

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria



***Relazione e Bilancio
al 31 dicembre 2009***

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

Avviso di convocazione di Assemblea

Gruppo CIA

❑	Composizione degli organi sociali	5
❑	Relazione sulla gestione del Gruppo	6
❑	Bilancio Consolidato	27
❑	Prospetto dei flussi di cassa consolidati.....	33
❑	Note al Bilancio Consolidato	37
❑	Prospetto delle Partecipazioni Rilevanti ex. Art. 120 del D.Lgs n. 58/1998	64
❑	Relazione sul Governo Societario e sugli Assetti Proprietari	66
❑	Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999	85
❑	Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato	86
❑	Relazione della Società di Revisione sul Bilancio Consolidato	89

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

❑	Relazione sulla gestione della capogruppo	92
❑	Bilancio separato della capogruppo	104
❑	Prospetto dei flussi di cassa della capogruppo	110
❑	Note al bilancio separato della capogruppo	111
❑	Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999	139
❑	Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio separato della Capogruppo	140
❑	Relazione della Società di Revisione sul Bilancio separato della Capogruppo	151

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA CIA S.P.A.

Via G. Borgazzi 2

Capitale Sociale € 922.952,60 i.v.

Codice Fiscale e Numero Iscrizione Registro Imprese di Milano
03765170968

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA

I Signori Azionisti sono convocati in assemblea ordinaria per il giorno 29 aprile 2010 alle ore 11.30 presso la sala conferenze in Milano, Via Marco Burigozzo 5, in prima convocazione, ed occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 30 aprile 2010, stesso luogo ed ora, per deliberare sul seguente

Ordine del Giorno

1. Presentazione del bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2009 e delle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Delibere inerenti e conseguenti;

Partecipazione all'assemblea

Ai sensi di Legge e di statuto hanno diritto di intervenire all'assemblea gli Azionisti per i quali è stata rilasciata l'apposita certificazione dai rispettivi intermediari, aderenti al sistema di gestione accentrata Monte Titoli S.p.A., e comunicata all'emittente al più tardi due giorni prima di quello stabilito per l'assemblea in prima convocazione.

La documentazione relativa all'ordine del giorno, nonché la relazione sul governo societario, prevista dalla normativa vigente, verrà messa a disposizione presso la sede sociale, presso la Borsa Italiana S.p.A. e sul sito internet della Società (www.compagniaimmobiliareazionaria.it) nei termini previsti dalle vigenti disposizioni, con facoltà per gli Azionisti di ottenerne copia.

Milano, 25 marzo 2010

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Vittorio Terrenghi

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA CIA S.P.A.

Via G. Borgazzi 2

Capitale Sociale € 922.952,60 i.v.

Codice Fiscale e Numero Iscrizione Registro Imprese di Milano

03765170968

INTEGRAZIONE AVVISO DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

Con riferimento all'avviso di convocazione dell'Assemblea ordinaria di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., pubblicato in data 27 marzo 2010, si precisa che ai sensi dell'art. 5 dello Statuto Sociale il capitale sociale è pari ad euro 922.952,60, diviso in 92.295.260 azioni del valore nominale di 0,10 euro ciascuna. Ognuna delle azioni dà diritto ad un voto in Assemblea. Ogni azionista con diritto ad intervenire in Assemblea può farsi rappresentare ai sensi di legge mediante delega scritta; il modulo di delega di voto può essere reperito presso gli intermediari abilitati.

In considerazione della composizione dell'azionariato e delle informazioni pervenute, si ha motivo di ritenere che l'Assemblea si terrà in seconda convocazione, il giorno 30 aprile 2010 alle ore 11.30.

Milano, 8 aprile 2010

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Vittorio Terrenghi

Composizione degli Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

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

Collegio Sindacale

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

Società di Revisione

BDO S.p.A.

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 S.p.A.
e società controllate
Sede in Milano - Via G. Borgazzi, 2

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
AL 31 DICEMBRE 2009

Premessa

Le relazioni di CIA Gruppo e della capogruppo Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2009, 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.

Andamento della gestione

Il conto economico di CIA e società controllate al 31 dicembre 2009 chiude con un risultato negativo ante imposte di 0,46 milioni euro (positivo nel 2008 per 1,38 milioni) e di -0,45 milioni euro dopo gli interessi di terzi e le imposte (+1,38 milioni nel 2008).

Il valore della produzione al 31 dicembre 2009 è stato di 4,09 milioni di euro che raffrontato ai 5,29 milioni di euro del corrispondente periodo del 2008 segna un decremento del 22,7%.

Il margine operativo lordo, inteso come differenza tra valore e costi della produzione prima degli ammortamenti, è positivo per 1,49 milioni di euro (contro 3,122 milioni del 2008).

Principali eventi economico - finanziari del periodo

I Ricavi delle vendite 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 spa 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:

- Nel settore vitivinicolo i ricavi dell'attività sono aumentati da 0,2 a 1,04 milioni di euro: tale aumento va principalmente attribuito alla produzione e alla vendita di vino della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. Nel corso dell'anno si è registrato l'avvio della commercializzazione dei vini della collezione "Grandi Stilisti" (con etichette di Valentino, Versace, Missoni, Alberta Ferretti, Ferré, Anna Molinari – Bluemarine, Carolina Marengo) e un significativo incremento dei volumi di vendita della linea Baglio del Sole, commercializzata a partire dal secondo semestre 2008. Si segnala che le prime valutazioni dei vini da parte delle guide e delle riviste di settore sono state estremamente positive, e hanno posto i vini ai vertici qualitativi (per esempio Wine Spectator, la bibbia del settore, ha collocato due vini della collezione fra i primi cinque

assoluti di Sicilia).

- I ricavi di locazione e facility management hanno manifestato una sostanziale stabilità dovuta al fatto che non vi sono state variazioni, nel periodo di riferimento, né degli immobili dati in locazione, né delle condizioni contrattuali che regolano gli affitti degli immobili stessi con le società locatarie, fatta eccezione per i normali adeguamenti ISTAT e per una riduzione, a partire dal secondo semestre, del corrispettivo di un contratto di facility management sull'immobile di Gian Galeazzo 29 a seguito di una riduzione delle prestazioni erogate.
- Gli altri proventi operativi invece si riducono di circa 2 milioni di euro, e questa diminuzione va attribuita ad operazioni straordinarie del 2008, che avevano un valore di circa 2,1 milioni di euro, e conseguenti alle cessioni del 19,3% nella partecipazione della collegata Società Infrastrutture Sicilia srl e di una proprietà immobiliare nell'isola di Capraia, considerata non strategica per CIA.

Tra le attività di investimento si evidenzia il seguente stato di avanzamento:

- Sono in fase di completamento le finiture della cantina sita fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia, realizzata dalla controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. L'investimento totale è di circa 8,6 milioni di euro. Il programma di investimento è stato ammesso con Decreto della Regione Sicilia all'ottenimento di un contributo in conto capitale, come previsto nella Mis.4.09 del POR Sicilia 2000/2006, per il 50% della spesa ritenuta ammissibile pari a 7,0 milioni di euro. Il contributo di 3,5 milioni di euro è stato incassato totalmente alla data del 30 giugno 2009 a seguito del buon esito dell'accertamento e collaudo finale. Nel mese di dicembre sono state ottenute tutte le autorizzazioni e certificazioni necessarie per garantire il pieno funzionamento dell'impianto produttivo. La cantina ha una capacità produttiva di 10.000 Hl.
CIA, unitamente alle controllate Feudi del Pisciotto S.r.l e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l., dispone della proprietà non solo dell'immobile oggetto dell'investimento, ma anche dei terreni e delle vigne nella zona circostante nonché dell'edificio storico adiacente (un antico Baglio) di 7.500 mq. Al momento sono stati impiantati circa 40 ettari di vigneti, di cui l'85% di questi già produttivi e che consentono all'azienda di essere in buona parte autonoma nel reperimento della materia prima.
Per la vendemmia 2009, la produzione da uve ha generato circa 1.000 Hl di vino, pari 135 mila bottiglie.
La crescente attività produttiva ha generato inevitabilmente maggiori costi. Una parte consistente della crescita dei costi operativi è proprio da attribuirsi alle start up delle attività vitivinicole.
- Proseguono come da programma i lavori di ristrutturazione dell'immobile sito in corso Italia 64 – via Burigozzo 1, (di proprietà di Diana Bis S.r.l., società controllata per il tramite di Burigozzo 1 S.r.l.): i primi 870 mq destinati ad uso uffici sono stati ultimati, mentre i successivi 1.600 mq verranno prevedibilmente ultimati entro il mese di giugno 2010.
Nel mese di agosto sono iniziati i lavori per la realizzazione dei boxes nell'area di proprietà adiacente, in via Borgazzi. Il progetto prevede la costruzione di 39 boxes distribuiti in tre piani interrati. I lavori verranno prevedibilmente ultimati nell'ultimo trimestre 2010.
- Nel corso del primo semestre dell'esercizio CIA ha interamente sottoscritto l'aumento di capitale deliberato dalla partecipata Donnafugata Resort srl per la quota di sua competenza. Nel mese di luglio la società ha sottoscritto una quota inoptata, per un corrispettivo pari a 113 mila euro, dell'aumento di capitale deliberato. L'operazione ha determinato una crescita della partecipazione dal 15% al 16,27%.
A partire dal 1 ottobre 2009 e fino al 31 luglio 2013, è conferita contrattualmente facoltà a CIA di cedere ad una un'importante società quotata, la quota di partecipazione detenuta nella società Donnafugata Resort srl di Ragusa (opzione put). Donnafugata Resort srl ha in corso la realizzazione di un complesso alberghiero a cinque stelle lusso con 2 campi da golf che verranno inaugurati nel primo semestre 2010.

-
- Nel mese di agosto, CIA ha esercitato l'opzione (put) per la cessione di una quota pari al 15,7% della partecipazione posseduta in Società Infrastrutture Sicilia S.r.l. (facoltà/diritto garantito contrattualmente). La formalizzazione della compravendita delle quote non è potuta avvenire a causa della mancata presenza all'atto davanti al notaio della parte acquirente (EuroAirport Srl del Gruppo Miro Radici Finance di Bergamo). Da questo rifiuto di eseguire il contratto, a tutti gli effetti già valido, è nata una controversia tra le parti, attualmente in corso. Il tribunale con provvedimento d'urgenza ha fissato la prima udienza del giudizio per il 9 aprile 2010. Il mancato rispetto degli obblighi contrattuali di acquisto da parte del gruppo Miro Radici di Bergamo ha fatto venir meno una significativa plusvalenza, che nell'attività tipica della società di gestione di portafoglio avrebbe determinato anche per il 2009 un forte utile di bilancio. In seguito a tale mancato rispetto degli obblighi, come detto, è stata avviata con l'assistenza dello studio Bonelli, Erede, Pappalardo un'azione giudiziaria i cui primi effetti saranno visibili in tempi stretti e quindi ciò avrebbe consigliato di rinviare al maggior termine l'approvazione del bilancio. Rinvio che non è stato possibile perché la norma che consente anche alle società quotate di avvalersi di detto maggior termine avrà vigore a partire dai rendiconti del primo semestre 2010. Non avendo rispettato gli impegni contrattuali, in base a quanto previsto nello stesso contratto, il gruppo Miro Radici dovrà pagare una penale pari al 150% del prezzo stabilito per la put. Il gruppo Radici, evidentemente consapevole di ciò, ha cercato di avviare rapporti per una transazione che potrà essere accettata solo se rispettasse, in termini di ricavi per CIA, gli obblighi contrattuali.
 - Nel mese di dicembre, CIA ha presentato un'offerta per l'acquisto di una porzione d'immobile ad uso uffici di circa 430 mq sito in Manhattan, New York 7-9 East 20th, versando contestualmente un anticipo cauzionale pari al 10% del prezzo proposto. L'acquisto, condizionato dal parere favorevole del board del condominio (come da prassi americana), è stato poi concluso nel primo trimestre 2010. L'operazione è stata finanziata in parte con mezzi propri e in parte attraverso un'operazione di mutuo con una primaria banca italiana.

Al fine di dotare la società delle risorse necessarie per tutte le attività di investimento in fase di realizzazione, si è conclusa nel mese di aprile un'operazione di mutuo a tasso fisso sull'immobile sito a Milano in via Gian Galeazzo 29, per la somma di 6,5 milioni di euro, parzialmente destinato al rimborso del debito residuo di 4,4 milioni di euro gravanti sullo stesso immobile relativo a un leasing immobiliare, e per la differenza di 2,1 milioni di euro al finanziamento delle suddette attività.

Nel mese di ottobre la controllata Feudi del Pisciotto srl ha concluso un'operazione di mutuo a tasso fisso sulla cantina, per la somma di 3 milioni di euro, destinato alla dotazione di mezzi finanziari per far fronte all'ultimazione dei lavori di costruzione della cantina stessa, non essendo stato possibile incassare il valore derivante dall'esercizio della put dal Gruppo Miro Radici Finance.

Per quanto riguarda l'attività corrente e i costi di esercizio si segnala in particolare quanto segue:

- I costi per acquisti riguardano essenzialmente le materie prime necessarie alla controllata Feudi del Pisciotto srl.
- il costo del personale è di 466 mila euro relativo a 4 dipendenti nella capogruppo e a tutti i dipendenti stagionali che hanno lavorato nel 2009 per le controllate Feudi del Pisciotto srl e Azienda Agricola tenuta del Pisciotto srl. Il contenuto dimensionamento di CIA in termini di personale è possibile per il 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.
- le spese per prestazioni di servizi, sono di 1,43 milioni di euro, costituite principalmente dalle spese di gestione degli immobili. Sono compresi in questo importo anche i costi per servizi pagati alla correlata Class Editori S.p.A. per la fornitura di servizi amministrativi, finanziari, informatici e altresì per i servizi di consulenza tecnica, economico-finanziaria e strategica

inerenti la gestione e lo sviluppo di tutte le nuove attività in corso.

- gli altri costi operativi sono pari a 0,341 milioni di euro e comprendono principalmente le imposte ICI, di registro, i compensi agli organi societari e sopravvenienze passive.

Il totale degli ammortamenti è risultato pari a 0,664 milioni di euro (0,618 milioni di euro al 31 dicembre 2008). L'incremento è contabilizzato sulle controllate Feudi del Pisciotto srl e Azienda Agricola tenuta del Pisciotto srl, per l'entrata in funzione degli impianti di cui sono proprietarie.

Il Risultato Operativo (Ebit) al 31 dicembre 2009 è di 0,826 milioni di euro.

Gli oneri finanziari netti sono pari a 1,291 milioni di euro (1,128 milioni euro al 31 dicembre 2008). L'incremento va attribuito alle attività di investimento realizzate nel 2009, che hanno generato maggiori fabbisogni finanziari per gli investimenti effettuati e non all'aumento dei tassi, essendo stati ottenuti i finanziamenti a tasso fisso e non avendo potuto incassare quanto dovuto dal Gruppo Miro Radici.

Conto economico consolidato

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

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09	Variatz. (%)
Ricavi di vendita	5.293	4.089	(22,7)
Costi Operativi	(2.171)	(2.599)	19,7
Margine Lordo	3.122	1.490	(52,3)
<i>Incidenza sui ricavi</i>	58,98	36,44	
Ammortamenti	(618)	(664)	7,4
Risultato Operativo	2.504	826	(67,0)
<i>Incidenza sui ricavi</i>	47,31	20,20	
Proventi e oneri finanziari netti	(1.128)	(1.291)	14,5
Utile Ante Imposte	1.376	(465)	(133,8)
Imposte	6	13	116,7
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	-	-	
Risultato di competenza del gruppo	1.382	(452)	n.s.

I Ricavi sono così suddivisi:

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09	Variaz. (%)
Ricavi affitti	2.045	2.096	2,5
Ricavi facility management	789	740	(6,2)
Ricavi Attività vitivinicola	172	1.045	<i>n.s</i>
Altri ricavi	2.287	208	(90,9)
Totale	5.293	4.089	(22,7)

La flessione dei ricavi va attribuita al fatto che nell'esercizio precedente si sono realizzati proventi straordinari per circa 2,0 milioni di euro, conseguenti alle cessioni del 19,3% della collegata Società Infrastrutture Sicilia srl e di una proprietà immobiliare nell'isola di Capraia, considerata non strategica per CIA.

I ricavi inerenti la cantina includono sia le vendite di vino che la variazione di rimanenze di prodotti.

La voce altri ricavi comprende quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda.

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

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09	Variaz. (%)
Acquisti	88	417	<i>n.s.</i>
Servizi	1.369	1.430	4,5
Costo del personale	217	466	114,7
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	118	(55)	<i>n.s.</i>
Altri costi operativi	379	341	(10,0)
Totale costi operativi	2.171	2.599	19,7

L'incremento dei costi, va principalmente attribuito alle attività delle controllate Feudi del Pisciotto srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto srl.

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

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09	Variaz. (%)
Costi locazioni	31	31	--
Costi facility	322	311	(3,4)
Costi consulenze finanziarie e amministrative	677	529	(21,9)
Altri costi	339	559	64,9
Totale Servizi	1.369	1.430	4,5

Stato patrimoniale consolidato

Per una completa analisi dello stato patrimoniale si rimanda al bilancio e alla nota integrativa.

Crediti commerciali

Il totale dei crediti commerciali è passato da 1,19 milioni di euro del 31 dicembre 2008 a 1,11 milioni di euro del 31 dicembre 2009.

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	31/12/08	31/12/09
Clienti ordinari	1.181	633
Fatture da emettere	24	491
Fondo Svalutazione Crediti	(10)	(10)
Totale crediti commerciali	1.195	1.114

La patrimonializzazione netta di gruppo al 31 dicembre 2009, ammonta a 2,3 milioni di euro contro i 3,3 milioni di euro del 31/12/2008.

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

€(migliaia)	31/12/2008	31/12/2009	Variazioni 2009/2008	Variaz. (%)
Titoli	-	-	-	
Disponibilità liquide	446	48	(398)	(89,2)
Debiti finanziari non correnti	(40.491)	(47.098)	(6.607)	(16,3)
Debiti finanziari correnti	(2.987)	(3.027)	(40)	(1,3)
Posizione finanziaria netta	(43.032)	(50.077)	(7.045)	(16,4)

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 43,0 milioni di euro a un indebitamento netto di 50,0 milioni di euro, con un peggioramento di circa 7,0 milioni euro.

La crescita va principalmente attribuita sia alle maggiori risorse necessarie per i lavori di completamento della cantina e all'avvio dell'attività corrente, di cui si è detto, che alla ristrutturazione dell'immobile sito in corso Italia 64 – via Burigozzo 1, di proprietà della controllata Diana Bis.

Si segnala che ad aprile si è conclusa con la Cassa di Risparmio di Genova un'operazione di mutuo a tasso fisso, per la somma di 6,5 milioni di euro, parzialmente destinato al rimborso del debito residuo di 4,4 milioni di euro relativo ad un leasing immobiliare (Unicredit Leasing), e per il residuo impiegato nell'attività di investimento. L'operazione ha consentito di migliorare e stabilizzare il tasso di interesse e di ridurre la quota di esborso annuale per quota capitale e interessi.

Nel mese di ottobre la controllata Feudi del Pisciotto srl ha concluso con il Banco di Sicilia un'operazione di mutuo a tasso fisso, per la somma di 3 milioni di euro, destinato parzialmente alla dotazione di mezzi finanziari per far fronte all'ultimazione dei lavori di costruzione della cantina stessa e alla dotazione di risorse finanziarie per l'attività corrente (start-up).

La linea di credito con Banca Nuova (anticipazione del finanziamento per la realizzazione della cantina) è stata chiusa a seguito del rimborso totale del debito nei primissimi giorni del mese di luglio.

L'indebitamento fa quindi riferimento al finanziamento dello sviluppo del patrimonio immobiliare, che anche stimato prudenzialmente risulta essere molto superiore all'indebitamento stesso.

Dividendi pagati

A maggio 2009 sono stati pagati dividendi relativi al risultato conseguito nel 2008 per un ammontare di 921 mila euro.

Dati di Borsa

	2008	2009
Quotazione minima (euro)	0,2004	0,1982
Quotazione massima (euro)	0,329	0,388
Volumi trattati (complessivi) (euro)	5.859.839	6.094.852
Capitalizzazione minima (ml. euro)	18	18
Capitalizzazione massima (ml. euro)	30	36
Capitalizzazione media (ml. euro)	23	28
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

In attuazione della 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.

Per quanto riguarda gli indicatori c.d. non finanziari richiesti dalla normativa, ed in particolare il posizionamento di mercato, l'efficienza dei fattori produttivi e dei processi produttivi, l'innovazione, si rimanda a quanto descritto in relazione, sia nei commenti ai dati economici sia nella rappresentazione dei dati settoriali.

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>31/12/2008</u>	<u>31/12/2009</u>	<u>Variazione</u> <u>%</u>
Ricavi delle vendite	4.935	3.272	(33,7)
Produzione interna	--	--	--
Valore della produzione operativa	4.935	3.272	(33,7)
Costi esterni operativi	(1.457)	(1.847)	26,8
Valore Aggiunto	3.478	1.425	(59,0)
Costi del personale	(217)	(466)	114,7
Margine Operativo Lordo (MOL)	3.261	959	(70,6)
Ammortamenti e accantonamenti	(618)	(664)	7,4
Risultato Operativo	2.643	295	(88,8)
Risultato dell'area accessoria	(49)	527	n.s.
Risultato netto dell'area finanziaria	--	--	--
EBIT Normalizzato	2.594	822	(68,3)
Risultato dell'area straordinaria	(90)	4	n.s.
EBIT Integrale	2.504	826	(67,0)
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(1.128)	(1.291)	14,5
Risultato Lordo	1.376	(465)	n.s.
Imposte sul reddito	6	13	n.s.
Risultato di terzi	--	--	--
Risultato netto	1.382	(452)	(132,7)

* negli indicatori finanziari riclassificati nel risultato operativo

Di seguito l'esposizione di trend di fatturato degli ultimi 3 esercizi e i valori dei principali indici di bilancio:

€uro/000	2007	2008	2009
Fatturato totale	3.015	5.293	4.089
Utile Netto	67	1.382	(452)

		31/12/08	31/12/09
<u>Indici di finanziamento delle immobilizzazioni</u>			
Margine Primario di Struttura (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	€/000	(44.976)	(53.178)
Quoziente Primario di Struttura (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	0,07	0,04
Margine Secondario di Struttura (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	€/000	(2.189)	(3.781)
Quoziente Secondario di Struttura (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	0,95	0,93

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

Indici sulla struttura dei finanziamenti

Quoziente di indebitamento complessivo (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	%	15,59	25,64
Quoziente di indebitamento finanziario (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	12,85	21,52

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

Indici di redditività

ROE Netto (Risultato Netto / Mezzi Propri)	%	41,27	(19,42)
ROE Lordo (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	41,09	(19,98)
ROI (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	3,14	(1,79)
ROS (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	53,27	(30,44)

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

Margine di Disponibilità (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	€/000	(2.189)	(3.781)
Quoziente di Disponibilità (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	0,77	0,63
Margine di Tesoreria (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	(2.375)	(4.576)
Quoziente di Tesoreria (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	0,75	0,55

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) Ricavi locazioni

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2009 i seguenti risultati :

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	2008	2009	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	2.045	2.096	51	2,5
Costi operativi diretti	1.197	1.176	(21)	(1,7)
Margine di contribuzione	848	920	72	8,5
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>41,6</i>	<i>43,9</i>		

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

B) Ricavi per servizi e facility management

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2009 i seguenti risultati:

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	2008	2009	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
Ricavi	789	740	49	6,2
Costi operativi diretti	322	311	(11)	(3,4)
Margine di contribuzione	467	429	(38)	(8,1)
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>59,2</i>	<i>58,0</i>		

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

C) Attività vitivinicola

L'Area di attività, riferita alle controllate Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Feudi del Pisciotto, ha conseguito nel corso del 2009 i seguenti risultati:

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	2008	2009	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
Ricavi	220	1.167	947	<i>n.s.</i>
Costi operativi diretti	256	1.078	822	<i>n.s.</i>
Margine di contribuzione	(36)	89	125	<i>n.s.</i>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>(16,4)</i>	<i>7,6</i>		

Nei ricavi dell'attività vitivinicola sono incluse le vendite di vino, la variazione di rimanenze di prodotti e i contributi in conto capitale per la quota di competenza del periodo.

Nei costi sono invece inclusi, oltre alle spese dirette per la produzione del vino, anche gli ammortamenti relativi agli impianti di cantina entrati in funzione.

Partecipazioni

In dettaglio circa le **controllate** si precisa quanto segue, evidenziando che trattasi in tutti i casi di Società in fase di start-up, attive nel settore agriturismo siciliano:

- **Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.:** la società con sede in Palermo ha allo studio un progetto per la realizzazione di un resort a 5 stelle. Ha chiuso l'esercizio 2009 con un risultato ante imposte di - 294 mila euro (- 217 milioni dopo le imposte, per effetto delle imposte anticipate)
- **Feudi del Pisciotto S.r.l.:** la società con sede in Palermo sviluppa attività vinicola. Ha chiuso l'esercizio 2009 con un risultato ante imposte di 78 mila euro (39 mila euro dopo le imposte)
- **Resort del Pisciotto S.r.l.:** la società con sede in Palermo ha chiuso l'esercizio 2009 con un risultato ante imposte di - 14 mila euro (-10 mila euro dopo le imposte, per effetto delle imposte anticipate)

- **Resort & Golf Società Consortile A r.l.:** la società con sede in Palermo ha chiuso l'esercizio 2009 con una perdita di mille euro.
- **Burigozzo 1 S.r.l.:** la società con sede in Milano ha chiuso l'esercizio 2009 con un risultato ante imposte di - 2 mila euro (- mille euro dopo le imposte, per effetto delle imposte anticipate)
- **Diana Bis S.r.l.:** la società con sede in Milano ha chiuso l'esercizio 2009 con un risultato ante imposte di -88 mila euro (- 70 mila dopo le imposte, per effetto delle imposte anticipate)

Rapporti con parti correlate e collegate

Al 31 dicembre 2009 esistono rapporti con parti correlate relative ad operazioni commerciali

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

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Forniture da Gruppo Class per immobili (capitalizzazioni)	--	80
Crediti vs. Class Editori e controllate	1.015	220
Crediti vs. Italia Oggi editori Erinne	--	287
Crediti vs. Domini Castellare di Castellina	10	502
Debiti vs. Class Editori e sue controllate	(950)	(906)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09
<u>Rapporti Economici</u>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	1.743	1.777
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	234	238
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	31	32
Ricavi per servizi Facility vs. Class Editori	687	627
Ricavi per servizi Facility vs. Italia Oggi Editori	97	99
Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare di Castellina	--	436
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(531)	(328)

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

L'incremento dei ricavi per affitti e facility 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, in fase di ristrutturazione da parte della stessa CIA, e destinato per una parte, ad essere adibito ad uso uffici a beneficio di Class Editori.

Per quanto riguarda la distribuzione dei vini prodotti da Feudi del Pisciotto S.r.l. è stato stipulato nel 2008 e rinnovato per il 2009 un contratto con la società specializzata Domini Castellare di Castellina S.r.l., 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 principali rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA con società collegate.

€uro/000	31/12/2008	31/12/2009
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Crediti verso Turistica Florio	99	99
Crediti verso Isola Longa	4	4
Crediti verso Società Infrastrutture Sicilia	1.664	1.677
Crediti verso Donnafugata Resort	120	--
<u>Rapporti Economici</u>		
Ricavi per servizi di consulenza vs. Donnafugata Resort	100	--

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI LA SOCIETA' E' ESPOSTA

Rischi connessi al settore in cui la Società opera

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

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 evidenziato 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, 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 del Gruppo 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 sana politica di equivalenza finanziaria tra fonti ed impieghi) sono stati contratti a tasso fisso, riparandosi da possibili incrementi dei tassi.

Rischi di cambio

Le attività del Gruppo nel 2009 si sono sviluppate pressoché interamente nell'area euro. Gli investimenti effettuati ad inizio 2010 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

Nonostante l'incremento rispetto al precedente esercizio dell'indebitamento verso il sistema bancario, la capacità di generare flussi di cassa, garantiti dai canoni di locazione e di facility management, unitamente alle previsioni di vendita dei vini della controllata Feudi del Pisciotto srl, rendono allo stato poco probabile 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, l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativi alla presunta non inerenza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. Si è tutt'ora in attesa di ricevere il relativo avviso d'accertamento.

Personale

Media del periodo:

	31/12/08	31/12/09	Variazione assoluta
Dirigenti	--	--	--
Impiegati	3,6	4,0	0,4
Totale	3,6	4,0	0,4

Principali eventi successivi al 31 dicembre 2009:

Successivamente al 31 dicembre 2009 l'attività è proseguita in modo positivo in condizioni di economicità ed efficienza e i nuovi investimenti realizzati hanno fatto crescere ulteriormente il valore degli asset aziendali.

Nel mese di gennaio CIA ha sottoscritto integralmente l'aumento di capitale a pagamento deliberato, in data 26 ottobre 2009, dall'Assemblea dei Soci di Donnafugata Resort srl, per la quota a lei riservata. Nel mese di febbraio 2010 ha sottoscritto una quota inoptata, per un corrispettivo pari a 159 mila euro, dell'aumento di capitale deliberato; tale sottoscrizione ha determinato una ulteriore crescita della partecipazione dal 16,27% al 17,41%.

Nell'ottica di diversificazione dei propri investimenti, per cogliere nuove opportunità di sviluppo e accrescere la valutazione degli asset posseduti nel campo immobiliare ed eno-gastronomico, ha effettuato due investimenti negli USA, anche in considerazione del favorevole cambio Euro/Dollaro e delle prospettive di più rapida ripresa del mercato americano.

- CIA ha finalizzato l'acquisto di una porzione di immobile ad uso uffici di circa 430 MQ sito in Manhattan, New York, 7-9 East 20th Street, fra la 5th Avenue e Broadway. Il prezzo al MQ è stato pari a circa 4.500 euro. L'operazione è stata in parte finanziata tramite un mutuo in euro della durata di 25 anni a tasso fisso, per 1,8 milioni di euro, da parte di primaria banca italiana. L'immobile sarà immediatamente messo a reddito.

-
- CIA ha anche effettuato l'ingresso nel capitale sociale di LC International LLC, holding che detiene le partecipazioni totalitarie dei ristoranti Le Cirque, Osteria Il Circo a NY, e di altri cinque, di cui tre a Las Vegas e due a Santo Domingo, con marchio Le Cirque, Il Circo e Sirio dal nome del fondatore, gestiti attraverso la formula del Management fee. Le partecipazioni nelle società-ristoranti facenti capo alla famiglia Maccioni, rappresentano gli asset societari. In America i ristoranti italiani ed in particolare il *brand* Maccioni sono posizionati al top del segmento dell'alta ristorazione e Le Cirque è considerato uno dei più famosi ristoranti al mondo. LC International ha in corso trattative per aprire altri due ristoranti, sempre in management fee, a Istanbul e in Qatar.

L'investimento complessivo è stato di 4 milioni di dollari per il 40% del capitale:

CIA ha acquistato direttamente il 20% del capitale sociale, e un altro 20% attraverso l'affiancamento come partner di SIMEST, società controllata dal governo italiano (che ne detiene il 76% del pacchetto azionario), e che ha la finalità di promuovere e sostenere il processo di internazionalizzazione delle imprese italiane ed assistere gli imprenditori nelle loro attività all'estero.

L'operazione è stata finanziata attraverso un'operazione di mutuo della durata di 8 anni a tasso fisso, per un valore di 1,5 milioni di euro, da parte di primaria banca italiana.

Nell'esercizio in corso, per le attività in Sicilia, si prevede una crescita dei ricavi grazie all'entrata a regime dell'impianto produttivo della cantina vitivinicola della controllata Feudi del Pisciotto srl e la commercializzazione dei propri vini, dove si evidenzia una domanda in crescita.

La conclusione della ristrutturazione della prima porzione dell'immobile sito nel centro di Milano destinata con destinazione ad uso commerciale, circa 2.300 MQ, permetterà l'immediata messa a reddito, nei tempi e come previsto dalla prima fase del progetto costruttivo identificato per l'area.

Per il Consiglio di Amministrazione

il Presidente

Vittorio Terrenghi

Passività finanziarie correlate ai singoli asset immobiliari:

Si allega, come da raccomandazioni della CONSOB sulle informazioni da inserire nelle relazioni finanziarie delle società immobiliari (Comunicato stampa del 27 febbraio 2009) l'elenco delle passività correlate agli asset immobiliari.

€ (migliaia)	Mq superficie	Costo Storico	Valore Contabile al 31/12/09	Debito Residuo al 31/12/09	Forma debito	Capitale di Debito Iniziale	Data Stipula	Data Scadenza
MILANO - Via Burigozzo 5	3.152	749	749	(13.696)	Mutuo Mutuo	(12.560) (3.000)	07/02/03 11/02/08	29/02/28 29/02/28
MILANO - Via Borgazzi 2	340	1.274	906	(174)	Mutuo	(248)	23/07/04	23/07/19
MILANO - Via Gian Galeazzo 31	465	1.855	1.486	(624)	Leasing	(1.200)	25/11/04	25/11/14
MILANO - Via Gian Galeazzo 29	3.510	8.576	7.863	(6.303)	Mutuo	(6.500)	20/04/09	20/04/21
MILANO - Via Burigozzo 1 / C.so Italia 64 Prop. Diana Bis Srl								
Immobili uso commerciale, residenziale e Boxes	4.500	29.722	29.722	(24.242)	Bridge Mutuo	(22.000) (2.242) ¹	19/09/08 19/09/08	15/09/11 15/09/38
SICILIA-Niscemi, Loc. Pisciotto Prop. Feudi del Pisciotto Srl								
Costruzione Nuova cantina	4.230		8.189 ²	(3.000)	Mutuo	(3.000)	14/10/09	14/10/29
Ristrutturazione Antico Palmento	1.480							
Totale	17.677	42.176	48.915	(48.039)		(50.750)		

Si specifica che nello schema sopra riportato non sono stati inclusi quegli Asset per i quali non sussiste correlazione diretta tra beni e passività finanziarie; tali asset sono: Feudo del Pisciotto (Sicilia): terreni, vigne e resort; Isola Longa (Sicilia) terreni e fabbricati; Isola di Levanzo (Sicilia) terreni, vigne e fabbricati; Donnafugata (Sicilia) terreni e fabbricati, beni in multiproprietà.

¹ Finanziamento con mutuo deliberato sino a Euro 11 milioni, erogato attraverso tranche sulla base dello stato avanzamento lavori. Al 31/12/2009 utilizzato per euro 2.242 mila.

² Il valore contabile al 31/12/2009 comprende l'investimento per la realizzazione della cantina e degli impianti e macchinari. I fabbricati rurali e i terreni hanno un costo storico pari a 1,5 milioni di euro. Il costo d'acquisto non è scindibile tra fabbricati e terreni, che non hanno una diretta correlazione con le passività finanziarie.

PARTECIPAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI E DEI SINDACI

Cognome Nome	Società Partecipata	N° azioni possedute 31/12/2008	note	Acquisti	note	Riduzioni o vendite	N° azioni possedute 31/12/2009	note
Amministratori								
Vittorio Terrenghi	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Panerai Paolo	Cia S.p.A.	7.883.080		2.237.784		-	10.120.864	
Marco Fanfani	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Nicoletta Costa Novaro	Cia S.p.A.	601.140		1.200.000		-	1.801.140	
Diego Della Valle	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Carfagna Maurizio	Cia S.p.A.	20.000		-		-	20.000	
Giovanni Cattaneo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Umberto Vitiello	Cia S.p.A.	11.000		-		-	11.000	
Riccardi Angelo	Cia S.p.A.	4.000		-		-	4.000	
Andrea Morante	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Luca Panerai	Cia S.p.A.	57.500		830.000		-	887.500	
Beatrice Panerai	Cia S.p.A.	50.000		830.000		-	880.000	
Sindaci								
Carlo Maria Mascheroni	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Pierluigi Galbusera	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Roberto Tettamanti	Cia S.p.A.	-		-		-	-	

EMOLUMENTI E COMPENSI DEI CONSIGLIERI E DEI SINDACI

Nome e cognome	Carica ricoperta	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti per la carica nella società che redige il bilancio	Benefici non monetari	Bonus e altri incentivi	Altri compensi
Fanfani Marco	Consigliere (Amministr. Delegato)	1/1/09-31/12/09	Appr.bilancio 2011	30.000	-	-	-
Panerai Paolo	Consigliere (Vice-Presidente)	1/1/09-31/12/09	Appr.bilancio 2011	8.000	-	-	-
Terrenghi Vittorio	Consigliere (Presidente)	1/1/09-31/12/09	Appr.bilancio 2011	10.000	-	-	-
Della Valle Diego	Consigliere	1/1/09-31/12/09	Appr.bilancio 2011	3.000	-	-	-
Vitiello Umberto	Consigliere	1/1/09-31/12/09	Appr.bilancio 2011	3.000	-	-	-
Panerai Luca	Consigliere	1/1/09-31/12/09	Appr.bilancio 2011	3.000	-	-	-
Panerai Beatrice	Consigliere	1/1/09-31/12/09	Appr.bilancio 2011	3.000	-	-	-
Costa Novaro Nicoletta	Consigliere	1/1/09-31/12/09	Appr.bilancio 2011	3.000	-	-	-
Morante Andrea	Consigliere	30/04/09-31/12/09	Appr.bilancio 2011	3.000	-	-	-
Riccardi Angelo	Consigliere	1/1/09-31/12/09	Appr.bilancio 2011	3.000	-	-	-
Carfagna Maurizio	Consigliere	1/1/09-31/12/09	Appr.bilancio 2011	3.000	-	-	-
Cattaneo Giovanni Della Volta	Consigliere	1/1/09-31/12/09	Appr.bilancio 2011	3.000	-	-	-
Roberto Tettamanti	Presidente coll.sindacale	30/04/09-31/12/09	Appr.bilancio 2011	3.223	-	-	-
Pierluigi Galbussera	Sindaco effettivo	1/1/09-31/12/09	Appr.bilancio 2011	6.123	-	-	-
Mascheroni Carlo Maria	Sindaco effettivo	1/1/09-31/12/09	Appr.bilancio 2011	8.057	-	-	-
Maria Grazia Vassallo	Sindaco effettivo	1/1/08-30/04/09	Appr.bilancio 2008	3.867	-	-	-
	Dirigenti con Responsabilità strategiche	1/1/09-31/12/09		--	-	-	--

Il rinnovo del Consiglio di Amministrazione è stato deliberato in data 30 Aprile 2009, dall'Assemblea degli azionisti di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., per un triennio sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2011. Non esistono benefici non monetari o bonus ed altri incentivi.

Il rinnovo del Collegio Sindacale è stato deliberato dall'Assemblea degli Azionisti di Compagnia Immobiliare Azionaria in data 30 aprile 2009 per un triennio sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2011. Non esistono benefici non monetari o bonus ed altri incentivi.

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

	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	1.777	1	502	118	--	1.786	376
Resort del Pisciotto S.r.l.	--	4	15	(2)	--	--	21
Resort & Golf Soc. Consor. a r.l	--	--	12	2	--	--	10
Feudi del Pisciotto S.r.l.	9.313	1	2.994	1.431	--	6.969	3.908
Burigozzo 1 S.r.l.	--	27.703	43	8	--	22.000	5.738
Diana Bis S.r.l.	28.077	40	409	25.507	--	2.242	777

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. (*)	40.354	--	12.658	8.611	25	23.451	20.925
Azienda Turistica Florio S.r.l.	595	--	42	203	--	--	434
Isola Longa Turismo Rurale	6	--	11	5	--	--	12
Soc. Infrastrutture Sicilia S.r.l.	643	--	28	13	--	--	3.658

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.	87	(276)	(104)	(1)	(294)	(217)
Resort del Pisciotto S.r.l.	--	(14)	--	--	(14)	(10)
Resort & Golf Società Consor. a r.l	--	(1)	--	--	(1)	(1)
Feudi del Pisciotto S.r.l.	1.174	(806)	(246)	(44)	78	39
Burigozzo 1 S.r.l.	89	(90)	(1)	--	(2)	(1)
Diana Bis S.r.l.	--	(88)	--	--	(88)	(70)

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.(*)	915	(380)	--	(589)	(54)	(54)
Azienda Turistica Florio S.r.l.	--	(8)	--	--	(8)	(4)
Isola Longa Turismo Rurale S.r.l.	--	(5)	--	--	(5)	(5)
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	--	(7)	--	--	(7)	(7)

(*) Valori riferiti alla situazione al 30/09/2009

Bilancio consolidato

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2009

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2008	31 dicembre 2009
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	1	706	4
Immobilizzazioni immateriali		706	4
Immobilizzazioni materiali	2	45.180	52.007
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	1.997	2.713
Altre partecipazioni	4	256	256
Crediti finanziari		--	--
Altri crediti	5	186	525
ATTIVITA' NON CORRENTI		48.325	55.505
Rimanenze	6	186	795
Crediti commerciali	7	1.195	1.114
Crediti finanziari	8	2	--
Crediti tributari	9	1.728	2.394
Altri crediti	10	3.677	2.134
Disponibilità liquide	11	446	48
ATTIVITA' CORRENTI		7.234	6.485
TOTALE ATTIVO		55.559	61.990

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2009

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2008	31 dicembre 2009
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		28	125
Altre riserve		(511)	204
Utili (perdita) del periodo		1.382	(452)
Patrimonio netto di gruppo		3.348	2.326
Capitale e riserve di terzi		1	1
Utile (perdita) di terzi		--	--
Patrimonio netto di terzi		1	1
PATRIMONIO NETTO	12	3.349	2.327
Debiti finanziari	13	40.491	47.098
Fondi per rischi ed oneri		--	--
TFR e altri fondi per il personale	14	14	17
PASSIVITA' NON CORRENTI		40.505	47.115
Debiti finanziari	15	2.987	3.027
Debiti commerciali	16	2.030	2.953
Debiti tributari	17	519	427
Altri debiti	18	6.169	6.141
PASSIVITA' CORRENTI		11.705	12.548
TOTALE PASSIVITA'		52.210	59.663
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		55.559	61.990

Conto Economico separato consolidato al 31 dicembre 2009

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2008	31 dicembre 2009
Ricavi		2.844	3.272
Altri proventi operativi		2.449	817
Totale Ricavi	19	5.293	4.089
Costi per acquisti	20	(88)	(417)
Costi per servizi	20	(1.369)	(1.430)
Costi per il personale	20	(217)	(466)
Altri costi operativi	20	(379)	(341)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	20	(118)	55
Margine operativo lordo – Ebitda		3.122	1.490
Ammortamenti e svalutazioni	2	(618)	(664)
Risultato operativo – Ebit		2.504	826
Proventi/(Oneri) finanziari netti	21	(1.128)	(1.291)
Risultato ante imposte		1.376	(465)
Imposte	22	6	13
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		--	--
Risultato attribuibile al gruppo		1.382	(452)
Utile per azione, base		0,02	0,00
Utile per azione, diluito		--	--

Conto Economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2009

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2008	31 dicembre 2009
Risultato Netto		1.382	(452)
Altre componenti del Conto Economico Complessivo			
...		--	--
Imposte sulle altre componenti del conto economico complessivo		--	--
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali	23	--	--
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL PERIODO		1.382	(452)
Attribuibile a:			
AZIONISTI DI MINORANZA		--	--
AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE		1.382	(452)
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		1.382	(452)

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2007 – 31/12/2008

(migliaia di Euro)	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
SALDI AL 31/12/2007	923	1.526	18	--	31	--	67	2.565	--	2.565
<u>Movimenti 2008:</u>										
Destinazione Risultato			10		57		(67)	--		--
Distribuzione dividendi										
Movimenti Riserve					(599)			(599)	1	(598)
<u>Risultato del periodo:</u>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Tot.Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Risultato Netto del periodo							1.382	1.382	--	1.382
Risultato Complessivo del periodo	--	--	--	--	--	--	1.382	1.382	--	1.382
SALDI AL 31/12/2008	923	1.526	28	--	(511)	--	1.382	3.348	1	3.349

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2008 – 31/12/2009

(migliaia di Euro)	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
SALDI AL 31/12/2008	923	1.526	28	--	(511)	--	1.382	3.348	1	3.349
<u>Movimenti 2009:</u>										
Destinazione Risultato			97		362	923	(1.382)	--		--
Distribuzione dividendi						(923)		(923)		(923)
Movimenti Riserve					353			353		353
<u>Risultato del periodo:</u>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Tot.Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Risultato Netto del periodo							(452)	(452)	--	(452)
Risultato Complessivo del periodo	--	--	--	--	--	--	(452)	(452)	--	(452)
SALDI AL 31/12/2009	923	1.526	125	--	204	--	(452)	2.326	1	2.327

Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2009

(migliaia di euro)	Note	2008	2009
ATTIVITA' D'ESERCIZIO			
Utile/(perdita) netto del periodo		1.382	(452)
Rettifiche:			
- Ammortamenti		612	664
Autofinanziamento		1.994	212
Variatione rimanenze		(186)	(609)
Variatione crediti commerciali		1.048	81
Variatione crediti/debiti tributari		(776)	(758)
Variatione altri crediti		(2.116)	(1.206)
Variatione debiti commerciali		664	923
Variatione altri debiti		4.684	(28)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)		5.312	1.027
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Immobilizzazioni materiali		(29.246)	(7.490)
Immobilizzazioni immateriali		(117)	701
Investimenti in partecipazioni		(26)	(716)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)		(29.389)	(7.505)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variatione debiti vs. banche ed enti finanziatori		23.650	6.647
Variatione Fondi Rischi		--	--
Variatione Trattamento di Fine Rapporto		4	3
Distribuzione utili		--	(923)
Variatione riserve e poste di patrimonio netto		(599)	353
Variatione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		1	-
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)		23.056	6.080
Variatione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)		(1.021)	(398)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		1.467	446
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		446	48

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2009 ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2008	Di cui parti correlate	31 dicembre 2009	Di cui parti correlate
Attività immateriali a vita indefinita		--		--	
Altre immobilizzazioni immateriali	1	706		4	
Immobilizzazioni immateriali		706		4	
Immobilizzazioni materiali	2	45.180		52.007	80
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	1.997		2.713	
Altre partecipazioni	4	256		256	
Crediti finanziari		--		--	
Altri crediti	5	186		525	
ATTIVITA' NON CORRENTI		48.325		55.505	80
Rimanenze	6	186		795	
Crediti commerciali	7	1.195	1.145	1.114	1.009
Crediti finanziari	8	2		--	
Crediti tributari	9	1.728		2.394	
Altri crediti	10	3.677	1.767	2.134	1.780
Disponibilità liquide	11	446		48	
ATTIVITA' CORRENTI		7.234	2.912	6.485	2.790
TOTALE ATTIVO		55.559	2.912	61.990	2.870

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2009 ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2008	Di cui parti correlate	31 dicembre 2009	Di cui parti correlate
Capitale sociale		923		923	
Riserva da sovrapprezzo		1.526		1.526	
Riserva legale		28		125	
Altre riserve		(511)		204	
Utili (perdita) del periodo		1.382		(452)	
Patrimonio netto di gruppo		3.348		2.326	
Capitale e riserve di terzi		1		1	
Utile (perdita) di terzi		--		--	
Patrimonio netto di terzi		1		1	
PATRIMONIO NETTO	12	3.349		2.327	
Debiti finanziari	13	40.491		47.098	
Fondi per rischi ed oneri		--		--	
TFR e altri fondi per il personale	14	14		17	
PASSIVITA' NON CORRENTI		40.505		47.115	
Debiti finanziari	15	2.987		3.027	
Debiti commerciali	16	2.030	950	2.953	906
Debiti tributari	17	519		427	
Altri debiti	18	6.169	2.000	6.141	2.000
PASSIVITA' CORRENTI		11.705	2.950	12.548	2.906
TOTALE PASSIVITA'		52.210	2.950	59.663	2.906
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		55.559	2.950	61.990	2.906

Conto Economico separato consolidato al 31 dicembre 2009 ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2008	Di cui parti correlate	31 dicembre 2009	Di cui parti correlate
Ricavi		2.844	2.792	3.272	3.209
Altri proventi operativi		2.449	100	817	
Totale Ricavi	19	5.293	2.892	4.089	3.209
Costi per acquisti	20	(88)		(417)	
Costi per servizi	20	(1.369)	(531)	(1.430)	(328)
Costi per il personale	20	(217)		(466)	
Altri costi operativi	20	(379)		(341)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	20	(118)		55	
Margine operativo lordo – Ebitda		3.122	2.361	1.490	2.881
Ammortamenti e svalutazioni	2	(618)		(664)	
Risultato operativo – Ebit		2.504	2.361	826	2.881
Proventi/(Oneri) finanziari netti	21	(1.128)		(1.291)	
Risultato ante imposte		1.376	2.361	(465)	2.881
Imposte	22	6		13	
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		--		--	
Risultato attribuibile al gruppo		1.382	2.361	(452)	2.881
Utile per azione, base		0,02		0,00	
Utile per azione, diluito		--			

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Vittorio Terrenghi

Note al bilancio consolidato

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

NOTE
alla
SITUAZIONE ECONOMICO PATRIMONIALE CONSOLIDATA
al 31 DICEMBRE 2009

La situazione economico patrimoniale al 31 dicembre 2009 di Compagnia Immobiliare Azionaria comprende il bilancio di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e i bilanci delle società controllate 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 della presente nota integrativa sono espressi in migliaia di Euro. Laddove tale convenzione non viene usata è espressamente indicato.

Contenuto e forma della situazione economico patrimoniale consolidata

Il bilancio consolidato annuale del Gruppo viene preparato in conformità con i principi contabili internazionali IFRS emessi dall'International Accounting Standards Board (IASB) e omologati dalla Comunità Europea ai sensi del Regolamento n. 1606/2002. La presente situazione economico patrimoniale consolidata del Gruppo CIA al 31 dicembre 2009, sottoposta a revisione contabile, è stata elaborata applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IFRS e in particolare dello *IAS 34 – Bilanci Intermedi*, in accordo con quanto indicato dall'art. 81 del Regolamento Consob n. 11971/1999 (così come modificato con delibera n. 14990 del 14 aprile 2005) e dall'allegato 3D del Regolamento stesso nonché dall'art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998.

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2009 sono gli stessi rispetto a quelli adottati per la redazione del bilancio consolidato annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008 ad eccezione dell'adozione dei seguenti principi ed interpretazioni omologate dall'Unione Europea applicabili a partire dal 1 gennaio 2009:

- IAS 1 rivisto, "Presentazione del bilancio": omologato dalla Commissione Europea nel mese di dicembre 2008. L'applicazione del presente principio comporta la rappresentazione di un conto economico che include, oltre alle normali voci di conto economico, quelle voci che in precedenza erano incluse direttamente nel patrimonio netto. Il conto economico assume quindi la denominazione di "conto economico complessivo". La scelta del Gruppo nell'ambito di applicazione del suddetto principio, è stata di esporre il conto economico complessivo su due prospetti: il primo evidenzia le tradizionali componenti di conto economico con il risultato di periodo, il secondo, partendo dal risultato netto del prospetto tradizionale, espone dettagliatamente le altre componenti che in precedenza venivano evidenziate direttamente nel prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato: nel caso specifico non si sono ravvisate poste che dovessero essere oggetto di riclassifica da parte del Gruppo CIA.

Gli altri principi e interpretazioni (IFRS 2 rivisto “Pagamenti basati su azioni”, IFRS 8 “Segmenti operativi”, IFRIC 14 “Limitazioni alle attività di piani a benefici definiti, requisiti minimi di finanziamento e loro interpretazione” e IAS 23 rivisto “Oneri finanziari”, omologati dalla Commissione Europea nel dicembre 2008 ed applicabili dal 1 gennaio 2009), non hanno avuto impatto sui conti consolidati del Gruppo e sulla presente relazione.

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

Criteri di consolidamento

Il consolidamento viene effettuato con il metodo dell’integrazione globale per tutte le società partecipate nelle quali Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. 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 **1.721 mila Euro**. Tale maggior valore è stato imputato per 138 mila euro ad incremento del valore dei terreni contabilizzati dalle partecipate Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Feudi del Pisciotto S.r.l. e per 1.583 mila euro ad incremento del valore dell’immobile in fase di realizzazione da parte della controllata Diana Bis S.r.l..
- 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.

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 S.p.A. e quelli indicati nella situazione economico patrimoniale consolidata.

La riconciliazione tra il patrimonio netto al 31 dicembre 2009 e l'utile del periodo chiuso a tale data, riflessi nel bilancio consolidato e quelli di CIA S.p.A. è la seguente:

<i>€uro/000</i>	<u>Patrimonio netto</u>	<u>Risultato economico</u>
Come da bilancio della CIA S.p.A.	3.795	(157)
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche Positive (negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	(3.190)	(295)
b) assets emersi in sede di consolidamento	1.721	--
Come da situazione consolidata	<u>2.326</u>	<u>(452)</u>

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:

- Brevetti	5 anni
- 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:

Fabbricati	3%
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.

CREDITI E ALTRE ATTIVITA'

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 alla 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

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.

ISCRIZIONE DEI RICAVI, PROVENTI, COSTI E ONERI

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

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

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

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

IMPOSTE

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

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

Le attività e le passività fiscali differite sono compensate quando vi è un diritto legale a compensare le imposte correnti attive e passive e quanto 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 S.p.A. che sono state consolidate oltre a Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. con il metodo dell'integrazione globale sono le seguenti:

	<u>Percentuale di Proprietà</u>
- Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	100,00%
- Resort del Pisciotto S.r.l.	100,00%
- Feudi del Pisciotto	100,00%
- Burigozzo 1 S.r.l	100,00%
- Diana Bis S.r.l. (1)	100,00%
- Resort & Golf Società Consortile a r.l (2)	55,75%

-
- (1) controllata da CIA per il tramite di Burigozzo 1 S.r.l.;
- (2) 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 S.p.A. che sono state consolidate con il metodo del patrimonio netto sono:

- Azienda Turistica Florio S.r.l.	43,75%
- Isola Longa Turismo Rurale S.r.l	35,00%
- Donnafugata Resort S.r.l	16,27%
- Società Infrastrutture Sicilia S.r.l	25,70%

Rispetto al 31 dicembre 2008 l'unica variazione nel perimetro di consolidamento è costituita dall'aumento della quota di partecipazione nella collegata Donnafugata Resort S.r.l., passata dal 15% al 16,27%. Ciò a seguito della sottoscrizione nel corso del mese di luglio 2009 di una quota di aumento di capitale inoptata.

PROSPETTI DI DETTAGLIO E NOTE ILLUSTRATIVE

ATTIVO

ATTIVITA' NON CORRENTI

1) Altre Immobilizzazioni immateriali

Il valore delle altre immobilizzazioni immateriali ammontante al 31 dicembre 2009 a 4 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&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 immobilizzazioni</u>	Totale
Costo storico		--	--	--	--	838	838
Rivalutazioni precedenti							
Svalutazioni precedenti							
Ammortamenti precedenti		--	--	--	--	(132)	(132)
Saldo iniziale		--	--	--	--	706	706
Acquisizioni dell'esercizio							
Variazione area consolidamento							
Riclassifiche (-)						(701)	(701)
Riclassifiche (+)							
Alienazioni dell'esercizio							
Rivalutazioni dell'esercizio							
Svalutazioni dell'esercizio							
Differenze cambio							
Ammortamenti dell'esercizio		--	--	--	--	1	1
Totale		--	--	--	--	4	4
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
Tot. Altre Imm. Immateriali		--	-	--	--	4	4

L'importo indicato tra le riclassifiche rappresenta quanto girocontato da immobilizzazioni immateriali ad immobilizzazioni materiali in conseguenza dell'effettivo passaggio agli IAS da parte delle controllate Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto e Feudi del Pisciotto.

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

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09
Spese di impianto	184	--
Oneri pluriennali	517	--
Software	5	4
Immobilizzazioni in corso	--	--
Totale	706	4

2) **Immobilizzazioni materiali**

Il valore al 31/12/2009 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09
Terreni e fabbricati	13.054	18.359
Impianti e macchinari	2.801	3.703
Attrezzature industriali e commerciali	--	54
Altri beni	117	169
Immobilizzazioni in corso	29.208	29.722
Totale	45.180	52.007

Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

<i>€uro/000</i>	
Saldo al 31/12/08	45.180
Variazione area di consolidamento	--
Riclassifica	701
Incrementi dell'esercizio	5.206
Maggior valore emerso in sede di consolidamento	1.583
Decrementi dell'esercizio	--
Ammortamento dell'esercizio	(663)
Saldo al 31/12/09	52.007

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

<i>€uro/000</i>	<u>Terreni</u> *	<u>Terreni</u> <u>in</u> <u>leasing</u>	<u>Immobili</u>	<u>Immobili</u> <u>in</u> <u>leasing</u>	<u>Impianti</u> <u>e</u> <u>macchin.</u>	<u>Attrezz.</u> <u>Ind. e</u> <u>commer</u>	<u>Immob.</u> <u>In corso</u>	<u>Altri</u> <u>beni</u>	Totale
Costo storico	2.232	2.571	2.360	7.209	3.255	7	29.013	452	47.099
Rivalutazioni precedenti									
Svalutazioni precedenti									
Ammortamenti precedenti			(549)	(826)	(203)	(7)		(334)	(1.919)
Saldo iniziale	2.232	2.571	1.811	6.383	3.052	--	29.013	118	45.180
Acquisizioni dell'esercizio	1.811		144		743	60	2.389	59	5.206
Valore emerso in sede di consolid.							1.583		1.583
Variazione area consolidamento									
Riclassifiche (-)		(2.571)		(5.331)	(90)		(3.433)		(11.425)
Riclassifiche (+)	6.286		5.331		302		170	37	12.126
Alienazioni dell'esercizio									
Rivalutazioni dell'esercizio									
Svalutazioni dell'esercizio									
Differenze cambio									
Ammortamenti dell'esercizio	(28)		(244)	(36)	(304)	(6)	--	(45)	(663)
Totale	10.301	--	7.042	1.016	3.703	54	29.722	169	52.007
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3									
Tot. Immobiliz. Materiali	10.301	--	7.042	1.016	3.703	54	29.722	169	52.007

* 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.

Si precisa che la società non ha ravvisato la necessità di effettuare test di impairment sulle attività a vita indefinita in occasione del presente bilancio d'esercizio.

Le immobilizzazioni in corso sono riferite alle attività di realizzazione dell'immobile detenuto da Diana Bis S.r.l. in fase di costruzione nel centro di Milano. Il valore al 31 dicembre 2009 include l'importo di 1.583 migliaia di euro. Tale valore è emerso per le particolari regole del processo di consolidamento della partecipazione del 100% di Burigozzo 1 in Diana Bis, ed è stato imputato all'immobile detenuto dalla stessa Diana Bis, il cui valore di mercato è di moltissimo superiore a quello di libro.

Nel corso del mese di Aprile è stato riscattato l'immobile in leasing di Via Gian Galeazzo 29 con rimborso del debito residuo, da cui nasce la riclassifica negli immobili in leasing.

3) Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **2.713 mila Euro** contro 1.997 mila Euro del 31 dicembre 2008.

Il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio è esposto nella tabella che segue:

<i>€uro/000</i>	Saldo al 31/12/08	Acquisizioni	Alienazioni	Rival.(Svalut azioni)	Variazione consolidam.	Saldo al 31/12/09
Azienda Turistica Florio S.r.l.	1.283			(2)		1.281
Isola Longa Turismo Rurale S.r.l	3			(2)		1
Donnafugata Resort S.r.l	711	655		61		1.427
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l	--	6		(2)		4
Totale	1.997	661	--	55		2.713

I principali movimenti sono legati alla valutazione delle partecipate in base al metodo del patrimonio netto. Nel corso dell'esercizio sono stati inoltre effettuati ulteriori investimenti nella società Donnafugata Resort S.r.l., come illustrato in relazione.

4) Altre Partecipazioni

<i>€uro/000</i>	Saldo al 31/12/08	Acquisizioni	Alienazioni/ Svalutazioni	Variazione Fair Value	Saldo al 31/12/09
Marina di Punta Ala	155		--	--	155
Audoin De Dampierre	101		--	--	101
Totale	256	--	--	--	256

5) Altri crediti

Gli altri crediti sono passati da 186 mila euro al 31 dicembre 2008 agli attuali 525 mila Euro a seguito dell'anticipo cauzionale versato nel mese di dicembre per l'acquisto della porzione di un immobile ad uso uffici di circa 430 MQ sito in Manhattan, New York, 7-9 East 20th Street, fra la 5th Avenue e Broadway.

ATTIVITA' CORRENTI

6) Rimanenze

Le rimanenze finali, pari a 795 mila Euro sono relative a semilavorati (vino sfuso) dell'azienda Feudi del Pisciotto. Il corrispondente valore al 31 dicembre 2008 era pari a 186 mila Euro.

7) Crediti commerciali

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09
Clienti ordinari	1.181	633
Fatture da emettere	24	491
Fondo Svalutazione Crediti	(10)	(10)
Totale crediti commerciali	1.195	1.114

I crediti verso clienti sono prevalentemente di natura commerciale legati all'addebito degli affitti e all'attività di facility management effettuati in particolare verso il Gruppo Class Editori, e all'attività vitivinicola della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l.

8) Crediti finanziari

Non sono presenti crediti finanziari al 31 dicembre 2009. Il relativo ammontare al 31 dicembre 2008 era pari a 2 mila euro.

9) Crediti tributari

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09
Ritenute d'acconto bancarie	8	--
Imposte anticipate	291	249
Erario IRES/IRAP	36	71
Erario c/IVA	1.372	2.058
Erario c/IVA proforma	6	2
Altri crediti vs. Erario	15	14
Totale Crediti Tributari	1.728	2.394

L'incremento dei crediti tributari va in buona parte attribuita ai crediti Iva maturati sugli investimenti in corso di realizzazione da parte delle controllate Feudi del Pisciotto e Diana Bis.

10) Altri Crediti

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09
Note credito da ricevere/anticipi a fornitori	71	96
Ratei e risconti attivi	31	43
Contributi in c/capitale	1.781	--
Crediti verso collegate	1.777	1.789
Altri crediti	17	206
Totale Altri Crediti	3.677	2.134

I crediti per contributi in conto capitale, pari al 31 dicembre 2008 a 1.781 mila euro, contabilizzati dalla controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. a seguito di delibera da parte dell'Assessorato Agricoltura e Foreste della Regione Sicilia, sono stati interamente incassati nel corso del periodo.

11) Disponibilità liquide

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09
Depositi bancari	444	43
C/C Postali	--	--
Denaro e valori in cassa	2	5
Totale Disponibilità Liquide	446	48

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

Posizione finanziaria netta totale

Euro/000	31/12/08	31/12/09
A. Cassa	2	5
- Depositi bancari	444	43
- Depositi postali	--	--
B. Altre disponibilità liquide	444	43
C. Disponibilità liquide ed altre attività finanziarie (A+B)	446	48
D. Titoli detenuti per la negoziazione	--	--
- Crediti finanziari verso imprese collegate	--	--
- Strumenti derivati ed altre attività finanziarie	2	--
E. Crediti ed altre attività finanziarie correnti	2	--
F. Attività finanziarie correnti (D+E)	2	--
G. Debiti bancari correnti	1.503	1.943
- Leasing	904	98
- Finanziamenti in conto capitale	162	146
- Mutui	418	840
H. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	1.484	1.084
- Debiti finanziari verso imprese collegate	--	--
- Strumenti derivati ed altre attività finanziarie	--	--
I. Altri debiti finanziari correnti	--	--
G. Debiti vs banche ed altre passività finanziarie correnti (G+H+I)	2.987	3.027
M. Posizione finanziaria netta corrente (C+F-L)	(2.539)	(2.979)
- Leasing	4.299	525
- Finanziamenti a termine	22.000	22.000
- Mutui	14.192	24.573
N. Parte dell'indebitamento non corrente	40.491	47.098
O. Altri debiti finanziari non correnti	--	--
P. Indebitamento finanziario non corrente (N+O)	40.491	47.098
Q. Posizione finanziaria netta (M-P)	(43.030)	(50.077)

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

12) Movimentazione del Patrimonio Netto

<i>Euro/000</i>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/08</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>31/12/09</u>
<i>Patrimonio netto:</i>							
<i>Del gruppo:</i>							
Capitale	923						923
Riserva sovraprezzo azioni	1.526						1.526
Riserva di rivalutazione							
Riserva legale	28	97					125
Riserve statutarie							
Riserva di consolidamento	(981)	(546)			353		(1.174)
Altre	470	908					1.378
Utile (perdita) d'esercizio	1.382	(459)	(923)			(452)	(452)
Patrimonio netto di Gruppo	3.348	--	(923)	--	353	(452)	2.326
<i>Di terzi:</i>							
Capitale e riserve di terzi	1	--					1
Utile (perdita) di terzi	--	--					--
Patrimonio netto di terzi	1	--	--	--	--	--	1
Tot. Patrimonio Netto	3.349	--	(923)	--	353	(452)	2.327

I principali movimenti di Patrimonio Netto sono dettati, dalla registrazione del risultato di periodo al 31/12/2009 nonché dalla destinazione del risultato dell'esercizio 2008, che ha comportato la distribuzione di dividendi per 923 mila euro. Gli altri movimenti scaturiscono dal processo di consolidamento con l'eliminazione del valore delle partecipazioni contro la corrispondente quota parte dei patrimoni netti delle società controllate. Tale processo di eliminazione ha fatto emergere, per le particolari regole di consolidamento, un disavanzo appunto di consolidamento pari a 1.583 migliaia di euro che, come descritto in precedenza, è stato allocato nel bilancio consolidato ad incremento del valore degli immobili in corso di realizzazione il cui valore reale è moltissimo superiore a quello di libro.

Dividendi pagati

A maggio 2009 sono stati pagati dividendi relativi al risultato conseguito nel 2008 per un ammontare di 921 mila euro. Il residuo debito verso gli azionisti è al 31 dicembre 2009 pari a 2 mila euro.

PASSIVITA' NON CORRENTI

13) Debiti finanziari

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09
Debiti per finanziamenti (quote a M/L)	36.192	46.573
Debiti vs. Società di leasing	4.299	525
Totale Debiti Finanziari	40.491	47.098

Le dinamiche dell'indebitamento del Gruppo sono descritte nella relazione sulla gestione.

Tutti i finanziamenti accesi dal Gruppo sono garantiti da ipoteche sugli immobili di proprietà, ad eccezione di un finanziamento di 22 milioni di euro concesso da Centrobanca a Burigozzo 1, per il quale esiste una lettera di patronage sottoscritta dalla capogruppo CIA. A garanzia di detto finanziamento è inoltre in essere il pegno sul 100% delle quote sociali delle società Burigozzo 1 e Diana Bis.

Si precisa altresì che l'importo dei debiti finanziari consolidati di durata superiore ai 5 anni è pari a 21.123 migliaia di euro.

14) Trattamento di fine rapporto

<i>€uro/000</i>	<u>Fondo al</u> <u>31/12/08</u>	<u>Variazione</u> <u>area di</u> <u>consolid.</u>	<u>Trasferimenti</u> <u>/Utilizzi</u>	<u>Oneri</u> <u>finanziari</u>	<u>Oneri</u> <u>attuariali</u>	<u>Accant.</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/09</u>
<i>Categoria:</i>							
Impiegati	14	-	(4)	1	-	6	17
Tot. Fondo TFR	14	-	(4)	1	-	6	17

PASSIVITA' CORRENTI

15) Debiti finanziari

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09
Debiti correnti verso banche	1.503	1.943
C/C collegate	--	--
Debiti verso Istituti Finanziari (quota a breve)	1.484	1.084
Totale Debiti Finanziari	2.987	3.027

16) Debiti commerciali

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09
Debiti verso fornitori e collaboratori	1.826	2.199
Fatture da ricevere e note credito da emettere	204	754
Debiti verso società collegate	--	--
Totale Debiti Commerciali	2.030	2.953

17) Debiti tributari

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09
Erario C/IVA	--	--
Debiti vs. Erario per ritenute	10	12
Imposte differite	359	342
Imposte del periodo	150	73
Totale Debiti tributari	519	427

18) Altri debiti

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09
Debiti verso Istituti di Previdenza	17	19
Altri Ratei e risconti passivi	3.827	3.762
Debiti vs. dipendenti	14	43
Cauzioni ricevute	2.000	2.000
Altri debiti	311	317
Totale Altri Debiti	6.169	6.141

I risconti passivi comprendono l'importo di 3.349 mila euro, riferito al contributo in conto capitale di cui si è già detto, per la contabilizzazione del quale si è utilizzato il metodo dei risconti. Tale metodo prevede l'imputazione dei ricavi relativi al contributo in base all'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, tutt'ora in fase di costruzione, da parte della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l..

CONTO ECONOMICO

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

19) Ricavi

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09	Variatz. (%)
Ricavi affitti	2.045	2.096	2,5
Ricavi facility management	789	740	(6,2)
Ricavi Attività vitivinicola	172	1.045	<i>n.s.</i>
Altri ricavi	2.287	208	(90,9)
Totale	5.293	4.089	(22,7)

Si segnala che l'ammontare degli altri ricavi comprende proventi straordinari per plusvalenze e sopravvenienze attive di gestione per complessivi 120 mila Euro.

20) Costi della produzione

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

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09	Variatz. (%)
Acquisti	88	417	<i>n.s.</i>
Servizi	1.369	1.430	4,5
Costo del personale	217	466	114,7
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	118	(55)	<i>n.s.</i>
Altri costi operativi	379	341	(10,0)
Totale costi operativi	2.171	2.599	19,7

L'ammontare degli altri costi operativi comprende oneri straordinari per sopravvenienze passive di gestione per complessivi 116 mila Euro.

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

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09	Variatz. (%)
Costi locazioni	31	31	--
Costi facility	322	311	(3,4)
Costi consulenze finanziarie e amministrative	677	529	(21,9)
Altri costi	339	559	64,9
Totale Servizi	1.369	1.430	4,5

21) Oneri/Proventi Finanziari netti

Di seguito il dettaglio dei proventi e oneri finanziari dell'esercizio:

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09
Interessi attivi bancari	27	1
Interessi attivi su titoli	--	--
Altri proventi finanziari	40	11
Totale Proventi finanziari	67	12
Spese bancarie e di finanziamento	(4)	(15)
Interessi passivi bancari	(20)	(77)
Interessi passivi su finanziamenti	(883)	(1.077)
Altri oneri finanziari	(288)	(134)
Totale Oneri finanziari	(1.195)	(1.303)
Proventi/(Oneri) finanziari Netti	(1.128)	(1.291)

Le dinamiche dell'indebitamento del Gruppo e degli effetti sugli oneri finanziari sono descritte nella relazione sulla gestione.

22) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09
Imposte dell'esercizio	150	73
Imposte differite nette	(156)	(86)
Totale Imposte a Conto Economico	(6)	(13)

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

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

La tabella che segue risponde a tale esigenza:

	Valori al 31/12/2008			Valori al 31/12/2009		
	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:						
Aumento (diminuzione) del fondo imposte differite			-			
Imposte anticipate:						
Beneficio fiscale su perdite IRES	-843	232	68	-1.158	318	87
Imposte su compensi amministratori	-133	36	0,0	-133	36	0,0
Storno terreni	-53	-17	0	-53	-17	0
Storno Immobili	-1.416	-445	0	-1.416	-445	0
Eccedenza Oneri finanziari	-323	89	88,8	-323	89	0,0
Totale imposte anticipate		-104	156		-18	87
Imposte differite:						
Storno spese di quotazione	0	0	0			0
Storno altre immobilizzazioni	10	3	0	7	2	-1
Attualizzazione TFR	-1	0	0	-1	0	0
Totale imposte differite		3	0		2	-1
Imposte differite (anticipate) nette		-101	156		-16	86
Effetto Netto:						
Sul risultato d'esercizio		156			86	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		-213			-68	
Variazione area di consolidamento						
Differenze su precedenti esercizi		-11			-111	
Sul Patrimonio Netto Finale		-68			-93	

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

Non si sono riscontrate operazioni il cui impatto transitasse direttamente a patrimonio netto senza incidere sul conto economico.

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 da euro 9.600,00 ricevute 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 e con Banca CARIGE per euro 13.000.000,00. Garanzia ipotecaria sulla cantina vitivinicola sita in Nisemi (Caltanissetta) a fronte del finanziamento concesso di euro 6.000.000. Pegno 100% delle quote della società Burigozzo 1 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 11.000.000,00. Lettera di patronage a favore di Centrobanca per finanziamento di euro 22.000.000,00 alla società controllata Buriigozzo 1 S.r.l.

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 2009 ed il relativo *fair value* delle attività e passività finanziarie:

€(migliaia)	Valore contabile	Fair value
Attività finanziarie		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	48	48
Crediti commerciali	1.114	1.114
Altri crediti	5.053	5.053
Passività finanziarie		
Debiti Finanziari	50.125	50.125
Debiti commerciali	2.953	2.953
Altri debiti	427	427

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

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	2008	2009	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	2.045	2.096	51	2,5
Costi operativi diretti	1.197	1.176	(21)	(1,7)
Margine di contribuzione	848	920	72	8,5
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>41,6</i>	<i>43,9</i>		

B. Facility management

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	2008	2009	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	789	740	49	6,2
Costi operativi diretti	322	311	(11)	(3,4)
Margine di contribuzione	467	429	(38)	(8,1)
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>59,2</i>	<i>58,0</i>		

C. Attività vitivinicola

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	2008	2009	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	220	1.167	947	<i>n.s.</i>
Costi operativi diretti	256	1.078	822	<i>n.s.</i>
Margine di contribuzione	(36)	(89)	125	<i>n.s.</i>
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>(16,4)</i>	<i>(7,6)</i>		

CONTROVERSIE E PASSIVITA' POTENZIALI

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione, 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. Si è tutt'ora in attesa di ricevere il relativo avviso d'accertamento.

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 2009.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE E COLLEGATE

Al 31 dicembre 2009 esistono rapporti con parti correlate relative ad operazioni commerciali

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

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Crediti vs. Class Editori	987	185
Crediti vs. Class Pubblicità	--	7
Crediti vs. Italia Oggi editori Erinne	--	287
Crediti vs. Class CNBC	28	29
Crediti vs. Domini Castellare di Castellina	10	502
Forniture per immobili	--	80
Debiti vs. Class Editori	(950)	(830)
Debiti vs. Class Pubblicità	--	(62)
Debiti vs. Class Editori Service	--	(14)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)

<i>€uro/000</i>	31/12/08	31/12/09
<u>Rapporti Economici</u>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	1.743	1.777
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	234	238
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	31	32
Ricavi per servizi Facility vs. Class Editori	687	627
Ricavi per servizi Facility vs. Italia Oggi Editori	97	99
Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare di Castellina	--	436
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(531)	(328)

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

L'incremento dei ricavi per affitti e facility 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, in fase di ristrutturazione da parte della stessa CIA, e destinato per una parte, ad essere adibito ad uso uffici a beneficio di Class Editori.

Per quanto riguarda la distribuzione dei vini prodotti da Feudi del Pisciotto S.r.l. è stato stipulato nel 2008 e rinnovato per il 2009 un contratto con la società specializzata Domini Castellare di Castellina S.r.l., 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 principali rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA con società collegate.

<i>€uro/000</i>	31/12/2008	31/12/2009
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Crediti verso Turistica Florio	99	99
Crediti verso Isola Longa	4	4
Crediti verso Società Infrastrutture Sicilia	1.664	1.677
Crediti verso Donnafugata Resort	120	--
<u>Rapporti Economici</u>		
Ricavi per servizi di consulenza vs. Donnafugata Resort	100	--

EVENTI SUCCESSIVI

Principali eventi successivi al 31 dicembre 2009

La crisi dei mercati finanziari non ha avuto e ci si aspetta che non abbia nell'anno in corso nessun impatto economico e patrimoniale per CIA, che al contrario continua ad investire per progetti di elevato spessore.

Successivamente al 31 dicembre 2009 l'attività è proseguita in modo positivo in condizioni di economicità ed efficienza e i nuovi investimenti realizzati hanno fatto crescere ulteriormente il valore degli asset aziendali.

Nel mese di gennaio CIA ha sottoscritto integralmente l'aumento di capitale a pagamento deliberato, in data 26 ottobre 2009, dall'Assemblea dei Soci di Donnafugata Resort srl, per la quota a lei riservata. Nel mese di febbraio 2010 ha sottoscritto una quota inoptata, per un corrispettivo pari a 159 mila euro, dell'aumento di capitale deliberato; tale sottoscrizione ha determinato una ulteriore crescita della partecipazione dal 16,27% al 17,41%.

Nell'ottica di diversificazione dei propri investimenti, di cogliere nuove opportunità di sviluppo e di accrescere la valutazione degli asset posseduti nel campo immobiliare ed eno-gastronomico, ha effettuato due acquisizioni negli USA, anche in considerazione del favorevole cambio Euro/Dollaro e delle prospettive di più rapida ripresa del mercato americano.

-
- CIA ha acquistato una porzione di immobile ad uso uffici di circa 430 MQ sito in Manhattan, New York, 7-9 East 20th Street, fra la 5th Avenue e Broadway. Il prezzo al MQ è stato pari a circa 4.500 euro. L'operazione è stata in parte finanziata tramite un mutuo in euro della durata di 25 anni a tasso fisso, per 1,8 milioni di euro, da parte di primaria banca italiana. L'immobile sarà immediatamente messo a reddito.
 - CIA ha anche effettuato l'ingresso nel capitale sociale di LC International LLC, holding che detiene le partecipazioni totalitarie dei ristoranti Le Cirque, Osteria Il Circo a NY, e di altri cinque, di cui tre a Las Vegas e due a Santo Domingo, con marchio Le Cirque, Il Circo e Sirio dal nome del fondatore, gestiti attraverso la formula del Management fee. Le partecipazioni nelle società-ristoranti facenti capo alla famiglia Maccioni, rappresentano gli asset societari. In America i ristoranti italiani ed in particolare il *brand* Maccioni sono posizionati al top del segmento dell'alta ristorazione e Le Cirque è considerato uno dei più famosi ristoranti al mondo. LC International ha in corso trattative per aprire altri due ristoranti, sempre in management fee, a Istanbul e in Qatar.
L'investimento complessivo è stato di 4 milioni di dollari per il 40% del capitale:
CIA ha acquistato direttamente il 20% del capitale sociale, e un altro 20% attraverso l'affiancamento come partner di SIMEST, società controllata dal Governo Italiano (che ne detiene il 76% del pacchetto azionario), e che ha la finalità di promuovere e sostenere il processo di internazionalizzazione delle imprese italiane ed assistere gli imprenditori nelle loro attività all'estero.
L'operazione è stata finanziata attraverso un'operazione di mutuo della durata di 8 anni a tasso fisso, per un valore di 1,5 milioni di euro, da parte di primaria banca italiana.

Nell'esercizio in corso, per le attività in Sicilia, si prevede una crescita dei ricavi grazie all'entrata a regime dell'impianto produttivo della cantina vitivinicola della controllata Feudi del Pisciotto srl e la commercializzazione dei propri vini, dove si evidenzia una domanda in continua crescita.

La conclusione della ristrutturazione della prima porzione dell'immobile sito nel centro di Milano destinata con destinazione ad uso commerciale, circa 2.300 MQ, permetterà l'immediata messa a reddito, nei tempi e come previsto dalla prima fase del progetto costruttivo identificato per l'area.

Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Vittorio Terrenghi

***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 S.r.l.	Palermo	120.000	100,00	diretta	CIA S.p.A.	100,00
Resort del Pisciotto S.r.l.	Palermo	10.000	100,00	diretta	CIA S.p.A.	100,00
Feudi del Pisciotto S.r.l.	Palermo	35.000	100,00	diretta	CIA S.p.A.	100,00
Burigozzo 1 S.r.l.	Milano	10.000	100,00	diretta	CIA S.p.A.	100,00
Diana Bis S.r.l.	Milano	10.400	100,00	indiretta	Burigozzo 1 S.r.l.	100,00
Donnafugata Resort S.r.l.	Ragusa	8.926.500	16,27	diretta	CIA S.p.A.	16,27
Azienda Turistica Florio S.r.l.	Trapani	90.000	43,75	diretta	CIA S.p.A.	43,75
Isola Longa Turismo Rurale S.r.l.	Palermo	10.000	35,00	diretta	CIA S.p.A.	35,00
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	Palermo	10.000	25,70	diretta	CIA S.p.A.	25,70

RELAZIONE
SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI
ASSETTI PROPRIETARI
ai sensi dell'articolo 123-bis TUF
(modello di amministrazione e controllo tradizionale)

Emittente: Compagnia Immobiliare Finanziaria – CIA S.p.A:
Sito Web: www.compagniaimmobiliareazionaria.it

Esercizio a cui si riferisce la Relazione 2009
Data approvazione della Relazione 25 marzo 2009

1. PROFILO DELL'EMITTENTE

La presente relazione sul governo societario, elaborata sulla base della seconda edizione, del febbraio 2010, del nuovo format sperimentale 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) e con le disposizioni legislative e regolamentari che negli anni hanno delineato il quadro di riferimento normativo per la compliance delle società quotate.

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.

La Società si riserva, infatti, di verificare ed apportare al proprio sistema di corporate governance le modifiche che si renderanno necessarie ed opportune a seguito della ormai prossima entrata in vigore del regolamento Consob in materia di operazioni con parti correlate.

2. INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI **(ALLA DATA DEL 31 dicembre 2009)**

a) Struttura del capitale

Il capitale sociale è di Euro 922.952,60 (novecentoventiduemila novecentocinquantadue virgola sessanta), interamente versato, rappresentato da n. 92.295.260 (novantaduemilioni duecentonovantacinquemila duecentosessanta) azioni da Euro 0,01 (zero virgola zero uno) nominali cadauna. Le azioni sono liberamente trasferibili.

Esso potrà essere aumentato in qualunque momento per delibera dell'assemblea dei Soci, anche con emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli delle azioni già emesse.

Nel caso di aumento del capitale sociale sarà riservata la opzione sulle nuove azioni emittende a tutti gli azionisti in proporzione alle azioni possedute all'epoca del deliberato aumento, salve le eccezioni ammesse dalla legge.

Nelle deliberazioni di aumento del capitale a pagamento, il diritto di opzione può essere escluso nella misura massima del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione dalla società incaricata della revisione contabile.

b) Restrizione ai trasferimenti

Le azioni sono liberamente trasferibili.

**c) Partecipazioni rilevanti nel capitale
(alla data del 31 dicembre 2009)**

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.

Azionista	%	N. Azioni ordinarie
Euroclass Multimedia Holding S.A.	49,45%	45.643.261
Paolo Panerai	10,97%	10.120.864
Felice D'Aniello	2,48%	2.286.628

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

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.

3 COMPLIANCE

La Compagnia Immobiliare Azionaria - CIA S.p.A. aderisce al Codice di Autodisciplina ('il Codice') elaborato dal Comitato per la Corporate Governance nel marzo 2006, secondo le modalità e i termini di seguito illustrati.

4 CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

4.1 Nomina e sostituzione degli amministratori

La nomina e la sostituzione degli amministratori e' disciplinata dall'art. 18 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 quindici giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione.

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, con onere di comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto alla data di deposito della lista presso la sede della Società.

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.

4.2 Composizione del consiglio di amministrazione

L'attuale 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.

Ricoprono la carica i Signori:

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

Sono amministratori esecutivi i Consiglieri Signori:

Vittorio Terrenghi - Presidente
Paolo Panerai – Vice Presidente
Marco Fanfani – Amministratore Delegato

Gli amministratori non esecutivi sono i seguenti:

Nicoletta Costa Novaro
Beatrice Panerai
Luca 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.

Tra gli amministratori non esecutivi, i Consiglieri

Maurizio Carfagna
Giovanni Battista Cattaneo della Volta
Diego Della Valle
Andrea Morante

si qualificano indipendenti ai sensi del D.Lgs. 58 del 24 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 25 marzo 2010, 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 25 marzo 2010, 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.

Nella riunione del 25 marzo 2010 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.

Il consiglio ha altresì indicato in 8 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.

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:

Amministratore/Numero incarichi:

Amministratore	Numero incarichi
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
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	Pirelli Re Sgr – Consigliere
Luca Panerai	Class Editori S.p.A. (quotata) – 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 2009 le riunioni del Consiglio di Amministrazione sono state quattro, con cadenza regolare.

Nel 2010, si è tenuta finora la riunione del 25 marzo 2010. Le riunioni hanno visto la regolare partecipazione degli Amministratori nonché dei componenti del Collegio Sindacale, come analiticamente indicato nella tabella riassuntiva allegata 1, a cui si rinvia.

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.

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, esaminate le proposte dell'apposito comitato e sentito il parere del Collegio Sindacale, la remunerazione degli amministratori delegati;
- 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.

4.4 Organi Delegati

Amministratori Delegati

Al Presidente, al Vice Presidente e all'amministratore delegato 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.

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;

4.5 Altri consiglieri esecutivi

Oltre ai Consiglieri sopra elencati non vi sono altri componenti il consiglio di amministrazione che ricoprono incarichi esecutivi in società controllate dalla Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

4.6 Amministratori indipendenti

Il Consiglio di Amministrazione ha accertato, all'atto della nomina, e ha verificato nuovamente nella seduta del 25 marzo 2010, 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 25 marzo 2010, ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza degli amministratori.

4.7 Lead Independent Director

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

5 TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI RISERVATE

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, così come chi opera per la società nei ruoli di amministrazione, finanza e controllo, nell'ambito di un contratto di servizi con la società Class Editori, 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 152-bis e seguenti del Regolamento Emittenti e ha adottato una procedura (o codice) in materia di comunicazioni relative all'*Internal Dealing*.

6. COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO

Il Consiglio ha proceduto alla costituzione del Comitato per il Controllo Interno e del Comitato per le Remunerazioni.

7. COMITATO PER LE NOMINE

Il Consiglio non ha ritenuto di procedere alla costituzione di un comitato per le nomine

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 Umberto Vitiello – Presidente, Giovanni Battista Cattaneo della Volta e Angelo Riccardi.

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

Al Comitato sono attribuiti i poteri di cui all'art. 5.C.1.e) del Codice. È previsto che gli amministratori non prendano parte alle riunioni del Comitato in cui vengono formulate le proposte al Consiglio relative alla loro remunerazione.

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 2009 il Comitato per la Remunerazione si è riunito una volta.

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

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 ed è composto da Amministratori non esecutivi, di cui uno indipendente, nelle persone di Angelo Riccardi, Umberto Vitiello e Maurizio Carfagna, con funzioni consultive e propositive e con il compito di analizzare le problematiche e istruire le decisioni rilevanti per il controllo delle attività aziendali.

Al Comitato sono stati attribuiti i compiti di cui all'art. 8 del Codice di Autodisciplina, adottato in data 28 maggio 2007, con esclusione tuttavia del criterio previsto alla lettera e) del punto 8.C.3, non ritenendo appropriato che il Comitato vigili "sull'efficacia del processo di revisione contabile".

Durante l'esercizio 2009 il Comitato per il Controllo Interno si è riunito 2 volte, mentre nei primi mesi dell'esercizio in corso, il Comitato si è riunito 1 volta.

Le riunioni del suddetto Comitato sono verbalizzate e ad esse partecipa il Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco da lui designato.

In relazione alle materie da trattare possono partecipare soggetti che non sono membri del Comitato, tra cui, in particolare, il Preposto al Controllo Interno e Organismo di Vigilanza ai sensi del D. Lgs. 231/01, Sig. Enrico Maffi, l'Amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno, Signor Paolo Panerai, nonché altre persone che il Comitato stesso ritenga di invitare.

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 la corretta tenuta del Registro delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate, nonché l'applicazione del Regolamento per il Trattamento e Comunicazione delle Informazioni Privilegiate.

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, peraltro, in considerazione dell'evoluzione delle attività gestite, raccomanda un rafforzamento dell'organo di vigilanza ed, in particolare, per gli aspetti relativi all'implementazione del D.Lgs. 231/2001.

11. SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO

Nel corso dell'esercizio 2009, la Società ha proseguito le attività volte al rafforzamento del proprio sistema di controllo interno sulla base delle relative linee di indirizzo approvate dal Consiglio di Amministrazione, al fine di garantire una conduzione dell'impresa corretta e trasparente, salvaguardando il patrimonio sociale, l'efficienza e l'efficacia delle operazioni aziendali, l'affidabilità dell'informazione, e l'identificazione e gestione dei rischi.

Il Consiglio di Amministrazione, secondo quanto previsto nel Codice di Autodisciplina, adottato in data 28 maggio 2007, valuta l'adeguatezza del sistema di controllo interno rispetto alle caratteristiche dell'impresa assicurando che le proprie valutazioni e decisioni relative al sistema stesso, all'approvazione dei bilanci e delle relazioni semestrali ed ai rapporti tra la società ed il revisore esterno siano supportate da un'adeguata attività istruttoria.

11.1 Amministratore esecutivo o incaricato del Sistema di Controllo Interno

Il Vice Presidente Paolo Panerai è stato incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno completa la struttura e gli organi deputati al controllo interno.

Nel corso dell'esercizio ha curato l'identificazione dei principali rischi aziendali, ha dato esecuzione alle linee di indirizzo del Consiglio riferendone periodicamente al Consiglio.

In particolare, unitamente al responsabile della funzione di internal audit, è proseguita 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 ruolo di Preposto al Controllo Interno, nonché di responsabile della funzione di Internal Audit è ricoperto da Signor Enrico Maffi che riveste altresì la qualifica di Responsabile dell'Organo di Controllo 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 nuovo 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 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.

11.3 Modello di organizzazione gestione e controllo (d.lgs 231/01)

Nel 2004, con delibera del Consiglio di Amministrazione, la società 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.

Le regole di comportamento contenute nel Modello, in continua evoluzione, 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.

La Società, in linea con gli orientamenti interpretativi di Consob, ha inteso adottare una soluzione improntata a principi di prudenza e di trasparenza, che consenta di monitorare la circolazione di informazioni riservate relativa a particolari operazioni individuate per categoria a partire dallo stadio iniziale.

La società ha individuato come persone rilevanti soggette agli obblighi di comunicazione relativi all'Internal Dealing, tra gli altri, gli Amministratori, i Sindaci, soggetti che svolgano funzioni di direzione, i dirigenti che abbiano regolare accesso a informazioni privilegiate, nonché chiunque detenga una partecipazione superiore al 10% del capitale sociale.

11.4 Società di revisione

La società incaricata della revisione contabile è 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 ha adottato, sentito il Comitato per il Controllo Interno, apposite linee guida che stabiliscono le modalità di approvazione e di esecuzione delle operazioni con parti correlate, ivi inclusi dettagliati obblighi di informativa circa la natura della correlazione e l'operazione, in particolare nell'ipotesi in cui un amministratore sia portatore di un interesse per conto proprio o di terzi.

Le operazioni compiute dalla società con parti correlate, come definite dal principio contabile IAS 24, tra cui rientrano le società controllate, la controllante e le società da questa controllate nonché amministratori e dirigenti con responsabilità strategiche della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. stessa, loro stretti familiari o società da loro controllate, rispettano principi e criteri di trasparenza e correttezza sostanziale e procedurale.

Le operazioni infragruppo che non siano operazioni tipiche o usuali o da concludersi a condizioni standard sono sottoposte alla valutazione e approvazione del Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione che debba approvare un'operazione con parti correlate, riceve un'adeguata informazione: i) sulla natura della correlazione, ii) sulle modalità esecutive dell'operazione, iii) sulle condizioni, anche economiche, per la sua realizzazione, iv) sul procedimento valutativo seguito, v) sull'interesse, le motivazioni sottostanti e gli eventuali rischi per la società interessata.

Per le operazioni con parti correlate che non devono essere sottoposte all'approvazione preventiva del Consiglio di Amministrazione, gli Amministratori muniti di deleghe della Società raccolgono e conservano, anche per tipologie o gruppi di operazioni, lo stesso genere di informazioni.

In ogni caso, qualora la correlazione sia con un Amministratore oppure con uno stretto familiare di un Amministratore o con un'entità controllata, controllata congiuntamente o soggetta ad influenza notevole da parte di un Amministratore, l'Amministratore stesso fornisce le informazioni di cui all'art. 2391 cod. civ. e gli eventuali ulteriori chiarimenti che gli fossero richiesti.

Qualora la natura, il valore o le peculiari caratteristiche dell'operazione lo richiedano, il Consiglio di Amministrazione può avvalersi dell'ausilio di esperti indipendenti.

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.

Possano 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 a' sensi di legge o, comunque, che superino i limiti al cumulo degli incarichi che venissero determinati a' 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 quindici giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione.

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.

14. SINDACI

Il mandato del Collegio sindacale, nominato dall'assemblea del 30 aprile 2009, scade con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2011, 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

Il Presidente del Collegio Sindacale Roberto Tettamanti e il Sindaco Supplente Maurizio Bottoni sono stati indicati dai soci di minoranza.

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.

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

L'assemblea 30 aprile 2009 ha proceduto alla nomina del nuovo organo di controllo riconfermando, con la lista di maggioranza, i Sindaci Carlo Maria Mascheroni, Pierluigi Galbusera e il Sindaco Supplente Luciano Barbucci, con lista di minoranza e' stato nominato sindaco Roberto Tettamanti e sindaco supplente Maurizio Bottoni.

La Presidenza del Collegio sindacale e stata attribuita al Sindaco eletto dalla minoranza Roberto Tettamanti.

Sono pertanto cessati dalla carica il Sindaco Effettivo Maria Grazia Vassallo e il Sindaco supplente Vieri Chimenti.

Nel corso dell'esercizio 2009 il Collegio Sindacale ha tenuto sei riunioni. Esso si è riunito due volte nel 2010 sino al 25 marzo 2009.

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.

15. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI

All'interno dell'organizzazione aziendale opera una specifica struttura di Investor Relations, con un proprio responsabile, avente il compito di favorire il dialogo con gli azionisti e gli investitori istituzionali e che nell'esercizio delle sue funzioni agisce di concerto con il Vice – Presidente 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 di Amministrazione redige e pubblica, inoltre, e ne dà conto in sede assembleare, la relazione di cui all'art. 3 del D.M. 5 novembre 1998 n. 437, portante una relazione sulle proposte concernenti 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.

Ai fini dell'intervento in assemblea le certificazioni degli intermediari devono essere rilasciate e comunicate alla società al più tardi due giorni prima di quello stabilito per l'adunanza e i titoli non possono essere ritirati prima che l'assemblea abbia avuto luogo.

Il Consiglio non 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.

Sul sito istituzionale www.compagniaimmobiliareazionaria.it, nella sezione *Investor relation* e *Annual report*, 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

Come illustrato al punto 11.3 della presente Relazione, la Società si è dotata di un Modello di Organizzazione e Gestione ai sensi del Decreto Legislativo n. 231/2001, adottato con delibera del Consiglio di Amministrazione nel 2004 aggiornandolo con delibere successive.

18. CAMBIAMENTI DELLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO

Non si sono verificati cambiamenti nella struttura di corporate governance.

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	Ind, da codice	Ind, da TUF	(%) part.	Numero altri incarichi	App.	% part.	App.	% part
Presidente	Vittorio Terrenghi	30/04/09	App. Bil 2011	Si	M	No	No	No	100	3				
Vice Presidente	Paolo Panerai	30/04/09	App. Bil 2011	Si	M	No	No	No	100	1				
Amministratore Delegato	Marco Fanfani	30/04/09	App. Bil 2011	Si	M	No	No	No	100	--				
Consigliere	Angelo Riccardi	30/04/09	App. Bil 2011	No	M	Si	No	No	75	1	Si	100	Si	100
Consigliere	Luca Panerai	30/04/09	App. Bil 2011	No	M	Si	No	No	50	1				
Consigliere	Nicoletta Costa Novaro	30/04/09	App. Bil 2011	No	M	Si	No	No	100	--				
Consigliere	Umberto Vitiello	30/04/09	App. Bil 2011	No	M	Si	No	No	75	1	X	100	X	100
Consigliere	Andrea Morante	30/04/09	App. Bil 2011	No	m	Si	Si	Si	75	1				
Consigliere	Beatrice Panerai	30/04/09	App. Bil 2011	No	M	Si	No	No	50	--				
Consigliere	Diego Della Valle	30/04/09	App. Bil 2011	No	M	Si	Si	Si	0	8				
Consigliere	Maurizio Carfagna	30/04/09	App. Bil 2011	No	M	Si	Si	Si	100	8	X	100		
Consigliere	Giovanni Cattaneo	30/04/09	App. Bil 2011	No	M	Si	Si	Si	100	--				
Consigliere	Domenico Zonin	02/05/06	App. Bil. 2008	No	N/a	Si	No	No	0	6				
Consigliere	Gianni Zonin	02/05/06	App. Bil.2008	No	N/a	Si	No	No	0	6				

L'assemblea 30 aprile 2009 ha proceduto alla nomina del nuovo organo amministrativo riconfermando, con la lista di maggioranza, i Consiglieri Vittorio Terrenghi, Paolo Panerai, Marco Fanfani, Maurizio Carfagna, Giovanni Battista Cattaneo della Volta, Nicoletta Costa Novaro, Diego Della Valle, Beatrice Panerai, Angelo Riccardi, Umberto Vitiello, Luca Panerai e nominando, con la lista di minoranza un nuovo consigliere in persona di Andrea Morante.

Nel corso dell'esercizio di riferimento si sono svolte:
 quattro 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	Carlo Maria Mascheroni	2/5/2007	App. bilancio 2008	M	S	100	1	SI
Presidente	Roberto Tettamanti	30/04/09	App. Bilancio 2011	m	S	100	--	
Sindaco Effettivo	Pierluigi Galbussera	30/04/09	App. bilancio 2011	M	S	100	1	
Sindaco Effettivo	Maria Grazia Vassallo	02/05/07	App. .Bilancio 2008	M	S	100		SI
Sindaco Effettivo	Carlo Maria Mascheroni	30/04/09	App. Bilancio 2011	M	S	67	--	
Sindaco Supplente	Luciano Barbucci	30/04/09	App. bilancio 2011	M	S	N/A		
Sindaco Supplente	Vieri Chimenti	02/05/07	App. bilancio 2008	M	S	N/A		SI
Sindaco Supplente	Maurizio Bottoni	30/04/09	App. bilancio 2011	m	S	N/A		

L'assemblea 30 aprile 2009 ha proceduto alla nomina del nuovo organo di controllo riconfermando, con la lista di maggioranza, i Sindaci Carlo Maria Mascheroni, Pierluigi Galbussera e il Sindaco Supplente Luciano Barbucci, con lista di minoranza e' stato nominato sindaco Roberto Tettamanti e sindaco supplente Maurizio Bottoni. La Presidenza del Collegio sindacale e stata attribuita al Sindaco eletto dalla minoranza Roberto Tettamanti.

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

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 2009:
 - sono state definite in maniera coerente con il sistema amministrativo/contabile e la struttura della società;
 - 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 2009:
 - 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, 25 marzo 2010

Amministratore Delegato

Marco Fanfani

Dirigente Preposto

Emilio Adinolfi

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

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A. – CIA

Via G. Borgazzi 2 – MILANO

Capitale Sociale Euro 922.952,60

**Relazione del Collegio Sindacale di CIA Gruppo all'Assemblea degli Azionisti
relativa al bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009**

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato al 31 dicembre 2009 di CIA Gruppo, 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 2.326 migliaia di Euro, ed un risultato negativo attribuibile al Gruppo di 452 migliaia di Euro.

Le informazioni assunte dalla BDO S.p.A. , incaricata della revisione del bilancio, 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 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 di CIA Gruppo.

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 di CIA Gruppo sono esposte.

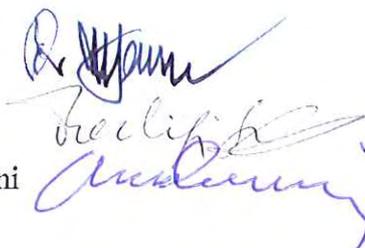
Milano, 12 Aprile 2010

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 dell'art. 156 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58
(ora art. 14 del D. Lgs. 27.1.2010, 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 2009. 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 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.

La revisione contabile sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2009 è stata svolta in conformità alla normativa vigente nel corso di tale esercizio.

Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati presentati ai fini comparativi sono stati riesposti per tener conto delle modifiche agli schemi di bilancio introdotte dallo IAS 1, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 10 aprile 2009.

3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo CIA al 31 dicembre 2009 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa del Gruppo CIA per l'esercizio chiuso a tale data.

4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2009.

Milano, 12 aprile 2010

BDO S.p.A.



Paolo Scelsi
(Un Amministratore)

Relazione sulla gestione della capogruppo

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELLA CAPOGRUPPO
al 31 dicembre 2009

Premessa

La relazione di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 Dicembre 2009, 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 2009

Il risultato evidenzia una perdita ante imposte pari a 108.545 Euro (156.899 Euro dopo le imposte).

Il margine operativo lordo è di Euro 1.382.463.

I Ricavi delle vendite 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 spa 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 di locazione e facility management hanno manifestato una sostanziale stabilità dovuta al fatto che non vi sono state variazioni, nel periodo di riferimento, né degli immobili dati in locazione, né delle condizioni contrattuali che regolano gli affitti degli immobili con le società locatarie, fatta eccezione per i normali adeguamenti ISTAT e per una riduzione, a partire dal secondo semestre, del corrispettivo di un contratto di facility management sull'immobile di Gian Galeazzo 29 a seguito di una riduzione delle prestazioni erogate.
- Gli altri proventi operativi invece si riducono di circa 2 milioni di euro, e questa diminuzione va attribuita ad operazioni straordinarie del 2008, che avevano un valore di circa 2,1 milioni di euro, e conseguenti alle cessioni del 19,3% nella partecipazione della collegata Società Infrastrutture Sicilia srl e di una proprietà immobiliare nell'isola di Capraia, considerata non strategica per CIA.

Tra le attività di investimento si evidenzia il seguente stato di avanzamento:

- Sono in fase di completamento le finiture della cantina fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia, realizzata dalla controllata Feudi del Pisciotto S.r.l.. L'investimento finale è di circa 8,6 milioni di euro. Il programma di investimento è stato ammesso con Decreto della Regione Sicilia all'ottenimento di un contributo in conto capitale, come previsto nella Mis.4.09 del POR Sicilia 2000/2006, per il 50% della spesa ritenuta ammissibile pari a 7,0 milioni di euro. Il contributo di 3,5 milioni di euro è stato incassato totalmente alla data del 30 giugno 2009 a seguito del buon esito dell'accertamento e collaudo finale. Nel mese di dicembre sono state ottenute tutte le autorizzazioni e certificazioni necessarie per garantire il pieno funzionamento dell'impianto

produttivo. La cantina ha una capacità produttiva di 10.000 HI.

CIA, unitamente alle controllate Feudi del Pisciotto S.r.l e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l., dispone della proprietà non solo dell'immobile oggetto dell'investimento, ma anche dei terreni e delle vigne nella zona circostante nonché dell'edificio storico adiacente (un antico Baglio) di 7.500 mq. Al momento sono stati impiantati circa 38 ettari di vigneti, di cui l'85% di questi già produttivi e che consentono all'azienda di essere in buona parte autonoma nel reperimento della materia prima.

Per la vendemmia 2009, la produzione da uve proprie è stata di circa 1.000 HI, pari 135 mila bottiglie.

La crescente attività produttiva ha generato inevitabilmente maggiori costi. Una parte consistente della crescita dei costi operativi è proprio da attribuirsi alle start up delle attività vitivinicole.

- Proseguono come da programma i lavori di ristrutturazione dell'immobile sito in corso Italia 64 – via Burigozzo 1, (di proprietà di Diana Bis S.r.l., società controllata per il tramite di Burigozzo 1 S.r.l.): i primi 870 mq destinati ad uso uffici sono stati ultimati, mentre i successivi 1.400 mq verranno prevedibilmente ultimati entro il mese di giugno 2010.

Nel mese di agosto sono iniziati i lavori per la realizzazione dei boxes nell'area di proprietà adiacente, in via Borgazzi. Il progetto prevede la costruzione di 39 boxes distribuiti in tre piani interrati. I lavori verranno prevedibilmente ultimati nell'ultimo trimestre 2010.

- Nel corso del primo semestre dell'esercizio CIA ha interamente sottoscritto l'aumento di capitale deliberato dalla partecipata Donnafugata Resort srl per la quota di sua competenza. Nel mese di luglio la società ha sottoscritto una quota inoptata, per un corrispettivo pari a 113 mila euro, dell'aumento di capitale deliberato. L'operazione ha determinato una crescita della partecipazione dal 15% al 16,27%.

A partire dal 1 ottobre 2009 e fino al 31 luglio 2013, è conferita contrattualmente facoltà a CIA di cedere la quota di partecipazione detenuta nella società Donnafugata Resort srl di Ragusa (opzione put) ad una un'importante società quotata. Donnafugata Resort srl ha in corso la realizzazione di un complesso alberghiero a cinque stelle lusso con 2 campi da golf che verranno inaugurati nel primo semestre 2010.

- Nel mese di agosto, CIA ha esercitato l'opzione (put) per la cessione di una quota pari al 15,7% della partecipazione posseduta in Società Infrastrutture Sicilia S.r.l. (facoltà/diritto garantito contrattualmente). La formalizzazione della compravendita di quote non è potuta avvenire a causa della mancata presenza all'atto delle parti acquirenti (EuroAirport Srl - Gruppo Miro Radici Finance), circostanza da cui è nata una controversia, attualmente ancora in corso tra le parti. Il tribunale con provvedimento d'urgenza ha fissato la prima udienza del giudizio al 25 maggio 2010.
- Nel mese di dicembre, CIA ha presentato un'offerta per l'acquisto di una porzione d'immobile ad uso uffici di circa 430 mq sito in Manhattan, New York 7-9 East 20th, versando contestualmente un anticipo cauzionale pari al 10% del prezzo proposto. L'acquisto, condizionato dal parere favorevole del board del condominio (come da prassi americana), è stato poi concluso nel primo trimestre 2010. L'operazione è stata finanziata in parte con mezzi propri e in parte attraverso un'operazione di mutuo con una primaria banca italiana.

Al fine di dotare la società delle risorse necessarie per tutte le attività di investimento in fase di realizzazione, si è conclusa nel mese di aprile un'operazione di mutuo a tasso fisso sull'immobile sito a Milano in via Gian Galeazzo 29, per la somma di 6,5 milioni di euro, parzialmente destinato in parte al rimborso del debito residuo di 4,4 milioni di euro gravanti sullo stesso immobile relativo a un leasing immobiliare, e per la differenza di 2,1 milioni di euro al finanziamento delle suddette attività.

Per quanto riguarda i costi di esercizio si segnala in particolare quanto segue:

- il costo del personale è di 153 mila euro relativo al costo per n. 4 dipendenti;
- le spese per prestazioni di servizi, sono di 1.161 mila euro, costituite principalmente dalle spese di gestione degli immobili. Sono compresi in questo importo i costi per servizi pagati alla correlata Class Editori per la fornitura di servizi amministrativi, finanziari, informatici e di consulenza legale;
- gli altri costi operativi sono pari a 224 mila euro e comprendono principalmente le imposte ICI, di registro, i compensi agli organi societari e sopravvenienze passive.

Il totale degli ammortamenti è risultato pari a 314 mila Euro.

Il Risultato Operativo (EBIT) al 31 dicembre 2009 è di 1.069 mila Euro.

Gli oneri finanziari netti sono negativi per 1.177 mila euro.

Circa la situazione patrimoniale, si segnala quanto segue:

- il totale dei crediti commerciali è di 688 mila euro al 31 dicembre 2009, relativi al fatturato annuo dei canoni locativi degli immobili.
- la posizione finanziaria netta è negativa per 18,6 milioni di euro.

€(migliaia)	31/12/2008	31/12/2009	Variazioni 2009/2008	Variazione %
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(18.167)	(19.856)	1.689	9,3
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	(996)	1.237	2.233	n.s.
<i>Di cui:</i>				
<i>Debiti finanziari</i>	<i>(1.322)</i>	<i>(2.886)</i>	1.564	118,3
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	<i>326</i>	<i>4.123</i>	3.797	n.s.
Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette	(19.163)	(18.619)	544	2,8

Il totale del Patrimonio Netto raggiunge al 31 dicembre 2009 i **3.795** mila euro.

Dati di Borsa

	2008	2009
Quotazione minima (euro)	0,2004	0,1982
Quotazione massima (euro)	0,329	0,388
Volumi trattati (complessivi) (euro)	5.859.839	6.094.852
Capitalizzazione minima (ml. euro)	18	18
Capitalizzazione massima (ml. euro)	30	36
Capitalizzazione media (ml. euro)	23	28
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>31/12/2008</u>	<u>31/12/2009</u>	<u>Variazione</u> <u>%</u>
Ricavi delle vendite	4.925	2.836	(42,4)
Produzione interna	--	--	--
Valore della produzione operativa	4.925	2.836	(42,4)
Costi esterni operativi	(1.240)	(1.161)	(6,4)
Valore Aggiunto	3.685	1.675	(54,5)
Costi del personale	(134)	(153)	14,2
Margine Operativo Lordo (MOL)	3.551	1.522	(57,1)
Ammortamenti e accantonamenti	(315)	(314)	(0,3)
Risultato Operativo	3.236	1.208	(62,7)
Risultato dell'area accessoria	(96)	(156)	63,4
Risultato netto dell'area finanziaria	--	--	--
EBIT Normalizzato	3.141	1.052	(66,5)
Risultato dell'area straordinaria	(6)	16	n.s.
EBIT Integrale	3.135	1.068	(65,9)
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(1.107)	(1.177)	6,3
Risultato Lordo	2.028	(109)	n.s.
Imposte sul reddito	(100)	(48)	(52,0)
Risultato netto	1.928	(157)	n.s.

* negli indicatori finanziari riclassificati nel risultato operativo

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

€uro/000	2005	2006	2007	2008	2009
Fatturato totale	2.508	2.818	2.986	5.099	2.921
Utile (Perdita) Netto	118	188	215	1.928	(157)

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

		31/12/08	31/12/09
<u>Indici di finanziamento delle immobilizzazioni</u>			
Margine Primario di Struttura (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	€/000	(11.450)	(13.385)
Quoziente Primario di Struttura (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	0,30	0,22
Margine Secondario di Struttura (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	€/000	9.013	8.770
Quoziente Secondario di Struttura (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	1,55	1,51

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

Indici sulla struttura dei finanziamenti

Quoziente di indebitamento complessivo (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	%	4,92	7,26
Quoziente di indebitamento finanziario (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	3,93	5,99

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

Indici di redditività

ROE Netto (Risultato Netto / Mezzi Propri)	%	35,55	(4,13)
ROE Lordo (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	41,60	(2,86)
ROI (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	13,04	0,18
ROS (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	43,22	1,09

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

Indici di solvibilità

Margine di Disponibilità (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	€/000	9.013	8.770
Quoziente di Disponibilità (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	3,57	2,62
Margine di Tesoreria (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	9.013	8.770
Quoziente di Tesoreria (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	3,57	2,62

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

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI LA SOCIETA' E' ESPOSTA

Rischi connessi al settore in cui la Società opera

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

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 evidenziato 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, 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 sana politica di equivalenza finanziaria tra fonti ed impieghi) sono stati contratti a tasso fisso, riparandosi da possibili incrementi dei tassi.

Rischi di cambio

Le attività di Cia nel 2009 si sono sviluppate pressoché interamente nell'area euro. Gli investimenti effettuati ad inizio 2010 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

Nonostante l'incremento rispetto al precedente esercizio dell'indebitamento verso il sistema bancario, la capacità di generare flussi di cassa, garantiti dai canoni di locazione e di facility management, rendono allo stato poco probabile 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, l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativi alla presunta non inerenza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. Si è tutt'ora in attesa di ricevere il relativo avviso d'accertamento.

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.

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 2009.

Rapporti con parti correlate e collegate

Al 31/12/09 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A. (1.777 migliaia di euro per affitti e 627 migliaia di euro per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (238 migliaia di euro per affitti e 99 migliaia di euro per facility management), e con la Società Class CNBC S.p.A. (32 migliaia di euro). Inoltre la Società ha ricevuto addebiti da Class Editori S.p.A. per attività di assistenza strategica, contabile e amministrativa (328 migliaia di 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, in fase di ristrutturazione da parte della stessa CIA, e 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>	31/12/2008	31/12/2009
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Crediti vs. Class Editori	987	185
Crediti vs. Italia Oggi Editori Erinne	--	287
Crediti vs. Class CNBC	28	29
Debiti vs. Class Editori	(950)	(795)
Debiti vs. Class Pubblicità	--	(7)
Debiti vs. Class Editori Service	--	(14)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)
<u>Rapporti Economici</u>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	1.743	1.777
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	234	238
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	31	32
Ricavi per servizi di facility vs. Class Editori	687	627
Ricavi per servizi di facility vs. Italia Oggi Editori	97	99
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(531)	(328)

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

<i>€uro/000</i>	31/12/2008	31/12/2009
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Crediti verso Turistica Florio	99	99
Crediti verso Isola Longa	4	4
Crediti verso Società Infrastrutture Sicilia	1.664	1.677
Crediti verso Donnafugata Resort	120	--
<u>Rapporti Economici</u>		
Ricavi per servizi di consulenza vs. Donnafugata Resort	100	--

Ai fini di quanto previsto dall' art. 10 della legge 72/1983, nessun bene iscritto in bilancio al 31 dicembre 2009 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

La crisi dei mercati finanziari non ha avuto e ci si aspetta che non abbia nell'anno in corso nessun impatto economico e patrimoniale per CIA, che al contrario continua ad investire per progetti di elevato spessore.

Successivamente al 31 dicembre 2009 l'attività è proseguita in modo positivo in condizioni di economicità ed efficienza e i nuovi investimenti realizzati hanno fatto crescere ulteriormente il valore degli asset aziendali.

Nel mese di gennaio CIA ha sottoscritto integralmente l'aumento di capitale a pagamento deliberato, in data 26 ottobre 2009, dall'Assemblea dei Soci di Donnafugata Resort srl, per la quota a lei riservata. Nel mese di febbraio 2010 ha sottoscritto una quota inoptata, per un corrispettivo pari a 159 mila euro, dell'aumento di capitale deliberato; tale sottoscrizione ha determinato una ulteriore crescita della partecipazione dal 16,27% al 17,41%.

Nell'ottica di diversificazione dei propri investimenti, di cogliere nuove opportunità di sviluppo e di accrescere la valutazione degli asset posseduti nel campo immobiliare ed eno-gastronomico, ha effettuato due acquisizioni negli USA, anche in considerazione del favorevole cambio Euro/Dollaro e delle prospettive di più rapida ripresa del mercato americano.

- CIA ha acquistato una porzione di immobile ad uso uffici di circa 430 MQ sito in Manhattan, New York, 7-9 East 20th Street, fra la 5th Avenue e Broadway. Il prezzo al MQ è stato pari a circa 4.500 euro. L'operazione è stata in parte finanziata tramite un mutuo in euro della durata di 25 anni a tasso fisso, per 1,8 milioni di euro, da parte di primaria banca italiana. L'immobile sarà immediatamente messo a reddito.
- CIA ha anche effettuato l'ingresso nel capitale sociale di LC International LLC, holding che detiene le partecipazioni totalitarie dei ristoranti Le Cirque, Osteria Il Circo a NY, e di altri cinque, di cui tre a Las Vegas e due a Santo Domingo, con marchio Le Cirque, Il Circo e Sirio dal nome del fondatore, gestiti attraverso la formula del Management fee. Le partecipazioni nelle società-ristoranti facenti capo alla famiglia Maccioni, rappresentano gli asset societari. In America i ristoranti italiani ed in particolare il *brand* Maccioni sono posizionati al top del segmento dell'alta ristorazione e Le Cirque è considerato uno dei più famosi ristoranti al mondo. LC International ha in corso trattative per aprire altri due ristoranti, sempre in management fee, a Istanbul e in Qatar.
L'investimento complessivo è stato di 4 milioni di dollari per il 40% del capitale:
CIA ha acquistato direttamente il 20% del capitale sociale, e un altro 20% attraverso l'affiancamento come partner di SIMEST, società controllata dal Governo Italiano (che ne detiene il 76% del pacchetto azionario), e che ha la finalità di promuovere e sostenere il processo di internazionalizzazione delle imprese italiane ed assistere gli imprenditori nelle loro attività all'estero.
L'operazione è stata finanziata attraverso un'operazione di mutuo della durata di 8 anni a tasso fisso, per un valore di 1,5 milioni di euro, da parte di primaria banca italiana.

La conclusione della ristrutturazione della prima porzione dell'immobile sito nel centro di Milano destinata con destinazione ad uso commerciale, circa 2.300 MQ, permetterà l'immediata messa a reddito, nei tempi e come previsto dalla prima fase del progetto costruttivo identificato per l'area.

Proposte del Consiglio

Signori Azionisti,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31/12/2009 e a deliberare la copertura della perdita d'esercizio, pari ad euro 156.899, con utilizzo per pari importo della riserva straordinaria.

p. il Consiglio di Amministrazione

Vittorio Terrenghi

Bilancio separato della capogruppo

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

Sede in Milano via G. Borgazzi, 2
Cap. Soc. €922.952,60 iv
Cod. Fisc. E P.IVA n. 03765170968
Iscritta al REA della CCIAA di Milano al n. 1700623
Bilancio chiuso al 31/12/2009

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – ATTIVO

ATTIVITA'	Note	31/12/2008	31/12/2009
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Attività immateriali a vita indefinita		0	0
Altre immobilizzazioni immateriali	1	4.416	3.376
		<hr/>	<hr/>
Totale immobilizzazioni immateriali		4.416	3.376
Immobilizzazioni materiali	2	152.282	146.420
Investimenti Immobiliari	2	11.211.824	11.075.091
Partecipazioni	3	4.953.901	5.612.122
Altre partecipazioni		0	0
Crediti finanziari		0	0
Altri crediti	4	3.940	343.453
		<hr/>	<hr/>
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI		16.326.363	17.180.642
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze		0	0
Crediti commerciali	5	1.236.233	687.517
Titoli		0	0
Crediti finanziari	6	0	4.115.400
Crediti tributari	7	50.140	93.980
Altri crediti	8	10.913.219	9.271.869
Disponibilità liquide	9	325.508	7.207
		<hr/>	<hr/>
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI		12.525.100	14.175.972
		<hr/>	<hr/>
TOTALE ATTIVO		28.851.463	31.356.435

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – PASSIVO

PASSIVITA'	Note	31/12/2008	31/12/2009
PATRIMONIO NETTO			
Capitale Sociale		922.953	922.953
Riserve		2.024.310	3.029.396
Utile (perdita) dell'esercizio		1.928.038	(156.899)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	10	4.875.301	3.795.450
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti finanziari	11	18.166.859	19.856.377
Fondo per rischi ed oneri		0	0
TFR e altri fondi per il personale	12	14.446	17.038
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI		18.181.305	19.873.415
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti finanziari	13	1.321.907	2.885.897
Fondi per rischi ed oneri		0	0
Debiti commerciali	14	1.299.858	1.703.533
Debiti tributari	15	423.793	406.633
Altri debiti	16	2.749.299	2.691.507
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI		5.794.857	7.687.570
TOTALE PASSIVITA'		23.976.162	27.560.985
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		28.851.463	31.356.435

CONTO ECONOMICO SEPARATO

CONTO ECONOMICO	Note	31/12/2008	31/12/2009
RICAVI			
Ricavi		2.834.276	2.836.313
Altri proventi operativi		2.265.085	84.517
TOTALE RICAVI	17	5.099.361	2.920.830
Costi per acquisti	18	(110)	0
Costi per servizi	19	(1.240.546)	(1.161.200)
Costi per il personale	20	(133.713)	(153.083)
Altri costi operativi	21	(275.849)	(224.084)
Margine operativo lordo - Ebitda		3.449.143	1.382.463
Ammortamenti e svalutazioni	22	(314.825)	(313.817)
Risultato operativo - Ebit		3.134.318	1.068.646
Proventi (oneri) finanziari netti	23	(1.106.685)	(1.177.191)
Risultato ante imposte		2.027.633	(108.545)
Imposte	24	(99.595)	(48.354)
RISULTATO NETTO		1.928.038	(156.899)

I saldi di bilancio corrispondono a quelli contabili

Conto Economico complessivo al 31 dicembre 2009

(Euro)	Note	31 dicembre 2008	31 dicembre 2009
Risultato Netto		1.928.038	(156.899)
Altre componenti del Conto Economico Complessivo	23		
N/A		--	--
Imposte sulle altre componenti del conto economico complessivo		--	--
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali		--	--
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL PERIODO		1.928.038	(156.899)

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2007 – 31/12/2008

	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Risultato netto periodo	PN Totale
SALDI AL 31/12/2007	922.953	1.526.025	17.527	333.012	(66.725)	214.471	2.947.263
<i>Movimenti 2008:</i>							
Destinazione Risultato			10.724	203.747		(214.471)	--
Distribuzione dividendi							
Movimenti Riserve							
<i>Risultato del periodo:</i>							
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--
Tot.Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--
Risultato Netto del periodo						1.928.038	1.928.038
Risultato Complessivo del periodo	--	--	--	--	--	1.928.038	1.928.038
SALDI AL 31/12/2008	923.953	1.526.025	28.251	536.759	(66.725)	1.928.038	4.875.301

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2008 – 31/12/2009

	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Risultato netto periodo	PN Totale
SALDI AL 31/12/2008	923.953	1.526.025	28.251	536.759	(66.725)	1.928.038	4.875.301
<i>Movimenti 2008:</i>							
Destinazione Risultato			96.402	908.683		(1.005.085)	--
Distribuzione dividendi						(922.953)	(922.953)
Movimenti Riserve							
<i>Risultato del periodo:</i>							
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--
Tot.Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--
Risultato Netto del periodo						(156.899)	(156.899)
Risultato Complessivo del periodo	--	--	--	--	--	(156.899)	(156.899)
SALDI AL 31/12/2009	923.953	1.526.025	124.653	1.445.442	(66.725)	(156.899)	3.795.450

PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA AL 31 DICEMBRE 2009

(migliaia di euro)	Note	2008	2009
Attività d'esercizio			
Utile d'esercizio		1.928.038	(156.899)
Ammortamenti		308.595	313.482
Autofinanziamento		2.236.633	156.583
Variazioni giacenze di magazzino			
Variazioni crediti commerciali		1.005.643	548.716
Variazione crediti/debiti tributari		97.610	(61.000)
Variazione altri crediti		(5.719.181)	(2.813.563)
Variazione debiti commerciali		725.861	403.675
Variazione altri debiti		1.306.864	(57.792)
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)		(346.570)	(1.823.381)
Attività d'investimento			
Immobilizzazioni materiali		83.043	(169.847)
Immobilizzazioni immateriali		(5.200)	--
immobilizzazioni finanziarie		(623.650)	(658.221)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)		(545.807)	(828.068)
Attività di finanziamento			
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori		(183.698)	3.253.508
Variazione fondi rischi		--	--
Variazione trattamento di fine rapporto		4.747	2.592
Distribuzione utili		-	(922.952)
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)		(178.951)	2.333.148
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)		(1.071.328)	(318.301)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		1.396.836	325.508
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		325.508	7.207

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Vittorio Terrenghi

Note al bilancio della capogruppo

CIA

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

Sede legale: Milano, via G. Borgazzi, 2
Cap. Sociale €922.952,60
R.E.A. di Milano n° 1700623
Cod.Fiscale e P.IVA 03765170968

Note al bilancio chiuso il 31/12/2009

Criteri di formazione

La Società ha predisposto il bilancio al 31 dicembre 2009 in conformità ai Principi Contabili Internazionali (“IFRS”) emessi dall’International Accounting Standards Boards (“IASB”) e adottati dall’Unione Europea. Per IFRS si intendono tutti i principi contabili internazionali rivisti (“IAS”), tutte le interpretazioni dell’International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee (“SIC”).

Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali

Il bilancio 2009 è redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS) emanati dall’International Accounting Standards 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 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).

Principi contabili adottati

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2009 sono gli stessi rispetto a quelli adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2008 ad eccezione dell'adozione dei seguenti principi ed interpretazioni omologate dall'Unione Europea applicabili a partire dal 1 gennaio 2009:

- IAS 1 rivisto, “Presentazione del bilancio”: omologato dalla Commissione Europea nel mese di dicembre 2008. L'applicazione del presente principio comporta la rappresentazione di un conto economico che include, oltre alle normali voci di conto economico, quelle voci che in precedenza erano incluse direttamente nel patrimonio netto. Il conto economico assume quindi la denominazione di “conto economico complessivo”. La scelta della Società nell'ambito di applicazione del suddetto principio, è stata di esporre il conto economico complessivo su due prospetti: il primo evidenzia le tradizionali componenti di conto economico con il risultato di periodo, il secondo, partendo dal risultato netto del prospetto tradizionale, espone dettagliatamente le altre componenti che in precedenza venivano evidenziate direttamente nel prospetto delle variazioni di patrimonio netto: nel caso specifico non si sono riscontrati effetti dall'applicazione del presente principio.

Gli altri principi e interpretazioni (IFRS 2 rivisto “Pagamenti basati su azioni”, IFRS 8 “Segmenti operativi”, IFRIC 14 “Limitazioni alle attività di piani a benefici definiti, requisiti minimi di finanziamento e loro interpretazione” e IAS 23 rivisto “Oneri finanziari”), omologati dalla Commissione Europea nel dicembre 2008 ed applicabili dal 1 gennaio 2009, non hanno avuto impatto sui conti della Società e sulla presente relazione.

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.

Criteria 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 quattro impiegati.

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

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

ATTIVITA' NON CORRENTI

1) *Altre immobilizzazioni immateriali*

Saldo al 31/12/2008	€	4.416
Saldo al 31/12/2009	€	3.376
	€	<u>(1.040)</u>

Voce	Valore al 31/12/2008	Incrementi	Decrementi	Ammorta- mento	Valore al 31/12/2009
Ricerca Sviluppo Pubb.	0	0	0	0	0
Dir. Brevetti Ind. Op.Ing.	0	0	0	0	0
Altre Imm.ni (Software)	4.416	0	0	1.040	3.376
Totale	4.416	0	0	1.040	3.376

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
COSTO STORICO		-	-				5.200	5.200
rivalutazioni prec.								-
svalutazioni prec.								-
ammortamenti prec.		-	-				(784)	(784)
SALDO INIZIALE	-	-	-	-	-	-	4.416	4.416
acquisizioni dell'esercizio							-	-
riclassifiche (-)								-
riclassifiche (+)								-
alienazioni dell'esercizio								-
rivalutazioni dell'esercizio								-
svalutazioni dell'esercizio								-
ammortamenti dell'esercizio		-	-				(1.040)	(1.040)
SALDO	-	-	-	-	-	-	3.376	3.376
movimentazione ex art. 2426, nr.3								
SALDO FINALE	-	-	-	-	-	-	3.376	3.376

2) Immobilizzazioni materiali e Investimenti immobiliari

Saldo al 31/12/2008 € 11.364.106
 Saldo al 31/12/2009 € 11.221.511
 € (142.595)

Euro	Terreni	Terreni in leasing	Immobili	Immobili in leasing	Impianti e macchin	Attrezz. ind. e commer.	Altri beni	Totale
COSTO STORICO	445.987	2.570.863	2.360.956	7.209.179	155.814	5.291	364.829	13.112.919
Rivalutazioni prec.								-
Oneri finanziari								-
Svalutaz. Precedenti								-
Ammortamenti preceden.			(549.096)	(826.065)	(49.050)	(5.291)	(319.311)	(1.748.813)
SALDO 31/12/2008	445.987	2.570.863	1.811.860	6.383.114	106.764	--	45.518	11.364.106
Acquisiz. dell'esercizio			143.500		2.480		23.867	169.847
Riclassifiche (-)		(2.570.863)		(5.330.847)				-
Riclassifiche (+)	2.570.863		5.330.847					-
Oneri finanziari								-
Alienazioni dell'esercizio								-
Rivalutaz. dell'esercizio								-
Svalutaz. dell'esercizio								-
Ammortam. dell'eserciz.			(244.156)	(36.076)	(15.645)		(16.564)	312.442
SALDO	3.016.850	--	7.042.050	1.016.191	93.599	--	52.821	11.221.511
Ammort. Antic. Fiscali								-
Movim. Ex art 2426, nr.3								-
SALDO 31/12/2009	3.016.850	--	7.042.050	1.016.191	93.599	--	52.821	11.221.511

Investimenti immobiliari

Euro	COSTO STORICO	Amm.to precedente	SALDO AL 31.12.08	Acquisiz. (Dismiss.)	Amm.to Esercizio	SALDO AL 31.12.09
G.Galeazzo 31 p.t.	1.202.591	(150.324)	1.052.267		36.077	1.016.190
Tot. Immobili in leasing	1.202.591	(150.324)	1.052.267		36.077	1.016.190

Burigozzo 5	303.975		303.975			303.975
G.Galeazzo 29 (*)	6.006.588	(675.741)	5.330.847	143.500	183.288	5.291.059
Borgazzi 2 p.t.	770.506	(232.864)	537.642		23.115	514.527
Borgazzi 2 lab.	149.773	(48.418)	101.355		4.493	96.862
Borgazzi 2 3°p.	353.239	(47.679)	305.560		10.597	294.963
G. Galeazzo 31 1°p.	651.898	(162.661)	489.237		19.557	469.680
Malindi KENIA	14.202	(4.474)	9.728		426	9.302
Portorotondo	22.134	(6.972)	15.162		664	14.498
Francia Alta Savoia	20.658	(4.028)	16.630		620	16.010
Venezia	46.528	(13.958)	32.570		1.396	31.174
Tot. Altri immobili	8.339.501	(1.196.795)	7.142.706	143.500	244.156	7.042.050

Burigozzo 5	445.987		445.987			445.987
G. Galeazzo 29	2.570.863		2.570.863			2.570.863
Tot. Terreni	3.016.850		3.016.850			3.016.850

TOTALE Immobili e terreni	12.558.942	(1.347.119)	11.211.823	0	0	11.075.091
----------------------------------	-------------------	--------------------	-------------------	----------	----------	-------------------

*Al 31/12/2008 fra gli immobili in leasing. Riscattato nel corso del 2009

3) Partecipazioni

Saldo al 31/12/2008	€	4.953.901
Saldo al 31/12/2009	€	5.612.122
	€	<u>658.221</u>

Partecipazioni in imprese controllate

Voce	Valore al 31/12/2008	Acquisizioni	Alienazioni	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2009
Az. Agr. Ten. Pisciotto	829.098	0	0	0	829.098
Feudi del Pisciotto	1.663.037	0	0	0	1.663.037
Buigozzo 1	10.000	0	0	0	10.000
Resort del Pisciotto	32.500	0	0	0	32.500
Totale	2.534.635	0	0	0	2.534.635

Partecipazioni in imprese collegate

Voce	Valore al 31/12/2008	Acquisizioni	Alienazioni	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2009
Donnafugata Resort	799.000	653.079	0	0	1.452.079
Azienda Turistica Florio	1.312.570	0	0	0	1.312.570
Feudi del Pisciotto	0	0	0	0	0
Isola Longa	7.000	0	0	0	7.000
Soc. Infrastrutture	44.659	5.140	0	0	49.799
Totale	2.163.229	658.219	0	0	2.821.448

Partecipazioni v/so altre imprese

Voce	Valore al 31/12/2008	Acquisizioni	Alienazioni	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2009
V/so Marina di Punta Ala	154.937	0	0	0	154.937
V/so Audoin de Dampierre	101.100	0	0	0	101.100
Totale	256.037	0	0	0	256.037

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

	Partecipazioni imp. Controllate	Partecipazioni imp. Collegate	Partecipazioni in altre imprese	TOTALE
COSTO STORICO	2.534.635	2.163.229	256.037	4.953.901
rivalutazioni prec.				-
svalutazioni prec.				-
SALDO INIZIALE	2.534.635	2.163.229	256.037	4.953.901
acquisizioni dell'esercizio		658.220		658.220
riclassifiche				-
alienazioni dell'esercizio				-
rivalutazioni dell'esercizio				-
svalutazioni dell'esercizio				-
SALDO	2.534.635	2.821.449	256.037	5.612.121
movimentazione ex art. 2426, nr.3				-
SALDO FINALE	2.534.635	2.821.449	256.037	5.612.121

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

Denominazione	Città o Stato	Capitale sociale	Quota % di proprietà	Utile (Perdita)	Valore bilancio	Netto patrimoniale
Azienda Agric. Tenuta Pisciotto	Caltanissetta	120.000	100	(216.999)	829.098	117.992
Resort del Pisciotto	Palermo	10.000	100	(10.911)	32.500	-911
Feudi del Pisciotto	Palermo	35.000	100	38.951	1.663.038	1.431.486
Burigozzo 1	Milano	10.000	100	(1.271)	10.000	8.069
Donnafugata Resort	Ragusa	8.926.500	16,27	(53.889)	1.452.080	1.401.032
Isola Longa Turismo Rurale	Palermo	10.000	35,00	(5.480)	7.000	1.582
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	Palermo	10.000	25,70	(7.218)	49.799	3.336
Az. Turistica Florio	Trapani	90.000	43,75	(4.156)	1.312.570	202.670
Audoin De Dampierre SA	Francia	123.072	2,00	n.d	101.100	n.d
Marina di Punta Ala	Punta Ala	2.080.000	0,171	n.d	154.937	n.d

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

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

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

valore.

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 – la società, proprietaria di terreni su cui sono state impiantate le vigne, è tuttora in fase di start up. Nel corso del 2009 ha aumentato la propria capacità produttiva e si prevede un'ulteriore incremento della stessa di circa il 20% nell'esercizio 2010.
- Resort del Pisciotto – la società è in fase di start up e la propria attività è strettamente correlata agli sviluppi degli investimenti effettuati da parte delle consociate Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto e Feudi del Pisciotto.
- Feudi del Pisciotto – la società è tutt'ora in fase di start up. La capacità produttiva delle vigne di proprietà e di quelle possedute dalla consociata Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto è destinata ad aumentare, con ciò consentendo di incrementare la capacità produttiva della cantina, dagli attuali 1.500 ettolitri, ai 3.300 ettolitri attesi quando la stessa sarà a regime.
- Burigozzo 1 – detiene la partecipazione nella società Diana Bis S.r.l., impegnata nella ristrutturazione di un edificio di pregio sito nel centro di Milano. A fine 2009 è stato completato il primo lotto che pertanto è in grado di produrre reddito già a partire dall'esercizio 2010.
- Donnafugata Resort – è sostanzialmente ultimata la realizzazione di due campi da golf nella zona di Ragusa, con annessa struttura turistica. L'inaugurazione è attesa nel corso della prima metà del 2010.
- Isola Longa Turismo Rurale – la società è al momento inattiva, in attesa che si sblocchi la situazione amministrativa nella zona di Trapani che consenta di sviluppare un progetto per la realizzazione di una struttura turistica.
- Società Infrastrutture Sicilia – è proprietaria di una partecipazione nella società Airgest che gestisce l'aeroporto di Trapani. Lo stesso ha visto nel 2009 un importante aumento del numero dei passeggeri. L'accordo stipulato con Airone dovrebbe garantire in questo senso un ulteriore sviluppo dei flussi.
- Azienda Turistica Florio – la società è in fase di start up. È proprietaria di tutta l'area non demaniale dell'isola di Levanzo, nonché di un baglio presente sulla stessa. 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.

4) Altri crediti

Saldo al 31/12/2008	€	3.940
Saldo al 31/12/2009	€	<u>343.453</u>
	€	<u>339.513</u>

Gli altri crediti evidenziano il saldo dei depositi cauzionali. L'incremento rispetto al precedente esercizio è relativo alla caparra versata a fronte dell'acquisto dell'appartamento in New York, concretizzatosi nella prima parte dell'esercizio 2010, come descritto in relazione.

ATTIVITA' CORRENTI

5) Crediti commerciali

Saldo al 31/12/2008	€	1.236.233
Saldo al 31/12/2009	€	<u>687.517</u>
	€	<u>(548.716)</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 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazioni
Clienti ordinari	1.179.767	129.263	-1.050.504
Fatture da emettere	3.835	438.028	434.193
Crediti v/<Buriuzzo 1	0	67.930	67.930
Crediti v/Diana bis	62.424	62.424	0
Fondo sval. Crediti art. 106 Tuir	-9.793	-10.128	-335
	1.236.233	687.517	-548.716

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 31/12/2008	9.793
Utilizzo nell'esercizio	335
Stanz.to Art. 106	0
Saldo al 31/12/2009	10.128

6) Crediti finanziari

Sono pari a 4.115.400 e sono interamente rappresentati da versamenti effettuati alla controllata Burigozzo 1 S.r.l.. Tale rapporto di conto corrente finanziario è regolato a normali condizioni di mercato.

7) Crediti tributari

Saldo al 31/12/2008	€	50.140
Saldo al 31/12/2009	€	<u>93.980</u>
	€	<u>43.840</u>

Voce	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazioni
Erario c/to rit. Acc.to bancarie e postali	6.764	152	-6.612
Erario c/lva	4.195	23.535	19.340
Acconto IRAP	34.877	62.245	27.368
Acconto Ires	0	6.764	6.764
Trans. Pro forma Iva	4.281	1.261	-3.020
Irpef su TFR	23	23	0
TOTALE	50.140	93.980	43.840

8) Altri crediti

Saldo al 31/12/2008	€	10.913.219
Saldo al 31/12/2009	€	<u>9.271.869</u>
	€	<u>(1.641.350)</u>

Voce	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazioni
Anticipi a fornitori	3.400	5.405	2.005
Crediti v/so terzi	6.081	5.715	-366
Crediti v/so dipendenti	100	100	0
Crediti v/so Az. Agricola Ten. Del Pisciotto	1.363.787	1.785.787	422.000
Crediti v/so Feudi del Pisciotto	3.343.736	3.966.736	623.000
Crediti v/so Resort del Pisciotto	0	20.000	20.000
Crediti v/so Gestpor	6.500	6.500	0
Crediti v/so Az Turistica Flori.	98.658	98.658	0
Crediti v/so Isola Longa Turismo Rurale	3.500	3.500	0
Crediti v/so Soc. Infrastrutture Sicilia	1.664.482	1.677.332	12.850
Crediti v/so Burigozzo 1	4.400.400	1.500.000	-2.900.400
Anticipo immobile	4.282	181.409	177.127
Risconto assicurazioni	4.130	2.949	-1.181
Risconto affitti e leasing	8.490	8.490	0
Risconto oneri attuariali TFR IAS	277	466	189
Risconti attivi diversi	5.396	8.822	3.426
TOTALE	10.913.219	9.271.869	-1.641.350

9) Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2008	€	325.508
Saldo al 31/12/2009	€	<u>7.207</u>
	€	<u>(318.301)</u>

Depositi bancari

Voce	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazioni
Unicredit	14.088	0	-14.088
Banca Popolare di Sondrio	296.866	0	-296.866
Banca Popolare dell'Emilia Romagna	9.323	0	-9.323
Bipop Carire	4.173	6.158	1.985
Cassa	1.058	1.049	-9
TOTALE	325.508	7.207	-318.301

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 2009 con quelli esposti sugli estratti conto bancari.

PASSIVO

10) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2008	€	4.875.301
Saldo al 31/12/2009	€	<u>3.795.450</u>
	€	<u>(1.079.851)</u>

Voce	Valore al 31/12/2008	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2009
Capitale Sociale	922.953	0	0	922.953
Riserva Legale	28.251	96.402	0	124.653
Riserva Straordinaria	536.759	908.684	0	1.445.443
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
TOTALE	2.947.263	1.005.086	0	3.952.349
Utile (perdita) dell'esercizio	1.928.038	(156.899)	(1.928.038)	(156.899)
PATRIMONIO NETTO	4.875.301	848.187	(1.928.038)	3.795.450

Gli unici movimenti delle poste di patrimonio netto sono relative alla contabilizzazione del risultato di periodo ed alla destinazione del risultato dell'esercizio 2008, che ha comportato la distribuzione di dividendi per euro 922.952.

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					-	
TOTALE	92.295.260	0,01			92.295.260	0,01

Al 31/12/2009 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	1.445.443
Riserva di transizione agli IAS/IFRS	(66.725)
Perdita dell'esercizio	(156.899)

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 31/12/2008	Incrementi	Decrementi	Valore a 31/12/2009
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
Valori al 31/12/2007	922.953	1.526.025	17.527	333.012	(66.725)	214.471	2.947.263
Destinazione del risultato			10.724	203.747		(214.471)	
Attribuzione dividendi (€.. per azione)							
Altre destinazioni							
Altre variazioni:							
...							
Risultato esercizio						1.928.038	1.928.038
Valori al 31/12/2008	922.953	1.526.025	28.251	536.759	(66.725)	1.928.038	4.875.301
Destinazione del risultato			96.402	908.683		(1.005.085)	
Attribuzione dividendi (euro 0,01 per azione)						(922.952)	(922.952)
Altre destinazioni							
Altre variazioni:							
...							
Risultato esercizio						(156.899)	(156.899)
Valori al 31/12/2009	922.953	1.526.025	124.653	1.445.442	(66.725)	(156.898)	3.795.450

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	1.445.442	A, B, C	1.445.442
Riserva Transizione IFRS*	(66.725)	-	(66.725)
Totale			2.904.742

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

PASSIVITA' NON CORRENTI

11) Debiti Finanziari

Saldo al 31/12/2008	€	18.166.859
Saldo al 31/12/2009	€	<u>19.856.377</u>
	€	<u>1.689.518</u>

I debiti finanziari sono costituiti da:

Voce	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazioni
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	13.867.709	19.330.647	5.462.938
Debiti immob. In leasing	4.299.150	525.730	-3.773.420
TOTALE	18.166.859	19.856.377	1.689.518

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 16.147.826.

12) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2008	€	14.446
Saldo al 31/12/2009	€	<u>17.038</u>
	€	<u>2.592</u>

La variazione è così costituita:

Voce	Fondo al 31/12/2008	Utilizzi	Accanto- namento	Oneri Finanziari	(Utili)/Perdite attualizzazione	Fondo al 31/12/2009
Impiegati	14.446	-3.653	5.706	406	133	17.038
	14.446	-3.653	5.706	406	133	17.038

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 31/12/2009 a €20.642.

PASSIVITA' CORRENTI

13) Debiti finanziari

Saldo al 31/12/2008	€	1.321.907
Saldo al 31/12/2009	€	2.885.897
	€	<u>1.563.990</u>

I debiti finanziari sono costituiti da:

Voce	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazioni
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	417.920	839.715	421.795
Debiti vs Banche	0	1.943.027	1.943.027
Altri finanziamenti correnti	903.987	98.155	-805.832
Debiti vs Diana Bis	0	5.000	5.000
TOTALE	1.321.907	2.885.897	1.563.990

14) Debiti commerciali

Voce	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazioni
Fornitori e collaboratori	741.233	771.269	30.036
Fatture e note da ricevere	155.915	116.031	-39.884
Class Editori	400.604	794.925	394.321
Classpi	2.106	7.184	5.078
Class Editori Service	0	14.124	14.124
TOTALE	1.299.858	1.703.533	403.675

15) Debiti tributari

La voce accoglie le passività per imposte.

Voce	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazioni
IRPEF per ritenute dipendenti	2.917	4.564	1.647
IRPEF per ritenute autonomi/Co.Co.Co	0	0	0
Debiti per imposte differite	359.805	341.867	-17.938
Erario Ires-Irap	61.071	60.202	-869
TOTALE	423.793	406.633	-17.160

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 31/12/2008			Valori al 31/12/2009		
	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:						
Aumento (diminuzione) del fondo imposte differite		-	-		-	-
Imposte anticipate:						
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)	--
Beneficio fiscale su perdite dell'esercizio	(139.340)	38.319	(38.437)	(185.132)	50.911	12.4593
Totale imposte anticipate		(386.436)	(38.437)		(373.843)	12.593
Imposte differite:						
Storno altre immobilizzazioni	9.700	3.046	--	6.743	2.117	(928)
Attualizzazione TFR	(1.466)	(403)	(87)	(798)	(219)	184
Totale imposte differite		2.643	(87)		1.898	(745)
Imposte differite (anticipate) nette		(383.794)	(38.524)		(371.946)	11.848
Effetto Netto:						
Sul risultato d'esercizio		(38.524)			11.848	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		(321.282)			(359.805)	
Sopravvenienze attive					6.090	
Sul Patrimonio Netto Finale		(359.805)			(341.867)	

16) Altri debiti

La voce comprende i seguenti importi:

Voce	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazioni
V/so Inps x contributi	4.048	5.274	1.226
V/so Byblös	706	757	51
Cauzioni	282.000	282.000	0
Debiti vs azionisti per dividendi	0	1.940	1.940
Risconti Diana Bis	169.583	107.917	-61.666
Debiti v/Class per caparra confirmatoria	1.999.998	1.999.998	0
Debiti v/so collaboratori	1.068	16.436	15.368
Rateo 13.ma 14.ma redazionale	7.297	0	-7.297
Rateo ferie maturate	8.120	8.552	432
Ratei passivi diversi	274.575	266.729	-7.846
Risconto Oneri attuariali TFR IAS	1.904	1.904	0
TOTALE	2.749.299	2.691.507	-57.792

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 e con Banca CARIGE per euro 13.000.000,00. Lettera di patronage a favore di Centrobanca per finanziamento di euro 22.000.000,00 alla società controllata Buriogozzo 1 S.r.l.

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 31/12/2008	€	5.099.361
Saldo al 31/12/2009	€	<u>2.920.830</u>
	€	<u>(2.178.531)</u>

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Voce	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazioni
Ricavi affitti e facility Class	2.431.271	2.403.681	-27.590
Ricavi affitti e facility Class CNBC	31.480	31.952	472
Ricavi affitti e facility Italia Oggi	330.686	337.135	6.449
Altri ricavi dell'attività	40.839	63.545	22.706
	2.834.276	2.836.313	2.037

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 spa e altre società locatarie; i canoni sono in linea con quelli praticati sul mercato per immobili con uguali caratteristiche. L'incremento è generato da i normali adeguamenti ISTAT.

Altri proventi

Voce	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazioni
Altri ricavi e proventi	100.000	0	-100.000
Prestazioni servizi Diana Bis	15.417	61.667	46.250
Recupero spese Class	710	0	-710
Recupero spese Diana Bis	52.020	0	-52.020
Plusvalenze	2.091.461	3.333	-2.088.128
Soprawenienze attive	5.477	19.517	14.040
	2.265.085	84.517	-2.180.568

COSTI OPERATIVI

Saldo al 31/12/2008	€	1.650.218
Saldo al 31/12/2009	€	<u>1.538.367</u>
	€	<u>(111.851)</u>

18) Costi per acquisti

Voce	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazioni
Acquisto altre merci	110	0	-110
	110	0	-110

19) Costi per servizi

Voce	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazioni
Costi redazionali	22.000	0	-22.000
Spese di rappresentanza	977	1.387	410
Manutenzioni	49.440	31.673	-17.767
Spese generali	496.536	514.611	18.075
Consulenze fiscali e spese legali	627.720	573.229	-54.491
Altri servizi	9.262	6.511	-2.751
Godimento beni di terzi	34.611	33.789	-822
	1.240.546	1.161.200	-79.346

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 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazioni
Costi retribuzioni	97.288	107.392	10.104
Costi contributi	31.839	37.555	5.716
Altre spese per il personale	0	2.430	2.430
Adeguamento attualizzazione TFR Ias	4.586	5.706	1.120
	133.713	153.083	19.370

21) Altri costi operativi

Voce	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazioni
Emolimenti organi societari	95.415	96.046	631
Sopravvenienze passive di gestione	1.972	6.303	4.331
Sopravvenienze passive	9.328	1.173	-8.155
Imposte e tasse	92.556	95.192	2.636
Oneri attuariali TFR	-73	-25	48
Altre spese	6.871	7.936	1.065
Spese da recuperare Class	710	0	-710
Spese da recuperare Diana Bis	52.020	0	-52.020
Quotazione titoli	17.050	17.459	409
	275.849	224.084	-51.765

22) Ammortamenti e svalutazioni

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 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni materiali	307.811	312.442	4.631
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	784	1.040	256
Accantonamento fondo svalutazione crediti	6.230	335	-5.895
	314.825	313.817	-1.008

23) Proventi e oneri finanziari netti

Saldo al 31/12/2008	€	-1.106.685
Saldo al 31/12/2009	€	<u>-1.177.191</u>
	€	<u>70.506</u>

Altri proventi finanziari

Voce	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazioni
Interessi bancari e postali	25.052	565	-24.487
Altri proventi	40.297	11.532	-28.765
Interessi attivi Burigozzo 1	0	67.930	67.930
TOTALE	65.349	80.027	14.678

Interessi e altri oneri finanziari

Voce	Valore al 31/12/2008	Valore al 31/12/2009	Variazioni
Interessi passivi bancari	0	42.513	42.513
Spese e commissioni bancarie	2.069	3.785	1.716
Interessi passivi su finanziamenti	52.122	20.477	-31.645
Interessi passivi su mutui ipotecari	830.366	1.056.372	226.006
Oneri finanziari TFR Ias	455	406	-49
Altri oneri finanziari	287.022	133.665	-153.357
Totale oneri finanziari	1.172.034	1.257.218	85.184
Proventi/(Oneri) finanziari netti	-1.106.685	-1.177.191	-183.693

24) Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2008	€	99.595
Saldo al 31/12/2009	€	<u>48.354</u>
	€	<u>51.241</u>

Il saldo comprende Irap dell'anno per Euro 60.202, e imposte differite/anticipate a credito per Euro 11.848.

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 2007 ed il relativo *fair value* delle attività e passività finanziarie:

€(migliaia)	Valore contabile	Fair value
Attività finanziarie		
<i>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti</i>	7.207	7.207
<i>Crediti commerciali</i>	687.517	687.517
<i>Altre partecipazioni e titoli</i>	--	--
<i>Altri crediti</i>	13.481.249	13.481.249
Passività finanziarie		
<i>Finanziamenti</i>		
- a tasso fisso	20.794.247	20.794.247
- a tasso variabile	--	--
<i>Debiti commerciali</i>	1.703.533	1.703.533
<i>Altri debiti</i>	3.098.140	3.098.140
<i>Debiti verso banche e altri</i>	1.948.027	1.948.027

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

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	2008	2009	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
Ricavi	2.045	2.096	51	2,5
Costi operativi diretti	1.197	1.176	(21)	(1,7)
Margine di contribuzione	848	920	72	8,5
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>41,6</i>	<i>43,9</i>		

B. Facility management

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	2008	2009	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	789	740	49	6,2
Costi operativi diretti	322	311	(11)	(3,4)
Margine di contribuzione	467	429	(38)	(8,1)
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	59,2	58,0		

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, l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativi alla presunta non inerenza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. Si è tutt'ora in attesa di ricevere il relativo avviso d'accertamento.

28) Rapporti con parti correlate

Al 31/12/09 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A (1.777 €000 per affitti e 627 €000 per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (238 €000 per affitti e 99 €000 per facility management), e con la Società Class CNBC S.p.A. (32 €000). Inoltre la Società ha ricevuto addebiti da Class Editori S.p.A. per attività di assistenza strategica, contabile e amministrativa (328 €000).

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, in fase di ristrutturazione da parte della stessa CIA, e 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>	31/12/2008	31/12/2009
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Crediti vs. Class Editori	987	185
Crediti vs. Italia Oggi Editori Erinne	--	287
Crediti vs. Class CNBC	28	29
Debiti vs. Class Editori	(950)	(795)
Debiti vs. Class Pubblicità	--	(7)
Debiti vs. Class Editori Service	--	(14)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)

Rapporti Economici

Ricavi da locazione vs. Class Editori	1.743	1.777
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	234	238
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	31	32
Ricavi per servizi di facility vs. Class Editori	687	627
Ricavi per servizi di facility vs. Italia Oggi Editori	97	99
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(531)	(328)

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

<i>€uro/000</i>	31/12/2008	31/12/2009
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Crediti verso Turistica Florio	99	99
Crediti verso Isola Longa	4	4
Crediti verso Società Infrastrutture Sicilia	1.664	1.677
Crediti verso Donnafugata Resort	120	--
<u>Rapporti Economici</u>		
Ricavi per servizi di consulenza vs. Donnafugata Resort	100	--

29) Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

La società CIA ha in essere n. 2 contratti di locazione finanziaria per i quali, 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 623.886

Onere finanziario effettivo: Euro 20.478

Ammortamento virtuale del periodo: Euro 36.077

Valore del bene alla fine dell'esercizio considerato come immobilizzazione: Euro 1.016.192

30) Accordi fuori bilancio

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

31) 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 2009.

32) *Eventi successivi*

La crisi dei mercati finanziari non ha avuto e ci si aspetta che non abbia nell'anno in corso nessun impatto economico e patrimoniale per CIA, che al contrario continua ad investire per progetti di elevato spessore.

Successivamente al 31 dicembre 2009 l'attività è proseguita in modo positivo in condizioni di economicità ed efficienza e i nuovi investimenti realizzati hanno fatto crescere ulteriormente il valore degli asset aziendali.

Nel mese di gennaio CIA ha sottoscritto integralmente l'aumento di capitale a pagamento deliberato, in data 26 ottobre 2009, dall'Assemblea dei Soci di Donnafugata Resort srl, per la quota a lei riservata. Nel mese di febbraio 2010 ha sottoscritto una quota inoptata, per un corrispettivo pari a 159 mila euro, dell'aumento di capitale deliberato; tale sottoscrizione ha determinato una ulteriore crescita della partecipazione dal 16,27% al 17,41%.

Nell'ottica di diversificazione dei propri investimenti, di cogliere nuove opportunità di sviluppo e di accrescere la valutazione degli asset posseduti nel campo immobiliare ed eno-gastronomico, ha effettuato due acquisizioni negli USA, anche in considerazione del favorevole cambio euro/dollaro e delle prospettive di più rapida ripresa del mercato americano.

- CIA ha acquistato una porzione di immobile ad uso uffici di circa 430 MQ sito in Manhattan, New York, 7/9 East 20th Street, fra la 5th Avenue e Broadway. Il prezzo al MQ è stato pari a circa 4.500 euro. L'operazione è stata in parte finanziata tramite un mutuo in euro della durata di 25 anni a tasso fisso, per 1,8 milioni di euro, da parte di primaria banca italiana. L'immobile sarà immediatamente messo a reddito.
- CIA ha anche effettuato l'ingresso nel capitale sociale di LC International LLC, holding che detiene le partecipazioni totalitarie dei ristoranti Le Cirque, Osteria Il Circo a NY, e di altri cinque, di cui tre a Las Vegas e due a Santo Domingo, con marchio Le Cirque, Il Circo e Sirio dal nome del fondatore, gestiti attraverso la formula del Management fee. Le partecipazioni nelle società-ristoranti facenti capo alla famiglia Maccioni, rappresentano gli asset societari. In America i ristoranti italiani ed in particolare il *brand* Maccioni sono posizionati al top del segmento dell'alta ristorazione e Le Cirque è considerato uno dei più famosi ristoranti al mondo. LC International ha in corso trattative per aprire altri due ristoranti, sempre in management fee, a Istanbul e in Qatar.
L'investimento complessivo è stato di 4 milioni di dollari per il 40% del capitale:
CIA ha acquistato direttamente il 20% del capitale sociale, e un altro 20% attraverso l'affiancamento come partner di SIMEST, società controllata dal Governo Italiano (che ne detiene il 76% del pacchetto azionario), e che ha la finalità di promuovere e sostenere il processo di internazionalizzazione delle imprese italiane ed assistere gli imprenditori nelle loro attività all'estero.
L'operazione è stata finanziata attraverso un'operazione di mutuo della durata di 8 anni a tasso fisso, per un valore di 1,5 milioni di euro, da parte di primaria banca italiana.

La conclusione della ristrutturazione della prima porzione dell'immobile sito nel centro di Milano destinata con destinazione ad uso commerciale, circa 2.300 MQ, permetterà l'immediata messa a reddito, nei tempi e come previsto dalla prima fase del progetto costruttivo identificato per l'area.

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	21.270

In conformità all'art. 149-duodices del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2009 distinti per tipologia di servizio:

<i>€uro</i>	Esercizio 2009
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2009	3.000
Revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2009	1.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2009	1.500
Controllo contabile esercizio 2009	1.100
Totale revisione contabile capogruppo	6.600
Altri servizi di attestazione capogruppo	-
Totale costi capogruppo	6.600
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2009 società controllate	12.900
Controllo contabile esercizio 2009 società controllate	3.600
Totale costi società controllate	16.500
Totale costi Società di revisione	23.100

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 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 2009
 - sono state definite in maniera coerente con il sistema amministrativo/contabile e la struttura della società;
 - 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 2009
 - 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 dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;
 - 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, 25 marzo 2010

Amministratore Delegato

Marco Fanfani

Dirigente Preposto

Emilio Adinolfi

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

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A. – CIA

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, 3° comma del codice civile
relativa al bilancio dell' esercizio chiuso al 31 dicembre 2009**

Signori Azionisti,

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 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 :

- partecipato a tutte le riunioni assembleari del Consiglio di Amministrazione e del Comitato per il Controllo Interno, tenutesi nel corso dell'esercizio ed ottenuto dagli Amministratori, ai sensi dell'art. 150 del D.Lgs. 58/1998, tempestive ed idonee informazioni sull'attività svolta, il tutto con la finalità di vigilare sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo, nonché sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- 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, 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.

2.1. Atipiche e/o inusuali con parti correlate : nulla da rilevare.

2.2. Atipiche e/o inusuali con terzi o infragruppo : nulla da rilevare.

2.3. Operazioni ordinarie infragruppo o con parti correlate :

le operazioni con società del Gruppo e con parti correlate (ampiamente descritte nella relazione sulla gestione) rientrano nella normale attività dell'azienda nel cui interesse sono state poste in essere e sono state effettuate a condizioni economiche di mercato.

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

Gli Amministratori hanno dato conto nel bilancio delle operazioni di natura ordinaria svoltesi nell'esercizio con società del Gruppo e con parti correlate, a cui si rinvia, anche per quanto attiene alle caratteristiche delle operazioni ed ai loro effetti economici.

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 dell' art. 156 del D.Lgs. 58/1998, la propria relazione che non contiene rilievi, né richiami di informativa.

5. Denunce ex art. 2408 del Codice Civile.

Non sono state presentate denunce di cui all'art. 2408 del Codice Civile nel corso dell'esercizio 2009.

In data 9 aprile 2010 il Collegio Sindacale ha ricevuto comunicazione dalla società che il socio Carlo Fabris con lettera raccomandata del 6 aprile 2010 ha denunciato ex art.

2408 del Codice Civile al Collegio Sindacale ed al Consiglio di Amministrazione un fatto ritenuto censurabile e precisamente: “La società, che ha convocato l’assemblea ordinaria per i giorni 29 e 30 aprile 2010, rispettivamente in prima e seconda convocazione, non ha ottemperato alle prescrizioni previste dall’art. 84 comma 2 del Regolamento Emittenti. Nella denuncia il socio Fabris ha richiesto al Consiglio di Amministrazione cosa intendesse fare per sanare tale mancanza ed al Collegio Sindacale di provvedere per quanto di sua competenza”.

Il Consiglio di Amministrazione con avviso datato 8 aprile e pubblicato sui quotidiani Italia Oggi e MF/Milano Finanza del 9 aprile, oltre a segnalare che l’assemblea si sarebbe tenuta in seconda convocazione il giorno 30 aprile, ha comunicato anche ulteriori informazioni utili ai soci al fine della partecipazione all’assemblea. Tale avviso è stato anticipato a Borsa Italiana a mezzo NIS in data 8 aprile 2010.

Il Collegio Sindacale ha esaminato il contenuto della denuncia e sulla base:

- del disposto di cui all’art. 84, 2° comma del Regolamento Emittenti;
- dello Statuto Sociale;
- dell’avviso di convocazione del 25 marzo 2010 pubblicato in data 27 marzo sui quotidiani Italia Oggi e MF/Milano Finanza;
- della comunicazione integrativa dell’8 aprile 2010, pubblicata in data 9 aprile 2010 sui medesimi quotidiani da parte del Consiglio di Amministrazione;

ritiene che, per il fatto denunciato, non sussistano i vizi procedurali di convocazione dell’Assemblea dei soci indetta per i giorni 29 e 30 aprile 2010, rispettivamente in prima e seconda convocazione.

Il Collegio Sindacale, ottemperato il disposto di cui al comma 1 dell’art. 2408 del Codice Civile, ritiene in tal modo di aver anche dato risposta al socio Fabris, pur non avendone obbligo ex comma 2 dell’art. 2408 del Codice Civile, per motivi di correttezza e trasparenza dei rapporti sociali.

Il Collegio Sindacale darà comunicazione alla Consob della denuncia ex art. 2408 del Codice Civile nella scheda riepilogativa dell’attività di controllo che verrà trasmessa alla Consob nei termini previsti dalla normativa vigente.

6. Eventuale presentazione esposti.

Gli Amministratori della Società non ci hanno segnalato eventuali esposti ricevuti nel corso dell’esercizio, né in data successiva alla chiusura dello stesso.

7. Eventuale conferimento di ulteriori incarichi a società di revisione e dei relativi costi.

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

	Corrispettivo annuo		Durata Incarico
	Revisione bilancio d'esercizio	Controllo contabile	
Feudi del Pisciotto S.r.l.	3.800,00	700,00	2008-2012
Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	3.300,00	700,00	2008-2012
Diana Bis S.r.l.	3.300,00	1.200,00	2009-2012
Burigozzo 1 S.r.l.	2.500,00	1.000,00	2009-2012

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

Il Collegio Sindacale, in ottemperanza alle previsioni del codice di autodisciplina 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 contabile prestati all'emittente ed alle sue controllate da parte della società di revisione e delle entità appartenenti alla rete della medesima.

8. Eventuale conferimento 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. Pareri rilasciati ai sensi di legge

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

10. Frequenza e numero Consigli di Amministrazione e Collegio Sindacale

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. In particolare, nel corso dell'esercizio 2009, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto quattro riunioni ed il Collegio Sindacale ha tenuto sei riunioni.

11. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

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

12. Osservazioni sull'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.

13. Osservazioni sull'adeguatezza del Sistema di Controllo Interno.

Abbiamo vigilato, verificato e constatato sull'adeguatezza del sistema di Controllo Interno.

Come evidenziato nella relazione del Consiglio di Amministrazione, 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 uno indipendente. Il Consiglio ha altresì aggiornato il "Modello di organizzazione gestione e controllo" adottato ai sensi del D.Lgs. 231/2001, sulla base della nuova normativa, anche recependo le indicazioni fornite dal Responsabile dell'organo di controllo. Si rammenta inoltre che, nei termini previsti dal D.Lgs. 196/2003, la Società ha predisposto il Documento Programmatico sulla Sicurezza dei dati personali in data 28 marzo 2006; il documento è stato aggiornato nel mese di marzo 2009.

14. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità.

Il Collegio Sindacale ha valutato l'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, nonché l'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.

15. Osservazione sull'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.

16. Aspetti rilevanti emersi nel corso degli incontri con i revisori (ex art. 150, 3° comma, D.Lgs 58/1998).

Nel corso delle riunioni e degli incontri tenutosi con i rappresentanti della società di revisione non sono emersi fatti rilevanti meritevoli di menzione.

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



La struttura di Corporate Governance adottata dalla Società si ispira alle raccomandazioni ed alle norme indicate nel Codice di Autodisciplina proposto dal Comitato per la Corporate Governance delle società quotate e risulta in linea con i principi contenuti nel Codice di Autodisciplina stesso.

A tale proposito si osserva che, nel corso del 2009 :

- il Comitato per la Remunerazione istituito il 28 maggio 2007 si è riunito una volta.
- il Comitato per il Controllo Interno si è riunito due volte.

Si segnala che la Società ha predisposto adeguate procedure in tema di accesso alle informazioni privilegiate ed al Codice di comportamento di cui all'art. 114 comma 7 del D.Lgs.58/1998 in tema di internal dealing.

18. Valutazione indipendenza membri del Consiglio di Amministrazione.

Il Collegio 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. Eventuali 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 2009 e concorda con la proposta formulata dagli Amministratori in merito alla copertura della perdita dell'esercizio.

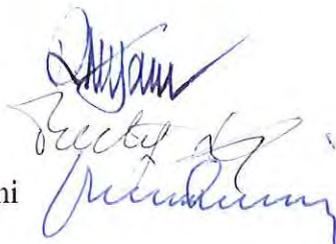
Milano, 12 Aprile 2010

Il Collegio Sindacale

Roberto Tettamanti

Pierluigi Galbussera

Carlo Maria Mascheroni



ROBERTO TETTAMANTI

DOTTORE COMMERCIALISTA

ISCRITTO AL REGISTRO DEI REVISORI CONTABILI

Il sottoscritto **Dott. Roberto Tettamanti**, nato a Lurate Caccivio (Como) il 20 marzo 1953, codice fiscale TTT RRT 53C20 E753S, ai sensi dell'art. 144 -quinquiesdecies del Regolamento Emittenti Consob

attesta

che gli incarichi rivestiti presso le società di cui al Libro V, Titolo V, capi V, VI e VII del Codice Civile alla data di emissione della relazione redatta ai sensi dell'art. 153, comma 1, del D.Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 sono i seguenti :

Num.	Denominazione	Codice Fiscale	Tipologia d'incarico	Scadenza Incarico	Società Emittenti
				approvazione bilancio al :	
1	Agie Charmilles S.p.A.	01928120169	Sindaco effettivo	31.12.2009	
2	Buccellati Holding Italia S.p.A.	00739600153	Sindaco effettivo	31.12.2009	
3	Canova 2007 S.p.A.	97471310157	Sindaco effettivo	31.12.2011	
4	Cedro 99 S.r.l.	12985040158	Sindaco effettivo	31.12.2009	
5	Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.	03765170968	Presidente Collegio Sindacale	31.12.2011	x
6	Elc-Electroconsult S.p.A.	06813070965	Sindaco effettivo	31.12.2012	
7	Finiper S.p.A.	01449850153	Sindaco effettivo	31.12.2009	
8	Food Italia S.p.A.	06769930584	Presidente Collegio Sindacale	31.12.2010	
9	Futura S.r.l.	07729640016	Sindaco effettivo	31.12.2011	
10	La Grande I Società Consortile a r.l.	04161920964	Sindaco effettivo	31.12.2011	
11	Ortofin S.r.l.	00850010182	Sindaco effettivo	31.12.2009	
12	Particom Uno S.p.A.	13466240150	Sindaco effettivo	31.12.2012	
13	S.I.T.T.I. S.p.A.	00702910159	Sindaco effettivo	31.12.2010	
14	Unes Centro Soc. Coop. a r.l.	00813020153	Sindaco effettivo	31.12.2009	
15	Unes Maxi S.p.A.	07515280159	Sindaco effettivo	31.12.2009	
	Totale Incarichi		15		
	Totale Incarichi Società Emittenti		1		

Como, 12 Aprile 2010

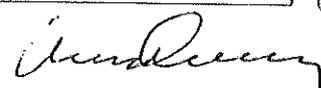
Roberto Tettamanti


ELENCO CARICHE DR. CARLO M. MASCHERONI

	Tipo di incarico	Scadenza incarico
A) Collegi Sindacali		
❖ CLASS EDITORI S.p.A. Via Gerolamo Burigozzo 5 – MILANO Capitale sociale Euro 10.391.138,50	Presidente Collegio Sindacale	App.ne Bilancio 31/12/2009
❖ COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA – C.I.A. S.p.A. Via Gerolamo Borgazzi 2 – MILANO Capitale Sociale Euro 922.952,60	Sindaco Effettivo	App.ne Bilancio 31/12/2011
MILANO FINANZA EDITORI S.p.A. Via Gerolamo Burigozzo 5 – MILANO Capitale sociale di Euro 291.837	Presidente Collegio Sindacale	App.ne Bilancio 31/12/2010
E.CLASS S.p.A. Via Gerolamo Burigozzo 5 –MILANO Capitale sociale Euro 608.400	Presidente Collegio Sindacale	App.ne Bilancio 31/12/2011
CLASS PUBBLICITA' S.p.a. - CLASSPI Via Gerolamo Burigozzo 5 – MILANO Capitale sociale Euro 260.000	Presidente Collegio Sindacale	App.ne Bilancio 31/12/2011
PMF NEWS EDITORI S.p.A. Via Gerolamo Burigozzo 5 – MILANO Capitale sociale Euro 156.000	Presidente Collegio Sindacale	App.ne Bilancio 31/12/2009
FAINEX S.p.A. Via Gerolamo Burigozzo 5 – MILANO Capitale sociale Euro 676.000	Presidente Collegio Sindacale	App.ne Bilancio 31/12/2009
CLASS EDITORI SERVICE S.p.A. Via Gerolamo Burigozzo 5 – MILANO Capitale sociale Euro 2.971.400 (versato 300.000)	Presidente Collegio Sindacale	App.ne Bilancio 31/12/2010
NEW SATELLITE RADIO S.r.l. Via Gerolamo Burigozzo, 5 – MILANO Capitale sociale Euro 10.897,00 (versato 10.000,00)	Presidente Collegio Sindacale	App.ne Bilancio 31/12/2009
MF HONYVEM S.p.a. Via Canova Antonio, 23 – MILANO Capitale Sociale Euro 260.000	Sindaco Effettivo	App.ne Bilancio 31/12/2010
CLASS CNBC SPA Via Gerolamo Burigozzo, 5 – MILANO Capitale Sociale Euro 627.860,48	Sindaco Effettivo	App.ne Bilancio 31/12/2009
HACHETTE RUSCONI S.p.A. Viale Sarca 235 – MILANO Capitale sociale Euro 8.658.255	Presidente Collegio Sindacale	App.ne Bilancio 31/12/2009
HACHETTE RUSCONI PUBBLICITA' S.p.A. Viale Sarca 235 – MILANO Capitale sociale Euro 682.500	Presidente Collegio Sindacale	App.ne Bilancio 31/12/2010



	Tipo di incarico	Scadenza incarico
H.M.C. ITALIA S.r.l. Viale Sarca 235 – MILANO Capitale sociale Euro 10.000	Presidente Collegio Sindacale	App.ne Bilancio 31/12/2010
VISCOLUBE S.p.A. Via Tavernelle 19 – PIEVE DI FISSIRAGA Capitale sociale Euro 10.200.000	Sindaco effettivo	App.ne Bilancio 31/12/2010
HERMES ITALIE S.p.A. Via Gabrio Serbelloni 1 – MILANO Capitale sociale Euro 7.786.000	Presidente Collegio Sindacale	App.ne Bilancio 31/12/2010
LABORATOIRES BOIRON S.R.L. Via Nirone 8 – MILANO Capitale sociale Euro 2.500.000	Presidente Collegio Sindacale	App.ne Bilancio 31/12/2011
SOCIETÀ PER AZIONI LOMBARDA PETROLI Via Raffaello Sanzio, 4 – VILLASANTA Capitale Sociale € 1.456.000,00	Sindaco Effettivo	App.ne Bilancio 31/12/2010
IMM.RE BERSAGLIO B. SPA Via Carlo Alberto, 11 – MONZA Capitale Sociale Euro 1.470.000,00	Sindaco Effettivo	App.ne Bilancio 31/12/2010
LUBRA SPA Via Giuseppe Frua, 24 – MILANO Capitale Sociale Euro 1.033.000,00	Sindaco Effettivo	App.ne Bilancio 31/12/2011
LA SOLIDALE S.p.A. Via Damiano Chiesa 3 – MONZA Capitale sociale Euro 1.344.200	Sindaco effettivo	App.ne Bilancio 31/12/2009
ROCCA DI FRASSINELLO S.R.L. Loc. Caselle 5 – CASTELLINA IN CHIANTI SI Capitale sociale Euro 5.214.550	Sindaco effettivo	App.ne Bilancio 31/12/2009
A.I.D.A.F. – ASSOCIAZIONE DELLE IMPRESE FAMILIARI Via Bigli 15 MILANO	Revisore dei conti	Sino a revoca
B) <u>Consigli di Amministrazione</u> CONSORZIO VINO CHIANTI CLASSICO Via Pianigiani, 9 - RADDA IN CHIANTI	Consigliere di Amministrazione	App.ne Bilancio 29/05/2012
COMPAGNIA DI VOLPAIA S.R.L. Loc. Volpaia – RADDA IN CHIANTI SI Capitale sociale Euro 96.000	Presidente Consiglio di Amm.ne	Sino a revoca
COITALIA FISCALE E GIURIDICA COOP. a r.l. P.za Erculea 9 MILANO Capitale sociale Euro 300.000	Presidente Consiglio di Amm.ne	Sino a revoca
SO.MO.CO. SRL P.tta S. Bernardo 3 – MONTEVECCHIA Capitale Sociale Euro 12.000,00	Presidente Consiglio di Amm.ne	Sino a revoca
TERRITORI DIVINI SRL Consortile Corso Porta Nuova, 96 – VERONA Capitale Sociale Euro 12.000,00 (versato 3.000,00)	Consigliere di Amministrazione	App.ne Bilancio 31/12/2011

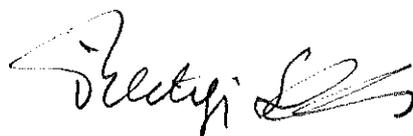


CIA Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
Relazione al Bilancio chiuso al 31 Dicembre 2009

GALBUSSERA PIERLUIGI – SINDACO EFFETTIVO

<i>DENOMINAZIONE SOCIALE</i>	<i>TIPO INCARICO</i>	<i>SCADENZA INCARICO</i>	<i>INCARICHI IN EMITTENTI</i>
IMMOBILIARE GIANNONE SUD SRL	Amministratore Unico	sino a revoca o dimissioni	
PREMUDA SUISSE S.R.L.	Amministratore Unico	sino a revoca o dimissioni	
AGANIPPE II° S.p.A.	Sindaco Effettivo	approvazione Bilancio al 31/12/2010	
BUDIMEX S.R.L.	Sindaco Effettivo	approvazione Bilancio al 31/12/2011	
CASTEL MAC S.p.A.	Sindaco Effettivo	approvazione Bilancio al 31/12/2010	
CITTA' DEL SOLE S.R.L.	Sindaco Effettivo	approvazione Bilancio al 31/12/2011	
COMPAGNIA IMM.RE AZ. SpA	Sindaco Effettivo	approvazione Bilancio al 31/12/2011	X
FASTWEB S.p.A.	Sindaco Effettivo	approvazione Bilancio al 31/12/2010	X
FRIMONT S.p.A.	Sindaco Effettivo	approvazione Bilancio al 30/09/2012	
LA BAZZANELLA SOC. AGRICOLA SRL	Sindaco Effettivo	approvazione Bilancio al 31/12/2009	
PAPUA S.R.L.	Sindaco Effettivo	approvazione Bilancio al 31/12/2009	
PARTNERS Sapa in Liquidazione	Sindaco Effettivo	approvazione Bilancio al 30/06/2010	
TOTALE			12

Milano, 12 Aprile 2010



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

**Relazione della società di revisione sul bilancio d'esercizio
ai sensi dell'art. 156 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58
(ora art. 14 del D. Lgs. 27.1.2010, 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 2009. 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.

La revisione contabile sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2009 è stata svolta in conformità alla normativa vigente nel corso di tale esercizio.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati presentati ai fini comparativi sono stati riesposti per tener conto delle modifiche agli schemi di bilancio introdotte dallo IAS 1, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 10 aprile 2009.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2009 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 2009.

Milano, 12 aprile 2010

BDO S.p.A.



Paolo Scelsi
(Un Amministratore)