	(18)	(3.232)	(3.386)
Debiti diversi vs. Italia Oggi	(18)	--	(385)

<i>€uro/000</i>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
<b><u>Rapporti Economici</u></b>			
Ricavi da locazione vs. Gruppo Class	(19)	1.786	1.809
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	(19)	240	243
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	(19)	32	33
Ricavi per servizi e facility vs. Gruppo Class	(19)	555	562
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	(19)	99	100
Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare	(19)	572	641
Costi per servizi amministr. e consulenze da Class	(20)	(331)	(1.137)

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle condizioni di mercato. L'incremento dei ricavi per locazione è generato 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, Feudi del Pisciotto Srl ha stipulato un contratto di esclusiva, rinnovato per l'anno 2011, con la società specializzata Domini Castellare di Castellina Srl, dotata di una fitta rete di agenti e di importatori. Il contratto è stato 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>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>			
Crediti comm.li 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>	99	117
Crediti finanziari vs. Isola Longa Turismo Rurale	<b>(10)</b>	4	6
Crediti finanziari vs. Società Infrastrutture Sicilia	<b>(10)</b>	1.677	339

<i>€uro/000</i>	<b>Voce Bilancio</b>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</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 2011 distinti per tipologia di servizio:

<i>Euro</i>	<b>Esercizio 2011</b>
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2011	3.000
Revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2011	1.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2011	1.500
Controllo contabile esercizio 2011	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 2011 società controllate	10.400
Controllo contabile esercizio 2011 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 Srl	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 Srl	Palermo	35.000	100,00	diretta	CIA SpA	100,00
Diana Bis Srl	Milano	10.000	100,00	diretta	CIA SpA	100,00
Resort & Golf Società Consortile arl	Palermo	10.000	55,75	indiretta	Resort del Pisciotto	20,00
				indiretta	Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	20,00
				indiretta	Az. Turistica Florio	20,00
				indiretta	Isola Longa Turismo Rurale	20,00
Azienda Turistica Florio Srl	Trapani	90.000	43,75	diretta	CIA SpA	43,75
Isola Longa Turismo Rurale Srl	Palermo	10.000	35,00	diretta	CIA SpA	35,00
Isola Longa Srl	Palermo	10.000	25,00	diretta	CIA SpA	25,00
Donna Fugata Resort Srl	Ragusa	7.215.673	17,41	diretta	CIA SpA	17,41
Società Infrastrutture Sicilia Srl	Palermo	100.000	25,655	Indiretta	Infrastrutture America Srl	24,815
Infrastrutture America Srl	Milano	19.234	49,63	indiretta	CIA SpA	49,63
LC International	New York	\$ 7.500.000	20,40	diretta	CIA SpA	20,40

---

***Attestazione del bilancio consolidato  
ai sensi dell'art. 81-ter  
del regolamento CONSOB n. 11971/1999***

---

## **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 2011:
  - 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 2011:
  - 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, 21 marzo 2012

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 2011**

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato al 31 dicembre 2011 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 4.356 migliaia di Euro, ed un risultato positivo attribuibile al Gruppo di 2.099 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.

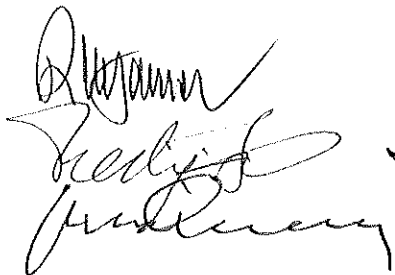
Milano, 4 Aprile 2012

**Il Collegio Sindacale**

Roberto Tettamanti

Pierluigi Galbusera

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 2011. 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 2011.

3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo CIA al 31 dicembre 2011 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria per l'esercizio chiuso a tale data.

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 2011.

Milano, 4 aprile 2012

BDO S.p.A.



Maurizio Vanoli  
(Un Amministratore)

---

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

---

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

**CIA S.p.A.**

Sede in Milano, Via G. Borgazzi, 2

**RELAZIONE SULLA GESTIONE DELLA CAPOGRUPPO  
AI 31 DICEMBRE 2011**

**Premessa**

La relazione di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 Dicembre 2011, 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 2011**

I ricavi al 31/12/2011 ammontano a 6,35 milioni di euro, contro i 2,84 dell'esercizio 2010.

Di questi, i ricavi operativi ammontano a 3,05 milioni (contro 2,78 dell'anno precedente), mentre gli altri proventi operativi ammontano a 3,3 milioni di euro, contro 0,06 dell'esercizio 2010.

Il totale dei costi operativi ammonta a 2,44 milioni di euro, ed erano 1,34 milioni al 31 dicembre 2010.

Il margine operativo lordo è di euro 3,91 milioni di euro (1,5 milioni al 31 dicembre 2010).

Gli ammortamenti e le svalutazioni ammontano a 0,3 milioni di euro, in linea con l'esercizio precedente.

Gli oneri finanziari netti ammontano a 1,2 milioni di euro, in lieve miglioramento rispetto al 31 dicembre 2010.

Il risultato di esercizio evidenzia un utile ante imposte pari a 2,4 milioni di euro (2,57 milioni dopo le imposte).

I Ricavi operativi conseguiti dalla Società derivano principalmente dalla gestione del proprio 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. Di seguito i commenti ai principali dati economici:

- I ricavi delle vendite derivanti dalla locazione degli immobili e dalla fornitura dei servizi di facility management ad essi correlati, hanno manifestato una sostanziale stabilità, fatta eccezione per gli adeguamenti ISTAT previsti da contratto. L'incremento è, quindi, principalmente attribuibile alla messa a reddito dell'immobile a NY, a partire dal mese di agosto.
- Gli altri proventi operativi risultano in aumento rispetto al precedente esercizio grazie alla plusvalenza di 3,2 milioni di euro realizzata con la cessione del 25% delle quote di Società Infrastrutture Sicilia Srl, operazione effettuata nel quadro dell'accordo transattivo siglato con le società Euroairports Srl e Miro Radici Finance. La transazione ha generato circa 0,85 milioni di costi (spese legali, consulenze e mediazioni pagate per la conclusione dell'accordo e riflesse nella voce "costi per servizi"), cui si ascrive principalmente la crescita dei costi operativi, con un effetto netto sull'utile della società di oltre 2 milioni di euro;



---

Lo stato di avanzamento degli investimenti è il seguente:

- nel mese di marzo CIA ha esercitato un'opzione di vendita, per una quota pari al 15% del capitale di Donnafugata Resort Srl, società proprietaria del complesso alberghiero a cinque stelle lusso con annessi due campi da golf, già diventati campo di gara dell'European Tour, nei pressi di Ragusa. Il beneficiario dell'opzione di vendita, un'importante società spagnola quotata, si è resa tuttavia inadempiente al suo obbligo di acquisto sostenendo la manifesta iniquità della valutazione. La valutazione è stata effettuata, anche con funzioni di arbitratore, dall'esperto scelto congiuntamente dalle parti in base al contratto, il professor Luigi Guatri, una delle massime autorità nella valutazione d'impresa, che ha determinato il valore del 100% della società in 33 milioni di euro e di conseguenza fissato il prezzo della vendita come previsto contrattualmente. La contestazione ha dato avvio alla procedura arbitrale, attualmente ancora in corso, come disciplinato dagli accordi tra le parti;
- nel mese di maggio è stato stipulato con la società Euroairports Srl (facente capo al momento alle società Miro Radici Finance e Corporacion America, ora azionista di larga maggioranza) e con Miro Radici Finance un accordo transattivo per dirimere il contenzioso in essere circa l'opzione di vendita delle quote, di proprietà di CIA, di Società Infrastrutture Sicilia Srl, primo azionista privato di Airgest Spa, società che gestisce l'aeroporto di Trapani. Gli accordi garantiscono a CIA entrate per complessivi 5,25 milioni di euro, in parte relative all'incasso di crediti ed in parte relative alla cessione delle quote sociali di Società Infrastrutture Sicilia. L'operazione ha consentito di registrare un'importante plusvalenza del valore di 3,3 milioni di euro. Dei 5,25 milioni di euro garantiti dall'operazione, al 31 dicembre sono stati incassati 4,0 milioni. L'incasso dei residui 1,25 milioni di euro è previsto in due tranches entro il mese novembre 2012. Alla conclusione dell'operazione, CIA avrà il diritto di avere il controllo indiretto del 50% di Società Infrastrutture Sicilia;
- nel mese di luglio sono terminati i lavori di ristrutturazione dell'immobile uso uffici (circa 430 mq) sito in Manhattan, New York, fra la 5th Avenue e Broadway, acquistato nel corso del 2010 approfittando di una situazione di mercato particolarmente favorevole sia per la flessione del settore immobiliare americano che per il cambio Euro/Dollaro. L'immobile è stato affittato, concordando un canone di locazione superiore alla corrispondente rata di mutuo stipulato da CIA per sostenere l'acquisto e i successivi lavori di ristrutturazione dell'immobile stesso, garantendo l'immediata messa a reddito dell'investimento;
- nel mese di settembre CIA ha acquistato, per un valore di 0,65 milioni di euro, il 25% delle quote sociali di Isola Longa Srl, società che detiene importanti proprietà immobiliari nella Riserva dello Stagnone, saline di Trapani. Per CIA, che già possedeva una partecipazione qualificata nella società Isola Longa Turismo Rurale Srl, l'investimento ha carattere strategico, in quanto sinergico ai progetti d'investimento nell'area siciliana del Trapanese, già avviati attraverso le importanti partecipazioni detenute nell'isola di Levanzo e nell'aeroporto di Trapani. Al momento sono in fase di studio progetti per la realizzazione di una struttura turistica orientati alla salvaguardia dell'ambiente e valorizzazione territoriale dell'intera area.

Per quanto riguarda il 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, si segnala quanto segue:

- la ristrutturazione degli immobili con destinazione a uso uffici è stata quasi ultimata; sono in corso d'opera lavori per una porzione d'immobile di circa 385 mq che verrà ultima ad open space. Alla fine la superficie commerciale complessiva sarà di 2.680 mq comprese le parti distributive;
- sono stati ultimati i lavori per l'ampliamento dell'autorimessa interrata con la realizzazione di ulteriori 22 posti auto oltre i 39 box realizzati e già previsti nella prima fase del progetto immobiliare;
- sono stati ultimati i lavori della nuova palazzina a uso residenziale di sei piani fuori terra (Primo Progetto Casa approvato dal Comune di Milano) riguardanti le parti comuni e quelli inerenti gli appartamenti già venduti. Per consentire una migliore politica commerciale e agevolare le vendite è

stato deciso che gli ultimi appartamenti ancora invenduti e non ancora opzionati, pari al 26,8% della superficie totale, siano lasciati a rustico. Una volta negoziata la vendita verranno terminate le finiture interne, secondo gli accordi di volta in volta definiti con gli acquirenti;

- la vendita degli appartamenti e dei box, iniziata a partire dal mese di gennaio, ha riscontrato una buona risposta dal mercato. In controtendenza, rispetto a un contesto macroeconomico difficile e un mercato immobiliare in netta flessione, che ha come riflesso un allungamento dei tempi medi di vendita, Diana Bis ha rispettato le previsioni di vendita sia in termini di tempi che di valori economici.

Per quanto riguarda la situazione patrimoniale, si segnala quanto segue:

- il totale dei crediti commerciali è di 2,46 milioni di euro al 31 dicembre 2011, questi sono relativi per oltre la metà a crediti verso la collegata Infrastrutture America S.r.l., cessionaria delle quote di partecipazione indirettamente detenute nell'aeroporto di Trapani. Tali crediti saranno interamente, a seguito dell'accordo transattivo sopra descritto, regolati dai soci terzi di minoranza della stessa società.
- la posizione finanziaria netta è negativa per 18,4 milioni di euro.

€ (migliaia)	31/12/2010	31/12/2011	Variazioni 2011/2010	Variazione %
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(20.986)	(20.654)	332	1,6
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	940	2.229	1.289	137,1
<i>Di cui:</i>				
<i>Debiti finanziari</i>	(4.551)	(4.360)	191	4,2
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	5.491	6.589	1.098	20,0
<b>Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette</b>	<b>(20.046)</b>	<b>(18.425)</b>	<b>1.621</b>	<b>8,1</b>

Il miglioramento si attribuisce al rimborso, fatto in corso d'anno, dei mutui contratti sugli immobili di proprietà di CIA.

Il totale del Patrimonio Netto al 31 dicembre 2011 è di **6.242** mila euro.

### **Dati di Borsa**

	2010	2011
Quotazione minima (euro)	0,2644	0,238
Quotazione massima (euro)	0,3236	0,3497
Volumi trattati (complessivi) (euro)	4.808.763	7.247.615
Capitalizzazione minima (ml. euro)	24	22
Capitalizzazione massima (ml. euro)	30	31
Capitalizzazione media (ml. euro)	27	24,9
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>31/12/2010</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>Variazione</u> %
Ricavi delle vendite	2.784	3.055	9,7
Produzione interna	--	--	--
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>2.784</b>	<b>3.055</b>	<b>9,7</b>
Costi esterni operativi	(995)	(2.104)	111,5
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>1.789</b>	<b>951</b>	<b>(46,8)</b>
Costi del personale	(146)	(121)	(17,1)
<b>Margine Operativo Lordo (MOL)</b>	<b>1.643</b>	<b>830</b>	<b>(49,5)</b>
Ammortamenti e accantonamenti	(315)	(317)	0,6
<b>Risultato Operativo</b>	<b>1.328</b>	<b>513</b>	<b>(61,4)</b>
Risultato dell’area accessoria	(137)	(138)	0,7
Risultato netto dell’area finanziaria	--	--	--
<b>EBIT Normalizzato</b>	<b>1.191</b>	<b>375</b>	<b>(68,5)</b>
Risultato dell’area straordinaria	(4)	3.216	n.s.
<b>EBIT Integrale</b>	<b>1.187</b>	<b>3.591</b>	<b>202,5</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(1.261)	(1.197)	(5,1)
<b>Risultato Lordo</b>	<b>(74)</b>	<b>2.394</b>	<b>n.s.</b>
Imposte sul reddito	(56)	183	n.s.
<b>Risultato netto</b>	<b>(130)</b>	<b>2.577</b>	<b>n.s.</b>

\* negli indicatori finanziari riclassificati nel risultato operativo

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

<i>€uro/000</i>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Fatturato totale	2.986	5.099	2.921	2.849	6.349
<b>Utile (Perdita) Netto</b>	<b>215</b>	<b>1.928</b>	<b>(157)</b>	<b>(130)</b>	<b>2.577</b>

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

		<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
<b><u>Indici di finanziamento delle immobilizzazioni</u></b>			
<b>Margine Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	€/000	(18.057)	(16.308)
<b>Quoziente Primario di Struttura</b> (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	0,17	0,28
<b>Margine Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	€/000	5.235	6.639
<b>Quoziente Secondario di Struttura</b> (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	1,24	1,29

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

**Indici sulla struttura dei finanziamenti**

<b>Quoziente di indebitamento complessivo</b> (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	%	9,37	5,62
<b>Quoziente di indebitamento finanziario</b> (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	6,93	4,01

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

**Indici di redditività**

<b>ROE Netto</b> (Risultato Netto / Mezzi Propri)	%	(3,55)	41,29
<b>ROE Lordo</b> (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	(2,02)	38,35
<b>ROI</b> (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	0,31	0,30

<b>ROS</b> (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	2,41	2,19
--	---	------	------

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	5.235	6.639
<b>Quoziente di Disponibilità</b> (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	1,47	1,55
<b>Margine di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	5.235	6.639
<b>Quoziente di Tesoreria</b> (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	1,47	1,55

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 2011 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. 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, avviato in corso di esercizio, e che proseguirà nel 2012 grazie alla vendita prevista e in buona parte attuata alla data, di unità immobiliari, 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 è intenzionata a ricorrere in appello, anche in considerazione della palese iniquità della sentenza di primo grado, che non ha preso in minima considerazione le argomentazioni proposte dalla società, copiando di fatto nel testo, quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate negli avvisi d'accertamento. Anche alla luce di queste considerazioni, lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo ritiene che vi siano valide ragioni per richiedere l'annullamento della sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale. Nel mese di marzo 2011 è stata pagata una cartella esattoriale per l'importo di 155 mila euro.

## **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 2011.

---

## Rapporti con parti correlate e collegate

Al 31 dicembre 2011 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A. (1.809 mila euro per affitti e 562 mila euro per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (243 mila euro per affitti e 100 mila euro per facility management), e con la Società Class CNBC S.p.A. (33 mila euro). Inoltre la Società ha ricevuto addebiti da Class Editori S.p.A. per attività di assistenza strategica, contabile e amministrativa (1.137 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>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>		
Crediti vs. Class Editori	--	278
Crediti vs. Italia Oggi Editori Erinne	203	318
Crediti vs. Class CNBC	19	40
Debiti vs. Class Editori	(4.975)	(6.867)
Debiti vs. Italia Oggi Editori Erinne	--	385
Debiti vs. Class Pubblicità	(7)	(8)
Debiti vs. Class Editori Service	(14)	(14)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
<b><u>Rapporti Economici</u></b>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	1.786	1.809
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	240	243
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	32	33
Ricavi per servizi e facility vs. Class Editori	555	562
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	99	100
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(331)	(1.137)

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

€uro/000	31/12/2010	31/12/2011
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>		
Crediti verso Turistica Florio	99	117
Crediti verso Isola Longa	4	6
Crediti verso Società Infrastrutture Sicilia	1.677	339
Crediti verso Infrastrutture America	--	1.411

€uro/000	31/12/2010	31/12/2011
<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 2011 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**

Nei primi mesi dell'anno in corso sono stipulati contratti preliminari e perfezionate ulteriori vendite di unità abitative e box da parte delle controllata Diana Bis, per complessivi 3,5 milioni di euro. L'incasso ha ridotto ulteriormente il debito finanziario verso Centrobanca.

Lo stato di avanzamento di alcune trattative in corso, consente di prevedere il raggiungimento degli obiettivi previsti dal piano di investimento.

L'inadempimento della controparte beneficiaria del diritto di opzione put delle quota pari al 15% del capitale di società Donnafugata Resort Srl e il conseguente avvio della procedura arbitrale, hanno comportato il mancato immediato realizzo di significativi incassi ed utili per CIA. Dalla procedura arbitrale, il cui iter, iniziato nel mese di luglio, presumibilmente dovrebbe terminare entro il primo semestre dell'anno in corso, CIA si attende una conferma della perizia, effettuata dal professor Luigi Guatri, che ha determinato il valore del 100% della società in 33 milioni di euro e di conseguenza fissato il prezzo della vendita, con una significativa plusvalenza sulle quote vendute rispetto ai valori di carico.

Nell'esercizio in corso, si prevede un ulteriore incremento dei ricavi di vendita dei vini grazie ad una domanda specifica di mercato in crescita, confermata dai dati dei primi mesi dell'anno.



---

## **Proposte del Consiglio**

Signori Azionisti,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2011 e a deliberare la destinazione dell'utile d'esercizio, pari ad euro 2.577.106, quanto ad euro 59.938 a Riserva Legale e per il residuo, pari ad euro 2.517.168, a riserva straordinaria.

**p. il Consiglio di Amministrazione**

*Vittorio Terrenghi*

---

***Bilancio separato della capogruppo  
al 31 dicembre 2011***

# 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 31/12/2011**

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

<b>ATTIVITÀ</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>			
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	1	8.662	6.299
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>		<b>8.662</b>	<b>6.299</b>
Immobilizzazioni materiali	2	133.386	105.306
Investimenti Immobiliari	2	13.054.993	13.185.528
Partecipazioni	3	8.520.817	9.244.845
Altre partecipazioni		--	--
Crediti finanziari		--	--
Altri crediti	4	3.940	7.840
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>21.721.798</b>	<b>22.549.818</b>
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>			
Rimanenze		--	--
Crediti commerciali	5	521.337	2.465.233
Titoli		--	--
Crediti finanziari	6	5.361.400	6.579.035
Crediti tributari	7	132.794	253.024
Altri crediti	8	10.129.456	9.470.408
Disponibilità liquide	9	129.971	10.261
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>		<b>16.274.958</b>	<b>18.777.961</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>37.996.756</b>	<b>41.327.779</b>

---

**PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – PASSIVO**

PASSIVITÀ	Note	31/12/2010	31/12/2011
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
Capitale Sociale		922.953	922.953
Riserve		2.872.497	2.741.974
Utile (perdita) dell'esercizio		(130.522)	2.577.106
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>10</b>	<b>3.664.928</b>	<b>6.242.033</b>
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>			
Debiti finanziari	11	20.986.307	20.653.602
Fondo per rischi ed oneri		--	--
TFR e altri fondi per il personale	12	24.042	12.141
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>21.010.349</b>	<b>20.665.743</b>
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>			
Debiti finanziari	13	4.551.013	4.360.561
Fondi per rischi ed oneri		0	--
Debiti commerciali	14	2.047.186	3.227.291
Debiti tributari	15	436.240	351.876
Altri debiti	16	6.287.040	6.480.275
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>		<b>13.321.479</b>	<b>14.420.003</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>34.331.828</b>	<b>35.085.746</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>37.996.756</b>	<b>41.327.779</b>

---

**CONTO ECONOMICO SEPARATO**

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>RICAVI</b>			
Ricavi		2.783.715	3.054.724
Altri proventi operativi		64.878	3.294.601
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>17</b>	<b>2.848.593</b>	<b>6.349.325</b>
Costi per acquisti		--	(1.000)
Costi per servizi	<b>18</b>	(995.491)	(2.102.846)
Costi per il personale	<b>19</b>	(146.164)	(120.832)
Altri costi operativi	<b>20</b>	(205.860)	(216.152)
<b>Margine operativo lordo - Ebitda</b>		<b>1.501.078</b>	<b>3.908.495</b>
Ammortamenti e svalutazioni	<b>21</b>	(314.562)	(317.104)
<b>Risultato operativo - Ebit</b>		<b>1.186.516</b>	<b>3.591.391</b>
Proventi (oneri) finanziari netti	<b>22</b>	(1.261.453)	(1.197.412)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>(74.937)</b>	<b>2.393.979</b>
Imposte	<b>23</b>	(55.585)	183.127
<b>RISULTATO NETTO</b>		<b>(130.522)</b>	<b>2.577.106</b>

I saldi di bilancio corrispondono a quelli contabili

---

## Conto Economico complessivo al 31 dicembre 2011

(Euro)	Note	31 dicembre 2010	31 dicembre 2011
<b>Risultato Netto</b>		<b>(130.522)</b>	<b>2.577.106</b>
<b>Altre componenti del Conto Economico Complessivo</b>	23		
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>(130.522)</b>	<b>2.577.106</b>

### Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2009 – 31/12/2010

	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Risultato netto periodo	PN Totale
<b>SALDI AL 31/12/2009</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>124.653</b>	<b>1.445.442</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(156.899)</b>	<b>3.795.450</b>
<b><i>Movimenti 2010:</i></b>							
Destinazione Risultato				(156.899)		156.899	--
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>(130.522)</b>	<b>(130.522)</b>
<b>Risultato Complessivo del periodo</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(130.522)</b>	<b>(130.522)</b>
<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>

### 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 DEI FLUSSI DI CASSA AL 31 DICEMBRE 2011**

(migliaia di euro)	Note	2010	2011
<b>Attività d'esercizio</b>			
Utile d'esercizio		(130.522)	2.577.106
Ammortamenti		314.562	317.104
<b>Autofinanziamento</b>		<b>184.040</b>	<b>2.894.210</b>
Variazioni giacenze di magazzino		--	--
Variazioni crediti commerciali		166.180	(1.943.897)
Variazione crediti/debiti tributari		(9.207)	(204.594)
Variazione altri crediti		(1.764.074)	(562.487)
Variazione debiti commerciali		343.653	1.180.105
Variazione altri debiti		3.595.533	193.235
<b>Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)</b>		<b>2.516.125</b>	<b>1.556.572</b>
<b>Attività d'investimento</b>			
Immobilizzazioni materiali		(2.280.104)	(417.196)
Immobilizzazioni immateriali		(6.612)	--
immobilizzazioni finanziarie		(2.908.695)	(724.028)
<b>Flusso monetario dell'attività di investimento (B)</b>		<b>(5.195.411)</b>	<b>(1.141.224)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>			
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori		2.795.046	(523.157)
Variazione fondi rischi		--	--
Variazione trattamento di fine rapporto		7.004	(11.901)
Distribuzione utili		--	--
<b>Flusso di cassa attività di finanziamento (C)</b>		<b>2.802.050</b>	<b>(535.058)</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)</b>		<b>122.764</b>	<b>(119.710)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>7.207</b>	<b>129.971</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>129.971</b>	<b>10.261</b>

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

*Vittorio Terrenghi*



---

***Note al bilancio della capogruppo  
al 31 dicembre 2011***

---

# **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 31/12/2011**

#### **Criteri di formazione**

La Società ha predisposto il bilancio al 31 dicembre 2011 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 2011 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 2011 sono gli stessi rispetto a quelli adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2010.

## **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni efficaci dal 1° gennaio 2011**

### *IAS 24 – Informativa di bilancio sulle parti correlate*

La versione rivista dello IAS 24 – Informativa di bilancio sulle parti correlate si applica dal 1° gennaio 2011. L'adozione di tale principio non ha prodotto alcun effetto in ordine alla valutazione delle poste di bilancio e ha avuto impatti contenuti sull'informativa.

I seguenti emendamenti, improvement ed interpretazioni, efficaci dal 1° gennaio 2011, disciplinano fattispecie e casistiche non presenti all'interno della Società alla data del presente Bilancio, ma che potrebbero avere effetti contabili su transazioni o accordi futuri:

- Emendamento allo IAS 32 - Strumenti finanziari: Presentazione: Classificazione dei diritti emessi;
- emendamento all'IFRIC 14 - Versamenti anticipati a fronte di una clausola di contribuzione minima dovuta;
- IFRIC 19 - Estinzione di una passività attraverso emissione di strumenti di capitale;
- improvement agli IAS/IFRS (2010).

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

Alla data della presente Relazione finanziaria annuale gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione dei seguenti principi contabili ed emendamenti, eccetto che per gli emendamenti del 7 ottobre 2010 all'IFRS 7 – Strumenti finanziari: Informazioni integrative, di cui si dirà nel seguito:

- 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 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.
- In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 10 – Bilancio Consolidato che sostituirà il SIC-12 Consolidamento – Società a destinazione specifica (società veicolo) e parti dello IAS 27 – Bilancio consolidato e separato il quale sarà ridenominato Bilancio separato e disciplinerà il trattamento contabile delle partecipazioni nel bilancio separato. Il nuovo principio muove dai principi esistenti, individuando nel concetto di controllo il fattore determinante ai fini del consolidamento di una società nel bilancio consolidato della controllante. Esso fornisce, inoltre, una guida per determinare l'esistenza del controllo laddove sia difficile da accertare. Il principio è applicabile in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2013.
- 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 dal 1° gennaio 2013. 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 dal 1° gennaio 2013.
- 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.
- 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.
- In data 16 giugno 2011 lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 19 – Benefici ai dipendenti che elimina l'opzione di differire il riconoscimento degli utili e delle perdite attuariali con il metodo del

---

corridoio, richiedendo la presentazione nella situazione patrimoniale e finanziaria del deficit o surplus del fondo nella sua interezza, ed il riconoscimento separato nel conto economico delle componenti di costo legate alla prestazione lavorativa e gli oneri finanziari netti, e l'iscrizione degli utili e perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione in ogni esercizio della passività e attività tra gli Altri utili/(perdite) complessivi. Inoltre, il rendimento delle attività incluso tra gli oneri finanziari netti dovrà essere calcolato sulla base del tasso di sconto della passività e non più del rendimento atteso delle stesse. L'emendamento infine, introduce nuove informazioni addizionali da fornire nelle note al bilancio. L'emendamento è applicabile in modo retrospettivo dall'esercizio avente inizio dal 1° gennaio 2013.

- 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.

Infine, in data 7 ottobre 2010 lo IASB ha pubblicato alcuni emendamenti al principio IFRS 7 – Strumenti finanziari: Informazioni integrative, applicabile per i periodi contabili che avranno inizio il o dopo il 1° luglio 2011. 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.

## **Criteri di valutazione**

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

### **Immobilizzazioni**

#### *Immobilizzazioni Immateriali*

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

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

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

---

**Immobilizzazioni***Investimenti immobiliari e Immobilizzazioni Materiali*

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

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

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

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

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

**Crediti**

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

**Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale.

**Ratei e risconti**

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

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

**Partecipazioni**

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

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

**Fondo TFR**

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

Le indennità di fine rapporto sono determinate in accordo con lo IAS 19,

---

applicando una metodologia di tipo attuariale (metodo della proiezione unitaria del credito), basata su ipotesi demografiche, in ordine al tasso di sconto che riflette il valore del denaro nel tempo, al tasso di inflazione, al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri.

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

### **Riconoscimento ricavi**

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

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

### **Leasing**

I contratti di leasing relativi ad attività in cui 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, in diminuzione di un'unità rispetto al precedente esercizio.

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



## STATO PATRIMONIALE

### ATTIVO

#### ATTIVITÀ NON CORRENTI

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

Saldo al 31/12/2010	€	8.662
Saldo al 31/12/2011	€	6.299
	€	<u>(2.363)</u>

Voce	Valore al 31/12/2010	Incrementi	Decrementi	Ammortamento	Valore al 31/12/2011
Altre Imm.ni (Software)	8.662	0	0	2.363	6.299
<b>Totale</b>	<b>8.662</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.363</b>	<b>6.299</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.		-	-				(3.150)	(3.150)
<b>SALDO INIZIALE</b>	-	-	-	-	-	-	<b>8.662</b>	<b>8.662</b>
acquisizioni dell'esercizio							-	-
riclassifiche (-)								-
riclassifiche (+)								-
alienazioni dell'esercizio								-
rivalutazioni dell'esercizio								-
svalutazioni dell'esercizio								-
ammortamenti dell'esercizio		-	-				(2.363)	(2.363)
<b>SALDO</b>	-	-	-	-	-	-	<b>6.299</b>	<b>6.299</b>
movimentazione ex art. 2426, nr.3								
<b>SALDO FINALE</b>	-	-	-	-	-	-	<b>6.299</b>	<b>6.299</b>

## 2) Immobilizzazioni materiali e Investimenti immobiliari

Saldo al 31/12/2010	€	13.188.379
Saldo al 31/12/2011	€	13.290.834
	€	<b>102.455</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>7.988.221</b>	<b>1.878.332</b>	<b>176.445</b>	<b>2.109.035</b>	<b>388.696</b>	<b>15.557.579</b>
Rivalutazioni prec.							-
Oneri finanziari							-
Svalutaz. Precedenti							-
Ammortamenti preceden.		(1.039.226)	(898.219)	(81.303)	--	(350.452)	<b>(2.369.200)</b>
<b>SALDO 31/12/2010</b>	<b>3.016.850</b>	<b>6.948.995</b>	<b>980.113</b>	<b>95.142</b>	<b>2.109.035</b>	<b>38.244</b>	<b>13.188.379</b>
Acquisiz. dell'esercizio		194.106		--	223.090	--	<b>417.196</b>
Riclassifiche (-)					(2.332.125)		<b>(2.332.125)</b>
Riclassifiche (+)		2.332.125					<b>2.332.125</b>
Oneri finanziari							-
Alienazioni dell'esercizio							-
Rivalutaz. dell'esercizio							-
Svalutaz. dell'esercizio							-
Ammortam. dell'esercizio		(250.583)	(36.078)	(17.644)		(10.436)	<b>(314.741)</b>
<b>SALDO</b>	<b>3.016.850</b>	<b>6.892.518</b>	<b>944.035</b>	<b>77.497</b>	<b>--</b>	<b>27.808</b>	<b>13.290.834</b>
Ammort. Antic. Fiscali							-
Movim. Ex art 2426, nr.3							-
<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>--</b>	<b>27.808</b>	<b>13.290.834</b>

### Investimenti immobiliari

	<b>COSTO STORICO</b>	Amm.to precedente	<b>SALDO AL 31/12/2010</b>	Acquisiz. (Dismiss.)	Amm.to Esercizio	<b>SALDO AL 31/12/2011</b>
G.Galeazzo 31 p.t.	1.202.591	(222.478)	980.113		(36.078)	944.035
<b>Tot. Immobili in leasing</b>	<b>1.202.591</b>	<b>(222.478)</b>	<b>980.113</b>		<b>(36.078)</b>	<b>944.035</b>

Burigozzo 5	417.208		417.208			417.208
G. Galeazzo 29	6.150.088	(1.043.532)	5.106.556	194.106	(188.525)	5.112.137
Borgazzi 2 p.t.	770.506	(279.094)	491.412		(23.115)	468.297
Borgazzi 2 lab.	149.773	(57.404)	92.369		(4.493)	87.876
Borgazzi 2 3°p.	353.239	(68.873)	284.366		(10.597)	273.769
G. Galeazzo 31 1°p.	691.593	(202.378)	489.205		(20.747)	468.458
Malindi KENIA	14.202	(5.326)	8.876		(426)	8.450
Porto Rotondo	22.134	(8.300)	13.834		(664)	13.170
Francia Alta Savoia	20.658	(5.268)	15.390		(620)	14.770
Venezia	46.528	(16.749)	29.779		(1.396)	28.383
New York, 7-9 East 20th	2.109.035	-	2.109.035	223.090	--	2.332.125
<b>Tot. Altri immobili</b>	<b>10.744.954</b>	<b>(1.686.924)</b>	<b>9.058.030</b>	<b>417.196</b>	<b>(250.583)</b>	<b>9.224.643</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>14.964.395</b>	<b>(1.909.402)</b>	<b>13.054.993</b>	<b>417.196</b>	<b>(286.661)</b>	<b>13.185.528</b>
----------------------------------	-------------------	--------------------	-------------------	----------------	------------------	-------------------

### 3) *Partecipazioni*

Saldo al 31/12/2010	€	8.520.817
Saldo al 31/12/2011	€	9.244.845
	€	<u>724.028</u>

#### Partecipazioni in imprese controllate

Voce	Valore al 31/12/2010	Incrementi	Decrementi	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2011
Az. Agr. Ten. Pisciotto	979.098	0	0	0	979.098
Feudi del Pisciotto	1.663.037	0	0	0	1.663.037
Diana Bis	10.000	250.000	0	0	260.000
Resort del Pisciotto	58.041	15.001	0	0	73.042
<b>Totale</b>	<b>2.710.176</b>	<b>265.001</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.975.177</b>

#### Partecipazioni in imprese collegate

Voce	Valore al 31/12/2010	Incrementi	Decrementi	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2011
Donnafugata Resort	2.436.832	78.000	0	0	2.514.832
Azienda Turistica Florio	1.312.570	0	0	0	1.312.570
LC International	1.470.843	0	14.794	0	1.456.049
Isola Longa	7.000	0	0	0	7.000
Soc. Infrastrutture	327.359	1.103.815	1.431.174	0	0
Isola Longa Srl	0	650.000	0	0	650.000
Infrastrutture America	0	64.600	0	0	64.600
<b>Totale</b>	<b>5.554.604</b>	<b>1.896.415</b>	<b>1.445.968</b>	<b>0</b>	<b>6.005.051</b>

#### Partecipazioni in altre imprese

Voce	Valore al 31/12/2010	Incrementi	Decrementi	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2011
V/so Marina di Punta Ala	154.937	0	0	0	154.937
V/so Audoin de Dampierre	101.100	8.580	0	0	109.680
<b>Totale</b>	<b>256.037</b>	<b>8.580</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>2.710.176</b>	<b>5.554.604</b>	<b>256.037</b>	<b>8.520.817</b>
rivalutazioni prec.				-
svalutazioni prec.				-
<b>SALDO INIZIALE</b>	<b>2.710.176</b>	<b>5.554.604</b>	<b>256.037</b>	<b>8.520.817</b>
Incrementi dell'esercizio	265.001	1.896.415	8.580	2.169.996
decrementi dell'esercizio		(17.794)		(17.794)
alienazioni dell'esercizio		(1.428.174)		(1.428.174)
rivalutazioni dell'esercizio				-
svalutazioni dell'esercizio		-		-
<b>SALDO</b>	<b>2.975.177</b>	<b>6.005.051</b>	<b>264.617</b>	<b>9.244.845</b>
movimentazione ex art. 2426, nr.3				-
<b>SALDO FINALE</b>	<b>2.975.177</b>	<b>6.005.051</b>	<b>264.617</b>	<b>9.244.845</b>

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

<b>Denominazione</b>	<b>Città o Stato</b>	<b>Capitale sociale</b>	<b>Quota % proprietà</b>	<b>Utile (Perdita)</b>	<b>Valore bilancio</b>	<b>Netto patrimoniale</b>
Azienda Agric. Tenuta Pisciotto	Caltanissetta	120.000	100	(90.998)	979.098	111.077
Resort del Pisciotto	Palermo	10.000	100	(13.917)	73.042	12.785
Feudi del Pisciotto	Palermo	35.000	100	(235.496)	1.663.038	1.182.289
Diana Bis	Milano	10.000	100	(104.872)	260.000	(35.755)
Donnafugata Resort	Ragusa	14.000.000	17,96	(5.491.466)	2.514.832	1.256.248
Isola Longa Turismo Rurale	Palermo	10.000	35,00	683	7.000	4.472
Az. Turistica Florio	Trapani	90.000	43,75	(24.089)	1.312.570	74.187
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	\$4.279.254	20,40	1.304.939	1.456.049	927.650
Infrastrutture America Srl	Milano	19.342	49,63	(6.321)	64.600	3.382.979
Isola lunga S.r.l.	Palermo	10.000	25,00	45.142	650.000	266.061

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 2011 con impianti ormai a regime ha registrato un ricavo da vendita di uve per oltre 250 mila 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'area.
- Feudi del Pisciotto S.r.l. – la società è proprietaria della cantina realizzata fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia. La capacità produttiva delle vigne di proprietà e l'acquisto di uve da terzi consentirà di incrementare la produzione ai 3.300 ettolitri attesi con la cantina a pieno regime.
- Azienda Turistica Florio Srl – la società è in fase di start up. È proprietaria di gran parte dell'area non demaniale dell'isola di Levanzo, nonché di un baglio presente sulla stessa. Si stima che il valore dei terreni è notevolmente superiore rispetto a quello di bilancio. I progetti per la realizzazione di una struttura turistica sono attualmente sospesi in attesa dell'ottenimento dei relativi permessi a costruire e dell'emanazione del piano paesaggistico delle isole Egadi.
- Isola Longa Turismo Rurale Srl – la società è al momento inattiva. Sono in fase di studio progetti per la messa a reddito della partecipazione.
- Isola Longa Srl – la società è al momento inattiva. Sono in fase di studio progetti per la realizzazione di una struttura turistica orientati alla salvaguardia dell'ambiente e valorizzazione territoriale dell'intera area.
- Diana Bis S.r.l. – la società impegnata nella realizzazione di una palazzina ad uso residenziale di alto pregio e di box su tre piani interrati in un'area di sua proprietà nel centro di Milano.
- Donnafugata Resort S.p.A. – nel corso dell'esercizio 2010 è iniziata l'attività del resort 5 stelle lusso con due campi da golf.
- LC International LLC, società con sede negli Stati Uniti, attiva nel settore della ristorazione e proprietaria di una catena di ristoranti di lusso, ha effettuato importanti investimenti in paesi emergenti che hanno prodotto risultati positivi già nell'esercizio appena concluso. Le previsioni di redditività della società sono molto positive.
- Società Infrastrutture America Srl – partecipa al 50% capitale di Società Infrastrutture Sicilia Srl, che a sua volta detiene la più importante partecipazione privata in Airgest, società di gestione dell'aeroporto di Trapani. Lo scalo ha visto nel biennio 2009-2010 un importante aumento del numero dei passeggeri, in controtendenza con l'andamento degli altri aeroporti italiani, grazie soprattutto alle tratte operate dal vettore Ryanair dagli scali di Bergamo, Bologna, Genova, Pisa, Trieste e Perugia.

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

Saldo al 31/12/2010	€	3.940
Saldo al 31/12/2011	€	7.840
	€	<u>3.900</u>

Gli altri crediti evidenziano il saldo dei depositi cauzionali.

## ATTIVITÀ CORRENTI

### 5) Crediti commerciali

Saldo al 31/12/2010	€	521.337
Saldo al 31/12/2011	€	<u>2.465.233</u>
	€	<u><b>1.943.896</b></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 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazioni
Clienti ordinari	298.887	135.913	-162.974
Fatture da emettere	9.225	596.969	587.744
Crediti v/Infrastrutture America	0	1.409.835	1.409.835
Crediti v/Diana bis	223.353	332.644	109.291
Fondo sval. Crediti art. 106 Tuir	-10.128	-10.128	0
	<b>521.337</b>	<b>2.465.233</b>	<b>1.943.896</b>

I crediti verso Infrastrutture America sono relativi alla cessione della partecipazione nella società Società Infrastrutture Sicilia Srl, avvenuta nel corso dell'esercizio. L'incasso del credito è previsto entro il mese di novembre 2012.

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 31/12/2010	10.128
Utilizzo nell'esercizio	--
Stanz.to Art. 106	--
Saldo al 31/12/2011	10.128

### 6) Crediti finanziari

Sono pari a **euro 6.579.035** e rappresentano il saldo verso la controllata Diana Bis S.r.l. per euro 6.577.535 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 31/12/2010	€	132.794
Saldo al 31/12/2011	€	253.024
	€	<u>120.230</u>

Voce	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazioni
Erario c/to rit. Acc.to bancarie e postali	6	1.127	1.121
Erario c/lva	0	0	0
Acconto IRAP	61.791	64.744	2.953
Acconto Ires	6.917	6.917	0
Crediti IRES da Consolidato Nazionale	54.360	163.621	109.261
Trans. Pro forma lva	9.697	16.592	6.895
Irpef su TFR	23	23	0
<b>TOTALE</b>	<b>132.794</b>	<b>253.024</b>	<b>120.230</b>

## 8) Altri crediti

Saldo al 31/12/2010	€	10.129.456
Saldo al 31/12/2011	€	9.470.408
	€	<u>(639.048)</u>

Voce	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazioni
Anticipi a fornitori	3.870	13.400	9.530
Crediti v/so terzi	2.039	2.039	0
Crediti v/so dipendenti	1.000	1.971	971
Crediti v/so Naro Lorenzo	3.000	3.000	0
Crediti v/so Az. Agricola Ten. Del Pisciotto	2.116.787	2.599.766	482.979
Crediti v/so Feudi del Pisciotto	4.678.527	4.446.856	-231.671
Crediti v/so Resort del Pisciotto	14.459	119.458	104.999
Crediti v/so Gestpor	6.500	6.500	0
Crediti v/so Az Turistica Flori.	98.658	116.658	18.000
Crediti v/so Isola Longa Turismo Rurale	3.500	5.600	2.100
Crediti v/so Soc. Infrastrutture Sicilia	1.677.332	339.074	-1.338.258
Crediti v/so Diana Bis	1.500.000	1.500.000	0
Crediti tributari v/so Diana Bis	0	78.260	78.260
Anticipo immobile	4.282	4.282	0
Ratei attivi diversi	0	66.091	66.091
Risconto assicurazioni	2.871	2.873	2
Risconto affitti e leasing	8.610	0	-8.610
Risconto oneri attuariali TFR IAS	2.259	4.910	2.651
Risconti attivi diversi	5.762	159.670	153.908
<b>TOTALE</b>	<b>10.129.456</b>	<b>9.470.408</b>	<b>-659.048</b>

## 9) Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2010	€	129.971
Saldo al 31/12/2011	€	10.261
	€	<u>(119.710)</u>

### Depositi bancari

Voce	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazioni
Monte Dei Paschi di Siena	116.087	6.318	-109.769
Bipop Carire	13.617	3.829	-9.788
Cassa	267	114	-153
<b>TOTALE</b>	<b>129.971</b>	<b>10.261</b>	<b>-119.710</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 2011 con quelli esposti sugli estratti conto bancari.

## PASSIVO

### 10) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2010	€	3.664.928
Saldo al 31/12/2011	€	6.242.033
	€	<u>2.577.106</u>

Voce	Valore al 31/12/2010	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2011
Capitale Sociale	922.953	0	0	922.953
Riserva Legale	124.653	0	0	124.653
Riserva Straordinaria	1.288.544	0	(130.523)	1.158.021
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>3.795.450</b>	<b>0</b>	<b>(130.523)</b>	<b>3.664.927</b>
Utile (perdita) dell'esercizio	(130.522)	2.577.106	130.522	2.577.106
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>3.664.928</b>	<b>2.577.106</b>	<b>(1)</b>	<b>6.242.033</b>

Gli unici movimenti delle poste di patrimonio netto sono relative alla contabilizzazione del risultato 2011 e la copertura della perdita del 2010 che ha comportato la riduzione della riserva straordinaria.

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 2011 i titoli azionari in circolazione sono in totale n. 92.295.260.

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

Riserva legale	124.653
Riserva da sovrapprezzo azioni	1.526.025
Riserva straordinaria	1.158.021
Riserva di transizione agli IAS/IFRS	(66.725)
Utile dell'esercizio	2.577.106

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 31/12/2010	Incrementi	Decrementi	Valore a 31/12/2011
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	0	0	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 31/12/2009</b>	<b>922.953</b>	<b>1.526.025</b>	<b>124.653</b>	<b>1.445.442</b>	<b>(66.725)</b>	<b>(156.898)</b>	<b>3.795.450</b>
Destinazione del risultato				(156.898)		156.898	-
Attribuzione dividendi (euro 0,01 per azione)							-
Altre destinazioni							-
Altre variazioni:							-
...							-
Risultato esercizio						(130.522)	(130.522)
<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						2.577.106	2.577.106
<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>

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	124.652	B	-
Altre riserve di utili	1.158.021	A, B, C	1.158.021
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 31/12/2010	€	20.986.307
Saldo al 31/12/2011	€	20.653.602
	€	<u>(332.705)</u>

I debiti finanziari sono costituiti da:

Voce	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazioni
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	20.561.880	20.333.726	-228.154
Debiti immob. In leasing	424.427	319.876	-104.551
<b>TOTALE</b>	<b>20.986.307</b>	<b>20.653.602</b>	<b>-332.705</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 di euro 6.500.000 e un contratto di mutuo con Banca Popolare dell'Emilia, a tasso fisso, per la durata di 15 anni, di originari 248.000 euro.

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 15.471.408.

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

Saldo al 31/12/2010	€	24.042
Saldo al 31/12/2011	€	12.141
	€	<u>(11.901)</u>

La variazione è così costituita:

Voce	Fondo al 31/12/2010	Utilizzi	Accanto- namento	Oneri Finanziari	(Utili)/Perdite attualizzazione	Fondo al 31/12/2011
Impiegati	24.042	-18.817	4.090	175	2.651	12.141
	<b>24.042</b>	<b>-18.817</b>	<b>4.090</b>	<b>175</b>	<b>2.651</b>	<b>12.141</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 2011 a euro 15.535.

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 2011:

**ASSUNZIONI FINANZIARIE:**

Tasso di Attualizzazione *	Curva Eur Composite A al 31/12/2011
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	Anni: 60(F) - 65(M)
Tavole di Mortalità	RGS 48
Percentuale Media Annuale di Uscita del Personale**	12,96%
Probabilità annua di richiesta anticipo TFR	4,00%

* Scadenze (anni)	Tassi
1	2,144%
2	2,363%
3	2,579%
4	2,870%
5	3,157%
7	3,660%
8	3,780%
9	4,316%
10	4,435%
15	4,848%
20	4,670%
30	4,994%

\*\* 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 31/12/2010	€	4.551.013
Saldo al 31/12/2011	€	4.360.561
	€	<u>(190.452)</u>

I debiti finanziari sono costituiti da:

Voce	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazioni
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	2.021.162	1.195.227	-825.935
Debiti vs Banche	2.423.548	2.395.782	-27.766
Altri finanziamenti correnti	101.303	104.552	3.249
Debiti v/so Class Editori	0	660.000	660.000
Debiti vs Diana Bis	5.000	5.000	0
<b>TOTALE</b>	<b>4.551.013</b>	<b>4.360.561</b>	<b>-190.452</b>

### 14) Debiti commerciali

Saldo al 31/12/2010	€	2.047.186
Saldo al 31/12/2011	€	3.227.291
	€	<u>1.180.105</u>

Voce	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazioni
Fornitori e collaboratori	160.795	236.449	75.654
Fatture e note da ricevere	121.338	147.977	26.639
Class Editori	1.743.243	2.820.153	1.076.910
Classpi	7.322	8.224	902
Class Editori Service	14.488	14.488	0
<b>TOTALE</b>	<b>2.047.186</b>	<b>3.227.291</b>	<b>1.180.105</b>

### 15) Debiti tributari

Saldo al 31/12/2010	€	436.240
Saldo al 31/12/2011	€	351.876
	€	<u>(84.364)</u>

La voce accoglie le passività per imposte.

Voce	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazioni
IRPEF per ritenute dipendenti	4.050	3.594	-456
IRPEF per ritenute autonomi/Co.Co.Co	4.650	1.532	-3.118
IVA Cto Erario	22.722	30.193	7.471
Debiti per imposte differite	340.318	284.083	-56.235
Erario Ires-Irap	64.500	32.474	-32.026
<b>TOTALE</b>	<b>436.240</b>	<b>351.876</b>	<b>-84.364</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 31/12/2010			Valori al 31/12/2011		
	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
Attualizzazione TFR	887	244	290	2.124	584	340
<b>Imposte anticipate/(differite) nette</b>		<b>(422.396)</b>	<b>290</b>			<b>56.235</b>
<b>Effetto Netto:</b>						
Sul risultato d'esercizio		290			56.235	
<b>Sul Patrimonio Netto Iniziale</b>		<b>(341.867)</b>			<b>(340.318)</b>	
Sopravvenienze attive		1.258			--	
<b>Sul Patrimonio Netto Finale</b>		<b>(340.318)</b>			<b>(284.083)</b>	

## 16) Altri debiti

Saldo al 31/12/2010	€	6.287.040
Saldo al 31/12/2011	€	6.480.275
	€	<u>193.235</u>

La voce comprende i seguenti importi:

Voce	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazioni
V/so Inps x contributi	4.536	2.871	-1.665
Cauzioni	282.000	282.000	0
Debiti vs azionisti per dividendi	1.940	1.940	0
Acquisto Partecipazioni	374.195	0	-374.195
Deb. Tributari V/so Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	19.695	41.392	21.697
Deb. Tributari V/so Diana Bis Srl	34.687	0	-34.687
Deb. Tributari V/so Resort del Pisciotto	4.023	3.826	-197
Deb. Tributari V/so Feudi del Pisciotto	0	28.654	28.654
Risconti Diana Bis	46.250	0	-46.250
Debiti v/Class per caparra confirmatoria	1.999.998	1.999.998	0
Altri debiti V/so Class Editori	3.231.700	3.386.950	155.250
Altri debiti V/so Italia Oggi	0	384.919	384.919
Debiti v/so collaboratori	10.363	10.363	0
Altri debiti	120	120	0
Rateo 13.ma 14.ma redazionale	4.296	2.771	-1.525
Rateo ferie maturate	12.918	12.718	-200
Ratei passivi diversi	258.415	319.849	61.434
Risconto Oneri attuariali TFR IAS	1.904	1.904	0
<b>TOTALE</b>	<b>6.287.040</b>	<b>6.480.275</b>	<b>193.235</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 ricevute** – trattasi di fidejussioni ricevute da Banca Intesa, per complessivi euro 1.067.500,00, relativamente ai contratti attivi d'affitto degli immobili siti in Milano in Via Gian Galeazzo, 31 ed in Via Burigozzo, 5, in essere con le Società Class Editori S.p.A. ed Italia Oggi Editori Erinne S.r.l., e per euro 9.600,00 da Banca Popolare dell'Emilia Romagna

**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 Popolare dell'Emilia Romagna per euro 450.000,00, 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 31/12/2010	€	2.848.593
Saldo al 31/12/2011	€	<u>6.349.325</u>
	€	<u><b>3.500.732</b></u>

#### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Voce	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazioni
Ricavi affitti e facility Class	2.340.906	2.370.753	29.847
Ricavi affitti e facility Class CNBC	32.263	32.866	603
Ricavi affitti e facility Italia Oggi	338.905	343.226	4.321
Ricavi affitti e facility Global Finance	0	63.822	63.822
Altri ricavi dell'attività	71.641	244.057	172.416
<b>TOTALE</b>	<b>2.783.715</b>	<b>3.054.724</b>	<b>271.009</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 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazioni
Altri ricavi e proventi	1.940	28.183	26.243
Prestazioni servizi Diana Bis	61.667	46.250	-15.417
Plusvalenze	0	3.214.547	3.214.547
Soprawvenienze attive	1.271	5.621	4.350
<b>TOTALE</b>	<b>64.878</b>	<b>3.294.601</b>	<b>3.229.723</b>

L'incremento della voce altri proventi è dovuto alla plusvalenza realizzata con la cessione del 25% delle quote di Società Infrastrutture Sicilia Srl, operazione effettuata nel quadro dell'accordo transattivo siglato con le società Euroairports Srl e Miro Radici Finance.



## **COSTI OPERATIVI**

Saldo al 31/12/2010	€	1.347.515
Saldo al 31/12/2011	€	2.440.830
	€	<u>1.093.315</u>

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

Voce	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazioni
Cancelleria e Stampati	0	980	980
Acquisto beni infer. 516,46 euro	0	20	20
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>

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

Voce	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazioni
Collaborazioni occasionali	4.000	20.753	16.753
Spese di rappresentanza	2.861	2.056	-805
Assicurazioni	23.544	24.878	1.334
Manutenzioni	22.708	57.736	35.028
Spese generali	402.585	459.659	57.074
Consulenze fiscali e spese legali	164.542	347.087	182.545
Prestazione di servizi Class Editori	331.198	1.136.911	805.713
Altri servizi	7.291	10.058	2.767
Godimento beni di terzi	36.762	43.708	6.946
<b>TOTALE</b>	<b>995.491</b>	<b>2.102.846</b>	<b>1.107.355</b>

L'incremento 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 inerenti la conclusione dell'accordo transattivo siglato con le società Euroairports Srl e Miro Radici Finance.

### **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 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazioni
Costi retribuzioni	103.074	74.664	-28.410
Costi contributi	37.472	24.815	-12.657
Altre spese per il personale	0	17.263	17.263
Adeguamento atualizzazione TFR las	5.618	4.090	-1.528
<b>TOTALE</b>	<b>146.164</b>	<b>120.832</b>	<b>-25.332</b>

## 21) Altri costi operativi

Voce	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazioni
Emolimenti organi societari	92.403	97.927	5.524
Soprawvenienze passive di gestione	3.733	3.560	-173
Soprawvenienze passive	1.658	243	-1.415
Imposte e tasse	81.373	87.165	5.792
Oneri attuariali TFR	0	0	0
Altre spese	10.269	10.821	552
Quotazione titoli	16.424	16.436	12
<b>TOTALE</b>	<b>205.860</b>	<b>216.152</b>	<b>10.292</b>

## 22) Ammortamenti e svalutazioni

Saldo al 31/12/2010	€	314.562
Saldo al 31/12/2011	€	<u>317.104</u>
	€	<u><b>2.542</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 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni materiali	313.236	314.741	1.505
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.326	2.363	1.037
Accantonamento fondo svalutazione crediti	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>314.562</b>	<b>317.104</b>	<b>2.542</b>

## 23) Proventi e oneri finanziari netti

Saldo al 31/12/2010	€	(1.261.453)
Saldo al 31/12/2011	€	<u>(1.197.412)</u>
	€	<u><b>(64.041)</b></u>

### Altri proventi finanziari

Voce	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazioni
Interessi bancari e postali	22	112	90
Interessi attivi Diana Bis	92.999	109.291	16.292
Utili su Cambi	18.042	1.053	-16.989
<b>TOTALE</b>	<b>111.063</b>	<b>110.456</b>	<b>-607</b>

## Interessi e altri oneri finanziari

Voce	Valore al 31/12/2010	Valore al 31/12/2011	Variazioni
Interessi passivi bancari	53.441	62.427	8.986
Spese e commissioni bancarie	10.189	16.433	6.244
Interessi passivi su finanziamenti	11.025	11.934	909
Altri interessi passivi	10.950		-10.950
Perdite su Cambi	2.216	5.307	3.091
Interessi passivi su mutui ipotecari	1.240.729	1.185.153	-55.576
Oneri finanziari TFR Ias	324	175	-149
Altri oneri finanziari	43.642	26.439	-17.203
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>1.372.516</b>	<b>1.307.868</b>	<b>-64.648</b>
<b>Proventi/(Oneri) finanziari netti</b>	<b>-1.261.453</b>	<b>-1.197.412</b>	<b>64.041</b>

## 24) Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2010	€	55.585
Saldo al 31/12/2011	€	(183.127)
	€	<u>238.712</u>

Il saldo comprende Irap dell'anno per euro 32.474. L'imponibile fiscale negativo ha generato imposte anticipate IRES, che confluiscono nel consolidato fiscale di CIA, per euro 159.366. Sono inoltre state stanziare imposte anticipate a credito per euro 56.235.

## 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 2011 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>	10.261	10.261
<i>Crediti commerciali</i>	2.465.233	2.465.233
<i>Altre partecipazioni e titoli</i>	--	--
<i>Altri crediti</i>	16.302.467	16.302.467
<b>Passività finanziarie</b>		
<i>Finanziamenti</i>		
- a tasso fisso	21.528.953	21.528.953
- a tasso variabile	1.089.428	1.089.428
<i>Debiti commerciali</i>	3.227.291	3.227.291
<i>Altri debiti</i>	6.832.151	6.832.151
<i>Debiti verso banche e altri</i>	2.395.782	2.395.782

## 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>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>	<b>Variatz.</b> <b>Assoluta</b>	<b>Variatz</b> <b>(%)</b>
Ricavi	2.111	2.211	100	4,7
Costi operativi diretti	1.302	1.212	(90)	(6,9)
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>809</b>	<b>999</b>	<b>190</b>	<b>23,5</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>38,3</i>	<i>45,2</i>		

### B. **Facility management**

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>	<b>Variatz.</b> <b>Assoluta</b>	<b>Variatz</b> <b>(%)</b>
Ricavi	673	681	8	1,2
Costi operativi diretti	304	325	21	6,9
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>369</b>	<b>356</b>	<b>(13)</b>	<b>(3,5)</b>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>54,8</i>	<i>52,3</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 è intenzionata a ricorrere in appello, anche in considerazione della palese iniquità della sentenza di primo grado, che non ha preso in minima considerazione le argomentazioni proposte dalla società, copiando di fatto nel testo, quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate negli avvisi d'accertamento. Anche alla luce di queste considerazioni, lo Studio Legale Tributario fondato da F. Gallo ritiene che vi siano valide ragioni per richiedere l'annullamento della sentenza innanzi alla competente Commissione Tributaria Regionale. Nel mese di marzo 2011 è stata pagata una cartella esattoriale per l'importo di 155 mila euro.

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

Al 31 dicembre 2011 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A. (1.809 mila euro per affitti e 562 mila euro per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (243 mila euro per affitti e 100 mila euro per facility management), e con la Società Class CNBC S.p.A. (33 mila euro). Inoltre la Società ha ricevuto addebiti da Class Editori S.p.A. per attività di assistenza strategica, contabile e amministrativa (1.137 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>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>		
Crediti vs. Class Editori	--	278
Crediti vs. Italia Oggi Editori Erinne	203	318
Crediti vs. Class CNBC	19	40
Debiti vs. Class Editori	(4.975)	(6.867)
Debiti vs. Italia Oggi Editori Erinne	--	(385)
Debiti vs. Class Pubblicità	(7)	(8)
Debiti vs. Class Editori Service	(14)	(14)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)

<i>€uro/000</i>	<b>31/12/10</b>	<b>31/12/11</b>
<b><u>Rapporti Economici</u></b>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	1.786	1.809
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	240	243
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	32	33
Ricavi per servizi e facility vs. Class Editori	555	562
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	99	100
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(331)	(1.137)

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

€uro/000	31/12/2010	31/12/2011
<b><u>Rapporti Patrimoniali</u></b>		
Crediti verso Turistica Florio	99	117
Crediti verso Isola Longa	4	6
Crediti verso Società Infrastrutture Sicilia	1.677	339
Crediti verso Infrastrutture America	--	1.411

€uro/000	31/12/2010	31/12/2011
<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 424.427.

Onere finanziario effettivo: Euro 11.869.

Ammortamento virtuale del periodo: Euro 36.078.

Valore del bene alla fine dell'esercizio considerato come immobilizzazione: euro 944.035.

## 31) *Accordi fuori bilancio*

In accordo con il disposto dell'art. 2427, 22-ter), si precisa che la società, ad eccezione di quanto riportato in relazione all'esercizio della put per la vendita delle quote di Donnafugata Resort, 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 2011.

### **33) Eventi successivi**

Nei primi mesi dell'anno in corso sono stipulati contratti preliminari e perfezionate ulteriori vendite di unità abitative e box da parte della controllata Diana Bis, per complessivi 3,5 milioni di euro. L'incasso ha ridotto ulteriormente il debito finanziario verso Centrobanca.

Lo stato di avanzamento di alcune trattative in corso, consente di prevedere il raggiungimento degli obiettivi previsti dal piano di investimento.

L'inadempimento della controparte beneficiaria del diritto di opzione put delle quote pari al 15% del capitale di società Donnafugata Resort Srl e il conseguente avvio della procedura arbitrale, hanno comportato il mancato immediato realizzo di significativi incassi ed utili per CIA. Dalla procedura arbitrale, il cui iter, iniziato nel mese di luglio, presumibilmente dovrebbe terminare entro il primo semestre dell'anno in corso, CIA si attende una conferma della perizia, effettuata dal professor Luigi Guatri, che ha determinato il valore del 100% della società in 33 milioni di euro e di conseguenza fissato il prezzo della vendita, con una significativa plusvalenza sulle quote vendute rispetto ai valori di carico.

Nell'esercizio in corso, si prevede un ulteriore incremento dei ricavi di vendita dei vini grazie ad una domanda specifica di mercato in crescita, confermata dai dati dei primi mesi dell'anno.

### **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	22.928

---

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 2011</b>
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2011	3.000
Revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2011	1.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2011	1.500
Controllo contabile esercizio 2011	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 2011
  - 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 2011
  - 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, 21 marzo 2012

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 2011**

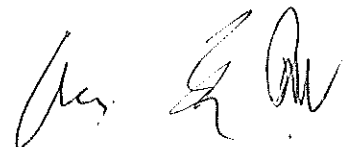
Signori Azionisti,

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 30 aprile 2009, riferisce all'Assemblea sull'attività di vigilanza svolta.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 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 2011 non sono pervenute denunce di cui all'art. 2408 del Codice Civile.

6. Eventuale presentazione esposti o segnalazioni

Nel corso dell'esercizio 2011 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 :

<i>Revisione bilancio e controllo legale</i>	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 4 aprile 2012.

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 2011, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto cinque riunioni ed il Collegio Sindacale si è riunito sette 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, nonché 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 disciplinano i singoli cicli operativi.

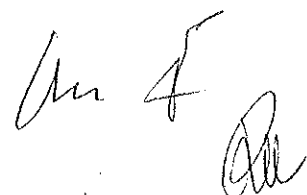
I responsabili delle singole aree riferiscono all'Amministratore Delegato e al Comitato per il Controllo Interno composto da tre consiglieri, non esecutivi di cui due indipendenti.

Il Consiglio di Amministrazione del 22/23 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 2011 :

- il Comitato per la Remunerazione si è riunito una volta.
- il Comitato per il Controllo Interno 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.

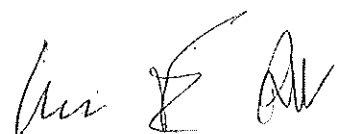
Il Collegio Sindacale, in particolare, ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri membri.

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 di violazione del Modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs 231/2001 da parte dell'Organismo di Vigilanza.

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

Il Collegio Sindacale, per quanto di sua competenza, esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 con un utile di



Euro 2.577.106 e concorda con la proposta formulata dagli Amministratori in merito alla destinazione del risultato dell'esercizio.

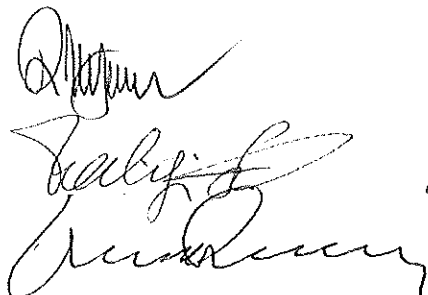
Milano, 4 Aprile 2012

**Il Collegio Sindacale**

Roberto Tettamanti

Pierluigi Galbusera

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 2011. 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 2011.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2011 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 2011.

Milano, 4 aprile 2012

BDO S.p.A.



Maurizio Vanoli  
(Un Amministratore)

---

# **RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI**

*ai sensi dell'articolo 123-bis TUF*

*(modello di amministrazione e controllo tradizionale)*

Emittente: Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A.

Sito Web: [www.compagniaimmobiliareazionaria.it](http://www.compagniaimmobiliareazionaria.it)

Esercizio a cui si riferisce la Relazione: 2011

## Sommario

<b>1. PROFILO DELL'EMITTENTE</b> .....	144
<b>2. INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI ALLA DATA DEL 21.03.2012</b> .....	144
a) <i>Struttura del capitale sociale</i> .....	144
b) <i>Restrizione al trasferimento di titoli</i> .....	144
c) <i>Partecipazioni rilevanti nel capitale</i> .....	144
d) <i>Titoli che conferiscono diritti speciali</i> .....	145
e) <i>Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto</i> .....	145
f) <i>Restrizioni al diritto di voto</i> .....	145
g) <i>Accordi tra azionisti</i> .....	145
h) <i>Clausole di change of control</i> .....	145
i) <i>Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazione all'acquisto di azioni proprie</i> .....	145
j) <i>Attività di direzione e coordinamento</i> .....	146
<b>3. COMPLIANCE</b> .....	146
<b>4. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE</b> .....	146
4.1 <i>Nomina e sostituzione degli amministratori</i> .....	146
4.2 <i>Composizione del consiglio di amministrazione</i> .....	148
4.3 <i>Ruolo del Consiglio di Amministrazione</i> .....	150
4.4 <i>Organi delegati</i> .....	151
4.5 <i>Altri Consiglieri Esecutivi</i> .....	151
4.6 <i>Amministratori Indipendenti</i> .....	151
4.7 <i>Lead Independent Director</i> .....	152
<b>5. TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI RISERVATE</b> .....	152
<b>6. COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO</b> .....	153
<b>7. COMITATO PER LE NOMINE</b> .....	153
<b>8. COMITATO PER LA REMUNERAZIONE</b> .....	153
<b>9. REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI</b> .....	154
<b>10. COMITATO PER IL CONTROLLO INTERNO</b> .....	154
<b>11. SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO</b> .....	155
11.1 <i>Amministratore esecutivo incaricato del sistema di controllo interno</i> .....	155
11.2 <i>Preposto al controllo interno</i> .....	156
11.3 <i>Modello di organizzazione gestione e controllo (D.Lgs 231/01)</i> .....	156
11.4 <i>Società di Revisione</i> .....	156
11.5 <i>Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili</i> .....	157
<b>12. INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE</b> .....	157
<b>13. NOMINA DEI SINDACI</b> .....	157
<b>14. SINDACI</b> .....	159
<b>15. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI</b> .....	160
<b>16. ASSEMBLEE</b> .....	160
<b>17. ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO</b> .....	164
<b>18. CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO</b> .....	165

## 1. PROFILO DELL'EMITTENTE

La presente relazione sul governo societario, elaborata sulla base della terza edizione, del febbraio 2012, del nuovo format promosso da Borsa Italiana, rappresenta il sistema di *corporate governance* di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., nella sua attuale configurazione, per molti aspetti già in linea con le raccomandazioni di Borsa Italiana in merito (Codice di Autodisciplina delle società quotate – versione marzo 2010) e con le disposizioni legislative e regolamentari che negli anni hanno delineato il quadro di riferimento normativo per la *compliance* delle società quotate.

**Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.** (di seguito “Cia”) è nata nel dicembre 2002 per effetto della scissione di **Class Editori S.p.A.**, finalizzata alla separazione dei cespiti immobiliari dall’attività editoriale che costituisce l’attività tipica di Class Editori S.p.A.

**Cia**, coerentemente con il progetto industriale dal quale è nata, orienta il proprio intervento verso l’attività immobiliare (attiva nella locazione e nella compravendita di immobili, nella gestione di multiproprietà e nell’offerta di servizi di facility management, tra i quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, servizi di manutenzione ordinaria, di adeguamento delle strutture e degli impianti, di servizi accessori) e nell’attività di investimento mobiliare in prevalenza nel settore agricolo e agrituristico (assunzioni di partecipazioni ed interessenze in altre società o imprese).

L’attività mobiliare e finanziaria risulta disgiunta da quella immobiliare ed è indirizzata verso quelle attività e valori mobiliari che costituiscono o potrebbero costituire una profittevole opportunità di investimento.

Il modello di corporate governance adottato è, per sua natura, in continuo divenire, così come il panorama normativo nell’ambito del quale il modello stesso è chiamato ad operare e si pone, pertanto, l’obiettivo di recepire le novità apportate in materia dal legislatore attraverso la novazione di fonti diverse (es. TUF, Regolamento Emittenti etc.) nel contesto del proprio sistema operativo aziendale.

## 2. INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI ALLA DATA DEL 21/03/2012

### a) Struttura del capitale sociale

Il capitale sociale è di Euro 922.952,60, interamente versato, rappresentato da n. 92.295.260 azioni da Euro 0,01 nominali cadauna.

STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE				
	N° azioni	% rispetto al c.s.	Quotato / non quotato	Diritti e obblighi
Azioni ordinarie	92.295.260	100%	Quotato MTA	Come per legge e Statuto

### b) Restrizione al trasferimento di titoli

Le azioni sono liberamente trasferibili.

### c) Partecipazioni rilevanti nel capitale

Si indicano qui di seguito le partecipazioni rilevanti nel capitale secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi dell’art. 120 TUF, aggiornate in base alle informazioni disponibili alla società alla data del 21 marzo 2012.



<b>PARTECIPAZIONI RILEVANTI NEL CAPITALE SOCIALE</b>			
<b>Dichiarante</b>	<b>Azionista diretto</b>	<b>Quota % su capitale ordinario</b>	<b>Quota % su capitale votante</b>
Euroclass Multimedia Holding SA	Euroclass Multimedia Holding SA	49,454	49,454
Panerai Paolo Andrea	Panerai Paolo Andrea	11,397	11,397
d'Aniello Felice	d'Aniello Felice	2,539	2,539

**d) Titoli che conferiscono diritti speciali**

Non esistono titoli che conferiscono diritti speciali.

**e) Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto**

Non esiste un sistema di partecipazione azionaria dei dipendenti che prevede un meccanismo di esercizio dei diritti di voto diverso da quello previsto per la generalità degli azionisti.

**f) Restrizioni al diritto di voto**

Non sono previste restrizioni al diritto di voto.

**g) Accordi tra azionisti**

La Società non è a conoscenza dell'esistenza di accordi tra gli Azionisti ai sensi dell'art. 122 TUF.

**h) Clausole di change of control**

Non esistono clausole di change of control stipulate dalla società o da sue controllate.

**i) Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazione all'acquisto di azioni proprie**

**Deleghe ad aumentare il capitale sociale**

Con deliberazione dell'Assemblea del 29 aprile 2008, è attribuita agli Amministratori, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale, entro il termine di cinque anni, dalla data della delibera medesima per un massimo di nominali Euro 922.952,60, mediante emissione di 92.295.260 azioni ordinarie, da offrire in opzione agli azionisti.

Con deliberazione dell'Assemblea del 29 aprile 2008, è attribuita agli Amministratori, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare, a pagamento (anche con sovrapprezzo) o gratuitamente, in una o più volte, il capitale sociale, per un massimo di nominali Euro 18.500, entro il termine di cinque anni, dalla data della delibera medesima mediante emissione di 1.850.000 azioni ordinarie da attribuire ai dipendenti ed ai collaboratori della Società e sue controllate ai sensi degli articoli 2441 e/o 2349 del Codice Civile e dell'art. 134 D.Lgs. 58/1998.

Con delibera assembleare del 30 Aprile 2009 è stata altresì attribuita al Consiglio di amministrazione ai sensi dell'articolo 2443, secondo periodo del c.c. la facoltà di aumentare a pagamento il capitale sociale, in una o più volte, entro il termine massimo di durata in carica del consiglio esistente al momento di assunzione di detta delibera (approvazione del bilancio al 31 dicembre 2011) e così entro il termine ultimo del 30 aprile 2012 per un importo massimo pari al 10% del capitale esistente alla data di detta delibera (euro 922.952,60) e così (tenuto conto del valore nominale unitario delle azioni) per un importo massimo di euro 92.295,20 mediante emissione di massimo numero 9.229.520 azioni, del valore nominale di euro 0,01 con esclusione del diritto di opzione; dette azioni da offrire pertanto in sottoscrizione a terzi, stabilendo volta per volta il prezzo di emissione che dovrà corrispondere al valore di mercato delle azioni, valore che dovrà esser confermato da apposita relazione dalla società incaricata della revisione contabile.

---

Autorizzazione all'acquisto di azioni proprie

L'Assemblea non ha autorizzato l'acquisto di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del Codice Civile.

**j) Attività di direzione e coordinamento**

L'Emittente non è soggetta a direzione e coordinamento ex art. 2497 c.c.

CIA ha un'autonoma capacità negoziale nei rapporti con la clientela e i fornitori. Il Consiglio di Amministrazione si compone di 12 membri di cui 4 posseggono i requisiti di indipendenza stabiliti dal TUF e dal Regolamento Emittenti e gestisce ogni rapporto di tesoreria e di finanza in completa autonomia dalla controllante e a condizioni di mercato.

\* \* \* \*

Le informazioni richieste dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera i), “*gli accordi tra la società e gli amministratori, i componenti del consiglio di gestione o di sorveglianza, che prevedono indennità in caso di dimissioni o licenziamento senza giusta causa o se il loro rapporto di lavoro cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto*”, sono contenute nella Relazione sulla remunerazione pubblicata ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

Le informazioni richieste dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera l), “*le norme applicabili alla nomina ed alla sostituzione degli amministratori e dei componenti del consiglio di gestione e di sorveglianza, nonché alla modifica dello statuto, se diverse da quelle legislative e regolamentari applicabili in via suppletiva*”, sono illustrate nella sezione della Relazione dedicata al Consiglio di amministrazione.

### **3. COMPLIANCE**

Cia ha adottato il Codice di Autodisciplina emesso da Borsa Italiana S.p.A. nel marzo 2006 e aggiornato, limitatamente all'art. 7, nel marzo 2010, secondo le modalità e i termini di seguito illustrati.

Il Codice è accessibile al pubblico sul sito internet di Borsa Italiana ([www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it)).

Nell'esercizio in corso, Cia aderirà alla nuova versione del Codice di Autodisciplina emessa da Borsa Italiana nel dicembre del 2011.

Cia o sue controllate con rilevanza strategica, non sono soggette a disposizioni di legge non italiane tali da influenzarne la governance.

### **4. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

#### **4.1 Nomina e sostituzione degli amministratori**

La nomina e la sostituzione degli amministratori è disciplinata dall'art. 15 dello statuto sociale che, si riporta integralmente qui di seguito:

**Art. 15**

*La società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da non meno di 3 (tre) e non più di 15 (quindici) membri, anche non Soci, eletti dalla assemblea, i quali durano in carica fino a tre esercizi e sono rieleggibili, decadono e si sostituiscono a norma di legge.*

*La determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione è fatta dall'assemblea ordinaria degli Azionisti.*

*Il Consiglio di Amministrazione è nominato dall'Assemblea sulla base di liste presentate dagli Azionisti*

---

nelle quali i candidati devono essere elencati mediante un numero progressivo; le liste di candidati, sottoscritte dagli Azionisti che le presentano, devono essere depositate presso la sede della Società almeno venticinque giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione e messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet e con le altre modalità previste dalla Consob con proprio regolamento almeno 21 giorni prima della data dell'assemblea

Hanno diritto di presentare le liste soltanto gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri azionisti, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale o quella minor percentuale che venisse determinata a sensi di legge, la titolarità della quota minima di partecipazione è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso l'emittente; la relativa certificazione può essere prodotta anche successivamente al deposito purché entro il termine previsto per la pubblicazione delle liste da parte dell'emittente.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

Nessun Azionista può presentare o concorrere a presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista; gli Azionisti che siano assoggettati a comune controllo ai sensi dell'art. 2359 C.C. o quelli che partecipano ad uno stesso sindacato di voto possono presentare o concorrere a presentare una sola lista.

Ogni Azionista può votare una sola lista.

Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Unitamente a ciascuna lista, entro il termine di cui sopra, sono depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano sotto la propria responsabilità l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità previste dalla legge e l'esistenza dei requisiti eventualmente prescritti dalla legge e dai regolamenti per i membri del Consiglio di Amministrazione nonché un curriculum vitae riguardante le caratteristiche personali e professionali con l'indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti in altre società e dell'idoneità a qualificarsi come Amministratore indipendente a sensi di legge o di regolamento.

Eventuali incompletezze o irregolarità relative a singoli candidati comporteranno esclusivamente l'eliminazione del nominativo del candidato dalla lista che verrà messa in votazione.

Per poter conseguire la nomina dei candidati indicati, le liste presentate e messe in votazione devono ottenere una percentuale di voti almeno pari alla metà di quella richiesta ai sensi del presente articolo per la presentazione delle liste stesse; in difetto, di tali liste non verrà tenuto conto.

All'elezione dei membri del Consiglio di Amministrazione si procederà come segue:

a) dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, tanti consiglieri che rappresentino la totalità di quelli da eleggere meno uno;

b) dalla seconda lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti e che non sia collegata in alcun modo, neppure indirettamente, con i soci che hanno presentato o votato la lista risultata prima per numero di voti, è tratto il restante consigliere, nella persona del candidato elencato al primo posto di tale lista, che dovrà essere in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità richiesti dalla normativa vigente. Il difetto di tali requisiti determina la decadenza dalla carica.

Nel caso in cui sia stata presentata o ammessa al voto una sola lista, tutti i consiglieri sono tratti da tale lista.

Nel caso in cui non sia stata presentata alcuna lista oppure risulti eletto un numero di amministratori inferiore al numero determinato dall'assemblea, l'assemblea stessa dovrà essere riconvocata per la nomina dell'intero Consiglio di Amministrazione.

Qualora, per dimissioni o per qualsiasi altra causa, venga a mancare la maggioranza degli Amministratori, cessa l'intero Consiglio di Amministrazione e gli amministratori rimasti in carica dovranno convocare d'urgenza l'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio, ancorché cessato, resta in carica per il compimento dei soli atti di ordinaria amministrazione fino all'accettazione da parte dei nuovi Amministratori.

Si precisa che, da ultimo con delibera n. 18083 del 25 gennaio 2012, Consob ha determinato nella misura del 4,5% la quota di partecipazione richiesta a Cia, ai sensi dell'articolo 144-quater del Regolamento

---

Emittenti, per la presentazione delle liste dei candidati.

#### **4.2 Composizione del consiglio di amministrazione**

Il Consiglio di Amministrazione della Società è stato nominato dall'Assemblea del 30 aprile 2009, è composto da 12 amministratori, di cui uno indicato da soci di minoranza, e resterà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2011.

All'atto della nomina sono state presentate due liste.

Dalla lista presentata dall'Azionista Euroclass Multimedia Holding Sa rappresentante il 49,453% del Capitale, con il voto favorevole dell'80,6928% del Capitale sono stati nominati Consiglieri i Signori:

- Vittorio Terrenghi
- Paolo Panerai
- Marco Fanfani
- Luca Nicolo' Panerai
- Nicoletta Costa Novaro
- Angelo Riccardi
- Diego Della Valle
- Umberto Vitiello
- Maurizio Carfagna
- Beatrice Panerai
- Giovanni Battista Cattaneo della Volta

Dalla lista presentata dal Signor Enrico Zuercher, rappresentante l'11,279% del Capitale, con voto favorevole del 15,7012% del Capitale sociale, è stato nominato il Signor Andrea Morante.

Al 31 dicembre 2011 il Consiglio di Amministrazione di CIA risulta così composto:

<b>Nominativo</b>	<b>Carica</b>	<b>Nomina minoranza</b>
Vittorio Terrenghi	Presidente	
Paolo Panerai	Vice Presidente	
Marco Fanfani	Amministratore Delegato	
Luca Nicolo' Panerai	Amministratore Delegato	
Nicoletta Costa Novaro	Amministratore	
Angelo Riccardi	Amministratore	
Diego Della Valle	Amministratore	
Umberto Vitiello	Amministratore	
Maurizio Carfagna	Amministratore	
Beatrice Panerai	Amministratore	
Giovanni Battista Cattaneo della Volta	Amministratore	
Andrea Morante	Amministratore	X

Sono amministratori esecutivi: Vittorio Terrenghi – Presidente, Paolo Panerai – Vice Presidente, Marco Fanfani – Amministratore Delegato, Luca Panerai – Amministratore Delegato.

Sono amministratori non esecutivi: Nicoletta Costa Novaro, Beatrice Panerai, Maurizio Carfagna, Giovanni Battista Cattaneo della Volta, Diego Della Valle, Angelo Riccardi, Umberto Vitiello, Andrea Morante.

Il Consiglio ritiene che il numero, le competenze e l'autorevolezza degli amministratori non esecutivi sono tali da garantire che il loro giudizio possa avere un peso significativo nell'assunzione delle decisioni consiliari.

#### **Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre Società**

Nella seduta del 27 marzo 2008 il Consiglio ha indicato in dieci il numero massimo di incarichi in altre società quotate in mercati regolamentati, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni, compatibili con un efficace svolgimento dell'incarico di amministratore.

Nel corso del 2011 il Consiglio di Amministrazione ha compiuto l'annuale valutazione sulla dimensione, composizione e funzionamento del Consiglio stesso e dei suoi Comitati, non rilevando esigenze di modifica dell'attuale assetto. In particolare, ha rilevato che il numero di incarichi di amministratore o sindaco, attualmente ricoperti dagli amministratori della Società in altre società quotate in mercati regolamentati, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni, possa considerarsi compatibile con un efficace svolgimento dell'incarico di amministratore della Società. I risultati sono stati espressi nella seduta del 21 marzo 2012.

Di seguito si riporta il numero di cariche ricoperte dagli Amministratori in altre società quotate in mercati regolamentati anche esteri, ovvero in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni, alla data del 31 dicembre 2011:

<b>Amministratore</b>	<b>Altri incarichi</b>
Vittorio Terrenghi – Presidente	BP.Vi Fondi SGR S.p.A. – Sindaco Banca della Nuova Terra S.p.A. – Sindaco Class Editori S.p.A. (quotata) – Vice Presidente
Paolo Panerai – Vice Presidente	Class Editori S.p.A (quotata). – Vice Presidente e Amministratore Delegato
Luca Panerai – Amministratore Delegato	Class Editori S.p.A. (quotata) – Vice Presidente
Marco Fanfani – Amministratore Delegato	/
Maurizio Carfagna	Class Editori S.p.A. (quotata) – Consigliere Mediolanum S.p.A. (quotata) – Consigliere Molmed S.p.A. (quotata) – Consigliere Banca Esperia S.p.A. – Consigliere Banca Mediolanum S.p.A. – Consigliere Duemme Sgr S.p.A. – Consigliere Mediolanum Distribuzione Finanziaria S.p.A. – Consigliere Futura Invest S.p.A. – Consigliere
Giovanni Battista Cattaneo della Volta	/
Nicoletta Costa Novaro	/
Diego Della Valle	Tod's S.p.A. (quotata) – Presidente Cda e AD DDV Partecipazioni S.r.l. – Amministratore Unico Le Monde Europe S.A. – Consigliere Ferrari S.p.A. – Consigliere RCS Mediagroup S.p.A. (quotata) – Consigliere L.V.M.H. Moet Hennessy Louis Vuitton (quotata) – Consigliere Assicurazioni Generali S.p.A. (quotata) – Consigliere Marcolin S.p.A.(quotata) – Consigliere
Beatrice Panerai	/
Angelo Riccardi	Class Editori S.p.A. (quotata) – Consigliere
Umberto Vitiello	Prelios Sgr – Consigliere
Andrea Morante	Pomellato S.p.A. – Amministratore Delegato

---

### **4.3 Ruolo del Consiglio di Amministrazione**

Il Consiglio di Amministrazione si riunisce almeno trimestralmente ovvero con cadenza più frequente in funzione delle necessità di gestione della Società ed è investito dei più ampi poteri, salvo quelli che la legge riserva all'Assemblea.

Nel corso del 2011 le riunioni del Consiglio di Amministrazione sono state cinque, con cadenza regolare della durata media di due ore.

Per l'esercizio in corso sono previste cinque riunioni, delle quali una si è già tenuta in data 16 marzo 2012.

Le riunioni hanno visto la regolare partecipazione degli amministratori nonché dei componenti il Collegio Sindacale, come analiticamente indicato nella tabella riassuntiva in allegato sotto 1, a cui si rinvia.

Alle riunioni del CdA, in ragione degli argomenti all'ordine del giorno, possono partecipare soggetti esterni (ad esempio dirigenti dell'emittente o del gruppo).

In occasione di ogni riunione vengono fornite agli Amministratori, con ragionevole anticipo, la documentazione di supporto illustrativa delle materie da trattare e le informazioni necessarie perché il Consiglio possa esprimersi al riguardo con piena consapevolezza.

All'inizio di ogni esercizio e conformemente a quanto previsto dal Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A. la Società pubblica il calendario annuale in cui sono stabilite, tra l'altro, le date delle riunioni di Consiglio per l'approvazione dei risultati di periodo, nonché la data prevista per l'Assemblea di approvazione del bilancio.

L'art. 20 del vigente statuto dispone che oltre alle attribuzioni non delegabili a norma di legge sono riservate alla esclusiva competenza del Consiglio:

- la valutazione, sulla base delle informazioni ricevute dagli organi delegati, dell'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società;
- l'esame dei piani strategici, industriali e finanziari della Società

Per quanto attiene alla valutazione da parte del Consiglio sul generale andamento della gestione, si rinvia alla Relazione degli Amministratori approvata dal Consiglio e allegata, rispettivamente, al progetto di bilancio di esercizio e al bilancio annuale e al bilancio consolidato della Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A.

Il Consiglio, oltre ai compiti di legge e di Statuto:

- 1) valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società con riferimento al sistema di controllo interno e alla gestione dei conflitti di interesse;
- 2) attribuisce e revoca le deleghe agli amministratori, definendone i limiti e le modalità di esercizio;
- 3) determina, esamina le proposte dell'apposito comitato e sentito il parere del Collegio Sindacale, la remunerazione degli amministratori delegati e la suddivisione del compenso globale spettante ai membri del Consiglio di Amministrazione.
- 4) valuta il generale andamento della gestione tenendo in considerazione le informazioni almeno trimestrali del Vice Presidente e Amministratore Delegato e confrontando i risultati conseguiti con quelli programmati;
- 5) esamina ed approva preventivamente le operazioni della Società e delle controllate quando riguardano operazioni straordinarie come fusioni, scissioni, operazioni sul capitale di particolare rilevanza economica e strategica, prestando particolare attenzione alle situazioni di conflitto di interesse e alle operazioni con parti correlate;
- 6) effettua annualmente una valutazione sulla dimensione, sulla composizione e sul funzionamento del Consiglio e dei Comitati.

Il consiglio di amministrazione in data 30 novembre 2010 ha adottato la procedura per le operazioni con le parti correlate, come descritte al successivo punto 12.

---

L'assemblea degli azionisti non ha autorizzato, in via generale e preventiva, deroghe al divieto di concorrenza a carico degli amministratori, previsto dall'art. 2390 del c.c.

#### **4.4 Organi delegati**

##### **Amministratori Delegati**

Al Presidente, al Vice Presidente e agli Amministratori Delegati spettano la legale rappresentanza.

In occasione del rinnovo del consiglio di amministrazione sono stati conferiti i seguenti poteri:

- al Presidente del Consiglio di Amministrazione Vittorio Terrenghi, oltre alla legale rappresentanza come da statuto, tutti i poteri di ordinaria amministrazione e la facoltà, sempre con firma libera, di procedere all'acquisto e alla alienazione di beni immobili, anche per il tramite di contratti di locazione finanziaria, nonché all'accensione e/o estinzioni di mutui ipotecari sugli immobili di proprietà aziendale e alla richiesta di ogni altra forma di affidamento bancario.  
Allo stesso è stata altresì conferita la facoltà, sempre con firma libera, di procedere all'acquisto, costituzione e all'alienazione di azioni o quote in società di diritto italiano o estero.
- al Vice Presidente Paolo Panerai, oltre alla legale rappresentanza come da statuto, tutti i poteri di ordinaria amministrazione e la facoltà, sempre con firma libera, di procedere all'acquisto e alla alienazione di beni immobili, anche per il tramite di contratti di locazione finanziaria, nonché all'accensione e/o estinzioni di mutui ipotecari sugli immobili di proprietà aziendale e alla richiesta di ogni altra forma di affidamento bancario.  
Allo stesso è stata altresì conferita la facoltà, sempre con firma libera, di procedere all'acquisto, costituzione e all'alienazione di azioni o quote in società di diritto italiano o estero.
- al Presidente del Consiglio di Amministrazione Vittorio Terrenghi e al Vice – Presidente Paolo Panerai, con firma abbinata tra loro, sono stati conferiti tutti gli altri poteri di straordinaria amministrazione;
- all'Amministratore delegato Marco Fanfani, oltre alla legale rappresentanza della società di fronte ai terzi e in giudizio, sono stati conferiti tutti i poteri di ordinaria amministrazione;
- all'Amministratore delegato Luca Nicolò Panerai, oltre alla legale rappresentanza della società di fronte ai terzi e in giudizio, sono stati conferiti tutti i poteri di ordinaria amministrazione.

##### **Presidente del Consiglio di Amministrazione**

Al presidente oltre alla legale rappresentanza nei confronti dei terzi e in giudizio sono state conferite le deleghe gestionali di cui sopra.

##### **Informativa al consiglio**

Gli organi delegati riferiscono al Consiglio di Amministrazione sull'esercizio delle deleghe almeno trimestralmente.

#### **4.5 Altri Consiglieri Esecutivi**

Oltre agli amministratori esecutivi di CIA non vi sono altri componenti del consiglio di amministrazione che ricoprono incarichi esecutivi in società controllate dalla Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. aventi rilevanza strategica né ricoprono incarichi direttivi nell'emittente o in società controllate aventi rilevanza strategica.

#### **4.6 Amministratori Indipendenti**

---

Tra gli amministratori non esecutivi, i Consiglieri Maurizio Carfagna, Giovanni Battista della Volta, Diego Della Valle e Andrea Morante si qualificano indipendenti ai sensi del D.Lgs. 58 del 2 febbraio 1998 (il "TUF") e del Codice di Autodisciplina.

Al riguardo va rilevato che il Consiglio di Amministrazione ha accertato, all'atto della nomina, e ha verificato nuovamente nella seduta del 22/23 marzo 2011, la sussistenza dei requisiti richiesti dalla disciplina vigente, ivi incluso il Codice di Autodisciplina, in capo agli amministratori dichiaratisi tali.

Il Collegio Sindacale, nel corso della seduta consiliare del 22/23 marzo 2011, ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza degli amministratori.

Per quanto attiene ai requisiti di indipendenza, il Consiglio ha adottato il Codice di Autodisciplina inserendo due gradi di indipendenza: il primo segue i requisiti stabiliti dall'art. 147-ter del TUF e inseriti nello statuto (la cui perdita determina la decadenza della carica); il secondo grado di indipendenza segue criteri più flessibili stabiliti dal Nuovo Codice di autodisciplina ma non inseriti nello statuto. Più in dettaglio, il Consiglio, esaminati i criteri sub 3.C.1., ha deliberato di soprassedere all'applicazione dell'ipotesi e), secondo la quale non sarebbe indipendente colui che sia stato amministratore dell'emittente per più di nove degli ultimi dodici anni.

Il Consiglio ha ritenuto la durata anche lunga dell'esperienza maturata da un amministratore, che abbia sempre operato in posizione d'indipendenza, può essere infatti motivo non già d'indebolimento, bensì di rafforzamento di tale caratteristica (laddove non intervengano altri fattori di segno contrario) e ciò a tutto vantaggio della società in termini di contributo dell'amministratore al corretto svolgimento dei processi decisionali.

Nell'esercizio 2011, gli Amministratori indipendenti non si sono riuniti, in assenza degli altri consiglieri, non avendone ravvisato l'esigenza.

#### **4.7 Lead Independent Director**

Non ricorrendo i presupposti previsti dal Codice non è stato designato il lead independent director.

## **5. TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI RISERVATE**

### **Regolamento per il trattamento e la comunicazione delle informazioni privilegiate**

Il Vice Presidente Paolo Panerai sovrintende alla comunicazione al pubblico ed alle autorità dei fatti che accadono nella sfera di attività della Società e delle sue controllate.

La comunicazione all'esterno dei documenti e informazioni, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate, viene curata dalle funzioni all'uopo preposte.

I Dipendenti, Amministratori e Sindaci sono tenuti a mantenere riservati i documenti e le informazioni acquisiti nello svolgimento dei loro compiti.

Il Consiglio di Amministrazione ha adottato un regolamento per la gestione delle informazioni riservate, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate, come definite dalla normativa vigente.

Alla luce delle previsioni normative e regolamentari in materia di *Market Abuse e Internal Dealing*, la società ha provveduto a introdurre il cosiddetto Registro degli *Insider*, in conformità con gli articoli 154-bis e seguenti del Regolamento Emittenti.

### **Codice di *Internal Dealing***

Il Consiglio di amministrazione dal 2006 ha adottato e costantemente aggiornato alle novità normative, il Codice di Internal Dealing individuando come persone rilevanti soggette agli obblighi di comunicazione relativi all'Internal Dealing, tra gli altri, gli Amministratori, i Sindaci, soggetti che svolgono funzioni di direzione, i dirigenti che abbiano regolare accesso a informazioni privilegiate, nonché chiunque detenga una partecipazione superiore al 10% del capitale sociale.



---

## **Il sistema di controllo interno sull'informativa finanziaria**

Il “Regolamento per il trattamento e comunicazione delle informazioni privilegiate” definisce le norme e le metodologie per la progettazione, istituzione, il mantenimento e la valutazione del sistema di controllo interno sull'informativa finanziaria di CIA, recependo la legge 262/2005 "Disposizioni sulla tutela del risparmio e disciplina dei mercati finanziari", che ha introdotto l'art. 154-*bis* nel Testo Unico della Finanza (TUF).

Il Regolamento è valido sia per CIA sia per le imprese controllate direttamente e indirettamente, in considerazione della loro significatività ai fini della predisposizione dell'informativa finanziaria. Detto regolamento disciplina anche la gestione del flusso delle informazioni privilegiate, ai fini della quale è istituito l'apposito Registro.

La progettazione, l'istituzione e il mantenimento del sistema di controllo sull'informativa finanziaria sono garantiti attraverso la mappatura dei rischi, l'individuazione dei controlli, la valutazione dei controlli, i flussi informativi. Le entità organizzative che rientrano nell'ambito del sistema di controllo sull'informativa finanziaria sono individuate sulla base del loro contributo a determinati valori del bilancio consolidato e la loro rilevanza. In particolare, sono state realizzate le procedure P-26 (Corretta tenuta della contabilità), P-28 (Gestione dei rapporti con Consob e Borsa) e P-29 (Procedura Gestione Informazioni Finanziarie). La struttura del sistema di controllo interno sull'informativa finanziaria prevede due tipologie di controlli: a livello di entità (capogruppo / singola società) e a livello di processo. I controlli a livello di processo sono specifici e strutturali. L'attività di controllo è affidata al management competente e all'internal audit.

## **6. COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO**

Il Consiglio ha proceduto alla costituzione del Comitato per il Controllo Interno e del Comitato per le Remunerazioni. Il Consiglio di Amministrazione ha altresì individuato nel Comitato per il Controllo Interno l'organo preposto alla valutazione delle operazioni con le parti correlate poste in essere dalla società. Le caratteristiche dei citati Comitati sono descritte nei successivi paragrafi.

## **7. COMITATO PER LE NOMINE**

Il Consiglio non ha previsto l'istituzione di un comitato per le proposte di nomina alla carica di amministratore, ritenendo che tali proposte di nomina debbano pervenire dagli azionisti tramite le liste di candidati.

## **8. COMITATO PER LA REMUNERAZIONE**

Con delibera del 15 maggio 2009, il Consiglio di Amministrazione ha istituito il Comitato per la Remunerazione, designandone quali componenti tre amministratori non esecutivi: Umberto Vitiello – Presidente, Giovanni Battista Cattaneo della Volta e Angelo Riccardi (di cui Giovanni Battista Cattaneo della Volta amministratore indipendente).

Le riunioni del Comitato sono verbalizzate e ad esse possono partecipare anche soggetti che non ne sono membri in relazione alle materie da trattare.

È previsto che gli amministratori non prendano parte alle riunioni del Comitato in cui vengono formulate le proposte al Consiglio relative alla loro remunerazione.

Nello svolgimento delle proprie funzioni, il Comitato ha la facoltà di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei propri compiti, nonché di avvalersi di consulenti esterni, nei termini stabiliti dal Consiglio di Amministrazione. CIA mette a disposizione del Comitato risorse finanziarie adeguate per l'adempimento dei propri compiti.

In particolare, le competenze del Comitato per la Remunerazione consistono nel:

- 
- (i) formulare al Consiglio proposte in merito al compenso degli amministratori delegati e degli altri amministratori che ricoprono cariche particolari;
  - (ii) valutare periodicamente i criteri adottati per la remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche;
  - (iii) vigilare sulla loro applicazione e formulare al Consiglio raccomandazioni generali in materia.

Nel corso del 2011 il Comitato per la Remunerazione si è riunito una volta. Per il 2012 è stata programmata una riunione.

Per maggiori dettagli si rinvia alla Relazione sulla Remunerazione pubblicata ai sensi dell'art. 123 ter del TUF.

## **9. REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI**

Non è prevista alcuna parte variabile legata ai risultati economici conseguiti dalla società e/o al raggiungimento di obiettivi specifici preventivamente indicati dal Consiglio.

Non è altresì prevista alcuna indennità in caso di dimissioni, licenziamento o cessazione dal rapporto a seguito di un'offerta pubblica di acquisto

Per maggiori dettagli si rinvia alla Relazione sulla Remunerazione pubblicata ai sensi dell'art. 123 ter del TUF.

## **10. COMITATO PER IL CONTROLLO INTERNO**

Il Comitato per il controllo Interno e la corporate governance (nel prosieguo il "Comitato") è stato istituito dal Consiglio di Amministrazione del 15 maggio 2009

Al 31 dicembre 2011 il Comitato per il controllo Interno e la corporate governance è composto da Amministratori non esecutivi, di cui due indipendenti, nelle persone di: Angelo Riccardi, Giovanni Battista Cattaneo Della Volta e Maurizio Carfagna.

Nel corso dell'esercizio 2011 il Comitato per il Controllo Interno si è riunito 3 volte: il 14 marzo 2011, il 13 giugno 2011 e il 26 luglio 2011. Le sedute hanno avuto durata media di 90 minuti.

Per il 2012 sono state programmate altre tre riunioni, di cui una già tenutasi in data 19 marzo 2012.

Le riunioni del suddetto Comitato sono verbalizzate e ad esse partecipano il Presidente e/o gli altri membri del Collegio Sindacale, nonché, su invito, il Dott. Paolo Panerai, consigliere esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno. In relazione alle materie da trattare il Comitato invita a partecipare alle riunioni altri soggetti esterni al Comitato, tra cui, in particolare, il Preposto al Controllo Interno Rag. Enrico Maffi, Amministratori esecutivi e dirigenti della società preposti a specifiche funzioni.

Nello svolgimento delle proprie funzioni, il Comitato ha la facoltà di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei propri compiti, nonché di avvalersi di consulenti esterni, nei termini stabiliti dal Consiglio di Amministrazione. CIA mette a disposizione del Comitato risorse finanziarie adeguate per l'adempimento dei propri compiti.

### **Funzioni attribuite al Comitato per il Controllo Interno**

- Il Comitato ha funzioni consultive e propositive nei confronti del Consiglio di Amministrazione. In particolare assiste il Consiglio nell'espletamento dei compiti a quest'ultimo affidati, in materia di controllo interno;
- valuta, unitamente al dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ed ai revisori, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- esprime pareri su specifici aspetti inerenti all'identificazione dei principali rischi aziendali, nonché alla progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno;

- 
- esamina il piano di lavoro preparato dai preposti al controllo interno e le relazioni periodiche predisposte dagli stessi;
  - valuta i risultati esposti nella relazione e nella eventuale lettera di suggerimenti;
  - riferisce, almeno semestralmente, al Consiglio sull'attività svolta e sull'adeguatezza del sistema di controllo interno. Il Comitato riferisce al Consiglio di Amministrazione con regolarità, almeno trimestralmente.

Nel corso dell'esercizio:

- il Comitato ha contribuito al processo di attuazione degli strumenti di *corporate governance* della Società, partecipando all'analisi, alla definizione ed all'aggiornamento degli stessi, nonché del Manuale delle procedure interne e dei periodici aggiornamenti del Modello di Organizzazione e Controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001
- il Comitato ha monitorato il lavoro svolto dal Preposto al Controllo Interno e Responsabile Internal Audit relativamente alla verifica dell'adeguatezza ed efficacia del sistema di controllo interno esaminando le relazioni sui risultati di audit e la documentazione inviata.
- il Comitato per il Controllo interno ha inoltre verificato l'applicazione della Procedura in materia di Operazioni con Parti Correlate, nonché l'applicazione Codice di comportamento in materia di Internal Dealing.

Nel corso dell'attività sopra descritta e sulla base delle relazioni ricevute dal Preposto al Controllo Interno non sono emersi fatti di particolare rilievo da segnalare e il Comitato ha ritenuto il sistema di controllo interno adeguato.

## **11. SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO**

Anche nel corso dell'esercizio 2011, la Società ha proseguito le attività volte al rafforzamento del proprio sistema di controllo interno, individuato come l'insieme delle regole, procedure e delle strutture organizzative volte a consentire, attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi, una conduzione dell'impresa sana, corretta, trasparente e coerente con gli obiettivi prefissati. ritenuti fondamenti dell'agire d'impresa della Società, e come statuito dal Codice etico e di condotta adottato.

Questo sistema, oggetto di continua verifica in prospettiva del suo progressivo miglioramento, è finalizzato ad assicurare l'efficienza della gestione, la sua conoscibilità e verificabilità, l'affidabilità dei dati contabili e gestionali, il rispetto delle leggi applicabili e dei regolamenti e la salvaguardia degli asset dell'impresa, anche al fine di prevenire frodi a danno della Società e dei mercati finanziari.

Il Consiglio di Amministrazione, in quanto responsabile del sistema di controllo interno, ne fissa le linee di indirizzo, verificandone l'adeguatezza, l'efficacia e il corretto funzionamento, così che i principali rischi aziendali (operativi, di compliance, economici, di natura finanziaria) siano correttamente identificati e gestiti nel tempo.

Inoltre il Consiglio di Amministrazione assicura che le proprie valutazioni e decisioni relative al Sistema di controllo interno, alla approvazione dei Bilanci e delle Relazioni Finanziarie semestrali ed ai rapporti tra la Società ed il revisore esterno siano supportate da un'adeguata attività istruttoria.

Il Consiglio di Amministrazione, nel corso delle riunioni del 22/23 marzo 2011 e del 25 agosto 2011, contestualmente alla presentazione della relazione annuale e semestrale ha valutato l'adeguatezza del sistema di controllo interno.

### **11.1 Amministratore esecutivo incaricato del sistema di controllo interno**

Il Vice Presidente Paolo Panerai è stato incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno. Nel corso dell'esercizio e nell'ambito della suddetta funzione, ha:

- curato l'identificazione dei principali rischi aziendali tenendo conto delle caratteristiche delle attività

---

svolte dall'Emittente, sottoponendoli periodicamente all'esame del Consiglio;

- dato esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione, provvedendo alla progettazione, realizzazione e gestione del Sistema di controllo interno, verificandone l'adeguatezza complessiva, l'efficacia e l'efficienza;
- provveduto unitamente al responsabile della funzione di Internal Audit, individuato come Preposto al Controllo Interno, a proseguire l'attività di implementazione delle procedure interne al fine di adeguarle alle dinamiche delle condizioni operative e regolamentari.

### **11.2 Preposto al controllo interno**

Il Preposto al controllo interno è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 13 settembre 2007. In particolare, **il ruolo di Preposto al Controllo Interno, nonché di responsabile della funzione di Internal Audit è ricoperto dal Rag. Enrico Maffi che riveste altresì la qualifica di Presidente dell'Organismo di Vigilanza ai sensi del D.Lgs. 231/2001 con le funzioni ed i poteri previsti dai i punti da 8.C.6. a 8.C.8 del Codice di Autodisciplina.**

#### **Il preposto al controllo interno:**

- non riveste alcuna responsabilità in nessuna area operativa e non dipende gerarchicamente da alcun responsabile di aree operative;
- ha avuto accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento del proprio incarico;
- ha riferito del proprio operato al comitato per il controllo interno, al collegio sindacale e al Vice Presidente Paolo Panerai;
- in occasione dell'approvazione della relazione semestrale e del bilancio d'esercizio ha sottoposto al Consiglio di Amministrazione la relazione sull'attività svolta, il piano di audit e lo stato di avanzamento dello stesso;
- ha disposto di mezzi adeguati allo svolgimento della funzione assegnata.

### **11.3 Modello di organizzazione gestione e controllo (D.Lgs 231/01)**

Nel 2004, con delibera del Consiglio di Amministrazione, CIA ha adottato il proprio Codice Etico e un modello di organizzazione, gestione e controllo (il "Modello"), in tema di responsabilità amministrativa delle imprese, idoneo a prevenire la commissione dei reati considerati.

I reati trattati dal Modello si riferivano a quelli commessi nei confronti della Pubblica Amministrazione, ai reati societari, ai reati contro la personalità individuale, ai reati e agli illeciti amministrativi in materia di *market abuse*.

Il Modello viene costantemente aggiornato al fine di comprendere od ampliare ulteriori fattispecie di reato di cui al D.lgs. 231/01.

In particolare, il Modello è stato sottoposto a una integrale revisione, che è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione nel 22/03/2011.

Successivamente, il 25 agosto 2011, il Consiglio di Amministrazione ha approvato un ulteriore aggiornamento del Modello conseguente all'introduzione dei reati ambientali nell'elenco delle fattispecie di reato rilevanti ai sensi del Dlgs 231/2001.

Le regole di comportamento contenute nel Modello integrano e rafforzano i sistemi di controllo aziendali con la predisposizione di protocolli operativi e con una continua attività di formazione e comunicazione per tutti i livelli aziendali del TUF e degli articoli 152-*sexies* e seguenti del Regolamento Emittenti.

### **11.4 Società di Revisione**

La società incaricata della revisione contabile é la BDO S.p.A..

---

L'incarico, conferito per nove esercizi, scadrà con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2012.

### **11.5 Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili**

Nel corso della riunione del 13 settembre 2007, in conformità con l'apposita clausola statutaria introdotta, il Consiglio di Amministrazione ha provveduto alla nomina del dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari. La persona nominata è il Signor Emilio Adinolfi.

Il dirigente preposto svolge i compiti previsti dall'art. 154-bis del TUF, per il cui espletamento il Consiglio di Amministrazione gli ha attribuito i necessari poteri.

Il dirigente preposto, come previsto dall'art. 22 dello statuto sociale, ha maturato un'esperienza complessiva di almeno un triennio ininterrotto in compiti direttivi nei settori di amministrazione e/o finanza e/o controllo presso enti pubblici o presso primarie società del settore industriale, commerciale o finanziario.

## **12. INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE**

Il Consiglio di Amministrazione in data 30 novembre 2010, in ottemperanza con quanto previsto dal Regolamento adottato, ai sensi dell'art. 2391 bis cod. civ., dalla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (CONSOB) con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato, e tenuto conto delle indicazioni e chiarimenti forniti dalla CONSOB con comunicazione n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010, ha adottato, su proposta di un comitato di amministratori indipendenti, la nuova procedura per le operazioni con le parti correlate. La procedura è accessibile al pubblico da sito Internet della Società, [www.compagniaimmobiliareazionaria.it](http://www.compagniaimmobiliareazionaria.it), nella sezione documenti. Il comitato Operazioni con Parti Correlate (OPC) è stato individuato nel Comitato per il Controllo Interno.

## **13. NOMINA DEI SINDACI**

La nomina e la sostituzione dei Sindaci è disciplinata dall'art. 23 dello Statuto sociale che, si riporta integralmente qui di seguito:

### **Art 23**

*Ogni triennio l'assemblea nomina, a termini di legge, il Collegio Sindacale, composto di tre Sindaci effettivi, due supplenti e ne designa il Presidente.*

*Possono essere nominati sindaci della società coloro che siano in possesso dei requisiti di cui alla vigente normativa anche regolamentare; a tal fine si considereranno strettamente attinenti all'attività della società i settori industriali, finanziario bancario e, in genere, dei servizi.*

*Non possono essere nominati sindaci della società coloro che non siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle norme applicabili o che già rivestano la carica di sindaco effettivo in oltre cinque società con titoli quotati in mercati regolamentati italiani od in quel minor numero di società quotate sui mercati regolamentati italiani determinato à sensi di legge o, comunque, che superino i limiti al cumulo degli incarichi che venissero determinati à sensi di legge.*

*La nomina dei Sindaci viene effettuata sulla base di liste presentate dagli azionisti, con la procedura qui di seguito descritta al fine di assicurare alla minoranza la nomina di un Sindaco effettivo e di un Sindaco supplente.*

*Le liste contengono un numero di candidati non superiore al numero dei membri da eleggere, elencati mediante un numero progressivo. Hanno diritto di presentare le liste il Consiglio di Amministrazione e gli azionisti che da soli o insieme ad altri azionisti rappresentino almeno un quarantesimo delle azioni con diritto di voto nell'assemblea ordinaria o la diversa misura stabilita dai regolamenti vigenti.*

*Ogni socio - direttamente o indirettamente a mezzo di società fiduciaria o per interposta persona - ed i soggetti appartenenti ad uno stesso gruppo (per tali intendendosi il soggetto - anche in forma non societaria - controllante, le controllate e le controllate da uno stesso soggetto), nonché i soggetti tra i quali intercorra*

---

*un patto di cui all'articolo 122 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, possono presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista. In caso di violazione di questa regola non si tiene conto del voto dell'azionista rispetto ad alcuna delle liste presentate.*

*Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità. Le liste sottoscritte dagli azionisti che le hanno presentate, dovranno essere depositate presso la sede sociale almeno venticinque giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione e messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito interne e con le altre modalità previste dalla Consob con proprio Regolamento almeno 21 giorni prima dell'assemblea.*

*Le liste devono essere corredate:*

*a) dalle informazioni relative all'identità dei soci che hanno presentato le liste, con l'indicazione della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta e di una certificazione dalla quale risulti la titolarità di tale partecipazione;*

*b) da una dichiarazione dei soci diversi da quelli che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa, attestante l'assenza di rapporti di collegamento previsti dall'articolo 144-quinquies con questi ultimi;*

*c) da un'esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati, nonché di una dichiarazione dei medesimi candidati attestante il possesso dei requisiti previsti dalla legge e della loro accettazione della candidatura.*

*Nel caso in cui alla data di scadenza del termine di cui sopra sia stata depositata una sola lista, ovvero soltanto liste presentate da soci che risultano collegati tra loro, la soglia di cui al comma 6 del presente articolo, sarà ridotta alla metà con le modalità di presentazione previste dalle normative vigenti alla data della delibera di convocazione dell'assemblea.*

*Ogni avente diritto al voto potrà votare una sola lista.*

*Dalla lista che avrà ottenuto il maggior numero di voti espressi dagli azionisti saranno tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due Sindaci effettivi e uno supplente.*

*Il terzo Sindaco effettivo e l'altro supplente saranno tratti dalle altre liste, eleggendo rispettivamente il primo e il secondo candidato della lista che avrà riportato il quoziente più elevato. In caso di parità di voti tra due o più liste, risulterà eletto Sindaco il candidato più anziano di età.*

*Il Presidente del Collegio sindacale è nominato dall'assemblea tra i Sindaci eletti dalla minoranza.*

*In caso di parità di voti tra due o più liste, sarà nominato Presidente il candidato più anziano di età.*

*In caso di sostituzione di un Sindaco effettivo, subentra il Sindaco supplente appartenente alla medesima lista del Sindaco da sostituire.*

*L'assemblea che dovrà provvedere alla nomina dei sindaci effettivi e supplenti necessari per l'integrazione del collegio ai sensi dell'art. 2401 c.c. dovrà scegliere tra i nominativi della lista alla quale apparteneva il sindaco cessato dall'incarico e comunque nel rispetto del principio di necessaria rappresentanza delle minoranze*

*L'assemblea determina il compenso spettante ai Sindaci, oltre al rimborso delle spese sostenute per l'espletamento dell'incarico.*

*I poteri, i doveri e la durata dell'incarico dei Sindaci sono quelli stabiliti dalla legge.*

*Le riunioni del Collegio Sindacale sono validamente costituite anche quando tenute a mezzo di teleconferenza o videoconferenze, a condizione che tutti i partecipanti possano essere reciprocamente identificati da tutti gli intervenuti, che sia loro consentito di seguire la discussione e di intervenire in tempo reale nella trattazione degli argomenti discussi, che sia loro consentito lo scambio di documenti relativi a tali argomenti e che di tutto quanto sopra venga dato atto nel relativo verbale. Verificandosi tali presupposti, la riunione del Collegio si considera tenuta nel luogo di convocazione del Collegio, ove deve essere presente almeno un sindaco.*

Si precisa da ultimo che, con delibera n. 17633 del 26/1/2011, Consob ha determinato nella misura del 4,5% la quota di partecipazione richiesta a CIA, ai sensi dell'art. 144 – quater del Regolamento Emittenti per la presentazione delle liste dei candidati.

## 14. SINDACI

Il mandato del Collegio sindacale, nominato dall'assemblea del 30 aprile 2009, scade con l'approvazione del bilancio al 31/12/2011. Al 31 dicembre 2011, il Collegio Sindacale è composto da:

Nominativo	Carica	Nomina Minoranza
Roberto Tettamanti	Presidente Collegio Sindacale	X
Pierluigi Galbussera	Sindaco Effettivo	
Carlo Maria Mascheroni	Sindaco Effettivo	
Luciano Barbucci	Sindaco Supplente	
Maurizio Bottoni	Sindaco Supplente	X

In fase di nomina, sono state presentate due liste.

Dalla lista presentata dall'Azionista Euroclass Multimedia Holding Sa rappresentante il 49,453% del Capitale, con il voto favorevole dell'80,6928% del Capitale sono stati nominati Sindaci i Signori:

- Carlo Maria Mascheroni – Sindaco Effettivo
- Pierluigi Galbussera – Sindaco Effettivo
- Luciano Barbucci – Sindaco supplente

Dalla lista presentata dal Signor Enrico Zuercher, rappresentante l'11,279% del Capitale, con voto favorevole del 15,7012% del Capitale sociale, sono stati nominati i Sindaci:

- Roberto Tettamanti – Presidente del Collegio Sindacale
- Maurizio Bottoni – Sindaco Supplente

Nel rispetto dei criteri previsti dal Codice di Autodisciplina, il Collegio Sindacale in carica ha verificato con esito positivo il permanere in capo ai propri componenti dei requisiti d'indipendenza previsti dalla legge e dal Codice. Per la valutazione, sono stati adottati i medesimi criteri applicati agli Amministratori.

Di seguito indichiamo gli altri incarichi ricoperti dai sindaci in Società quotate:

Nominativo	Società
Roberto Tettamanti	
Pierluigi Galbussera	Fastweb S.p.A.
Carlo Maria Mascheroni	Class Editori S.p.A.
Luciano Barbucci	
Maurizio Bottoni	

Tutti i sindaci sono iscritti nel Registro dei Revisori Contabili e a hanno maturato un'ultra decennale esperienza nel controllo contabile.

Nel corso dell'esercizio 2011 il Collegio Sindacale ha tenuto sette riunioni. Per il 2012 sono state programmate 5 riunioni, di cui una già tenutasi sino al 21 marzo 2012.

La durata media di ogni riunione è di 3 ore.

Le riunioni hanno visto la regolare partecipazione dei sindaci effettivi, come analiticamente indicato nell'allegata tabella n. 2 a cui si rinvia.

Il Collegio Sindacale, in ottemperanza alla previsione dell'articolo 10.C.5 del Codice, ha altresì vigilato, con esito positivo, 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 contabile prestati all'emittente ed alle sue controllate da parte della stessa società di revisione e delle entità appartenenti alla

---

rete della medesima.

Il sindaco che, per conto proprio o di terzi, abbia un interesse in una determinata operazione della Società informa tempestivamente e in modo esauriente gli altri sindaci e il Presidente del Consiglio circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

Nello svolgimento della propria attività il Collegio Sindacale si è coordinato con la funzione internal audit e con il Comitato per il Controllo interno. In particolare, i Sindaci prendono visione dei programmi di verifica dell'internal auditor il quale relaziona nel corso delle verifiche sindacali e consegna i documenti relativi ai controlli effettuati.

## **15. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI**

All'interno dell'organizzazione aziendale opera una specifica struttura di *Investor Relations*, avente il compito di favorire il dialogo con gli azionisti e gli investitori istituzionali e che nell'esercizio delle sue funzioni agisce di concerto, per le rispettive competenze, con il Vice- Presidente e Amministratore Delegato Paolo Panerai.

In occasione delle adunanze assembleari vengono fornite a tutti gli azionisti informazioni sulla Società e sulle sue prospettive.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione riferisce sull'attività svolta e programmata nel rispetto della normativa in tema di informazioni privilegiate.

Il Consiglio ai sensi dell'art. 125-ter entro il termine di pubblicazione dell'avviso di convocazione mette a disposizione del pubblico, presso la sede sociale, sul sito internet della società ([www.compagniaimmobiliareazionaria.it](http://www.compagniaimmobiliareazionaria.it)) nonché con le altre modalità previste dalla Consob, la relazione concernente le materie poste all'ordine del giorno, al fine di garantire agli azionisti un'adeguata informativa perché gli stessi possano esprimere il proprio voto in modo consapevole.

Nell'Assemblea chiamata ad approvare il bilancio viene altresì illustrata agli azionisti la relazione sulla gestione, contenente un'analisi della situazione della società e dell'andamento della gestione, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti.

## **16. ASSEMBLEE**

Il meccanismo di funzionamento delle assemblee non sono diversi da quelli previsti dalle disposizioni legislative e regolamentari applicabili in via suppletiva.

Il Consiglio non ha ravvisato la necessità di adottare un regolamento assembleare, in quanto, per un ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni, si ritiene sufficiente quanto previsto dalla legge e dallo Statuto in materia.

### **Diritto di intervento**

Ai sensi dell'art. 11 dello statuto sociale hanno diritto ad intervenire in Assemblea coloro ai quali spetta il diritto di voto secondo quanto risulta dalle apposite attestazioni rilasciate e comunicate dagli intermediari nei modi e termini di legge. A tale riguardo, ai sensi del citato articolo 11 dello Statuto la legittimazione all'intervento in Assemblea e all'esercizio del diritto di voto è attestata da una comunicazione alla Società effettuata dall'intermediario di cui agli articoli 80 e seguenti del TUF, in conformità alle proprie scritture contabili, in favore del soggetto cui spetta il diritto di voto, sulla base delle evidenze relative al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'Assemblea in prima convocazione. Le registrazioni in accredito e in addebito compiute sui conti successivamente a tale termine non rilevano ai fini della legittimazione all'esercizio del diritto di voto in assemblea.

### **Voto per Delega e Voto per Corrispondenza o con mezzi elettronici.**

Ai sensi dell'art. 11 dello Statuto, ogni socio che abbia diritto di intervento all'assemblea può farsi rappresentare per delega scritta da altra persona, socio o non socio, salve le limitazioni di legge. Nella delega può esser indicato un unico rappresentante per ciascuna assemblea, salva la facoltà di indicare dei



---

sostituti ovvero di indicare un rappresentante diverso per ciascuno dei conti destinati a registrare i movimenti degli strumenti finanziari a valere sui quali sia stata effettuata la comunicazione prevista dall'art. 83-sexies D.Lgs. 58/1998. Il delegato può farsi sostituire da un soggetto di propria scelta, solo se la delega prevede espressamente tale facoltà e sempre fermi la facoltà del rappresentato di indicare uno o più sostituti ed il rispetto delle limitazioni di legge.

In deroga a quanto disposto al precedente comma, qualora il soggetto indicato come titolare delle azioni nella comunicazione di cui all'art. 83-sexies D.Lgs. 58/1998 agisca, anche mediante intestazioni fiduciarie, per conto di propri clienti, questi può indicare come rappresentante i soggetti per conto dei quali esso agisce ovvero uno o più terzi designati da tali soggetti.

Il rappresentante dovrà consegnare l'originale della delega o, in luogo dell'originale, consegnare o trasmettere una copia, anche su supporto informatico, della delega attestando sotto la propria responsabilità la conformità della delega all'originale e l'identità del delegante; il rappresentante dovrà conservare l'originale della delega e tener traccia delle istruzioni di voto eventualmente ricevute per un anno a decorrere dalla conclusione dei lavori assembleari.

Ai sensi dell'art. 135-novies comma 6 D.Lgs. 58/98, i soci possono far pervenire la propria delega alla società per posta elettronica inviata all'indirizzo che verrà indicato nell'avviso di convocazione.

Lo statuto sociale non prevede procedure di voto per corrispondenza o con mezzi elettronici.

#### **Domande sulle Materie all'Ordine del Giorno.**

Ai sensi dell'art. 127-ter del Testo Unico della Finanza i soci possono porre domande sulle materie all'ordine del giorno anche prima dell'Assemblea. Le domande devono essere presentate al Presidente del Consiglio di Amministrazione per iscritto a mezzo raccomandata A.R. da inviare presso la sede sociale all'attenzione della struttura di Investor Relations ovvero mediante comunicazione via posta elettronica all'indirizzo [ir@c-i-a.it](mailto:ir@c-i-a.it).

Le domande devono pervenire entro tre giorni lavorativi precedenti l'Assemblea in prima convocazione ed alle medesime sarà data risposta, anche unitaria qualora aventi il medesimo contenuto, al più tardi nel corso dell'Assemblea.

#### **Integrazione dell'ordine del giorno**

Ai sensi dell'art. 126-bis del TUF, i soci che, anche congiuntamente, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere entro dieci giorni dalla pubblicazione dell'avviso di convocazione l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti.

La richiesta di integrazione dell'ordine del giorno deve essere presentata al Presidente del Consiglio di Amministrazione per iscritto a mezzo raccomandata A.R. da inviare presso la sede sociale all'attenzione del Servizio Investor Relations ovvero mediante comunicazione via posta elettronica all'indirizzo [ir@c-i-a.it](mailto:ir@c-i-a.it).

Entro lo stesso termine e con le medesime formalità deve essere presentata, sempre all'organo di amministrazione, da parte degli eventuali soci proponenti, una relazione sulle materie di cui essi propongono la trattazione. Si ricorda che l'integrazione non è ammessa per gli argomenti sui quali l'Assemblea delibera, a norma di legge, su proposta degli amministratori o sulla base di un progetto o di una relazione da essi predisposta, diversa da quelle di cui all'art. 125-ter, comma 2, del TUF.

Il Consiglio si adopera affinché sia assicurata agli azionisti un'adeguata informativa circa gli elementi necessari affinché essi possano assumere con cognizione di causa le decisioni di competenza assembleare. In particolare, sul sito istituzionale [www.compagniaimmobiliareazionaria.it](http://www.compagniaimmobiliareazionaria.it) sono disponibili i documenti e le informazioni di interesse degli azionisti e degli investitori istituzionali, con particolare riferimento alle modalità per la partecipazione e l'esercizio del diritto di voto in assemblea, nonché alla documentazione relativa agli argomenti posti all'ordine del giorno, ivi incluse, in caso di nomine, le liste di candidati alle cariche di amministratore e di sindaco con l'indicazione delle relative caratteristiche personali e professionali.

## **17. ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO**

Si rinvia a quanto indicato al Cap. 11 della presente relazione.

---

## **18. CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO**

Non si sono verificati cambiamenti nella struttura di *corporate governance*, a far data dalla chiusura dell'esercizio.

**TABELLA 1: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Consiglio di Amministrazione											Comitato Controllo Interno		Comitato Remun.	
Carica	Componenti	in carica dal	in carica fino a	Esec.	Lista	Non esecutivo	Indip. da codice	Indip. da TUF	(%) part.	Numero altri incarichi	App.	% part.	App.	% part
Presidente	Vittorio Terrenghi	30/04/2009	App. Bil 2011	Si	M	No	No	No	100	3				
Vice Presidente	Paolo Panerai	30/04/2009	App. Bil 2011	Si	M	No	No	No	100	1				
Amministratore Delegato	Luca Panerai	30/04/2009	App. Bil 2011	Si	M	No	No	No	60	1				
Amministratore Delegato	Marco Fanfani	30/04/2009	App. Bil 2011	Si	M	No	No	No	20	--				
Consigliere	Angelo Riccardi	30/04/2009	App. Bil 2011	No	M	Si	No	No	60	1	X	100	X	100
Consigliere	Nicoletta Costa Novaro	30/04/2009	App. Bil 2011	No	M	Si	No	No	100	--				
Consigliere	Umberto Vitiello	30/04/2009	App. Bil 2011	No	M	Si	No	No	80	1			X	100
Consigliere	Andrea Morante	30/04/2009	App. Bil 2011	No	m	Si	Si	Si	20	1				
Consigliere	Beatrice Panerai	30/04/2009	App. Bil 2011	No	M	Si	No	No	80	--				
Consigliere	Diego Della Valle	30/04/2009	App. Bil 2011	No	M	Si	Si	Si	0	8				
Consigliere	Maurizio Carfagna	30/04/2009	App. Bil 2011	No	M	Si	Si	Si	80	8	X	100		
Consigliere	Giovanni Cattaneo della Volta	30/04/2009	App. Bil 2011	No	M	Si	Si	Si	80	--	X	--	X	100

Nel corso dell'esercizio di riferimento si sono svolte:

- Cinque riunioni del Consiglio di Amministrazione;
- Tre riunioni del Comitato per il Controllo Interno;
- Una riunione del Comitato per le Remunerazioni.

---

**TABELLA 2: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE**

Carica	Componenti	in carica dal	in carica fino a	Lista (M/m)	Indipendenza da Codice	% partecipazione	Numero altri incarichi	Cessazione carica con app. bilancio 2008
Presidente	Roberto Tettamanti	30/04/2009	App. Bilancio 2011	m	S	100	--	
Sindaco Effettivo	Pierluigi Galbussera	30/04/2009	App. bilancio 2011	M	S	100	1	
Sindaco Effettivo	Carlo Maria Mascheroni	30/04/2009	App. Bilancio 2011	M	S	100	1	
Sindaco Supplente	Luciano Barbucci	30/04/2009	App. bilancio 2011	M	S	N/A		
Sindaco Supplente	Maurizio Bottoni	30/04/2009	App. bilancio 2011	m	S	N/A		

Nel corso dell'esercizio di riferimento si sono tenute numero sette riunioni del collegio sindacale

