

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

***Relazione e Bilancio
al 31 dicembre 2007***

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	4
❑	Informazioni sugli assetti proprietari	5
❑	Relazione sulla gestione del Gruppo	7
❑	Bilancio Consolidato	20
❑	Rendiconto finanziario Consolidato.....	24
❑	Note al Bilancio Consolidato	25
❑	Relazione sul Governo Societario	50
❑	Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999	67
❑	Relazione del Collegio Sindacale	68
❑	Relazione della Società di Revisione sul bilancio consolidato	74

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

❑	Relazione sulla gestione della capogruppo	76
❑	Bilancio separato della capogruppo	81
❑	Rendiconto finanziario della capogruppo	84
❑	Note al bilancio separato della capogruppo	85
❑	Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999	112
❑	Relazione della Società di Revisione sul bilancio separato della capogruppo	113

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 E STRAORDINARIA

I Signori Azionisti sono convocati in assemblea ordinaria e straordinaria per il giorno 29 aprile 2008 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 2 maggio 2008, stesso luogo ed ora, per deliberare sul seguente

Ordine del Giorno

PARTE ORDINARIA

1. Presentazione del bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2007 e delle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Delibere inerenti e conseguenti;

PARTE STRAORDINARIA

1. Attribuzione al Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'articolo 2443 del Codice Civile della facoltà di aumentare il capitale sociale a pagamento mediante emissione di azioni ordinarie da offrire in opzione agli azionisti;
2. Attribuzione al Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'articolo 2443 del Codice Civile della facoltà di aumentare il capitale sociale mediante emissione di azioni ordinarie da attribuire ai dipendenti e ai collaboratori della Società ai sensi degli articoli 2441 e/o 2349 del Codice Civile e art. 134 D.Lgs 58/1998.

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, prevista dalla normativa vigente, verrà messa a disposizione presso la sede sociale e presso la sede della Borsa Italiana S.p.A. nei termini previsti dalle vigenti disposizioni, con facoltà per gli Azionisti di ottenerne copia.

Milano, 27 marzo 2008

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 Beatrice Panerai Angelo Eugenio Riccardi Umberto Vitiello Luca Panerai Domenico Zonin Giovanni Zonin

Nota: per quanto concerne la natura delle deleghe conferite vedasi la Relazione sulla gestione del gruppo sotto il titolo Corporate Governance

Collegio Sindacale

Presidente Sindaci effettivi	Carlo Maria Mascheroni Pierluigi Galbussera Maria Grazia Vassallo
Sindaci supplenti	Luciano Barbucci Vieri Chimenti

Società di Revisione

BDO Sala Scelsi Farina Società di Revisione per Azioni

I mandati triennali del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nominati dall'Assemblea degli Azionisti del 2 maggio 2006, scadranno in concomitanza dell'Assemblea degli Azionisti che approverà il bilancio dell'esercizio 2008.

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

Informazione sugli assetti proprietari

Capitale sociale di CIA S.p.A. al 31 dicembre 2007

Azioni

Capitale sociale	922.953
Numero azioni ordinarie	92.295.260

Azionisti rilevanti

Alla data del 31 dicembre 2007 gli azionisti che partecipano al capitale, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 2%, secondo le risultante del libro soci, integrate dalle comunicazioni ricevute e da altre informazioni a disposizione, sono i seguenti:

Azionista	%	N. Azioni ordinarie
Euroclass Multimedia Holding S.A.	49,19%	45.360.261
Zuercher Enrico	11,28%	10.409.784
Paolo Panerai	8,53%	7.873.080
Felice D'Aniello	2,21%	2.041.268

In conformità a quanto previsto dall'art. 123-bis del D.Lgs 58 del 24 febbraio 1998 (il TUF) introdotto dall'art. 4 del D.Lgs 229 del 19 novembre 2007, si precisa:

- Che gli unici titoli componenti la struttura del capitale sono azioni di categoria ordinaria ;
- Che non esistono restrizioni al trasferimento titoli, quali ad esempio limiti al possesso di titoli o la necessità di ottenere il gradimento da parte della società o di altri possessori di titoli;
- Che non esistono titoli che conferiscono diritti speciali di controllo;
- Che non esistono restrizioni al diritto di voto di qualsiasi tipo, ad esempio limitazioni dei diritti di voto ad una determinata percentuale o ad un certo numero di voti, termini imposti per l'esercizio del diritto di voto sistemi in cui, con la cooperazione della società, i diritti finanziari connessi a titoli sono separati dal possesso dei titoli;
- Che la società non é conoscenza di accordi parasociali in corso ricadenti nell'ambito dell'applicazione dell'art. 122 del TUF;
- Che per le norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori nonché alla modifica dello statuto si rinvia alla Relazione sulla Corporate Governance esposta nel seguito;
- Che sull'esistenza di deleghe per gli aumenti di capitale ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, ovvero del potere in capo agli amministratori di emettere strumenti finanziari partecipativi nonché di acquistare e vendere azioni proprie:
 - l'assemblea straordinaria del 28 febbraio 2003 ha attribuito al Consiglio ai sensi dell'art. 2443, primo comma, del c.c.. la facoltà di:

-
- a) aumentare il capitale sociale per un importo di massimi Euro 922.952,60 da assegnare gratuitamente, nei limiti delle riserve distribuibili, agli aventi diritto o da offrire in opzione a pagamento, stabilendo di volta in volta il prezzo di emissioni delle azioni da emettere;
 - b) aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 18.500,00 da offrire/attribuire a dipendenti e collaboratori a norma degli articoli 2441 e/o 2349 del c.c. e dell'art. 134 D.Lgs 58/1998;

si segnala che le predette facoltà sono scadute in data 28 febbraio 2008.

- l'assemblea straordinaria del 28 giugno 2007 ha rinnovato la delega al Consiglio di Amministrazione per aumentare, ai sensi dell'art. 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 del Consiglio di Amministrazione, approvazione del bilancio al 31/12/2008 e così entro il 30 aprile 2009, per un importo massimo pari al 10% del capitale esistente alla data di detta delibera e così per un importo massimo di Euro 92.295,20, con esclusione del diritto d'opzione.
- non esistono accordi significativi dei quali CIA S.p.A., o sue controllate, siano parti e che acquisteranno efficacia, sono modificati o si estingueranno, in caso di cambiamento di controllo della società;
- non esistono accordi tra la società e gli amministratori che prevedono indennità in caso di dimissioni, revoca senza giusta causa o se il loro rapporto di lavoro cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto.

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 2007

Premessa

Le relazioni di CIA Gruppo e della capogruppo Compagnia Immobiliare Azionaria spa al 31 dicembre 2007, sottoposte a revisione contabile, sono state elaborate sul 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. Le suddette relazioni sono stata predisposte secondo quanto indicato dall'art. 81 del Regolamento Consob n. 11971/1999 (così come modificato con delibera n. 14990 del 14 aprile 2005) e tengono conto delle raccomandazioni contenute nella delibera Consob n. 15520 del 27 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 2007 chiude con un risultato positivo ante imposte di 166 mila euro (305 mila nel 2006) e di 67 mila euro dopo gli interessi di terzi e le imposte (122 mila nel 2006).

Il valore della produzione al 31 dicembre 2007 è stato di 3,015 milioni di euro che raffrontato ai 2,843 milioni di euro del corrispondente periodo del 2006 con un incremento del 6%.

Il margine operativo lordo, inteso come differenza tra valore e costi della produzione prima degli ammortamenti, è positivo per 1,446 milioni di euro, sostanzialmente in linea con l'anno precedente.

Principali eventi economico - finanziari del periodo

I Ricavi conseguiti sono generati dalla gestione del patrimonio 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.

Il risultato di esercizio chiude con un utile ante imposte positivo anche dopo aver assorbito quasi 200 mila euro di perdite derivanti dalle controllate siciliane, che sono start – up con i primi esercizi di attività in perdita.

La sostanziale stabilità nel giro d'affari di CIA (ricavi operativi) è dovuta al fatto che non vi sono state variazioni, nel periodo di riferimento, né degli immobili acquisiti e dati in locazione, né delle condizioni contrattuali che regolano gli affitti degli immobili con le società locatarie.

Nel corso dell'esercizio si è perfezionato l'acquisto del 100% della società Feudi del Pisciotto srl, già posseduta a inizio anno al 40%. La Feudi del Pisciotto ha in corso di realizzazione un investimento per la costruzione di una nuova cantina nel Feudo del Pisciotto situato in provincia di Caltanissetta, finanziato in parte con fondi europei per circa 3,5 milioni di euro. La cantina avrà una capacità di 10.000 Hl.

La società, unitamente alle controllate Feudi del Pisciotto srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto srl, dispone della proprietà non solo dell'immobile oggetto dell'investimento, ma anche delle vigne nella zona circostante (al momento sono stati impiantati circa 33 ettari di vigneti) che consentono all'azienda di essere in buona misura autonoma nel reperimento della materia prima.

I lavori per la costruzione della cantina sono iniziati nella seconda metà dell'esercizio 2007, e per il ritmo elevato con cui procedono si può stimare la loro conclusione entro la fine dell'anno 2008.

Nel corso dell'esercizio si è positivamente concluso l'iter giudiziario per la vendita all'incanto dell'immobile su cui sono in corso di realizzazione gli investimenti del Pisciotto. La società Feudi del Pisciotto si è aggiudicata per un valore di circa 0,5 milioni di euro oltre agli oneri sostenuti per l'acquisizione del credito e altri accessori, i terreni e il fabbricato di cui già era detenuto il possesso. Il prezzo pagato è successivamente rientrato nelle disponibilità della capogruppo in quanto detentrica del credito della società i cui beni sono stati escussi.

Attraverso la controllata Feudi del Pisciotto si è completata nel corso dell'esercizio l'acquisizione di terreni nel Feudo stesso, con l'acquisto di tre particelle che hanno consentito di completare il quadro di insieme della proprietà, definendone la struttura in maniera organica e unitaria.

Nel corso del 2007 la collegata Società Infrastrutture Sicilia srl ha aumentato la sua quota di partecipazione dal 19% al 37% nella società AIRGEST S.p.A., società di gestione dell'aeroporto di Trapani; l'aeroporto è localizzato nel territorio dove sono in corso progetti di investimento di alcune società del gruppo (Isola Longa Turismo Rurale S.r.l. e Azienda Turistica Florio S.r.l.).

CIA ha inoltre ceduto il 5% della partecipazione in Infrastrutture Sicilia S.r.l. alla società Miro Radici Finance spa (MRF) di Dalmine (Bg), realizzando una significativa plusvalenza sulle quote acquistate (circa 150 mila euro).

Alla stessa MRF è stata inoltre conferita opzione, con un contratto quadro stipulato in settembre, di salire fino all'90% nella partecipazione in Infrastrutture Sicilia srl, esercitando una *call* (cui corrisponde una opzione *put* per CIA e gli altri soci) in un periodo compreso tra maggio e luglio 2009. In caso di esercizio, le opzioni genereranno importanti plusvalenze per CIA.

Per sostenere le attività di investimento su menzionate la società ha contrattualizzato in giugno con Unicredit Banca di Impresa una estensione del contratto di mutuo immobiliare già in essere per ulteriori 3 milioni di euro, il cui primo tiraggio (di 2/3) è avvenuto all'inizio del mese di agosto, e contestualmente all'inizio dei lavori della cantina.

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

- il costo del personale è di 102 mila euro relativo al costo per n. 2 dipendenti; rispetto all'anno precedente l'incremento di una unità è dovuto alla necessità di dotarsi di personale tecnico in grado di seguire i nuovi progetti in Sicilia. Lo scarso dimensionamento della società in termini di personale è da attribuirsi al fatto che tutte le attività (direzione e coordinamento, amministrazione finanza e controllo, gestione operativa) sono svolte o direttamente dai consiglieri o date in *outsourcing* tramite contratti o rapporti di servizi.

- le spese per prestazioni di servizi, sono di 1,147 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 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 delle attività in Sicilia. Le somme pagate, in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, hanno consentito la realizzazione dei progetti e l'adeguata copertura finanziaria degli stessi.
- gli altri costi operativi sono pari a 250 mila euro e comprendono principalmente le imposte ICI, di registro, i compensi agli organi societari e sopravvenienze passive. Nonostante la crescita delle imposte di registro sugli immobili dovute all'effetto della legge Visco-Bersani l'importo complessivo si riduce di circa 40 mila euro.

Il totale degli ammortamenti è risultato pari a 313 mila euro (326 mila euro al 31 dicembre 2006).

Il Risultato Operativo (Ebit) al 31 dicembre 2007 è di 1,133 milioni di euro, in linea rispetto al precedente periodo.

Gli oneri finanziari netti sono pari a 967 mila euro (833 mila euro al 31 dicembre 2006). L'incremento va attribuito alle attività di investimento proseguite nel 2007, che hanno generato minori disponibilità liquide e incrementi nei fabbisogni finanziari (estensione del mutuo Unicredit cui si è fatto già riferimento) e non all'aumento dei tassi, essendo stati ottenuti i finanziamenti con tasso fisso.

Conto economico consolidato

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

(importi in migliaia di euro)

	31.12.2006	31.12.2007
Ricavi di vendita	2.843	3.015
Costi operativi	1.379	1.569
Margine lordo	1.464	1.446
Incidenza % sui ricavi	51,49%	47,96%
Ammortamenti	326	313
Risultato operativo	1.138	1.133
Incidenza % sui Ricavi	40,03%	37,58%
Oneri /prov. Finanz. netti	(833)	(967)
Utile ante imposte	305	166
Imposte	(187)	(100)
(Utile)/Perdita di compe.za terzi	4	1
Risultato di comp. del gruppo	122	67

I **Ricavi** sono così suddivisi:

(importi in migliaia di euro)

	31.12.2006	31.12.2007	Variaz. %
Ricavi affitti	1.968	2.009	2,08
Ricavi facility management	776	772	0,51
Altri ricavi	99	234	136,36
Totale	2.843	3.015	6,05

La voce degli altri ricavi comprende la plusvalenza realizzata sulla cessione del 5% nella partecipazione della collegata Infrastrutture Sicilia S.r.L.

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

(importi in migliaia di euro)

	31.12.2006	31.12.2007	Variaz. %
Acquisti	21	65	n.s.
Servizi	985	1.147	16,45
Costo del personale	56	102	82,14
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	27	5	n.s.
Altri costi operativi	290	250	(13,79)
Totale costi operativi	1.379	1.569	13,78

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

(importi in migliaia di euro)

	31.12.2006	31.12.2007	Variaz. %
Costi locazioni	30	22	(26,67)
Costi facility	319	321	0,63
Costi consulenze amministrative	333	426	27,93
Altri costi	303	378	24,42
Totale servizi	985	1.147	16,45

L'incremento dei costi per servizi è principalmente imputabile alle prestazioni fornite da Class Editori spa relativamente ai servizi di consulenza tecnica, economico-finanziaria e strategica inerenti la gestione e lo sviluppo delle attività in Sicilia della società.

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 737 mila euro del 31 dicembre 2006 a 2,243 milioni di euro del 31 dicembre 2007.

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000

	31/12/2006	31/12/2007
Clienti ordinari	660	2.246
Fatture da emettere	80	1
Fondo Svalutazione Crediti	(3)	(4)
Totale Crediti Commerciali	737	2.243

L'incremento dei crediti commerciali si attribuisce allo slittamento dell'incasso, avvenuto nel primo trimestre 2008, dei canoni di locazione e facility management.

La patrimonializzazione netta di gruppo al 31 dicembre 2007, ammonta a 2,6 milioni di euro contro i 2,5 milioni di euro del 31/12/2006.

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

€ (migliaia)	31/12/2006	31/12/2007	Variazioni 2007/2006	%
Titoli	2.849	-	(2.849)	
Disponibilità liquide	1.518	1.467	(51)	
Debiti finanziari non correnti	(17.656)	(18.472)	(816)	
Debiti finanziari correnti	(1.321)	(1.356)	(35)	
Posizione finanziaria netta	(14.610)	(18.361)	(3.751)	(25,7%)

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 14,6 milioni di euro a un indebitamento netto di 18,4 milioni di euro, con un incremento di circa 3,8 milioni euro.

Lo smobilizzo dei titoli si è reso necessario per consentire alla società di avere la liquidità corrente necessaria a completare nell'anno 2007 gli investimenti in corso di realizzazione.

L'incremento dell'indebitamento determina anche la crescita degli oneri finanziari, il cui incremento va attribuito in maniera solo marginale ai tassi, essendo il grosso del debito stato contratto a tassi fissi, il che ha messo al riparo la società dai recenti rialzi.

Dati di Borsa

(importi in euro)

	2006	2007
Quotazione minima	0,160	0,2159
Quotazione massima	0,220	0,715
Volumi trattati (complessivi)	16.338.009	38.825.175
Capitalizzaz. minima (ml euro)	15	20
Capitalizzaz. massima (ml euro)	20	66
Capitalizzazione media	17,4	37
N. azioni	92.295.260	92.295.260

Aree di attività

A) Ricavi locazioni

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2007 i seguenti risultati :

*(importi in migliaia di euro)

	2006	2007	Variaz. Assoluta	Variaz. %
Ricavi	1.968	2.009	41	2,08
Costi operativi diretti	1.066	1.095	29	2,72
Margine di contribuzione	902	914	-	-
Incidenza % sui ricavi	45,83	45,49		

* dati riclassificati dal management

Nei costi operativi del 2006 e del 2007, 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 2007 i seguenti risultati:

*(importi in migliaia di euro)

	2006	2007	Variaz. Assoluta	Variaz. %
Ricavi	776	772	(4)	(0,51)
Costi operativi diretti	319	321	2	0,63
Margine di contribuzione	457	451	(6)	(1,31)
Incidenza % sui ricavi	58,89	58,41		

* dati riclassificati dal management

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

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 sviluppa progetti sul turismo per hotel a 5 stelle. Ha chiuso l'esercizio 2007 con un risultato ante imposte di -66 mila euro (-52 mila al netto delle imposte)

Feudi del Pisciotto S.r.l.: la società con sede in Palermo sviluppa attività vinicola. Ha chiuso l'esercizio 2007 con un risultato ante imposte di -95 mila euro (-73 mila al netto delle imposte)

Resort del Pisciotto S.r.l.: la società con sede in Palermo ha chiuso l'esercizio 2007 con un risultato ante imposte di -11 mila euro (-8 mila al netto delle imposte)

Resort & Golf Società Consortile A r.l.: la società con sede in Palermo ha chiuso l'esercizio 2007 con un risultato di -3 mila euro.

Associazione Agricola del Pisciotto Soc. Cons. A r.l.: la società con sede in Palermo ha chiuso l'esercizio 2007 con un risultato ante imposte di -9 mila euro (-7 mila al netto delle imposte).

Rapporti con parti correlate

Al 31.12.2007 esistono rapporti con parti correlate relative ad operazioni commerciali. Il dettaglio di queste operazioni viene espresso nelle Note illustrative al bilancio.

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

	Al 31/12/06	Al 31/12/07
Crediti vs/ Turistica Florio	98.658	98.658
Crediti V/Isola Longa	3.500	3.500
Crediti v/Società Infrastrutture Sicilia	412.478	1.540.570

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle medesime condizioni applicate ai fornitori e ai clienti.

Al 31/12/07 esistono rapporti con parti correlate relative a operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A (1.713 €/000 per affitti e 677 €/000 per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (230 €/000 per affitti e 95 €/000 per facility management), e con la Società Class CNBC S.p.A. (31 €/000). Inoltre la Società ha ricevuto addebiti da Class Editori S.p.A. per 226 mila euro relativamente ad attività di assistenza contabile e amministrativa e per 200 mila euro per servizi di consulenza tecnica, economico-finanziaria e strategica, inerenti la gestione e lo sviluppo delle attività in Sicilia.

Personale

Media del periodo:

	Al 31/12/06	Al 31/12/07	Variazione assoluta
Impiegati	1	2	1
Totale	1	2	1

Principali eventi successivi al 31 dicembre 2007:

Successivamente al 31 dicembre 2007 l'attività è proseguita in modo positivo e si confida che la società possa registrare una crescita del proprio patrimonio.

Successivamente alla chiusura dell'esercizio è stata venduta, in quanto non ritenuta strategica, l'intera quota del capitale della società Associazione Agricola del Pisciotto S.C. a r.l.

In data 5 febbraio 2008 la Regione Siciliana ha comunicato alla Feudi del Pisciotto srl l'accoglimento della domanda di contributo per la costruzione della cantina, concedendo un contributo in conto capitale pari al 50% delle somme investite nella costruzione dell'immobile, stimate complessivamente in circa 7 milioni di euro.

Le somme deliberate saranno già a breve disponibili.

Sono in corso verifiche (due diligence) con stipula di preliminare condizionato, per nuove opportunità di investimento immobiliare nell'area del centro di Milano, anche a beneficio degli attuali affittuari degli immobili già posseduti da CIA, che possano consentire un maggiore sviluppo dell'attività della società.

Per sostenere le attività di finanziamento degli investimenti la società sta valutando di poter utilizzare la parte ancora disponibile dell'estensione del mutuo Unicredit (1 milione di euro), deliberata nel 2007 e già utilizzata per 2/3.

Per il Consiglio di Amministrazione

il Presidente
Vittorio Terrenghi

PARTECIPAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI E DEI SINDACI

Cognome Nome	Società Partecipata	N° azioni possedute 31.12.06	note	Acquisti	note	Riduzioni o vendite	N° azioni possedute 31.12.07	note
Amministratori								
Vittorio Terrenghi	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Panerai Paolo	Cia S.p.A.	52.950.185	1	173.156	2	45.250.261	7.873.080	
Marco Fanfani	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Nicoletta Costa Novaro	Cia S.p.A.	601.140		-		-	601.140	
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	
Domeni Zonin	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Gianni Zonin	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Luca Panerai	Cia S.p.A.	57.500		-		-	57.500	
Beatrice Panerai	Cia S.p.A.	-		50.000		-	50.000	
Sindaci								
Carlo Maria Mascheroni	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Pierluigi Galbusera	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Maria Grazia Vassallo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	

Note:

- 1) N. 7.772.077 dirette N. 45.178.108 indirette tramite la Euroclass Multimedia Holding S.A.
- 2) Il decremento è relativo alla perdita di controllo in Euroclass Multimedia Holding

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)	1/1/07-31/12/07	Appr.bilancio 2008	30.000	-	-	-
Panerai Paolo	Consigliere (Vice-Presidente)	1/1/07-31/12/07	Appr.bilancio 2008	8.000	-	-	-
Terrenghi Vittorio	Consigliere (Presidente)	1/1/07-31/12/07	Appr.bilancio 2008	10.000	-	-	-
Della Valle Diego	Consigliere	1/1/07-31/12/07	Appr.bilancio 2008	3.000	-	-	-
Vitiello Umberto	Consigliere	1/1/07-31/12/07	Appr.bilancio 2008	3.000	-	-	-
Panerai Luca	Consigliere	1/1/07-31/12/07	Appr.bilancio 2008	3.000	-	-	-
Panerai Beatrice	Consigliere	1/1/07-31/12/07	Appr.bilancio 2008	3.000	-	-	-
Costa Novaro Nicoletta	Consigliere	1/1/07-31/12/07	Appr.bilancio 2008	3.000	-	-	-
Zonin Domenico	Consigliere	1/1/07-31/12/07	Appr.bilancio 2008	3.000	-	-	-
Riccardi Angelo	Consigliere	1/1/07-31/12/07	Appr.bilancio 2008	3.000	-	-	-
Carfagna Maurizio	Consigliere	1/1/07-31/12/07	Appr.bilancio 2008	3.000	-	-	-
Zonin Giovanni	Consigliere	1/1/07-31/12/07	Appr.bilancio 2008	3.000	-	-	-
Cattaneo Giovanni Della Volta	Consigliere	1/1/07-31/12/07	Appr.bilancio 2008	3.000	-	-	-
Mascheroni Carlo Maria	Presidente coll.sindacale	1/1/07-31/12/07	Appr.bilancio 2008	7.412	-	-	-
Pierluigi Galbussera	Sindaco effettivo	1/1/07-31/12/07	Appr.bilancio 2008	5.156	-	-	-
Maria Grazia Vassallo	Sindaco effettivo	1/1/07-31/12/07	Appr.bilancio 2008	4.846	-	-	-
	Dirigenti con Responsabilità strategiche	1/1/07-31/12/07		--	-	-	--

Il rinnovo del Consiglio di Amministrazione è stato deliberato in data 2 Maggio 2006, dall'Assemblea degli azionisti di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., per un triennio sino all'approvazione del bilancio al 31.12.2008. 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 2 maggio 2006 per un triennio sino all'approvazione del bilancio al 31.12.2008. 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.	1.506	19	304	34	--	1.499	296
Resort del Pisciotto S.r.l.	2	2	16	11	--	--	9
Resort & Golf Soc. Consor. a r.l.	5	2	10	5	--	--	11
Associazione Agricola del Pisciotto	2	--	18	4	n.d.	n.d.	16
Feudi del Pisciotto S.r.l.	3.743	15	547	1.558	--	2.010	737

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.	21.248	--	4.135	5.144	12	15.669	4.558
Azienda Turistica Florio S.r.l.	581	2	48	199	--	--	432
Isola Longa Turismo Rurale	17	n.d.	5	19	n.d.	n.d.	3
Soc. Infrastrutture Sicilia S.r.l.	3.052	--	122	(16)	--	--	3.190

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.	12	77	--	(1)	(66)	(52)
Resort del Pisciotto S.r.l.	--	10	--	--	(10)	(8)
Resort & Golf Società Consor. a r.l.	--	3	--	--	(3)	(2)
Associazione Agricola del Pisciotto	7	14	--	(2)	(9)	(7)
Feudi del Pisciotto S.r.l.	10	104	--	(1)	(95)	(73)

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.	5	43	--	19	(19)	(19)
Azienda Turistica Florio S.r.l.	--	(13)	--	--	(13)	(13)
Isola Longa Turismo Rurale S.r.l.	--	(1)	--	--	(1)	(1)
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	--	(18)	--	(8)	(26)	(26)

Bilancio consolidato

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
Stato patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2007

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2006	31 dicembre 2007
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	1	330	721
Immobilizzazioni immateriali		330	721
Immobilizzazioni materiali	2	13.141	16.414
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	2.104	2.072
Altre partecipazioni	4	155	155
Crediti finanziari	5	9	--
Altri crediti	6	2	2
ATTIVITA' NON CORRENTI		15.741	19.364
Crediti commerciali	7	737	2.243
Titoli	8	2.849	--
Crediti tributari	9	226	815
Altri crediti	10	1.885	1.747
Disponibilità liquide	11	1.518	1.467
ATTIVITA' CORRENTI		7.215	6.272
TOTALE ATTIVO		22.956	25.636

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
Stato patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2007

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2006	31 dicembre 2007
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		8	18
Altre riserve		(71)	31
Utili (perdita) dell'esercizio		122	67
Patrimonio netto di gruppo		2.508	2.565
Capitale e riserve di terzi		5	1
Utile (perdita) di terzi		(4)	(1)
Patrimonio netto di terzi		1	-
PATRIMONIO NETTO	12	2.509	2.565
Debiti finanziari	13	17.656	18.472
Fondi per rischi ed oneri	14	13	--
TFR e altri fondi per il personale	15	6	10
PASSIVITA' NON CORRENTI		17.675	18.482
Debiti finanziari	16	1.321	1.356
Debiti commerciali	17	560	1.366
Debiti tributari	18	303	382
Altri debiti	19	588	1.485
PASSIVITA' CORRENTI		2.772	4.589
TOTALE PASSIVITA'		20.447	23.071
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		22.956	25.636

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
Conto Economico consolidato al 31 dicembre 2007

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2006	31 dicembre 2007
Ricavi		2.744	2.781
Altri proventi operativi		99	234
Totale Ricavi	20	2.843	3.015
Costi per acquisti	21	(21)	(65)
Costi per servizi	21	(985)	(1.147)
Costi per il personale	21	(56)	(102)
Altri costi operativi	21	(290)	(250)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	21	(27)	(5)
Margine operativo lordo – Ebitda		1.464	1.446
Ammortamenti e svalutazioni	2	(326)	(313)
Risultato operativo – Ebit		1.138	1.133
Proventi/(Oneri) finanziari netti	22	(833)	(967)
Risultato ante imposte		305	166
Imposte	23	(187)	(100)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		4	1
Risultato attribuibile al gruppo		122	67
Utile per azione, base		0,01	0,01
Utile per azione, diluito		--	--

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
Rendiconto finanziario

(migliaia di euro)	Note	2006	2007
ATTIVITA' D'ESERCIZIO			
Utile/(perdita) netto del periodo		122	67
Rettifiche:			
- Ammortamenti		324	313
Autofinanziamento		446	380
Variatione crediti commerciali		2.476	(1.506)
Variatione crediti/debiti tributari		207	(510)
Variatione altri crediti		(981)	147
Variatione debiti commerciali		(1.409)	806
Variatione altri debiti		31	897
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)		770	214
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Immobilizzazioni materiali		(303)	(3.586)
Immobilizzazioni immateriali		(131)	(391)
Investimenti in partecipazioni		5	32
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)		(429)	(3.945)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variatione debiti vs. banche ed enti finanziatori		(870)	851
Variatione Fondi Rischi		13	(13)
Variatione Trattamento di Fine Rapporto		--	4
Variatione riserve e poste di patrimonio netto		(150)	(10)
Variatione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		1	(1)
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)		(1.006)	831
Variatione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)		(665)	(2.900)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		5.032	4.367
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		4.367	1.467

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 2007

La situazione economico patrimoniale al 31 dicembre 2007 di Compagnia Immobiliare Azionaria comprende il bilancio di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e i bilanci delle società partecipate direttamente o indirettamente, nelle quali Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. detiene una quota di capitale superiore al 50% o esercita il controllo operativo.

Tutti gli importi esposti nel seguito 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 del Gruppo CIA al 31 dicembre 2007, sottoposto a revisione contabile, è stato elaborato sul 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.

Il suddetto bilancio è stato predisposto secondo quanto indicato dall'art. 81 del Regolamento Consob n. 11971/1999 (così come modificato con delibera n. 14990 del 14 aprile 2005) e tiene conto delle raccomandazioni contenute nella delibera Consob n. 15520 del 27 luglio 2006.

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 **138 mila Euro**. Tale maggior valore è stato imputato ad incremento del valore dei terreni contabilizzati dalle partecipate Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Feudi del Pisciotto 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. Gli utili e le perdite relativi ad operazioni infragruppo sono elisi per la quota di interessenza. Qualora la quota di pertinenza del Gruppo nelle perdite di una società collegata ecceda il valore della partecipazione, il Gruppo non riconosce ulteriori perdite a meno che non ne abbia assunta l'obbligazione.

Tutti i bilanci delle società del gruppo sono predisposti alla medesima data e sono riferiti ad esercizi di uguale durata.

Prospetto di raccordo tra il patrimonio netto e l'utile ante imposte evidenziati nella situazione economico patrimoniale di CIA S.p.A. e quelli indicati nella situazione economico patrimoniale consolidata.

La riconciliazione tra il patrimonio netto al 31 dicembre 2007 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.	2.947	214
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche Positive (negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	(520)	(147)
b) assets emersi in sede di consolidamento	138	--
Come da situazione consolidata	<u>2.565</u>	<u>67</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:

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	%
- Associazione Agricola del Pisciotto S.C.A.r.l.	100,00	%
- Resort & Golf Società Consortile a r.l *	55,75	%

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

Metodo del patrimonio netto

Le Società collegate di Compagnia Immobiliare Azionaria 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	15,00 %
- Società Infrastrutture Sicilia S.r.l	45,00 %

Rispetto al 31 dicembre 2006 si evidenzia l'ingresso nell'area di consolidamento con metodo integrale della Società Feudi del Pisciotto S.r.l. e della sua collegata Associazione Agricola del Pisciotto S.C.A.r.l.. In conseguenza dell'acquisizione del 100% del capitale di Feudi del Pisciotto, l'Associazione Agricola è ora totalmente controllata, indirettamente, da CIA.

A seguito della cessione del 5% delle quote in Società Infrastrutture Sicilia S.r.l., la quota di possesso è passata dal 50% al 45%.

Nella seguente tabella si evidenzia l'impatto dell'ingresso nell'area di consolidamento di Feudi del Pisciotto S.r.l.:

	<u>Valori consolidato CIA 31/12/2007</u>	<u>Valori Feudi Pisciotto 31/12/2007*</u>	<u>Incidenza %</u>
STATO PATRIMONIALE			
Immobilizzazioni immateriali	721	326	45,2
Immobilizzazioni materiali	16.414	3.416	20,8
Altre attività non correnti	2.229	15	0,7
Rimanenze	--	--	--
Crediti commerciali	2.243	32	1,4
Crediti finanziari	--	--	--
Disponibilità liquide	1.467	30	2,0
Altre attività correnti	2.562	484	18,9
Totale Attivo	25.636	4.303	16,8
Patrimonio netto	2.565	1.557	60,7
TFR e altri fondi per il personale	10	--	--
Altre passività non correnti	18.472	2.034	11,0
Debiti finanziari	1.356	--	--
Debiti commerciali	1.366	702	51,4
Altri debiti correnti	1.867	10	0,5
Totale Passivo	25.636	4.303	16,8
CONTO ECONOMICO			
Ricavi	3.015	10	0,3
Costi per servizi	(1.147)	(38)	3,3
Costo del personale	(102)	(5)	4,9
Altri costi della produzione	(320)	(62)	19,4
EBITDA	1.446	(95)	(6,6)
Ammortamenti e svalutazioni	(313)	--	--
EBIT	1.133	(95)	(8,4)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(967)	--	--
Imposte	(100)	22	(22,0)
(Utile)/perdita di terzi	1	--	--
Risultato netto di Gruppo	67	(73)	n.s.

* Comprensivo dei saldi infragruppo.

PROSPETTI DI DETTAGLIO E NOTE ILLUSTRATIVE

ATTIVO

ATTIVITA' NON CORRENTI

1) Altre Immobilizzazioni immateriali

Il valore delle altre immobilizzazioni immateriali ammontante al 31 dicembre 2007 a 721 migliaia di 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 immobilizz azioni</u>	Totale
Costo storico		--	--	--	--	330	330
Rivalutazioni precedenti							
Svalutazioni precedenti							
Ammortamenti precedenti		--	--	--	--	--	--
Saldo iniziale		--	--	--	--	330	330
Acquisizioni dell'esercizio						155	155
Variazione area consolidamento						236	236
Riclassifiche (-)							
Riclassifiche (+)							
Alienazioni dell'esercizio							
Rivalutazioni dell'esercizio							
Svalutazioni dell'esercizio							
Differenze cambio							
Ammortamenti dell'esercizio		--	--	--	--	--	--
Totale		--	--	--	--	566	721
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
Tot. Altre Imm. Immateriali		--	-	--	--	566	721

L'importo indicato nelle variazioni dell'area di consolidamento è riferito agli asset immateriali della Società Feudi del Pisciotto al momento dell'acquisizione del controllo.

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

<i>€uro/000</i>	31/12/06	31/12/07
Spese di impianto	38	224
Oneri pluriennali	270	475
Software	1	1
Immobilizzazioni in corso	21	21
Totale	330	721

2) Immobilizzazioni materiali

Il valore al 31/12/2007 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>€uro/000</i>	31/12/06	31/12/07
Terreni e fabbricati	12.066	13.138
Impianti e macchinari	847	1.185
Attrezzature industriali e commerciali	3	107
Avviamento di consolidamento	113	138
Altri beni	112	1.846
Totale	13.141	16.414

Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

<i>€uro/000</i>	
Saldo al 31/12/06	13.141
Variazione area di consolidamento	992
Incrementi dell'esercizio	2.594
Decrementi dell'esercizio	--
Ammortamento dell'esercizio	(313)
Saldo al 31/12/07	16.414

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 in leasing</u>	<u>Immobili</u>	<u>Immobili in leasing</u>	<u>Impianti e macchin.</u>	<u>Attrezz. Ind. e commer.</u>	<u>Avv. * Consol.</u>	<u>Altri beni</u>	Totale
Costo storico	655	2.571	2.447	7.209	866	6	113	400	13.964
Rivalutazioni precedenti									
Svalutazioni precedenti									
Ammortamenti precedenti			(423)	(393)	(19)	(3)		(288)	(802)
Saldo iniziale	655	2.571	2.024	6.816	847	3	113	112	13.141
Acquisizioni dell'esercizio	1.023				352	107	12	1.100	2.594
Variazione area consolidamento	330						13	649	992
Riclassifiche (-)									
Riclassifiche (+)									
Alienazioni dell'esercizio									
Rivalutazioni dell'esercizio									
Svalutazioni dell'esercizio									
Differenze cambio									
Ammortamenti dell'esercizio			(65)	(216)	(14)	(3)		(15)	(313)
Totale	2.008	2.571	1.959	6.600	1.185	107	138	1.846	16.414
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3									
Tot. Imm. Materiali	2.008	2.571	1.959	6.600	1.185	107	138	1.846	16.414

* La voce è relativa al maggior valore attribuito in sede di consolidamento ai terreni e fabbricati di società controllate.

I principali movimenti del periodo sono generati dall'ingresso nell'area di consolidamento con metodo integrale della società Feudi del Pisciotto.

3) Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **2.072 mila Euro** contro 2.104 mila Euro del 31 dicembre 2006.

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

€uro/000	Saldo al 31/12/06	Acquisizioni	Alienazioni	Rival.(Svalut azioni)	Variazione consolidam.	Saldo al 31/12/07
Azienda Turistica Florio S.r.l.	1.280					1.280
Isola Longa Turismo Rurale S.r.l	4			(2)		2
Donnafugata Resort S.r.l	788			(3)		785
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l	1	4				5
Feudi del Pisciotto S.r.l.	26				(26)	--
Associazione Agricola del Pisciotto S.C.A.r.l.	5				(5)	--
Totale	2.104	4	--	(5)	(31)	2.072

Le partecipazioni detenute in Feudi del Pisciotto e Associazione Agricola del Pisciotto sono state riclassificate nelle partecipazioni in imprese controllate.

4) Altre Partecipazioni

€uro/000	Saldo al 31/12/06	Acquisizioni	Alienazioni/ Svalutazioni	Variazione Fair Value	Saldo al 31/11/07
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Totale	155	--	--	--	155

5) Crediti finanziari

I crediti finanziari, pari a 9 mila Euro al 31 dicembre 2006, si sono azzerati al 31 dicembre 2007 a seguito della variazione del perimetro di consolidamento con conseguente eliminazione del rapporto finanziario.

6) Altri crediti

Gli altri crediti, pari a 2 mila Euro, sono invariati rispetto al precedente esercizio ed evidenziano il saldo dei depositi cauzionali.

ATTIVITA' CORRENTI

7) Crediti commerciali

<i>€uro/000</i>	31/12/06	31/12/07
Clienti ordinari	660	2.246
Fatture da emettere	80	1
Fondo Svalutazione Crediti	(3)	(4)
Totale crediti commerciali	737	2.243

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. L'incremento rispetto al 31 dicembre 2006 è motivato dalla diversa cadenza delle scadenze dei pagamenti. Successivamente al 31 dicembre 2007 la Società ha infatti incassato quasi tutti i crediti commerciali in essere a fine esercizio.

8) Titoli

L'ammontare della posta di bilancio è pari a zero, contro 2.849 mila Euro al 31/12/2006.

Nel corso dell'esercizio si è infatti proceduto allo smobilizzo della polizza in essere con Milano Assicurazioni.

Rispetto al momento dell'accensione, avvenuto nel primo semestre 2005, sono maturati interessi complessivi per circa 160 migliaia di Euro.

9) Crediti Tributari

<i>€uro/000</i>	31/12/06	31/12/07
Ritenute d'acconto bancarie	8	21
Imposte anticipate	--	109
Erario IRES/IRAP	59	62
Erario c/IVA	128	606
Erario c/IVA proforma	3	2
Altri crediti vs. Erario	28	15
Totale Crediti Tributari	226	815

10) Altri Crediti

<i>€uro/000</i>	31/12/06	31/12/07
Note credito da ricevere/anticipi a fornitori	9	47
Ratei e risconti attivi	2	23
Crediti verso collegate	1.816	1.642
Altri crediti	58	35
Totale Altri Crediti	1.885	1.747

La movimentazione dei crediti verso collegate è strettamente correlata, come già evidenziato in precedenza, dall'ingresso nel perimetro di consolidamento integrale della Società Feudi del Pisciotto S.r.l., al 31 dicembre 2006, classificata tra le collegate. L'ammontare dei crediti verso Feudi del Pisciotto era la 31 dicembre 2006 pari a 1.299 migliaia di Euro. Si è inoltre registrato nel corso del secondo semestre 2007 un fenomeno incrementativi dei crediti motivato dalle anticipazioni effettuate a beneficio delle collegate per consentire alle stesse di sviluppare i propri programmi di investimento; in particolare sono stati versati a beneficio della collegata Società Infrastrutture Sicilia circa 1,1 milioni di euro nel corso del 2007

11) Disponibilità liquide

<i>€uro/000</i>	31/12/06	31/12/07
Depositi bancari	1.515	1.452
C/C Postali	--	--
Denaro e valori in cassa	3	15
Totale Disponibilità Liquide	1.518	1.467

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

12) Movimentazione del Patrimonio Netto

<i>Euro/000</i>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/06</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>31/12/07</u>
<i>Patrimonio netto:</i>							
<i>Del gruppo:</i>							
Capitale	923						923
Riserva sovraprezzo azioni	1.526						1.526
Riserva di rivalutazione							
Riserva legale	8	10					18
Riserve statutarie							
Riserva di consolidamento	(159)	112			(188)		(235)
Altre	88	178					266
Utile (perdita) d'esercizio	122	(122)				67	67
Patrimonio netto di Gruppo	2.508	178			(188)	67	2.565
<i>Di terzi:</i>							
Capitale e riserve di terzi	5	(4)					1
Utile (perdita) di terzi	(4)	4				(1)	(1)
Patrimonio netto di terzi	1	--				(1)	--
Tot. Patrimonio Netto	2.509	178			(188)	66	2.565

I principali movimenti di Patrimonio Netto sono dettati, dalla registrazione del risultato di periodo al 31/12/2006 e dalla relativa destinazione dell'utile.

PASSIVITA' NON CORRENTI

13) Debiti finanziari

<i>Euro/000</i>	31/12/06	31/12/07
Debiti per finanziamenti (quote a M/L)	11.601	13.288
Debiti vs. Società di leasing	6.055	5.184
Totale Debiti Finanziari	17.656	18.472

14) Fondi per rischi e oneri

<i>Euro/000</i>	
Saldo al 31/12/06	13
Variazione area di consolidamento	--
Incrementi dell'esercizio	--
Utilizzi dell'esercizio	(13)
Saldo al 31/12/07	--

15) Trattamento di fine rapporto

<i>Euro/000</i>	<u>Fondo al 31/12/06</u>	<u>Variazione area di consolid.</u>	<u>Trasferimenti/ Utilizzi</u>	<u>Oneri finanziari</u>	<u>Oneri attuariali</u>	<u>Accant.</u>	<u>Saldo al 31/12/07</u>
<i>Categoria:</i>							
Impiegati	6	--	--	--	1	3	10
Tot. Fondo TFR	6	--	--	--	1	3	10

PASSIVITA' CORRENTI

16) Debiti finanziari

<i>Euro/000</i>	31/12/06	31/12/07
Debiti verso banche	--	--
C/C collegate	--	--
Debiti verso altri finanziatori	1.321	1.356
Totale Debiti Finanziari	1.321	1.356

17) Debiti commerciali

<i>Euro/000</i>	31/12/06	31/12/07
Debiti verso fornitori e collaboratori	203	984
Fatture da ricevere e note credito da emettere	357	382
Debiti verso società collegate	--	--
Totale Debiti Commerciali	560	1.366

18) Debiti tributari

<i>Euro/000</i>	31/12/06	31/12/07
Erario C/IVA	53	--
Debiti vs. Erario per ritenute	7	15
Imposte differite	202	322
Imposte dell'esercizio	41	45
Totale Debiti Tributari	303	382

19) Altri debiti

<i>€uro/000</i>	31/12/06	31/12/07
Debiti verso Istituti di Previdenza	5	9
Altri Ratei e risconti passivi	234	278
Debiti vs. dipendenti	9	11
Cauzioni	282	--
Altri debiti	58	1.187
Totale Altri Debiti	588	1.485

Gli altri debiti comprendono un'anticipazione di 870 mila euro ricevuta dalla Miro Radici Finance S.r.l. nell'ambito dell'operazione relativa all'incremento della partecipazione in Airgest S.p.A., tramite la collegata Società Infrastrutture Sicilia S.r.l., come descritto nella relazione sulla gestione.

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.

20) Ricavi

€uro/000	31/12/06	31/12/07	Variatz (%)
Ricavi affitti	1.968	2.009	2,08
Ricavi facility management	776	772	0,51
Altri ricavi	99	234	136,36
Totale	2.843	3.015	6,05

Si segnala che l'ammontare degli altri ricavi comprende proventi straordinari per plusvalenze e sopravvenienze attive di gestione per complessivi 208 mila Euro.

21) Costi della produzione

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

€uro/000	31/12/06	31/12/07	Variatz (%)
Acquisti	21	65	n.s.
Servizi	985	1.147	16,45
Costo del personale	56	102	82,14
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	27	5	n.s.
Altri costi operativi	290	250	(13,79)
Totale costi operativi	1.379	1.569	13,78

L'ammontare degli altri costi operativi comprende oneri straordinari per sopravvenienze passive di gestione per complessivi 4 mila Euro.

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

€uro/000	31/12/06	31/12/07	Variatz (%)
Costi locazioni	107	22	(26,67)
Costi facility	262	321	0,63
Costi consulenze amministrative	333	426	27,93
Altri costi	283	378	24,42
Totale Servizi	985	1.147	16,45

22) Oneri/Proventi Finanziari netti

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

<i>€uro/000</i>	31/12/06	31/12/07
Interessi attivi bancari	10	56
Interessi attivi su titoli	201	42
Altri proventi finanziari	2	17
Totale Proventi finanziari	213	115
Spese bancarie e di finanziamento	(2)	(5)
Interessi passivi bancari	--	--
Interessi passivi su finanziamenti	(735)	(771)
Altri oneri finanziari	(309)	(306)
Totale Proventi finanziari	(1.046)	(1.082)
Proventi/(Oneri) finanziari Netti	(833)	(967)

23) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	31/12/06	31/12/07
Imposte dell'esercizio	41	45
Imposte differite nette	146	55
Totale Imposte a Conto Economico	187	100

Il comma 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 31/12/2006			Valori al 31/12/2007		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota applicata	33,00%			33,00%		
Aliquota applicata	37,25%			37,25%		
Effetto della variazione di aliquota rispetto al precedente esercizio:						
Aumento (diminuzione) del fondo imposte differite			-			-
Imposte anticipate:						
Beneficio fiscale su perdite IRES	-387	128	15	-543	179	51
Imposte su compensi amministratori	-132	44	1	-132,5	43,7	0,2
Storno terreni	-53	-20	0	-53	-20	0
Storno Immobili	-988	-368	-136	-1.416	-527	-159
Totale imposte anticipate		-344	-120		-324	-108
Imposte differite:						
Storno spese di quotazione	61	23	-23	0	0	-23
Storno altre immobilizzazioni	-25	-9	-3	10	4	13
Attualizzazione TFR	0	0	0	-1	0	0
Totale imposte differite		14	-26		3	-10
Imposte differite (anticipate) nette		-331	-146		-321	-118
Effetto Netto:						
Sul risultato d'esercizio		-146			-118	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		-57			-203	
Variazione area di consolidamento		0			22	
Sopravvenienze attive		0			23	
Effetto variazione aliquote		0			63	
Sul Patrimonio Netto Finale		-203			-213	

Da segnalare che l'importo delle sopravvenienze attive, pari a 23 mila euro, contabilizzate nel bilancio 2007 di CIA S.p.A. è relativo alle differenze emerse successivamente alla chiusura del bilancio 2006 sui conteggi fiscali. L'effetto variazione aliquote rappresenta il riadeguamento dei crediti/debiti per imposte anticipate/differite al 31/12/2007, rispetto alle nuove aliquote IRES e IRAP in vigore a partire dall'esercizio 2008.

Conti d'ordine

Il totale dei conti d'ordine è Euro 25.654.700 e sono relativi a :

GARANZIE RICEVUTE, trattasi di fidejussioni ricevute da Banca Intesa, per complessivi € 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..

GARANZIE PRESTATE, trattasi delle garanzie ipotecarie prestate a fronte dei finanziamenti a medio-lungo termine contratti con Unicredit Banca per € 24.000.000,00 e con Banca Popolare dell'Emilia Romagna per € 450.000,00.

NOSTRI BENI PRESSO TERZI, comprende il valore dei titoli presso la Monte Titoli per complessivi € 127.600.

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

€ (migliaia)	Valore contabile	Fair value
Attività finanziarie		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	1.467	1.467
Crediti commerciali	2.243	2.243
Altri crediti	2.564	2.564
Passività finanziarie		
Debiti Finanziari	19.828	19.828
Debiti commerciali	1.366	1.366
Altri debiti	1.867	1.867

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>	31/12/06	31/12/07	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	1.968	2.009	41	2,08
Costi operativi diretti	1.066	1.095	29	2,72
Margine di contribuzione	902	914	-	-
Incidenza % sui ricavi	45,83	45,49		

B. Facility management

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	31/12/06	31/12/07	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	776	772	(4)	(0,51)
Costi operativi diretti	319	321	2	0,63
Margine di contribuzione	457	451	(6)	(1,31)
Incidenza % sui ricavi	58,89	58,49		

CONTROVERSIE E PASSIVITA' POTENZIALI

Non siamo a conoscenza di altri eventi che potrebbero avere un effetto significativo sul patrimonio della Società.

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 2007.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle medesime condizioni applicate ai fornitori e ai clienti.

Al 31.12.2007 esistono rapporti con parti correlate relative ad operazioni commerciali.

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

	Al 31/12/06	Al 31/12/07
Crediti vs/ Turistica Florio	98.658	98.658
Crediti V/Isola Longa	3.500	3.500
Crediti v/Società Infrastrutture Sicilia	412.478	1.540.570

Al 31/12/07 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A (1.713 €/000 per affitti e 677 €/000 per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (230 €/000 per affitti e 95 €/000 per facility management), e con la Società Class CNBC S.p.A. (31 €/000). Inoltre la Società ha ricevuto addebiti da Class Editori S.p.A. per attività di assistenza contabile e amministrativa (226 €/000).

EVENTI SUCCESSIVI

Successivamente al 31 dicembre 2007 l'attività è proseguita in modo positivo e si confida che la società possa registrare una crescita del proprio patrimonio.

Successivamente alla chiusura dell'esercizio è stata venduta, in quanto non ritenuta strategica, l'intera quota del capitale della società Associazione Agricola del Pisciotto S.C.A.r.l.

In data 5 febbraio 2008 la Regione Siciliana ha comunicato alla Feudi del Pisciotto S.r.l. l'accoglimento della domanda di contributo per la costruzione della cantina, concedendo un contributo in conto capitale pari al 50% delle somme investite nella costruzione dell'immobile, stimate complessivamente in circa 7 milioni di euro.

Le somme deliberate saranno già a breve disponibili.

Sono in corso verifiche e trattative per individuare nuove opportunità di investimento immobiliare nell'area del centro di Milano, anche a beneficio degli attuali affittuari degli immobili già posseduti da CIA, che possano consentire un maggiore sviluppo dell'attività della società.

Per sostenere le attività di finanziamento degli investimenti la società sta valutando di poter tirare la parte ancora disponibile dell'estensione del mutuo Unicredit (1 milione di euro), deliberata nel 2007 e già tirata per 2/3.

Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Vittorio Terrenghi

Relazione sul governo societario

Compagnia Immobiliare Azionaria – C.I.A. S.p.A. (‘CIA’ o la ‘Società’) 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.

Informazioni sul capitale e sullo statuto

Il 28 maggio 2007 il Consiglio di amministrazione ha adottato il nuovo Codice di Autodisciplina delle società quotate.

Il 28 giugno 2007 in sede straordinaria l’assemblea ha approvato le proposte di modifica dello statuto sociale relative all’adeguamento alla Legge 262/2005 e successive modifiche: in particolare, la modifica degli articoli 5, ultimo comma (Delega agli amministratori); art. 15 (Nomina – Durata Consiglio di Amministrazione); l’introduzione del nuovo art. 22 (Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili aziendali); la conseguente rinumerazione di tutti gli articoli dal 22 al 28; la modifica dell’art. 23, già art. n. 22, (Collegio Sindacale) e delibere relative.

La stessa assemblea straordinaria ha rinnovato la delega al Consiglio di Amministrazione per aumentare, ai sensi dell’art. 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 del Consiglio di Amministrazione, approvazione del bilancio al 31/12/2008 e così entro il 30 aprile 2009, per un importo massimo pari al 10% del capitale esistente alla data di detta delibera e così per un importo massimo di Euro 92.295,20, con esclusione del diritto d’opzione.

Dette azioni potranno pertanto essere offerte in opzione a terzi e il Consiglio stabilirà volta per volta il prezzo di emissione che dovrà corrispondere al valore di mercato delle azioni, valore che dovrà essere confermato da apposita relazione della società incaricata della revisione contabile.

Si segnala, inoltre, che il 28 febbraio 2008 è scaduta la delega al Consiglio ai sensi dell’art. 2443, primo comma, del c.c. conferita al Consiglio di Amministrazione dall’assemblea straordinaria del 28 febbraio 2003..

La stessa prevedeva la facoltà al Consiglio di Amministrazione di:

- a) aumentare il capitale sociale per un importo di massimi Euro 922.952,60 da assegnare gratuitamente, nei limiti delle riserve distribuibili, agli aventi diritto o da offrire in opzione a pagamento, stabilendo di volta in volta il prezzo di emissioni delle azioni da emettere;
- b) aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 18.500,00 da offrire/attribuire a dipendenti e collaboratori a norma degli articoli 2441 e/o 2349 del c.c. e dell’art. 134 D.Lgs 58/1998;

Essendo in scadenza la delega il Consiglio ha convocato anche l’assemblea straordinaria al fine proporre il rinnovo per i medesimi importi.

Per le modalità del rinnovo si rimanda alla relazione del consiglio di amministrazione sulle proposte concernenti le materie poste all’ordine del giorno dell’assemblea straordinaria.

Il 13 settembre il Consiglio di Amministrazione ha nominato il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili, ai sensi dell’art. 28 dello statuto sociale e dell’art. 154 del TUF, in persona dal Signor Emilio Adinolfi e, ai sensi dei punti 8.C.6 e 8.C.8 del Codice di Autodisciplina, il Responsabile della funzione di Controllo Interno nella persona del Signor Enrico Maffi.

Consiglio di Amministrazione

Composizione

L'articolo 15 dello statuto sociale prevede che la Società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 3 a 15 membri.

L'attuale Consiglio di Amministrazione di CIA e' composto da tredici consiglieri.

L'Assemblea del 2 maggio 2006 aveva nominato quattordici consiglieri e, a seguito delle dimissioni del Consigliere Paolo Cuccia avvenute il 20 novembre 2006, l'assemblea del 2 maggio 2007 ha ridotto il numero dei componenti il consiglio di amministrazione agli attuali tredici componenti.

Nessuno dei componenti è stato indicato da soci di minoranza dal momento che alla data della nomina non era ancora applicabile la disciplina del voto di lista per la nomina del Consiglio.

Ricoprono la carica i Signori:

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
Domenico Zonin
Gianni Zonin

Gli amministratori Esecutivi sono i Seguenti:

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
Domenico Zonin
Gianni Zonin

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
Angelo Riccardi
Umberto Vitiello

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 27 marzo 2008, 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 27 marzo 2008, 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 dal nuovo 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 27 marzo 2008 il Consiglio di Amministrazione ha compiuto la prima 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 10 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

Per quanto attiene al Collegio Sindacale il Consiglio ha ritenuto di adottare i limiti al cumulo degli incarichi previsti dalle vigenti normative.

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
Vittorio Terrenghi – Presidente	P.Vi Fondi SGR S.p.A. – Sindaco Banca Arner S.p.A. – Sindaco Fastweb S.p.A. (quotata) – Sindaco CNP Vita S.p.A. – Sindaco Banca della Nuova Terra S.p.A. – Sindaco Class Editori S.p.A. (quotata) – Vice Presidente G.A. Modefin S.A. - Consigliere Verona Gestioni SGR S.p.A. – Sindaco Capitalia Service JV S.r.l. – Sindaco
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 First Atlantic Real Estate Sgr (Italia) – 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. – Consigliere
Beatrice Panerai	-
Angelo Riccardi	Class Editori S.p.A. (quotata) – Consigliere
Umberto Vitiello	-
Luca Panerai	Class Editori S.p.A. (quotata) – Consigliere
Domenico Zonin	Casa Vinicola Zonin S.p.A. – Vice Presidente Unione Italiana Vini – Consigliere Confederazione Italiana della vite e del vino – Consigliere
Gianni Zonin	Banca Popolare di Vicenza – Presidente Società Cattolica Assicurazione (quotata) – Vice Presidente Nordest Merchant S.p.A. – Presidente Casa Vinicola Zonin S.p.A. – Presidente A.B.I. – Consigliere Assoc. Nazionale Banche Popolari – Consigliere

Nomina amministratori

Ai sensi dell'art. 15 dello statuto, la nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione avviene utilizzando il sistema del voto di lista, in modo da consentire che almeno uno dei consiglieri possa essere espresso dalla cosiddetta lista di minoranza. Hanno diritto di presentare le liste gli azionisti che, da soli o insieme ad altri azionisti rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale o quella minor percentuale che venisse determinata in base alla normativa di volta in volta vigente. Le liste di candidati, corredate dalle informazioni richieste dalla normativa vigente, ivi inclusa un'esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati, devono essere depositate presso la sede sociale della Società almeno 15 giorni prima della data prevista per l'Assemblea di nomina.

Per ulteriori informazioni relative alla procedura per la nomina del Consiglio si rinvia allo Statuto sociale e alla normativa prevista dagli artt. 144-ter e seguenti del Regolamento Emittenti, nonché alla informativa che sarà depositata ai sensi e nei termini di legge e di Statuto in occasione del rinnovo del Consiglio.

Anche alla luce della suddetta possibilità per le minoranze di nominare un amministratore tramite il sistema del voto di lista, il Consiglio non ha previsto l'istituzione di un comitato per le proposte di nomina alla carica di amministratore (indicato quale possibilità dall'articolo 6 del Codice), ritenendo che tali proposte di nomina debbano pervenire dagli azionisti tramite le liste di candidati.

Riunioni del consiglio di amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione si riunisce con cadenza periodica 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 2007 le riunioni del Consiglio di Amministrazione sono state tre. Nel 2008, si è tenuta finora la riunione del 27 marzo 2008. 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.

Anche per il 2008 la Società ha scelto di pubblicare tempestivamente il progetto di bilancio e la relazione semestrale, con ciò beneficiando dell'esonero dalla pubblicazione della quarta trimestrale 2008 e della seconda trimestrale 2008.

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 di CIA

Ruolo e compiti del consiglio di amministrazione

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.

Al Presidente, ai Vice Presidenti e all'Amministratore Delegato spettano la legale rappresentanza nei confronti di terzi e in giudizio.

In occasione del rinnovo dell'organo amministrativo il Consiglio di Amministrazione del 15 maggio 2006 ha nominato:

- Vice Presidente il Signor Paolo Panerai, conferendo allo stesso, oltre alla legale rappresentanza come da statuto, i poteri di ordinaria amministrazione; gli sono altresì conferiti con firma singola i poteri per acquistare e vendere immobili e valori mobiliari, accendere ed estinguere mutui ipotecari.
- Amministratore delegato il Signor Marco Fanfani conferendo allo stesso, oltre alla legale rappresentanza, i poteri di ordinaria amministrazione;

e ha conferito:

- Al Presidente Vittorio Terrenghi, oltre alla legale rappresentanza come da statuto, tutti i poteri di ordinaria amministrazione; gli sono altresì conferiti con firma singola i poteri per acquistare e vendere immobili e valori mobiliari, accendere ed estinguere mutui ipotecari.
- Al Presidente Vittorio Terrenghi e al Vice Presidente Paolo Panerai, con firma abbinata tra loro, i poteri di straordinaria amministrazione .

Comitato per la Remunerazione

Con delibera del 28 maggio 2007, il Consiglio di Amministrazione ha istituito il Comitato per la Remunerazione, designandone quali componenti Umberto Vitiello, Presidente, Angelo Riccardi e Giovanni Battista Cattaneo della Volta 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 2007 il Comitato per la Remunerazione non si è riunito in quanto, dalla sua nomina, non sono state deliberate remunerazioni e non sono intervenute modifiche alle remunerazioni dei dirigenti con responsabilità strategiche.

Il Controllo Interno

Nel corso dell'esercizio 2007, 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 nuovo Codice di Autodisciplina, adottato in data 15 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.

A tal fine, il Consiglio, nella riunione del 15 maggio 2007, ha:

- istituito un nuovo Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance* (nel prosieguo il "Comitato") composto da Amministratori non esecutivi indipendenti, con funzioni consultive e propositive e con il compito di analizzare le problematiche e istruire le decisioni rilevanti per il controllo delle attività aziendali;
- chiamato a comporre il Comitato gli amministratori indipendenti Angelo Riccardi, Umberto Vitiello e Maurizio Carfagna, attribuendo la carica di Presidente all'amministratore Angelo Riccardi.

Nella medesima riunione del 28 maggio 2007, il Consiglio di Amministrazione all'unanimità ha deliberato l'adozione generalizzata dei criteri e principi del nuovo Codice di Autodisciplina, salva la decorrenza differita di determinati articoli e con talune precisazioni su singoli punti.

In particolare, per quanto concerne il Comitato di Controllo Interno, il Consiglio ha provveduto a precisare che al suddetto Comitato sono attribuiti i poteri di cui all'articolo 8 del nuovo Codice di Autodisciplina, 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".

Inoltre, nel corso della riunione tenutasi in data 13 settembre 2007, il Consiglio di Amministrazione ha affidato il ruolo di Preposto Controllo Interno, nonché di responsabile della funzione di Interna Audit al Signor Enrico Maffi che già riveste la qualifica di Responsabile dell'Organo di Controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 con le funzioni ed i poteri previsti dai punti da 8.C.6. a 8.C.8 del nuovo Codice di Autodisciplina. A tal fine il Consiglio, coadiuvato dal Comitato di Controllo, ha verificato che lo stesso Sig. Maffi ha i requisiti di indipendenza necessari allo svolgimento di tali funzioni: non è responsabile di alcuna area operativa né è gerarchicamente sottoposto a responsabili di aree operative. La remunerazione del preposto è stata definita coerentemente con le politiche aziendali.

Infine, nella medesima riunione del 13 settembre 2007, il Consiglio di Amministrazione ha provveduto altresì, ad individuare l'amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno, nella persona del Dott. Marco Fanfani, così completando la struttura e gli organi deputati al controllo interno.

Durante l'esercizio 2007 il Comitato per il Controllo Interno si è riunito 4 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, Sig. Maffi, il Vicepresidente, Signor Paolo Panerai, l'Amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno, Signor Marco Fanfani, 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.

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

Nel 2004, con delibera del Consiglio di Amministrazione, CIA ha adottato il proprio Codice Etico e un modello di organizzazione, gestione e controllo (il "Modello"), in tema di responsabilità amministrativa delle imprese, idoneo a prevenire la commissione dei reati considerati. Il Modello è stato aggiornato il 29 marzo 2006 e viene costantemente monitorato dall'Organismo di Vigilanza.

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*.

Per l'esercizio 2008 è stato programmato un nuovo aggiornamento del Modello con l'obiettivo di comprendere altre fattispecie di reato quali quelle previste dalla normativa antiriciclaggio (D.lgs. 231 del 21 novembre 2007 "Decreto di attuazione della III Direttiva Antiriciclaggio") e dalla normativa in tema di tutela della salute e della sicurezza sul lavoro (Legge 123 del 3 agosto 2007).

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.

Trattamento delle informazioni riservate, market abuse e Internal Dealing

Il Vice Presidente Paolo Panerai sovrintende alla comunicazione al pubblico ed alle autorità dei fatti che accadono nella sfera di attività di CIA e delle sue controllate. La comunicazione all'esterno dei documenti e informazioni, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate, viene curata dalle funzioni all'uopo preposte.

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

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

Alla luce delle previsioni normative e regolamentari in materia di *Market Abuse e Internal Dealing*, CIA 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*, che è stato innovato per recepire le previsioni del comma 7 dell'articolo 114 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.

Il Gruppo CIA ha individuato come persone rilevanti soggette agli obblighi di comunicazione relativi all'*Internal Dealing*, tra gli altri, gli Amministratori, i Sindaci, i 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.

Rapporti con Investitori Istituzionali e altri Azionisti

Esiste 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, per le rispettive competenze, con il Vice – Presidente Paolo Panerai, con la funzione di Finanza, Amministrazione e Controllo.

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.

Allo stato attuale non è stata ravvisata 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 di Borsa Italiana 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.

Operazioni con parti correlate e interessi degli amministratori

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 da CIA 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 di CIA 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.

Collegio Sindacale

Il 2 maggio 2006, l'Assemblea della Società ha nominato Carlo Maria Mascheroni Presidente del Collegio Sindacale, Pierluigi Galbusera e Maria Grazia Vassallo, sindaci effettivi, Luciano Barbucci e Vieri Chimenti, sindaci supplenti.

Nessun sindaco è stato eletto dalla minoranza in quanto non è stata presentata nessuna lista 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 di indipendenza previsti dalla legge e dal Codice.

L'assemblea straordinaria del 28 giugno 2007 ha modificato l'art. 28, ora 29, dello statuto sociale al fine di adeguarlo alle nuove disposizioni contenute nell'art. 148 del TUF.

In particolare è stato previsto che il numero massimo degli incarichi assunti in società quotate, precedentemente stabilito in cinque, viene ridefinito nel minor numero di società quotate sui mercati regolamentati italiani determinato ai sensi di legge o, comunque, che non superino i limiti di cumulo degli incarichi determinati ai sensi di legge.

L'adeguamento della quota minima di possa essere modificato in conformità a quanto stabilito dalla legge e comunque nel rispetto dei limiti.

La nomina del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste presentate dai soci, al fine di assicurare alla minoranza la possibilità di nomina di un sindaco effettivo e di un sindaco supplente. Hanno diritto di presentare le liste gli azionisti che, da soli o insieme ad altri azionisti, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale o la diversa misura stabilita in base alla normativa di volta in volta vigente.

Le liste di candidati, corredate dalle informazioni richieste dalla normativa vigente, ivi inclusa un'esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati, sono depositate presso la sede sociale almeno 15 giorni prima della data prevista per l'Assemblea.

Per ulteriori informazioni relative alla procedura per la nomina del Collegio Sindacale si rinvia allo statuto sociale e alla normativa prevista dagli artt. 144-ter e seguenti del Regolamento Emittenti, nonché alla informativa che sarà depositata ai sensi e nei termini di legge e di Statuto per il rinnovo del Collegio.

Per quanto attiene all'indipendenza dei Sindaci il Consiglio ha adottato il Codice di Autodisciplina applicando, per l'art. 10 riferito ai Sindaci, lo stesso principio sopra precisato, per l'art. 8, riferito agli Amministratori indipendenti e cioè recepimento dei nuovi requisiti (analoghi a quelli degli Amministratori) in modo non integrale (soprascedendosi anche per i Sindaci al recepimento del criterio dei 9 anni per il motivo in precedenza illustrato).

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

Sindaco	Cariche ricoperte
Carlo Maria Mascheroni – Presidente	Class Editori S.p.A.
Perluigi Galbussera – Sindaco effettivo	Fastweb S.p.A.
Maria Grazia Vassallo – Sindaco Effettivo	-
Luciano Barbucci – Sindaco Supplente	-
Vieri Chimenti – Sindaco Supplente	Class Editori S.p.A.

Nel corso dell'esercizio 2007 il Collegio Sindacale ha tenuto 6 riunioni. Esso si è riunito una volta nel 2008 sino al 27 marzo 2008. 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.

Revisione contabile

L'incarico della revisione contabile del bilancio di esercizio e consolidato della Società per gli esercizi 2007 – 2012, nonché di revisione limitata delle relazioni semestrali per il medesimo periodo, è svolto dalla società di revisione BDO Sala Scelsi e Farina, iscritta nell'albo speciale tenuto dalla Consob.

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

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. 28 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.

TABELLA 1: CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE E COMITATI, ESERCIZIO 2007

Consiglio di Amministrazione							Comitato di Controllo Interno		Comitato per la Remunerazione	
Carica	Componenti	esecutivi	Non-esecutivi	indipendenti	% di partecipazione alle riunioni del CdA	N° altri incarichi**	***	% di partecipazione alle riunioni del Comitato	***	% di partecipazione alle riunioni del Comitato
Presidente	Terrenghi Vittorio	X			100	9				
Vice Presidente	Paneraï Paolo	X			100	1				
Consigliere delegato	Fanfani Marco	X			100	-				
Consigliere	Carfagna Maurizio		X	X	100	4	X	100		
Consigliere	Costa Nicoletta		X		100	-				
Consigliere	Riccardi Angelo		X	X	100	1	X	100	X	
Consigliere	Della Valle Diego		X	X	100	8				
Consigliere	Vitiello Umberto		X	X	100	-	X	100	X	
Consigliere	Zonin Domenico		X	X	0	3				
Consigliere	Zonin Giovanni		X	X	0	5				
Consigliere	Paneraï Luca Nicolò		X		100	1				
Consigliere	Paneraï Beatrice		X		100	-				
Consigliere	Cattaneo Giovanni		X	X	100	-			X	

Riunioni svolte durante l'esercizio 2007: Consiglio di Amministrazione: 3; Comitato controllo interno: 4; Comitato remunerazione: 0.

NOTE

La presenza dell'asterisco indica se l'amministratore è stato designato attraverso liste presentate dalla minoranza.

** In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni. Nel precedente paragrafo 'Consiglio di Amministrazione - Composizione' gli incarichi sono indicati per esteso.

*** In questa colonna è indicata con una "X" l'appartenenza del membro del Consiglio di Amministrazione al Comitato di controllo interno ed al comitato per la remunerazione.

TABELLA 2: COLLEGIO SINDACALE, ESERCIZIO 2007

Carica	Componenti	Percentuale di partecipazione alle riunioni del Collegio	N° altri incarichi*
Presidente	Mascheroni Carlo Maria	100	1
Sindaco effettivo	Galbussera Pierluigi	100	1
Sindaco effettivo	Vassallo Maria Grazia	100	-
Sindaco supplente	Chimenti Vieri	--	1
Sindaco supplente	Barbucci Luciano	--	-
Numero riunioni svolte durante l'esercizio 2007: 6			
Il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri effettivi (ex art. 148 TUF) è di un quarantesimo			

NOTE

* In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati italiani. Nel precedente paragrafo "Collegio Sindacale" gli incarichi sono indicati per esteso.

TABELLA 3: ALTRE PREVISIONI DEL CODICE DI AUTODISCIPLINA

	SI	NO	Sintesi delle motivazioni dell'eventuale scostamento dalle raccomandazioni del Codice
Sistema delle deleghe e operazioni con parti correlate			
Il Consiglio di Amministrazione ha attribuito deleghe definendone:			
a) limiti	X		
b) modalità d'esercizio	X		
c) e periodicità dell'informativa	X		L'obbligo di riferire almeno trimestralmente al consiglio è previsto nello statuto
Il Consiglio di Amministrazione si è riservato l'esame e approvazione delle operazioni aventi un particolare rilievo economico, patrimoniale e finanziario (incluse le operazioni con parti correlate)?	X		
Il Consiglio di Amministrazione ha definito linee-guida e criteri per l'identificazione delle operazioni "significative"?	X		
Le linee-guida e i criteri di cui sopra sono descritti nella relazione?	X		
Il Consiglio di Amministrazione ha definito apposite procedure per l'esame e approvazione delle			

operazioni con parti correlate?			
Le procedure per l'approvazione delle operazioni con parti correlate sono descritte nella relazione?	X		
Procedure della più recente nomina di amministratori e sindaci			
Il deposito delle candidature alla carica di amministratore è avvenuto con almeno dieci giorni di anticipo?		X	Per quanto non previsto dallo statuto, in occasione della nomina del Consiglio attualmente in carica il <i>curriculum vitae</i> ed un'esauriente informativa sui candidati sono rimasti depositati presso la sede sociale nei giorni precedenti l'Assemblea
Le candidature alla carica di amministratore erano accompagnate da esauriente informativa?	X		
Le candidature alla carica di amministratore erano accompagnate dall'indicazione dell'idoneità a qualificarsi come indipendenti?	X		
Il deposito delle candidature alla carica di sindaco è avvenuto con almeno dieci giorni di anticipo?	X		
Le candidature alla carica di sindaco erano accompagnate da esauriente informativa?	X		
<u>Assemblee</u>			
La società ha approvato un Regolamento di Assemblea?		X	La Società non ha adottato un regolamento assembleare in quanto ritiene sufficienti al riguardo i poteri ordinatori attribuiti statutariamente al presidente dell'Assemblea.
Il Regolamento è allegato alla relazione (o è indicato dove esso è	N/A	N/A	

ottenibile/scaricabile)?			
<u>Controllo interno</u>			
La società ha nominato i preposti al controllo interno?	X		
I preposti sono gerarchicamente non dipendenti da responsabili di aree operative?	X		
Unità organizzativa preposta del controllo interno (ex artt. 8.C.6 e 7 del Codice) Direzione Internal Audit	X		
Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari			
La società ha nominato il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari?	X		
<u>Investor relations</u>			
La società ha nominato un responsabile <i>investor relations</i> ?	X		
Unità organizzativa e riferimenti (indirizzo/telefono/fax/e-mail) del responsabile <i>investor relations</i>			Gian Marco Giura tel: 02.58219395, fax: 02.58219452, e.mail: ir@class.it

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 2, 3 e 4 del decreto legislativo 24 febbraio 1958, n. 58, che le procedure amministrative e contabili applicate per la formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2007:
 - sono state definite in maniera coerente con il sistema amministrativo/contabile e la struttura della società;
 - ne è stata verificata l'adeguatezza;
2. Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2007:
 - 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, a quanto consta, è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria di CIA S.p.A. e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

Milano, 27 marzo 2008

Amministratore Delegato
Marco Fanfani



Dirigente Preposto
Emilio Adinolfi



Relazione del Collegio Sindacale

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A. - CIA

Via G. Borgazzi 2 – Milano
Capitale Sociale Euro 922.952,60

* * * * *

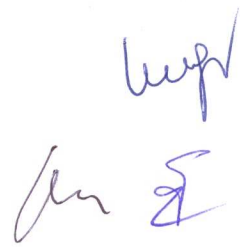
Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti ai sensi dell'art. 153, D.Lgs. n. 58/98 e dell'art. 2429, comma 3, c.c.

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 il Collegio Sindacale ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge, di cui si riferisce con la presente relazione, redatta tenuto anche conto delle indicazioni fornite dalla Consob con la Comunicazione n. 1025564 del 6 aprile 2001.

Avuto riguardo alle modalità con cui si è svolta la propria attività istituzionale, il Collegio Sindacale dà 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. 58/98, 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;
- vigilato sul funzionamento dei Sistemi di Controllo Interno ed amministrativo-contabile al fine di valutarne l'adeguatezza alle esigenze gestionali, nonché l'affidabilità di quest'ultimo nella rappresentazione dei fatti di gestione, mediante indagini dirette sui documenti aziendali, ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, analisi dei risultati del lavoro svolto dalla 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 sopra menzionata Comunicazione Consob del 6 aprile 2001.

1. Operazioni di maggior rilievo economico:

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. Operazioni atipiche e/o inusuali, 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:


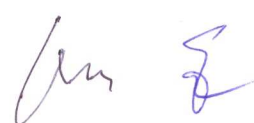
le operazioni con società del Gruppo e con parti correlate (ampiamente descritte nella relazione sulla gestione), rientrano nella normale attività dell'azienda nel cui interesse sono state poste in essere e sono state effettuate a condizioni economiche di mercato.

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

Nella relazione sulla gestione l'informativa relativa a quanto previsto al precedente punto 2 è adeguata.

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

La relazione della società di revisione redatta ai sensi dell'art. 156 del D.Lgs 58/98 non contiene rilievi né richiami di informativa.

5. Denunce ex art. 2408 c.c.:

Nel corso dell'esercizio è pervenuta al Collegio una denuncia ex art. 2408 c.c da parte di un Socio.

Il Collegio, eseguite le opportune indagini, ha ritenuto i fatti fondati, invitato la funzione amministrativa a sanare in breve le irregolarità e riferito circa i provvedimenti adottati nel corso dell'assemblea straordinaria del 28 giugno 2007.

6. Eventuale presentazione esposti:

Nulla da rilevare.

7. Conferimento ulteriori incarichi a società di revisione:

Alla Società BDO Sala Scelsi Farina Spa non sono stati conferiti ulteriori incarichi.

8. Conferimento ulteriori incarichi a soggetti legati alla società di revisione:

Non sono stati conferiti ulteriori incarichi a soggetti legati alla società di revisione BDO Sala Scelsi Farina Spa.

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 l'assenza di 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.

9. Pareri rilasciati ai sensi di legge dalla Società di Revisione:

La società di Revisione BDO Sala Scelsi Farina Spa non ha rilasciato pareri diversi da quelli consequenziali all'incarico di revisione.

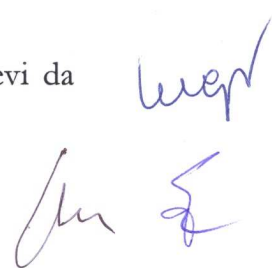
10. Frequenza e numero C.d.A. Comitato Esecutivo e Collegio Sindacale:

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 2007 si sono svolte:

- Consiglio di Amministrazione: n. 3 riunioni;
- Collegio Sindacale: n. 6 riunioni.

11. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione:

All'esito dell'attività di vigilanza svolta il Collegio Sindacale 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. 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 e indipendenti. Il Consiglio ha altresì aggiornato il "Modello di organizzazione gestione e controllo" adottato ai sensi del DL 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. 196/03, la Società ha redatto in data 28 marzo 2006 il Documento Programmatico sulla Sicurezza dei dati personali.

14. 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. Adeguatezza disposizioni impartite alle società controllate (ex art. 114, 2c. D.Lgs. 58/98):

La capogruppo ha impartito adeguate disposizioni alle società controllate ai sensi dell'art. 114, 2° comma D.Lgs. n. 58/98.

16. Eventuali aspetti rilevanti relativi agli incontri con i revisori (ex art. 150, 3c. D.Lgs. 58/98):

Ai sensi dell'art. 150, 3° comma D.Lgs n. 58/98 non vi è nulla da segnalare.

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 2007:

- il Comitato per il Controllo Interno si è riunito 4 volte.

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 richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

20. Eventuali proposte del Collegio Sindacale all'Assemblea (ex art. 153, 2c. D.Lgs. 58/98):

Il Collegio Sindacale, per quanto di sua competenza, esprime parere favorevole in ordine all'approvazione del bilancio ed alla destinazione dell'utile d'esercizio così come proposto.

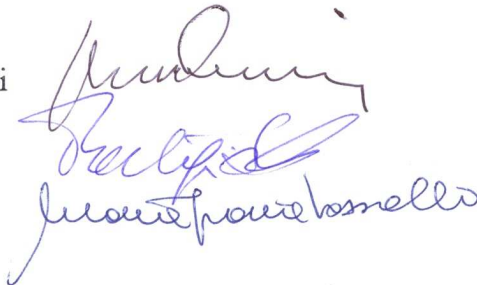
Milano 10 aprile 2008.

Il Collegio Sindacale

Carlo Maria Mascheroni

Pierluigi Galbusera

Maria Grazia Vassallo



Relazione della Società di Revisione

**Relazione della società di revisione
ai sensi dell'art. 156 del D. Lgs. 24.2.1998, n. 58**

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

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto dei movimenti 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 2007. La responsabilità della redazione del bilancio 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.

Il bilancio consolidato presenta ai fini comparativi i dati corrispondenti dell'esercizio precedente per i quali si fa riferimento alla relazione di revisione da noi emessa in data 11 aprile 2007.

3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2007 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, le variazioni del patrimonio netto ed i flussi di cassa del Gruppo CIA per l'esercizio chiuso a tale data.

Milano, 10 aprile 2008

BDO Sala Scelsi Farina
Società di Revisione per Azioni


Paolo Scelsi
(Un Amministratore)

Relazione sulla gestione della capogruppo

RELAZIONE SULLA GESTIONE
al 31 dicembre 2007

Premessa

La relazione di Compagnia Immobiliare Azionaria spa al 31 dicembre 2007, sottoposta a revisione contabile, è stata elaborata applicando i nuovi principi contabili internazionali stabiliti dagli **IFRS**. La suddetta relazione è stata predisposta secondo quanto indicato dall'art. 81 del Regolamento Consob n. 11971/1999 (così come modificato con delibera n. 14990 del 14 aprile 2005).

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

Andamento della gestione e risultati al 31 dicembre 2007

Il risultato evidenzia un utile ante imposte pari a 356.472 Euro (214.471 Euro dopo le imposte).

Il margine operativo lordo è di Euro 1.635.891.

I Ricavi conseguiti sono generati dalla gestione del patrimonio immobiliare. La società ha concesso in locazione e stipulato contratti di facility management con Class Editori spa e altre società; i canoni sono in linea con quelli praticati sul mercato per immobili con uguali caratteristiche.

La sostanziale stabilità nel giro d'affari di CIA è dovuta al fatto che non vi sono state variazioni, nel periodo di riferimento, né degli immobili acquisiti e dati in locazione, né delle condizioni contrattuali che regolano gli affitti degli immobili con le società locatarie, facenti parte del gruppo Class Editori S.p.A.

Nel corso dell'esercizio si è perfezionato l'acquisto del 100% della società Feudi del Pisciotto srl, già posseduta a inizio anno al 40%. La Feudi del Pisciotto ha in corso di realizzazione un investimento per la costruzione di una nuova cantina nel Feudo del Pisciotto situato in provincia di Caltanissetta, finanziato in parte con fondi europei per circa 3,5 milioni di euro. La cantina avrà una capacità di 10.000 Hl.

La società, unitamente alle controllate Feudi del Pisciotto srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto srl, dispone della proprietà non solo dell'immobile oggetto dell'investimento, ma anche delle vigne nella zona circostante (al momento sono stati impiantati circa 33 ettari di vigneti) che consentono all'azienda di essere in buona misura autonoma nel reperimento della materia prima.

I lavori per la costruzione della cantina sono iniziati nella seconda metà dell'esercizio 2007, e per il ritmo elevato con cui procedono si può stimare la loro conclusione entro la fine dell'anno 2008.

Nel corso dell'esercizio si è positivamente concluso l'iter giudiziario per la vendita all'incanto dell'immobile su cui sono in corso di realizzazione gli investimenti del Pisciotto. La società Feudi del Pisciotto si è aggiudicata per un valore di circa 0,5 milioni di euro i terreni e il fabbricato di cui già era detenuto il possesso. Il prezzo pagato è successivamente rientrato nelle disponibilità della capogruppo in quanto detentrica del credito della società i cui beni sono stati escussi.

Attraverso la controllata Feudi del Pisciotto si è completata l'acquisizione di terreni nel Feudo stesso, con l'acquisto di tre particelle che hanno consentito di completare il quadro di insieme della proprietà, definendone la struttura in maniera organica e unitaria.

Nel corso del 2007 la collegata Società Infrastrutture Sicilia srl ha aumentato la sua quota di partecipazione dal 19% al 37% nella società AIRGEST S.p.A., società di gestione dell'aeroporto di Trapani; l'aeroporto è localizzato nel territorio dove sono in corso progetti di investimento di alcune società del gruppo (Isola Longa Turismo Rurale srl e Azienda Turistica Florio srl).

CIA ha inoltre ceduto il 5% della partecipazione in Infrastrutture Sicilia S.r.l. alla società Miro Radici Finance spa (MRF) di Dalmine (BG), realizzando una significativa plusvalenza sulle quote acquistate (circa 150 mila euro).

Alla stessa MRF è stata inoltre conferita opzione, con un contratto quadro stipulato in settembre, di salire fino all'90% nella partecipazione in Infrastrutture Sicilia srl, esercitando una *call* (cui corrisponde una opzione *put* per CIA e gli altri soci) in un periodo compreso tra maggio e luglio 2009. In caso di esercizio, le opzioni genereranno importanti plusvalenze per CIA.

Per sostenere le attività di investimento su menzionate la società ha contrattualizzato in giugno con Unicredit Banca di Impresa una estensione del contratto di mutuo immobiliare già in essere per ulteriori 3 milioni di euro, il cui primo tiraggio (di 2/3) è avvenuto all'inizio del mese di agosto, e contestualmente all'inizio dei lavori della cantina.

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

- il costo del personale è di 89 mila euro relativo al costo per n. 2 dipendenti;
- le spese per prestazioni di servizi, sono di 1.050 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 209 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 313 mila Euro.

Il Risultato Operativo (EBIT) al 31 dicembre 2007 è di 1.322 mila Euro, in crescita del 7,2% rispetto al precedente periodo.

Gli oneri finanziari netti sono negativi per 966 mila euro.

Circa la situazione patrimoniale, si segnala quanto segue:

- il totale dei crediti commerciali è di 2.242 mila euro al 31 dicembre 2007, relativi al fatturato annuo dei canoni locativi degli immobili.
- la posizione finanziaria netta è negativa per 18,3 milioni di euro.

€ (migliaia)	31/12/2006	31/12/2007	Variazioni 2007/2006	%
Titoli	2.848	--	(2.848)	
Disponibilità liquide	1.505	1.397	(108)	
Debiti finanziari non correnti	(17.656)	(18.469)	(813)	
Debiti finanziari correnti	(1.159)	(1.203)	(44)	
Posizione finanziaria netta	(14.462)	(18.275)	(3.813)	(26,4%)

- il totale del Patrimonio Netto raggiunge al 31 dicembre 2007 i 2.947 mila euro.

Dati di Borsa

(importi in euro)

	2006	2007
Quotazione minima	0,160	0,2159
Quotazione massima	0,220	0,715
Volumi trattati (complessivi)	16.338.009	38.825.175
Capitalizzaz. minima (ml euro)	15	20
Capitalizzaz. massima (ml euro)	20	66
Capitalizzazione media	17,4	37
N. azioni	92.295.260	92.295.260

Ai sensi dell'art. 2428 C.C Vi comunichiamo, inoltre che:

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 31.12.2007.

Rapporti con parti correlate

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle medesime condizioni applicate ai fornitori e ai clienti.

Al 31/12/07 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori spa (1.713 €/000 per affitti e 677 €/000 per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne srl (230 €/000 per affitti e 95 €/000 per facility management), e con la Società Class CNBC spa (31 €/000). Inoltre la Società ha ricevuto addebiti da Class Editori spa per 226 mila euro relativamente ad attività di assistenza contabile e amministrativa e di 200 mila euro per i servizi di consulenza tecnica, economico-finanziaria e strategica inerenti la gestione e lo sviluppo delle attività in Sicilia.

Ai fini di quanto previsto dall' art. 10 della legge 71 / 93, nessun bene iscritto in bilancio al 31.12.2007 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

Successivamente al 31 dicembre 2007 l'attività è proseguita in modo positivo e si confida che la società possa registrare una crescita del proprio patrimonio.

Successivamente alla chiusura dell'esercizio è stata venduta, in quanto non ritenuta strategica, l'intera quota del capitale della società Associazione Agricola del Pisciotto S.C.A.r.l.

In data 5 febbraio 2008 la Regione Siciliana ha comunicato alla Feudi del Pisciotto S.r.l. l'accoglimento della domanda di contributo per la costruzione della cantina, concedendo un contributo in conto capitale pari al 50% delle somme investite nella costruzione dell'immobile, stimate complessivamente in circa 7 milioni di euro.

Le somme deliberate saranno già a breve disponibili.

Sono in corso verifiche e trattative per individuare nuove opportunità di investimento immobiliare nell'area del centro di Milano, anche a beneficio degli attuali affittuari degli immobili già posseduti da CIA, che possano consentire un maggiore sviluppo dell'attività della società.

Per sostenere le attività di finanziamento degli investimenti la società sta valutando di poter tirare la parte ancora disponibile dell'estensione del mutuo Unicredit (1 milione di euro), deliberata nel 2007 e già tirata per 2/3.

Proposte del Consiglio

Signori Azionisti,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31/12/2007 destinando l'utile conseguito pari ad euro 214.471, per euro 10.724 alla Riserva Legale e per euro 203.747 alla 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 31/12/2007

ATTIVITA'	Note	31/12/06	31/12/07
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Attività immateriali a vita indefinita		0	0
Altre immobilizzazioni immateriali		0	0
Totale immobilizzazioni immateriali		0	0
Immobilizzazioni materiali	1	208.297	179.137
Investimenti Immobiliari	1	11.856.329	11.575.823
Partecipazioni	2	2.680.170	4.330.251
Altre partecipazioni		0	0
Crediti finanziari		0	0
Altri crediti	3	1.000	1.000
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI		14.745.796	16.086.211
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze		0	0
Crediti commerciali	4	717.072	2.241.876
Titoli	5	2.848.717	0
Crediti finanziari		0	0
Crediti tributari	6	70.182	101.940
Altri crediti	7	3.041.336	5.196.978
Disponibilità liquide	8	1.505.210	1.396.836
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI		8.182.517	8.937.630
TOTALE ATTIVO		22.928.313	25.023.841
PASSIVITA'	Note	31/12/06	31/12/07
PATRIMONIO NETTO	9		
Capitale Sociale		922.953	922.953
Riserve		1.621.818	1.809.839
Utile (perdita) dell'esercizio		188.021	214.471
TOTALE PATRIMONIO NETTO		2.732.792	2.947.263

PASSIVITA'	Note	31/12/06	31/12/07
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti finanziari	10	17.655.876	18.469.311
Fondo per rischi ed oneri		13.509	0
TFR e altri fondi per il personale	11	5.982	9.699
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI		17.675.367	18.479.010
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti finanziari	12	1.159.304	1.203.153
Fondi per rischi ed oneri		0	0
Debiti commerciali	13	461.752	573.997
Debiti tributari	14	345.781	377.983
Altri debiti	15	553.317	1.442.435
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI		2.520.154	3.597.568
TOTALE PASSIVITA'		20.195.521	22.076.578
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		22.928.313	25.023.841

CONTO ECONOMICO	Note	31/12/06	31/12/07
RICAVI			
Ricavi		2.733.427	2.780.731
Altri proventi operativi		84.185	205.590
TOTALE RICAVI	16	2.817.612	2.986.321
Costi per acquisti	17	1	(1.501)
Costi per servizi	18	(922.995)	(1.050.201)
Costi per il personale	19	(56.112)	(89.546)
Altri costi operativi	20	(278.623)	(209.182)
Margine operativo lordo - Ebitda		1.559.881	1.635.891
Ammortamenti e svalutazioni	21	(326.404)	(313.410)
Risultato operativo - Ebit		1.233.477	1.322.481
Proventi (oneri) finanziari netti	22	(832.408)	(966.009)
Risultato ante imposte		401.069	356.472
Imposte	23	(213.048)	(142.001)
RISULTATO NETTO		188.021	214.471

I saldi di bilancio corrispondono a quelli contabili

Rendiconto finanziario

(migliaia di euro)	Note	2006	2007
Attività d'esercizio			
Utile d'esercizio		188.021	214.471
Ammortamenti		323.822	313.410
Autofinanziamento		511.843	527.881
Variazioni giacenze di magazzino			
Variazioni crediti commerciali		2.486.646	(1.524.804)
Variazione crediti/debiti tributari		276.174	444
Variazione altri crediti		(1.194.053)	(2.155.642)
Variazione debiti commerciali		(1.419.987)	112.245
Variazione altri debiti		(78)	889.118
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)		660.545	(2.150.758)
Attività d'investimento			
Immobilizzazioni materiali		(16.253)	(3.744)
Immobilizzazioni immateriali		-	-
immobilizzazioni finanziarie		(268.915)	(1.650.081)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)		(285.168)	(1.653.825)
Attività di finanziamento			
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori		(1.031.606)	857.284
Variazione fondi rischi		13.509	(13.509)
Variazione trattamento di fine rapporto		361	3.717
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)		(1.017.736)	847.492
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)		(642.360)	(2.957.091)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		4.996.286	4.353.927
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		4.353.927	1.396.836

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Vittorio Terrenghi

Note al bilancio della capogruppo

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 31/12/2007

Criteri di formazione

Il bilancio e le presenti Note sono redatte in conformità ai principi contabili internazionali (IAS/IFRS), introdotti con Regolamento 1606/2002 dell'Unione Europea.

La Società si è pertanto avvalsa della facoltà prevista dal citato Regolamento, introdotta in Italia dall'art. 4 del Decreto Legislativo 28 febbraio 2005, n. 38, di adottare i principi contabili internazionali a partire dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005 (rielaborando secondo gli IAS/IFRS, per la comparabilità dei dati, anche le situazioni economico patrimoniali al 31 dicembre 2004).

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 <i>fair value</i> dei flussi di cassa futuri, ridotto da eventuali perdite di valore.
Debiti	Sono rilevati al loro valore nominale.
Ratei e risconti	<p>Sono stati determinati secondo il criterio della competenza temporale dell'esercizio.</p> <p>Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.</p>
Partecipazioni	<p>Quelle in società controllate collegate e altre che si intendono detenere durevolmente sono iscritte</p> <ul style="list-style-type: none"> • al costo d'acquisto o sottoscrizione, <p>Circa le differenze significative tra valore di bilancio e quota di netto patrimoniale, fermo restando il fatto che per nessuna di tali partecipazioni si sono riscontrate perdite di valore durevoli rispetto al costo di acquisto, si rimanda alle tabelle successive.</p> <p>Quelle in imprese quotate</p> <ul style="list-style-type: none"> • al fair value
Fondo TFR	<p>Il trattamento di fine rapporto copre le spettanze da corrispondere in relazione agli impegni maturati alla data di chiusura dell'esercizio, a favore dei dipendenti, in applicazione delle leggi e dei contratti di lavoro vigenti.</p> <p>Le indennità di fine rapporto sono determinate in accordo con lo IAS 19, applicando una metodologia di tipo attuariale (metodo della proiezione unitaria del credito), basata su ipotesi demografiche, in ordine al tasso di sconto che riflette il valore del denaro nel tempo, al tasso di inflazione, al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri.</p> <p>Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a conto economico come costo o ricavo quando il valore netto cumulato degli utili e delle perdite "attuariali" non rilevati alla chiusura del precedente esercizio supera di oltre il 10% il valore più elevato tra le obbligazioni riferite a piani a benefici definiti e il valore equo delle attività riferite ai piani a quella data. Questi utili o perdite sono rilevati sulla base della vita media lavorativa residua attesa dei dipendenti che aderiscono a tali piani.</p>
Riconoscimento ricavi	<p>I ricavi per vendite dei prodotti e/o prestazione di servizi sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà e/o del completamento del servizio.</p> <p>I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.</p>
Leasing	I contratti di leasing relativi ad attività in cui la Società ha sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà sono classificati come leasing finanziari, secondo le disposizioni dello IAS 17. In presenza di leasing finanziari viene rilevata una

attività al minore tra il valore corrente del bene oggetto del contratto di leasing e il valore attuale dei canoni minimi contrattualmente stabiliti. L'ammontare totale dei canoni è ripartito tra componente finanziaria e restituzione di capitale in modo da ottenere un tasso di interesse costante sul debito residuo. I canoni di locazione residui, al netto dei costi finanziari, sono classificati come passività non correnti. L'onere finanziario è imputato a conto economico lungo la durata del contratto. Le attività acquisite con contratti di leasing finanziario sono ammortizzate in modo coerente con le attività di proprietà.

Imposte

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

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

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

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

Impegni, garanzie, rischi

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

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

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

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale è composto da tre impiegati. Nel precedente esercizio era composto da un impiegato

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

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

ATTIVITA' NON CORRENTI

1) *Immobilizzazioni materiali e Investimenti immobiliari*

Saldo al 31/12/2006	€	12.064.626
Saldo al 31/12/2007	€	11.754.959
	€	<u>-309.666</u>

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	2.447.499	7.209.179	148.570	5.291	364.829	13.192.218
Rivalutazioni prec. Oneri finanziari Svalutaz. Precedenti Ammortamenti preceden.			(423.685)	(393.514)	(18.445)	(3.307)	(288.641)	(1.127.592)
SALDO 31.12.2006	445.987	2.570.863	2.023.814	6.815.665	130.125	1.984	76.188	12.064.626
Acquisiz. dell'esercizio Riclassifiche (-) Riclassifiche (+) Oneri finanziari Alienazioni dell'esercizio Rivalutaz. dell'esercizio Svalutaz. dell'esercizio Ammortam. dell'eserciz.			(64.231)	(216.275)	3.744 (15.110)	(1.323)	(16.471)	3.745 (313.410)
SALDO	445.987	2.570.863	1.959.583	6.599.390	118.759	661	59.717	11.754.960
Ammort. Antic. Fiscali Movim. Ex art 2426, nr.3								
SALDO 31.12.2007	445.987	2.570.863	1.959.583	6.599.390	118.759	661	59.717	11.754.960

Investimenti immobiliari

Euro	COSTO STORICO	Amm.to precedente	SALDO AL 31.12.06	Acquisiz. (Dismiss.)	Amm.to Esercizio	SALDO AL 31.12.07
G.Galeazzo 31 p.t.	1.202.591	(78.168)	1.124.423		(36.078)	1.088.345
G.Galeazzo 29	6.006.588	(315.346)	5.691.242		(180.197)	5.511.045
Tot. Immobili in leasing	7.209.179	(393.514)	6.815.665		(216.275)	6.599.390

Burigozzo 5	303.976		303.976			303.976
Borgazzi 2 p.t.	770.505	(186.633)	583.872		(23.115)	560.757
Borgazzi 2 lab.	149.773	(39.431)	110.342		(4.494)	105.848
Borgazzi 2 3°p.	353.238	(26.484)	326.754		(10.597)	316.157
G. Galeazzo 31 1°p.	651.898	(123.546)	528.352		(19.557)	508.795
Malindi KENIA	14.203	(3.622)	10.581		(426)	10.155
Portorotondo	22.134	(5.644)	16.490		(664)	15.826
Isola di Capraia	112.071	(21.854)	90.217		(3.362)	86.855
Francia Parigi	2.515	(2.515)	0			0
Francia Alta Savoia	20.658	(2.789)	17.869		(620)	17.249
Venezia	46.528	(11.107)	35.361		(1.396)	33.965
Tot. Altri immobili	2.460.229	(359.455)	2.023.814		(64.231)	1.959.583

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

TOTALE Immobili e terreni	12.686.258	(752.969)	11.856.329		(280.506)	11.575.823
----------------------------------	-------------------	------------------	-------------------	--	------------------	-------------------

2) Partecipazioni

Saldo al 31/12/2006	€	2.680.170
Saldo al 31/12/2007	€	4.330.251
	€	<u>1.650.081</u>

Partecipazioni in imprese controllate

Voce	Valore al 01/01/2007	Acquisizioni	Alienazioni	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2007
Az. Agr. Ten. Pisciotto	379.098	0	0	0	379.098
Feudi del Pisciotto	0	1.663.037	0	0	1.663.037
Resort del Pisciotto	13.000	0	0	0	13.000
Totale	392.098	1.663.037	0	0	2.055.135

Partecipazioni in imprese collegate

Voce	Valore al 01/01/2007	Acquisizioni	Alienazioni	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2007
Donnafugata Resort	799.000	0	0	0	799.000
Azienda Turistica Florio	1.312.570	0	0	0	1.312.570
Feudi del Pisciotto	16.815	0	16.815	0	0
Isola Longa	3.500	0	0	0	3.500
Soc. Infrastrutture	1.250	4.427	568	0	5.109
Totale	2.133.135	4.427	17.383	0	2.120.179

Partecipazioni v/so altre imprese

Voce	Valore al 01/01/2007	Acquisizioni	Alienazioni	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2007
V/so Marina di Punta Ala	154.937	0	0	0	154.937
Totale	154.937	0	0	0	154.937

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 patrimoriale
Tenuta Agric. del Pisciotto	Caltanissetta	120.000	100	-52.115	379.098	33.981
Resort del Pisciotto	Palermo	10.000	100	-7.831	13.000	11.360
Feudi del Pisciotto	Palermo	35.000	100	-72.835	1.663.038	1.558.078
Donnafugata Resort @	Ragusa	5.326.500	15	-18.889	799.000	771.645
Isola Longa Turismo Rurale	Palermo	10.000	35	-1.299	3.500	3.045
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	Palermo	10.000	45	-26.092	5.108	-7.241
Az. Turistica Florio	Trapani	90.000	43,75	-13.474	1.312.571	87.163
Marina di Punta Ala	Punta Ala	2.080.000	0,171	n.d	154.937	n.d

@ Bilancio non ancora approvato

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, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

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	392.098	2.133.135	154.937	2.680.170
rivalutazioni prec.				-
Oneri finanziari				-
svalutazioni prec.				-
ammortamenti prec.				-
SALDO INIZIALE	392.098	2.133.135	154.937	2.680.170
acquisizioni dell'esercizio	1.646.222	4.427	-	1.650.649
riclassifiche (-)		(16.815)		
riclassifiche (+)	16.815			
Oneri finanziari				-
alienazioni dell'esercizio		(568)		(568)
rivalutazioni dell'esercizio				-
svalutazioni dell'esercizio				-
ammortamenti dell'esercizio				-
SALDO	2.055.135	2.120.179	154.937	4.330.251
movimentazione ex art. 2426, nr.3				-
SALDO FINALE	2.055.135	2.120.179	154.937	4.330.251

3) Altri crediti

Saldo al 31/12/2006	€	1.000
Saldo al 31/12/2007	€	1.000
	€	<u>0</u>

Gli altri crediti sono invariati rispetto al precedente esercizio ed evidenziano il saldo dei depositi cauzionali.

ATTIVITA' CORRENTI

4) Crediti commerciali

Saldo al 31/12/2006	€	717.072
Saldo al 31/12/2007	€	2.241.877
	€	<u>1.524.805</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 31/12/2006	Valore al 31/12/2007	Variazioni
Clienti ordinari	619.989	2.245.440	1.625.451
Fatture da emettere	100.646	0	-100.646
Fondo sval. Crediti art. 71 Tuir	-3.563	-3.563	0
	717.072	2.241.877	1.524.805

La riduzione dei crediti commerciali si attribuisce al pagamento, avvenuto a inizio anno, dei canoni di locazione finanziaria e facility management il cui pagamento era slittato a cavallo d'esercizio.

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 31/12/2006	3.563
Utilizzo nell'esercizio	0
Stanz.to Art. 71	0
Saldo al 31/12/2007	3.563

5) Titoli

Saldo al 31/12/2006	€	2.848.717
Saldo al 31/12/2007	€	0
	€	<u>-2.848.717</u>

Voce	Valore al 31/12/2006	Valore al 31/12/2007	Variazioni
Conto Titoli ERSEL Sim	0	0	0
Milano Assicurazioni	2.848.716	0	-2.848.716
TOTALE	2.848.716	0	-2.848.716

Nel corso dell'esercizio sono state vendute le quote dei fondi comuni Ersel Sim, realizzando una plusvalenza pari ad Euro 96.406.

L'incremento del valore della polizza in essere con Milano Assicurazioni è relativo alla matrazione dei relativi interessi attivi.

6) Crediti tributari

Saldo al 31/12/2006	€	70.182
Saldo al 31/12/2007	€	101.940
	€	<u>31.758</u>

Voce	Valore al 31/12/2006	Valore al 31/12/2007	Variazioni
Erario c/to rit. Acc.to bancarie e postali	2.822	15.176	12.354
Erario c/lva	0	16.545	16.545
Erario c/to rit. Acc.to titoli	5.485	5.967	482
Acconto IRAP	59.343	53.690	-5.653
Acconto Ires	0	8.307	8.307
Trans. Pro forma lva	2.509	2.232	-277
Irpef su TFR	23	23	0
TOTALE	70.182	101.940	31.758

7) Altri crediti

Saldo al 31/12/2006	€	3.041.336
Saldo al 31/12/2007	€	5.196.978
	€	<u>2.155.642</u>

Voce	Valore al 31/12/2006	Valore al 31/12/2007	Variazioni
Anticipi a fornitori	3.400	3.400	0
Crediti v/so terzi	5.038	5.038	0
Anticipi a terzi	4.282	0	-4.282
Crediti v/so dipendenti	0	100	100
Crediti v/so Banco di Sicilia	21.000	0	-21.000
Crediti v/so Az. Agricola Ten. Del Pisciotto	1.191.787	1.498.788	307.001
Crediti v/so Feudi del Pisciotto	1.298.959	2.008.736	709.777
Crediti v/so Resort del Pisciotto	0	10.000	10.000
Crediti v/so Gestpor	0	2.000	2.000
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	412.478	1.540.570	1.128.092
Anticipo immobile G. Galeazzo 29	0	4.282	4.282
Ratei per interessi attivi	2.065	-2.065	-4.130
Risconto assicurazioni	0	14.005	14.005
Risconto affitti e leasing	0	5.310	5.310
Risconto oneri attuariali TFR IAS	33	498	465
Risconti attivi diversi	136	4.158	4.022
TOTALE	3.041.336	5.196.978	2.155.642

L'incremento degli altri crediti è motivato dalle anticipazioni effettuate a beneficio delle collegate per consentire alle stesse di sviluppare i propri programmi di investimento, tutt'ora in fase di start-up.

8) Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2006	€	1.505.210
Saldo al 31/12/2007	€	1.396.836
	€	<u>-108.374</u>

Depositi bancari

Voce	Valore al 31/12/2006	Valore al 31/12/2007	Variazioni
Unicredit	58.333	21.933	-36.400
Banca Popolare di Sondrio	1.419.419	1.336.984	-82.435
Banca Popolare dell'Emilia Romagna	3.504	21.738	18.234
Bipop Carire	22.000	15.281	-6.719
Cassa	1.954	900	-1.054
TOTALE	1.505.210	1.396.836	-108.374

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 2007 con quelli esposti sugli estratti conto bancari.

PASSIVO

9) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2006	€	2.732.792
Saldo al 31/12/2007	€	<u>2.947.263</u>
	€	<u>214.471</u>

Voce	Valore al 31/12/2006	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2007
Capitale Sociale	922.953	0	0	922.953
Riserva Legale	8.126	9.401	0	17.527
Riserva Straordinaria	154.392	178.620	0	333.012
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	2.544.771	188.021	0	2.732.792
Utile (perdita) dell'esercizio	188.021	214.471	(188.021)	214.471
PATRIMONIO NETTO	2.732.792	402.492	(188.021)	2.947.263

Il capitale sociale è così composto:

CATEGORIA DI AZIONI	CONSISTENZA INIZIALE		EMISSIONI		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 31/12/2007 i titoli azionari in circolazione sono in totale n. 92.295.260.

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

Riserva da sovrapprezzo azioni	1.526.025
Riserva legale	17.527
Riserva straordinaria	333.012
Utile dell'esercizio	214.471

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 31/12/2006	Incrementi	Decrementi	Valore a 31/12/2007
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):

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 31/12/2005	922.953	1.526.025	2.246	42.677	(66.725)	117.595	2.544.771
Destinazione del risultato			5.880	111.715		(117.595)	
Attribuzione dividendi (€ .. per azione)							
Altre destinazioni							
Altre variazioni:							
...							
Risultato esercizio						188.021	188.021
Valori al 31/12/2006	922.953	1.526.025	8.126	154.392	(66.725)	188.021	2.732.792
Destinazione del risultato			9.401	178.620		(188.021)	
Attribuzione dividendi (€ .. per azione)							
Altre destinazioni							
Altre variazioni:							
...							
Risultato esercizio						214.471	214.471
Valori al 31/12/2007	922.953	1.526.025	17.527	333.012	(66.725)	214.471	2.947.263

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	17.527	B	-
Altre riserve di utili	333.012	A, B, C	333.012
Riserva Transizione IFRS*	(66.725)	-	(66.725)
Totale			1.792.312

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

PASSIVITA' NON CORRENTI

10) Debiti Finanziari

Saldo al 31/12/2006	€	17.655.876
Saldo al 31/12/2007	€	18.469.311
	€	<u>813.435</u>

I debiti finanziari sono costituiti da:

Voce	Valore al 31/12/2006	Valore al 31/12/2007	Variazioni
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	11.601.229	13.285.917	1.684.688
Debiti immob. In leasing	6.054.647	5.183.394	-871.253
TOTALE	17.655.876	18.469.311	813.435

Tra i debiti finanziari è compreso un contratto di mutuo ipotecario immobiliare, a tasso fisso, per la durata di 25 anni, contratto con Unicredit Banca per l'importo iniziale di Euro 12.560.000.

11) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2006	€	5.982
Saldo al 31/12/2007	€	9.699
	€	<u>3.717</u>

La variazione è così costituita:

Voce	Fondo al 31/12/2006	Utilizzi	Accanto- namento	Oneri Finanziari	(Utili)/Perdite attualizzazione	Fondo al 31/12/2007
Impiegati	5.982	0	3.149	244	324	9.699
	5.982	0	3.149	244	324	9.699

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 31/12/2007 a € 12.257.

PASSIVITA' CORRENTI

12) Debiti finanziari

Saldo al 31/12/2006	€	1.159.304
Saldo al 31/12/2007	€	1.203.153
	€	<u>43.849</u>

I debiti finanziari sono costituiti da:

Voce	Valore al 31/12/2006	Valore al 31/12/2007	Variazioni
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	298.336	315.274	16.938
Altri finanziamenti correnti	0	887.879	887.879
Debiti immob. In leasing	860.968	0	-860.968
TOTALE	1.159.304	1.203.153	43.849

13) Debiti commerciali

Voce	Valore al 31/12/2006	Valore al 31/12/2007	Variazioni
Fornitori e collaboratori	168.810	169.604	794
Fatture e note da ricevere	291.337	324.070	32.733
Clienti c/anticipi	0	8.000	8.000
Class Editori	0	71.967	71.967
Classpi	0	356	356
Milano Finanza	1.248	0	-1.248
Italia Oggi Erinne	357	0	-357
TOTALE	461.752	573.997	112.245

14) Debiti tributari

La voce accoglie le passività per imposte.

Voce	Valore al 31/12/2006	Valore al 31/12/2007	Variazioni
IRPEF per ritenute dipendenti	942	1.995	1.053
IRPEF per ritenute autonomi/Co.Co.Co	1.899	56	-1.843
Debiti per imposte differite	248.616	321.280	72.664
Erario c/to IVA	53.278	0	-53.278
Erario Ires-Irap	41.046	54.652	13.606
TOTALE	345.781	377.983	32.202

Il comma 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 31/12/2006			Valori al 31/12/2007		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota applicata	33,00%			33,00%		
Aliquota applicata	37,25%			37,25%		
Effetto della variazione di aliquota rispetto al precedente esercizio:						
Aumento (diminuzione) del fondo imposte differite		-	-		-	-
Imposte anticipate:						
Imposte su compensi amministratori	(132.000)	43.560	1.155	(132.500)	43.725	165
Storno terreni	(52.717)	(19.637)	--	(52.717)	(19.637)	--
Storno Immobili	(988.234)	(368.118)	(135.972)	(1.416.048)	(527.478)	(159.361)
Effetto Time value su crediti						
Beneficio fiscale su perdite dell'esercizio	(248.234)	82.068	(10.899)	(279.111)	92.107	10.039
Totale imposte anticipate		(262.127)	(145.716)		(411.283)	(149.157)
Imposte differite:						
Storno spese di quotazione	61.336	22.848	(22.848)	--	--	(22.848)
Storno altre immobilizzazioni	(24.854)	(9.258)	(3.324)	9.700	3.613	12.871
Attualizzazione TFR	(240)	(79)	(116)	(1.151)	(380)	(301)
Totale imposte differite		13.511	(26.288)		3.233	(10.277)
Imposte differite (anticipate) nette		(248.616)	(174.003)		(408.050)	(159.434)
Effetto Netto:						
Sul risultato d'esercizio		(172.003)			(159.434)	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		(76.614)			(249.617)	
Effetto variazione aliquote					62.782	
Sopravvenienze attive					23.989	
Sul Patrimonio Netto Finale		(248.617)			(321.280)	

L'importo delle sopravvenienze attive, pari a 24 mila euro, contabilizzate nel bilancio 2007 è relativo alle differenze sui conteggi fiscali emerse successivamente alla chiusura del bilancio 2006.

15) Altri debiti

La voce comprende i seguenti importi:

Voce	Valore al 31/12/2006	Valore al 31/12/2007	Variazioni
V/so Inps x contributi	1.681	2.031	350
V/so Byblos	0	472	472
Cauzioni	282.000	282.000	0
Note credito da emettere	32.300	0	-32.300
Altri debiti	226.404	870.000	643.596
Dip. C/Stipendi e liquidazioni	2.830	0	-2.830
Debiti v/so collaboratori	0	9.600	9.600
Rateo 13.ma 14.ma redazionale	1.412	2.627	1.215
Rateo ferie maturate	4.786	6.832	2.046
Ratei passivi diversi	0	266.969	266.969
Risconto Oneri attuariali TFR IAS	1.904	1.904	0
TOTALE	553.317	1.442.435	889.118

Conti d'ordine

Il totale dei conti d'ordine è Euro 25.654.700 e sono relativi a :

GARANZIE RICEVUTE, trattasi di fidejussioni ricevute da Banca Intesa, per complessivi € 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..

GARANZIE PRESTATE, trattasi delle garanzie ipotecarie prestate a fronte dei finanziamenti a medio-lungo termine contratti con Unicredit Banca per € 24.000.000,00 e con Banca Popolare dell'Emilia Romagna per € 450.000,00.

NOSTRI BENI PRESSO TERZI, comprende il valore dei titoli presso la Monte Titoli per complessivi € 127.600.

CONTO ECONOMICO

RICAVI OPERATIVI

16) Ricavi e altri proventi

Saldo al 31/12/2006	€	2.817.612
Saldo al 31/12/2007	€	2.986.321
	€	<u>168.709</u>

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Voce	Valore al 31/12/2006	Valore al 31/12/2007	Variazioni
Altri ricavi dell'attività	2.733.427	2.780.731	47.304
	2.733.427	2.780.731	47.304

Altri proventi

Voce	Valore al 31/12/2006	Valore al 31/12/2007	Variazioni
Altri ricavi e proventi	33.763	0	-33.763
Rimborsi assicurativi	4.997	0	-4.997
Prestazioni servizi Telesia	0	5.000	5.000
Recupero spese Az. Agricola Tenuta	20.400	0	-20.400
Plusvalenze	8.670	152.049	143.379
Sopravvenienze attive	16.355	48.541	32.186
	84.185	205.590	121.405

COSTI OPERATIVI

Saldo al 31/12/2006	€	1.257.731
Saldo al 31/12/2007	€	1.350.428
	€	<u>92.697</u>

17) Costi per acquisti

Voce	Valore al 31/12/2006	Valore al 31/12/2007	Variazioni
Acquisto altre merci	0	1.500	1.500
Sconti e arrotondamenti	1	1	0
	1	1.501	1.500

18) Costi per servizi

Voce	Valore al 31/12/2006	Valore al 31/12/2007	Variazioni
Costi marketing e commerciali	0	5.821	5.821
Costi redazionali	800	22.000	21.200
Organizzazione fiere e saloni	0	620	620
Spese di rappresentanza	918	0	-918
Prestazioni di servizi	458.770	0	-458.770
Manutenzioni	65.443	56.332	-9.111
Spese generali	391.055	412.389	21.334
Consulenze fiscali e spese legali	0	532.072	532.072
Altri servizi	0	7.172	7.172
Godimento beni di terzi	6.009	13.794	7.785
	922.995	1.050.200	127.205

19) Costi per il personale

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

Voce	Valore al 31/12/2006	Valore al 31/12/2007	Variazioni
Costi retribuzioni	36.216	64.123	27.907
Costi contributi	17.563	22.273	4.710
Altre spese per il personale	220	0	-220
Adeguamento attualizzazione TFR Ias	2.113	3.149	1.036
	56.112	89.545	33.433

20) Altri costi operativi

Voce	Valore al 31/12/2006	Valore al 31/12/2007	Variazioni
Emolimenti organi societari	97.758	94.758	-3.000
Sopravvenienze passive di gestione	2.115	0	-2.115
Sopravvenienze passive	69.560	0	-69.560
Imposte e tasse	62.751	91.489	28.738
Oneri attuariali TFR	0	-141	-141
Altre spese	9.835	6.840	-2.995
Spese da recuperare Az Agricola Ten.	20.400	0	-20.400
Quotazione titoli	16.204	16.236	32
	278.623	209.182	-69.441

21) 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 31/12/2006	Valore al 31/12/2007	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni materiali	323.822	313.410	-10.412
Accantonamento fondo svalutazione crediti	2.582	0	-2.582
	326.404	313.410	-12.994

22) Proventi e oneri finanziari netti

Saldo al 31/12/2006	€	-832.408
Saldo al 31/12/2007	€	-966.009
	€	<u>-133.601</u>

Altri proventi finanziari

Voce	Valore al 31/12/2006	Valore al 31/12/2007	Variazioni
Interessi bancari e postali	10.452	56.209	45.757
Altri proventi	2.065	16.275	14.210
Interessi attivi su titoli tassati	200.567	42.091	-158.476
TOTALE	213.084	114.575	-98.509

Interessi e altri oneri finanziari

Voce	Valore al 31/12/2006	Valore al 31/12/2007	Variazioni
Interessi passivi bancari	84	3	-81
Spese e commissioni bancarie	2.201	4.670	2.469
Interessi passivi su finanziamenti	725.629	759.583	33.954
Interessi passivi su mutui ipotecari	9.257	11.100	1.843
Oneri finanziari TFR Ias	152	244	92
Altri oneri finanziari	308.169	304.984	-3.185
Totale oneri finanziari	1.045.492	1.080.584	35.092
Proventi/(Oneri) finanziari netti	-832.408	-966.009	-133.601

23) Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2006	€	213.048
Saldo al 31/12/2007	€	142.001
	€	-71.047

Il saldo comprende il saldo Irap dell'anno per Euro 45.345 e imposte differite/anticipate a debito per Euro 96.656

24) 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>	1.396.836	1.396.836
<i>Crediti commerciali</i>	2.241.876	2.241.876
<i>Altre partecipazioni e titoli</i>	--	--
<i>Altri crediti</i>	5.298.918	5.298.918
Passività finanziarie		
<i>Finanziamenti</i>		
- a tasso fisso	1.203.153	1.203.153
- a tasso variabile	--	--
<i>Debiti commerciali</i>	573.997	573.997
<i>Altri debiti</i>	1.820.418	1.820.418
<i>Debiti verso banche e altri</i>	--	--

25) Informativa di settore

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

Si riportano di seguito i principali dati settoriali societari:

A. Locazioni

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	31/12/06	31/12/07	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	1.956	2.009	53	2,71
Costi operativi diretti	1.066	1.095	(47)	2,72
Margine di contribuzione	890	914	24	2,70
Incidenza % sui ricavi	45,50	45,49		

Nei costi operativi del 2006 e del 2007, 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. Facility management

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	31/12/06	31/12/07	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	777	772	(4)	(0,51)
Costi operativi diretti	319	321	2	0,63
Margine di contribuzione	457	451	(6)	(1,31)
Incidenza % sui ricavi	58,898	58,41		

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

26) Controversie e passività potenziali

Dalle informazioni disponibili non emergono controversie o passività potenziali che potrebbero generare un effetto significativo sul bilancio della Società.

27) Rapporti con parti correlate

Al 31/12/07 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A (1.713 €/000 per affitti e 677 €/000 per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (230 €/000 per affitti e 95 €/000 per facility management), e con la Società Chss CNBC S.p.A. (31 €/000). Inoltre la Società ha ricevuto addebiti da Class Editori S.p.A. per attività di assistenza strategica, contabile e amministrativa (426 €/000).

Al 31.12.2007 sono in essere crediti commerciali verso le società controllate e correlate, meglio specificate nello specifico dettaglio, per Euro 5.160.252.

	Al 31/12/06	Al 31/12/07
Crediti v/Turistica Florio	98.658	98.658
Crediti v/Isola Longa	3.500	3.500
Crediti v/Società Infrastrutture Sicilia	412.478	1.540.570
Crediti v/Resort del Pisciotto	--	10.000
Crediti v/Feudi del Pisciotto	1.298.959	2.008.736
Crediti v/Az. Agricola Ten. Del Pisciotto	1.191.787	1.498.788

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle medesime condizioni applicate ai fornitori e ai clienti.

28) 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 805.340

Onere finanziario effettivo: Euro 44.899

Ammortamento virtuale del periodo: Euro 36.077

Valore del bene alla fine dell'esercizio considerato come immobilizzazione: Euro 1.088.346

Descrizione: Immobile sito in Milano Via Gian Galeazzo 29

Contratto: N. 76444

Durata del contratto : 96 mesi

Costo del bene: Euro 8.500.000

Maxi Canone iniziale : Euro 1.275.000

Valore attuale delle rate non scadute: Euro 5.265.932

Onere finanziario effettivo: Euro 301.683

Ammortamento virtuale del periodo: Euro 180.197

Valore del bene alla fine dell'esercizio considerato come immobilizzazione: Euro 8.081.908

29) 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.

30) Eventi successivi

Successivamente al 31 dicembre 2007 l'attività è proseguita in modo positivo e si confida che la società possa registrare una crescita del proprio patrimonio.

Successivamente alla chiusura dell'esercizio è stata venduta, in quanto non ritenuta strategica, l'intera quota del capitale della società Associazione Agricola del Pisciotto S.C.A.r.l.

In data 5 febbraio 2008 la Regione Siciliana ha comunicato alla Feudi del Pisciotto S.r.l. l'accoglimento della domanda di contributo per la costruzione della cantina, concedendo un contributo in conto capitale pari al 50% delle somme investite nella costruzione dell'immobile, stimate complessivamente in circa 7 milioni di euro.

Le somme deliberate saranno già a breve disponibili.

Sono in corso verifiche e trattative per individuare nuove opportunità di investimento immobiliare nell'area del centro di Milano, anche a beneficio degli attuali affittuari degli immobili già posseduti da CIA, che possano consentire un maggiore sviluppo dell'attività della società.

Per sostenere le attività di finanziamento degli investimenti la società sta valutando di poter tirare la parte ancora disponibile dell'estensione del mutuo Unicredit (1 milione di euro), deliberata nel 2007 e già tirata per 2/3.

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	78.000
Collegio sindacale	17.415

In conformità all'art. 149-duodices del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2007 distinti per tipologia di servizio:

	Esercizio 2007 €
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2007	3.000
Revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2007	1.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2007	1.500
Controllo contabile esercizio 2007	1.100
Totale revisione contabile capogruppo	6.600
Altri servizi di attestazione capogruppo	-
Totale costi capogruppo	6.600
Totale costi società controllate	-
Totale costi Società di revisione	6.600


Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, 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 2, 3 e 4 del decreto legislativo 24 febbraio 1958, n. 58, che le procedure amministrative e contabili applicate per la formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2007:
 - sono state definite in maniera coerente con il sistema amministrativo/contabile e la struttura della società;
 - ne è stata verificata l'adeguatezza;
2. Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007:
 - 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, a quanto consta, è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria di CIA S.p.A. e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

Milano, 27 marzo 2008


Amministratore Delegato
Marco Fanfani

Dirigente Preposto

Emilio Adinolfi

Relazione della Società di Revisione

**Relazione della società di revisione
ai sensi dell'art. 156 del D. Lgs. 24.2.1998, n. 58**

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

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto dei movimenti del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2007. La responsabilità della redazione del bilancio 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.

Il bilancio d'esercizio presenta ai fini comparativi i dati corrispondenti dell'esercizio precedente per i quali si fa riferimento alla relazione di revisione da noi emessa in data 11 aprile 2007.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2007 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, le variazioni del patrimonio netto e i flussi di cassa della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.

Milano, 10 aprile 2008

BDO Sala Scelsi Farina
Società di Revisione per Azioni


Paolo Scelsi
(Un Amministratore)