

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

Relazione e bilancio 2006

Compagnia Immobiliare Azionaria

Relazione e bilancio 2006

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

Cariche sociali del Consiglio d'Amministrazione e Collegio Sindacale

Gruppo CIA

❑ Relazione sulla gestione del Gruppo	6
❑ Bilancio Consolidato	21
❑ Rendiconto finanziario Consolidato.....	25
❑ Note al bilancio Consolidato	26
❑ Relazione del Collegio Sindacale	51
❑ Relazione della Società di Revisione	56

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

❑ Relazione sulla gestione della capogruppo	58
❑ Bilancio separato della capogruppo	62
❑ Rendiconto finanziario della capogruppo	65
❑ Note al bilancio della capogruppo	66
❑ Relazione della Società di Revisione	92

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

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA

I Signori Azionisti sono convocati in assemblea ordinaria per il giorno 30 aprile 2007 alle ore 9.30 in Milano, Via Marco Burigozzo 5 presso la Sala Conferenze di Class Editori S.p.A., in prima convocazione, ed occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 2 maggio 2007, stesso luogo alle ore 10.30, per deliberare sul seguente

Ordine del Giorno

1. Presentazione del bilancio di esercizio e consolidato al 31.12.2006 e delle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Delibere inerenti e conseguenti;
2. Nomina di un amministratore;
3. Proposta di proroga degli incarichi di revisione contabile alla B.D.O. Sala Scelsi e Farina S.p.A. per gli esercizi dal 2007 al 2012, ai sensi dell'art. 8, comma 7, del D.Lgs 29.12.2006 n. 303.

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, 28 marzo 2007

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Vittorio Terrenghi

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 Paolo Cuccia (fino al 20 novembre 2006) 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

I mandanti 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.

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 2006

Premessa

La relazione del Gruppo CIA e della capogruppo Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2006, sottoposte a revisione contabile, sono state elaborate applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli **IFRS**.

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

La situazione economica patrimoniale di CIA e società controllate al 31 dicembre 2006 chiude con un risultato positivo ante imposte di 305 mila euro e di 122 mila euro dopo gli interessi di terzi e le imposte.

Il valore della produzione al 31 dicembre 2006 è stato di 2.843 mila euro che raffrontato ai 2.519 mila euro del corrispondente periodo del 2005 segna un incremento pari al 12,86%.

Il margine operativo lordo, inteso come differenza tra valore e costi della produzione prima degli ammortamenti, è positivo per 1.464 mila euro, in crescita del 5% rispetto allo stesso dato dell'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 S.p.A e altre società del Gruppo; i canoni sono in linea con quelli praticati sul mercato per immobili con uguali caratteristiche.

L'anno 2006 rappresenta un momento di consolidamento delle iniziative poste in essere nel corso del 2005.

In particolare per quanto riguarda gli investimenti effettuati in Sicilia sono in corso diverse domande di agevolazioni finanziarie con cui sostenere i piani per la costruzione di impianti vitivinicoli, cantine, strutture alberghiere di lusso e campi da golf.

Nel corso dell'esercizio, attraverso la collegata Infrastrutture Sicilia (di cui CIA detiene il 50%) si è acquisita la proprietà del 19% della società AIRGEST S.p.A., società di gestione dell'aeroporto di Trapani, per un completamento strategico dei piani di sviluppo in Sicilia, localizzata 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.).

L'opportunità di investimento è significativa in quanto sono in corso di ottenimento importanti finanziamenti pubblici e strumentali al rilancio e alla crescita dell'aeroporto trapanese.

Nel Feudo del Pisciotto, in provincia di Caltanissetta, l'Azienda Agricola del Pisciotto sta completando il suo programma di investimento agricolo per la realizzazione di diversi impianti vitivinicoli.

Per quanto riguarda la gestione corrente nel corso del 2006 va a regime la locazione dell'immobile di nuovissima costruzione in via Gian Galeazzo 29 (oltre 3000 metri quadri su più livelli ricavati da una vecchia autorimessa), locato a Class Editori e ad altre società.

L'incremento nei ricavi e nei costi per servizi rispetto allo stesso periodo del 2005 sono appunto principalmente dovuti alla gestione del nuovo immobile (ricavi per locazione e costi per gestione), acquisito nell'aprile del 2005.

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

- il costo del personale è di 56 mila euro relativo al costo per n. 1 dipendente;
- le spese per prestazioni di servizi, sono di 985 mila euro, costituite principalmente dalle spese di gestione degli immobili. Comprendono altresì i costi per servizi pagati alla correlata Class Editori per la fornitura di servizi amministrativi, finanziari, informatici e di consulenza legale sia i servizi per la consulenza strategica prestata da quest'ultima a CIA per la ricerca e la verifica di tutte le opportunità di nuovi investimenti, sia per la più efficiente ed economica gestione di quelli esistenti
- gli altri costi operativi sono pari a 290 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 326 mila euro.

Il Risultato Operativo (Ebit) al 31 dicembre 2006 è di 1.138 mila euro, in crescita del 5% rispetto al precedente periodo.

Gli oneri finanziari netti sono pari a 833 mila euro.

Conto economico consolidato

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

(importi in migliaia di euro)

	31.12.2005	31.12.2006
Ricavi di vendita	2.519	2.843
Costi operativi	1.128	1.379
Margine lordo	1.391	1.464
Incidenza % sui ricavi	55,22	51,49
Ammortamenti	307	326
Risultato operativo	1.084	1.138
Incidenza % sui Ricavi	43,03	40,03
Oneri /prov. Finanz. netti	(818)	(833)
Utile ante imposte	266	305
Imposte	(216)	(187)
Risultato di compe.za terzi	--	4
Risultato di comp. del gruppo	50	122

I **Ricavi** sono così suddivisi:

(importi in migliaia di euro)

	31.12.05	31.12.06	Variaz. %
Ricavi affitti	1.718	1.968	14,6
Ricavi facility management	675	776	15,0
Altri ricavi	126	99	(21,4)
Totale	2.519	2.843	12,9

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

(importi in migliaia di euro)

	31.12.05	31.12.06	Variaz. %
Acquisti	20	21	5,0
Servizi	865	985	13,9
Costo del personale	60	56	(6,7)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	3	27	n.s.
Altri costi operativi	180	290	61,1
Totale costi operativi	1.128	1.379	22,2

L'incremento dei costi per servizi è imputabile alle prestazioni fornite da Class Editori per servizi per la consulenza strategica prestata da quest'ultima a CIA per la ricerca e la verifica di tutte le opportunità di nuovi investimenti, sia per la più efficiente ed economica gestione di quelli esistenti

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

(importi in migliaia di euro)

	31.12.05	31.12.06	Variaz. %
Costi locazioni	137	107	(21,9)
Costi facility	271	262	(3,3)
Costi consulenze amministrative	200	333	66,5
Altri costi	257	283	10,1
Totale servizi	865	985	13,9

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 3.213 mila euro del 31 dicembre 2005 a 737 mila euro del 31 dicembre 2006.

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000

	31/12/2005	31/12/2006
Clienti ordinari	3.227	660
Fatture da emettere	1	80
Fondo Svalutazione Crediti	(15)	(3)
Totale Crediti Commerciali	3.213	737

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.

La patrimonializzazione netta di gruppo al 31 dicembre 2006, ammonta a 2,5 milioni di euro contro i 2,5 milioni di euro del 31/12/2005.

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

€ (migliaia)	31/12/2005	31/12/2006	Variazioni 2006/2005	%
Titoli	4.605	2.849	(1.756)	
Crediti vs. banche	427	1.518	1.091	
Debiti finanziari non correnti	(17.921)	(17.656)	265	
Debiti finanziari correnti	(1.926)	(1.321)	605	
Posizione finanziaria netta	(14.815)	(14.610)	205	1,38%

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 14.8 milioni di euro a un indebitamento netto di 14.6 milioni di euro, con un miglioramento di circa 200 mila euro.

Lo smobilizzo dei titoli (fondi Hedge) 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. Complessivamente la gestione finanziaria dell'esercizio 2006 è stata positiva.

Nell'esercizio 2006 vanno a regime gli oneri finanziari pagati al nuovo contratto di leasing necessario per finanziare il nuovo immobile di cui si è detto in precedenza (Via Gian Galeazzo 29), ma il totale degli oneri finanziari netti rimane sostanzialmente invariato a causa delle buone performance di resa delle liquidità impiegata nell'esercizio.

Dati di Borsa

(importi in euro)

	2005	2006
Quotazione minima	0,137	0,160
Quotazione massima	0,216	0,220
Volumi trattati (complessivi)	17.352.558	16.338.009
Capitalizzaz. minima (ml euro)	13	15
Capitalizzaz. massima (ml euro)	20	20
Capitalizzazione media	15,8	17,4
N. azioni	92.295.260	92.295.260

Aree di attività

A) Ricavi locazioni

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2006 i seguenti risultati :

*(importi in migliaia di euro)

	2005	2006	Variatz. Assoluta	Variatz. %
Ricavi	1.718	1.968	250	14,55
Costi operativi diretti	137	107	(30)	(21,90)
Margine di contribuzione	1.581	1.861	280	17,71
Incidenza % sui ricavi	92,03	94,56		

* dati riclassificati dal management

L'incremento del fatturato è generato:

- dall'incremento del canone annuo di locazione dell'immobile sito in Milano Via Gian Galeazzo 29 che è stato pari a 710 €/000 per l'esercizio 2006 contro i 500 €/000 dell'esercizio 2005, nonché dalle rivalutazioni ISTAT dei canoni;
- dal nuovo contratto di affitto con Telesia per l'immobile sito in Milano Via Borgazzi 2.

B) Ricavi per servizi e facility management

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2006 i seguenti risultati :

*(importi in migliaia di euro)

	2005	2006	Variaz. Assoluta	Variaz. %
Ricavi	672	776	104	15,48
Costi operativi diretti	271	262	9	(3,32)
Margine di contribuzione	401	514	113	28,18
Incidenza % sui ricavi	59,67	66,24		

* dati riclassificati dal management

L'incremento del fatturato è generato:

- dall'incremento del corrispettivo annuo per l'immobile sito in Milano Via Gian Galeazzo 29 che è stato pari a 250 €/000 per l'esercizio 2006 contro 165 €/000 dell'esercizio 2005 nonché dalle rivalutazioni ISTAT dei compensi;
- dal nuovo contratto con Telesia per l'immobile sito in Milano Via Borgazzi 2.

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 del 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 2006 con un risultato ante imposte di -56 mila euro (-35 mila al netto delle imposte)

Resort del Pisciotto S.r.l.: la società con sede in Palermo ha chiuso l'esercizio 2006 con un risultato ante imposte di -5 mila euro.

Resort & Golf Società Consortile A.r.l.: la società con sede in Palermo ha chiuso l'esercizio 2006 con un risultato ante imposte di -3 mila euro.

Rapporti con parti correlate

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

Al 31.12.2006 esistono rapporti con parti correlate relative ad operazioni commerciali. Il dettaglio di queste operazioni viene espresso nella Nota illustrativa al bilancio.

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

	Al 31/12/05	Al 31/12/06
Crediti vs/ Turistica Florio	97.008	98.658
Crediti v/Feudi del Pisciotto	597.738	1.298.959
Crediti v/Isola Longa	--	3.500
Crediti v/Società Infrastrutture Sicilia	--	412.478

Al 31/12/06 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A. (1.691 €/000 per affitti e 668 €/000 per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (227 €/000 per affitti e 94 €/000 per facility management), con la Società Telesia S.p.A. (8 €/000 per affitti e 14 €/000 per facility management) e con la Società Class CNBC S.p.A. (30€/000). Inoltre la Società ha ricevuto addebiti da Class Editori S.p.A. per attività di assistenza contabile e amministrativa (223 €/000) e per consulenza strategica e operativa relativa allo sviluppo di nuovi progetti (100 €/000).

Personale

Media del periodo:

	Al 31/12/05	Al 31/12/06	Variazione assoluta
Impiegati	1	1	--
Totale	1	1	--

Corporate governance e adozione del codice di autodisciplina

Il Consiglio di Amministrazione della società, riunitosi in data 15 gennaio 2003, ha approvato, nel quadro regolamentare della Borsa Italiana S.p.A., l'adozione del Codice di autodisciplina delle società quotate in borsa.

Consiglio di Amministrazione

- Ruolo del Consiglio di Amministrazione e le deleghe di poteri
Nel corso del 2006 il Consiglio si è riunito 3 volte.
Il Consiglio di Amministrazione, in data 15 maggio 2006, ha proceduto alla nomina del Vice Presidente e dell'Amministratore delegato .
Al Presidente, al Vice Presidente e all'Amministratore Delegato, spettano i poteri di rappresentanza legale di fronte ai terzi ed in giudizio.
Al Presidente Signor Vittorio Terrenghi , al Vice Presidente Signor Paolo Panerai, e all'Amministratore Delegato Signor Marco Fanfani ,disgiuntamente fra di loro, sono stati conferiti poteri di ordinaria amministrazione e la rappresentanza legale della società.
I poteri di straordinaria amministrazione sono stati conferiti come segue:
al Presidente, con firma abbinata al Vice Presidente o all'Amministratore Delegato, al Vice presidente con firma abbinata al Presidente o all'Amministratore Delegato, all'Amministratore Delegato con firma abbinata con il Presidente o con il Vice Presidente.
Al Presidente ed al Vice Presidente, con firma libera, i poteri relativi all'acquisto, anche tramite contratti di locazione finanziaria e alla alienazione, di beni immobili e all'accensione e/o estinzioni di mutui ipotecari ; agli stessi è stata altresì conferita la facoltà, sempre con firma libera, di procedere all'acquisto, costituzione e all'alienazione di partecipazioni in società di diritto italiano o estero.
- Composizione del Consiglio di Amministrazione
Il Consiglio, in carica dall'Assemblea del 2 maggio 2006 per un periodo di tre anni, è composto da quattordici membri di cui undici non esecutivi. Nell'ambito degli 11 amministratori non esecutivi, 8 sono indipendenti. Gli Amministratori non esecutivi apportano le loro specifiche competenze nelle discussioni consiliari, contribuendo all'assunzione di decisioni conformi all'interesse sociale.

Gli amministratori Esecutivi sono i Seguenti:

Marco Fanfani

Paolo Panerai

Vittorio Terrenghi

Gli amministratori non esecutivi sono i seguenti:

Nicoletta Costa Novaro

Beatrice Panerai

Luca Panerai

Gli Amministratori non esecutivi indipendenti sono i seguenti:

Maurizio Carfagna

Giovanni Battista Cattaneo della Volta

Paolo Cuccia (fino al 20 novembre 2006)

Diego Della Valle

Angelo Riccardi

Umberto Vitiello

Domenico Zonin

Gianni Zonin

- Amministratori Indipendenti

Nel Consiglio sono presenti Amministratori indipendenti che non intrattengono con la società, con gli Amministratori esecutivi, con l'azionista o gruppo di azionisti che controllano la società, relazioni economiche di rilevanza tale da condizionarne l'autonomia di giudizio. Altresì gli Amministratori indipendenti non sono titolari, direttamente o indirettamente, di partecipazioni azionarie di entità da permettere loro di esercitare il controllo sulla società, né partecipano ai patti sociali per il controllo della società stessa.

- Informazioni al Consiglio di Amministrazione

Il Presidente Vittorio Terrenghi, il Vice Presidente Paolo Panerai e l'Amministratore Delegato, nell'ambito delle proprie competenze, rendono periodicamente conto al Consiglio delle attività svolte nell'esercizio delle deleghe loro attribuite. Essi forniscono agli Amministratori ed ai Sindaci, con periodicità trimestrale, una adeguata informativa sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo finanziario, economico e patrimoniale effettuate dalla società o dalle società controllate.

- Nomina degli amministratori

A tutt'oggi non si è ritenuto necessario istituire il comitato per la nomina degli amministratori, peraltro non previsto dallo statuto. Ricorrendo le condizioni previste dall'art. 15 del vigente statuto sociale, la nomina degli amministratori è fatta con voto di lista. In occasione di nomina di un nuovo amministratore viene depositato presso la sede il curriculum vitae.

- Remunerazione degli amministratori

Gli amministratori ricevono i compensi precisati nella tabella allegata al bilancio di esercizio. A tutt'oggi non si è ritenuto necessario istituire un Comitato per le remunerazioni.

Di seguito si riportano le cariche ricoperte dai Consiglieri in altre società quotate ovvero in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni:

Maurizio Carfagna	2
Diego Della Valle	10
Luca Panerai	1
Paolo Panerai	1
Angelo Riccardi	1
Vittorio Terrenghi	7
Giovanni Zonin	6

Trattamento delle informazioni riservate e negoziazione degli strumenti finanziari (c.d. *Internal dealing*)

La gestione delle informazioni riservate, con particolare riferimento alla informazioni “price sensitive”, è direttamente curata dall’Amministratore Delegato.

Dal primo aprile 2006 è stato istituito il Registro delle persone aventi accesso ad informazioni privilegiate e la Società ha adottato un regolamento interno per il trattamento e la comunicazione delle informazioni privilegiate, recependo in tal senso la direttiva c.d. *Market Abuse*. Allo stesso modo, uniformandosi a quanto richiesto dal regolamento Consob del 29-11-2005, la Società ha modificato il codice di comportamento inerente al trattamento informativo da riservare alle operazioni personali effettuate dai soggetti rilevanti sugli strumenti finanziari quotati di Class Editori Spa.

Controllo interno

La Società è dotata di un Manuale delle procedure che disciplina tutti i singoli cicli operativi. I responsabili delle singole aree riferiscono all’Amministratore Delegato e al Comitato per il Controllo interno composto dai consiglieri, non esecutivi Umberto Vitiello, Maurizio Carfagna e Angelo Riccardi. Durante il 2006 il comitato si è riunito in occasione dei risultati infrannuali per esaminare la relazione del responsabile dell’organo di controllo ai sensi del DL 231/2001. 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 evidenzia che nei termini previsti dal D.LGS. 196/03, la Società ha emanato il Documento Programmatico sulla Sicurezza dei dati personali per l’anno 2006, approvato dal Comitato di Controllo Interno.

Rapporti con gli investitori istituzionali e con gli altri soci

Il Presidente, il Vice Presidente e l’Amministratore Delegato, nel rispetto della procedura sulla comunicazione di documenti ed informazioni riguardanti la società, si adoperano attivamente per instaurare un dialogo con gli azionisti, nonché con gli investitori istituzionali, fondato sulla comprensione dei reciproci ruoli.

Assemblee

Pur non essendo stato adottato alcun specifico regolamento assembleare, la società incoraggia e facilita la partecipazione più ampia possibile degli azionisti alle Assemblee.

Sindaci

L'articolo 22 dello statuto sociale prevede l'elezione dei Sindaci con votazione di lista. Le proposte all'Assemblea dei soci per la nomina alla carica di sindaco sono depositate presso la sede sociale della società almeno dieci giorni prima della data prevista per l'Assemblea, ovvero al momento del deposito delle liste. La scelta dei candidati tiene statutariamente conto dei criteri dettati dal regolamento sui requisiti di professionalità ed onorabilità dei Sindaci di società quotate, approvato con decreto del Ministero della Giustizia n. 162 del 30 marzo 2000.

Principali eventi successivi al 31 dicembre 2006:

Successivamente al 31 dicembre 2006 l'attività è proseguita in modo positivo e si confida che la società possa registrare una crescita del proprio patrimonio.

Si evidenzia che nei termini previsti dal D.LGS. 196/03 la società ha emanato il Documento Programmatico sulla Sicurezza dei dati personali per l'anno 2006, approvato dal Comitato di Controllo Interno.

Per il Consiglio di Amministrazione

il Presidente
Vittorio Terrenghi

PARTECIPAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI E DEI SINDACI

Cognome Nome	Societa' Partecipata	N° azioni possedute 31.12.05	note	Acquistate	note	Vendute	N° azioni possedute 31.12.06	note
Amministratori								
Vittorio Terrenghi	Cia S.p.A	-		-		-	-	
Panerai Paolo	Cia S.p.A	62.761.868	1	1.263.717		11.075.400	52.950.185	1
Marco Fanfani	Cia S.p.A	-		-		-	-	
Nicoletta Costa Novaro	Cia S.p.A	601.140		-		-	601.140	
Paolo Cuccia	Cia S.p.A	-		-		-	-	
Diego Della Valle	Cia S.p.A	-		-		-	-	
Carfagna Maurizio	Cia S.p.A	30.000		-		-	30.000	
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	-		-		-	-	
Sindaci								
Carlo Maria Mascheroni	Cia S.p.A	-		-		-	-	
Pierluigi Galbussera	Cia S.p.A	-		-		-	-	
Maria Grazia Vassallo	Cia S.p.A	-		-		-	-	

Note:

1) N. 7.772.072 dirette N. 45.178.108 indirette tramite la Euroclass Multimedia Holding S.A.

EMOLUMENTI E COMPENSI DEI CONSIGLIERI E DEI SINDACI

(in migliaia di euro)

Consiglieri	Emolumenti per la carica	Retribuzione lorda	Compensi	Totale	Società Erogante
Marco Fanfani	30.000	-	-	30.000	CIA
Paolo Panerai	8.000	-	-	8.000	CIA
Vittorio Terenghi	10.000	-	-	10.000	CIA
Paolo Cuccia	3.000	-	-	3.000	CIA
Diego Della Valle	3.000	-	-	3.000	CIA
Umberto Vitello	3.000	-	-	3.000	CIA
Luca Panerai	3.000	-	-	3.000	CIA
Angelo Eugenio Riccardi	3.000	-	-	3.000	CIA
Domenico Zonin	3.000	-	-	3.000	CIA
Maurizio Carfagna	3.000	-	-	3.000	CIA
Giovanni Zonin	3.000	-	-	3.000	CIA
Giovanni Cattaneo d. Volta	3.000	-	-	3.000	CIA
Nicoletta Costa Novaro	3.000	-	-	3.000	CIA
Beatrice Panerai	3.000	-	-	3.000	CIA
	81.000	-	-	81.000	

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.

Sindaci	Emolumenti per la carica	Retribuzione Lorda	Compensi	Totale	Società erogante
Mascheroni Carlo	7.197	-	-	7.197	CIA
Galbussera Pierluigi	4.834	-	-	4.834	CIA
Vassallo Maria Grazia	4.727	-	-	4.727	CIA
	16.758	-	-	16.758	

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.	1.293	17	268	80	--	1.192	306
Resort del Pisciotto S.r.l.	--	2	8	7	--	--	3
Resort & Golf Società Consor. a r.l.	--	--	11	2	--	--	9

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	13.367	--	3.495	5.163	10	10.601	1.088
Azienda Turistica Florio	430	--	119	104	--	--	445
Isola Longa	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Società Infrastrutture Sicilia	817	--	66	8	--	--	875
Associazione Agricola del Pisciotto	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Feudi del Pisciotto	1.217	20	123	31	--	--	1.329

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.	37	93	--	--	(56)	(35)
Resort del Pisciotto S.r.l.	9	14	--	--	(5)	--
Resort & Golf Società Consor. a r.l	--	7	--	(1)	(8)	(8)

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.	--	74	--	72	(2)	(2)
Azienda Turistica Florio S.r.l.	--	39	--	--	(39)	(57)
Isola Longa	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Società Infrastrutture Sicilia	--	(2)	--	(1)	(3)	(3)
Associazione Agricola del Pisciotto	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Feudi del Pisciotto	43	23	--	--	20	13

Bilancio consolidato

Stato patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2006

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2005	31 dicembre 2006
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali		199	330
Immobilizzazioni immateriali	1	199	330
Immobilizzazioni materiali	2	13.162	13.141
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	2.109	2.104
Altre partecipazioni	4	155	155
Crediti finanziari	5	9	9
Altri crediti	6	2	2
ATTIVITA' NON CORRENTI		15.636	15.741
Rimanenze		--	--
Crediti commerciali	7	3.213	737
Titoli	8	4.605	2.849
Crediti finanziari		--	--
Crediti tributari	9	249	226
Altri crediti	10	904	1.885
Disponibilità liquide	11	427	1.518
ATTIVITA' CORRENTI		9.398	7.215
TOTALE ATTIVO		25.034	22.956

Stato patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2006

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2005	31 dicembre 2006
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		2	8
Altre riserve		35	(71)
Utili (perdita) dell'esercizio		50	122
Patrimonio netto di gruppo		2.536	2.508
Capitale e riserve di terzi		--	5
Utile (perdita) di terzi		--	(4)
Patrimonio netto di terzi		--	1
PATRIMONIO NETTO	12	2.536	2.509
Debiti finanziari	13	17.921	17.656
Fondi per rischi ed oneri	14	--	13
TFR e altri fondi per il personale	15	6	6
PASSIVITA' NON CORRENTI		17.927	17.675
Debiti finanziari	16	1.926	1.321
Debiti commerciali	17	1.969	560
Debiti tributari	18	119	303
Altri debiti	19	557	588
PASSIVITA' CORRENTI		4.571	2.772
TOTALE PASSIVITA'		22.498	20.447
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		25.034	22.956

Conto Economico consolidato al 31 dicembre 2006

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2005	31 dicembre 2006
Ricavi		2.393	2.744
Altri proventi operativi		126	99
Totale Ricavi	20	2.519	2.843
Costi per acquisti	21	(20)	(21)
Costi per servizi	21	(865)	(985)
Costi per il personale	21	(60)	(56)
Altri costi operativi	21	(180)	(290)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	21	(3)	(27)
Margine operativo lordo – Ebitda		1.391	1.464
Ammortamenti e svalutazioni	2	(307)	(326)
Risultato operativo – Ebit		1.084	1.138
Proventi/(Oneri) finanziari netti	22	(818)	(833)
Risultato ante imposte		266	305
Imposte	23	(216)	(187)
Risultato attribuibile a terzi		--	4
Risultato attribuibile al gruppo		50	122
Utile per azione, base		0,01	0,01
Utile per azione, diluito		--	--

Rendiconto finanziario

(migliaia di euro)	Note	2005	2006
ATTIVITA' D'ESERCIZIO			
Utile/(perdita) netto del periodo		50	122
Rettifiche:			
- Ammortamenti		291	324
Autofinanziamento		341	446
Variazione crediti commerciali		(2.514)	2.476
Variazione crediti/debiti tributari		1.183	207
Variazione altri crediti		545	(981)
Variazione debiti commerciali		506	(1.409)
Variazione altri debiti		31	31
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)		92	770
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Immobilizzazioni materiali		(1.152)	(303)
Immobilizzazioni immateriali		(199)	(131)
Investimenti in partecipazioni		(1.258)	5
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)		(2.629)	(429)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variazione debiti vs. banche ed enti finanziatori		6.335	(870)
Variazione Fondi Rischi		--	13
Variazione Trattamento di Fine Rapporto		3	--
Variazione riserve e poste di patrimonio netto		(122)	(150)
Variazione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		--	1
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)		6.216	(1.006)
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)		3.679	(665)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		1.353	5.032
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		5.032	4.367

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 2006

La situazione economico patrimoniale al 31 dicembre 2006 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 2006, sottoposto a revisione contabile, è stata elaborato applicando i 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) e dall'allegato 3D del Regolamento stesso.

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 **113 mila Euro**. Tale maggior valore è stato imputato ad incremento del valore dei terreni contabilizzati dalla partecipata Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto.
- 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 2006 e l'utile del periodo chiuso a tale data, riflessi nel bilancio consolidato e quelli di CIA S.p.A. è la seguente:

<i>Euro/000</i>	<u>Patrimonio netto</u>	<u>Risultato economico</u>
Come da bilancio della CIA S.p.A.	2.733	188
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche Positive (negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	(338)	(66)
b) assets emersi in sede di consolidamento	113	--
Come da situazione consolidata	<u>2.508</u>	<u>122</u>

Criteria 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, PASSIVITA' FINANZIARIE E ALTRE PASSIVITA'

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</u> <u>Proprietà</u>
- Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	100,00 %
- Resort del Pisciotto S.r.l.	100,00 %
- Resort & Golf Società Consor. a r.l *	55,75 %

* Consolidata con il metodo integrale in quanto controllata da Resort del Pisciotto per 20%, da Az. Agricola Tenuta del Pisciotto per 20%, da Azienda Turistica Florio per 20% e per il 35% da Isola Longa Turismo Rurale S.r.l.

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	50,00 %
- Associazione Agricola del Pisciotto S.C.A.r.l.	50,00 %
- Feudi del Pisciotto S.r.l.	40,00 %

Nel corso dell'esercizio CIA ha acquistato il 35% delle azioni della Società Isola Longa Turismo Rurale S.r.l. e il 50% delle quote di Società Infrastrutture Sicilia S.r.l..

PROSPETTI DI DETTAGLIO E NOTE ILLUSTRATIVE

ATTIVO

ATTIVITA' NON CORRENTI

1) Altre Immobilizzazioni immateriali

Il valore delle altre immobilizzazioni immateriali ammontante al 31 dicembre 2006 a 330 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		--	--	--	--	199	199
Rivalutazioni precedenti							
Svalutazioni precedenti							
Ammortamenti precedenti		--	--	--	--	--	--
Saldo iniziale		--	--	--	--	199	199
Acquisizioni dell'esercizio						131	131
Variazione area consolidamento							
Riclassifiche (-)							
Riclassifiche (+)							
Alienazioni dell'esercizio							
Rivalutazioni dell'esercizio							
Svalutazioni dell'esercizio							
Differenze cambio							
Ammortamenti dell'esercizio		--	--	--	--	--	--
Totale		--	--	--	--	330	330
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
Tot. Altre Imm. Immateriali		--	-	--	--	330	330

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

<i>€uro/000</i>	31/12/05	31/12/06
Spese di impianto	38	38
Oneri pluriennali	160	270
Software	1	1
Immobilizzazioni in corso	--	21
Totale	199	330

2) Immobilizzazioni materiali

Il valore al 31/12/2006 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>€uro/000</i>	31/12/05	31/12/06
Terreni e fabbricati	12.269	12.066
Impianti e macchinari	660	847
Attrezzature industriali e commerciali	4	3
Avviamento	113	113
Altri beni	116	112
Totale	13.162	13.141

Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

<i>€uro/000</i>	
Saldo al 31/12/05	13.162
Variazione area di consolidamento	--
Incrementi dell'esercizio	316
Decrementi dell'esercizio	(13)
Ammortamento dell'esercizio	(324)
Saldo al 31/12/06	13.141

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

€uro/000	<u>Terreni</u>	<u>Terreni in leasing</u>	<u>Immobil i</u>	<u>Immobil i 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	565	2.571	2.460	7.209	664	6	113	376	13.964
Rivalutazioni precedenti									
Svalutazioni precedenti									
Ammortamenti precedenti			(359)	(177)	(4)	(2)		(260)	(802)
Saldo iniziale	565	2.571	2.101	7.032	660	4	113	116	13.162
Acquisizioni dell'esercizio	90				202			24	316
Variazione area consolidamento									
Riclassifiche (-)									
Riclassifiche (+)									
Alienazioni dell'esercizio			(13)						(13)
Rivalutazioni dell'esercizio									
Svalutazioni dell'esercizio									
Differenze cambio									
Ammortamenti dell'esercizio			(64)	(216)	(15)	(1)		(28)	(324)
Totale	655	2.571	2.024	6.816	847	3	113	112	13.141
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3									
Tot. Imm. Materiali	655	2.571	2.024	6.816	847	3	113	112	13.141

3) Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **2.078 mila Euro** contro 2.089 mila Euro del 31 dicembre 2005.

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

€uro/000	Saldo al 31/12/05	Acquisizioni	Alienazioni	Rival.(Svalut azioni)	Variazione consolidam.	Saldo al 31/12/06
Azienda Turistica Florio S.r.l.	1.299	13		(32)		1.280
Isola Longa Turismo Rurale S.r.l	--	4				4
Donnafugata Resort S.r.l	789			(1)		788
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l	--	1				1
Feudi del Pisciotto S.r.l.	20			6		26
- Associazione Agricola del Pisciotto S.C.A.r.l.	1	4				5
Totale	2.109	22		(27)		2.104

4) Altre Partecipazioni

€uro/000	Saldo al 31/12/05	Acquisizioni	Alienazioni/ Svalutazioni	Variazione Fair Value	Saldo al 31/12/06
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Totale	155	--	--	--	155

5) Crediti finanziari

I crediti finanziari sono invariati rispetto al precedente esercizio.

6) Altri crediti

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

ATTIVITA' CORRENTI

7) Crediti commerciali

<i>€uro/000</i>	31/12/05	31/12/06
Clienti ordinari	3.227	660
Fatture da emettere	1	80
Fondo Svalutazione Crediti	(15)	(3)
Totale crediti commerciali	3.213	737

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.

8) Titoli

L'ammontare della posta di bilancio è pari a 2.849 migliaia di Euro al 31/12/2006.

I titoli in questione sono classificati nella categoria "possedute per la negoziazione" in ottemperanza a quanto stabilito dallo IAS 39. Il loro valore rispecchia la valorizzazione al 31/12/2006.

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

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

9) Crediti Tributari

<i>€uro/000</i>	31/12/05	31/12/06
Ritenute d'acconto bancarie	10	8
Erario IRES/IRAP	108	59
Erario c/IVA	119	128
Erario c/IVA proforma	--	3
Altri crediti vs. Erario	12	28
Totale Crediti Tributari	249	226

10) Altri Crediti

<i>€uro/000</i>	31/12/05	31/12/06
Note credito da ricevere/anticipi a fornitori	34	9
Ratei e risconti attivi	13	2
Crediti verso collegate	833	1.816
Altri crediti	24	58
Totale Altri Crediti	904	1.885

L'incremento dei crediti verso collegate 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.

11) Disponibilità liquide

<i>€uro/000</i>	31/12/05	31/12/06
Depositi bancari	401	1.515
C/C Postali	--	--
Denaro e valori in cassa	26	3
Totale Disponibilità Liquide	427	1.518

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

12) Movimentazione del Patrimonio Netto

<i>Euro/000</i>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/05</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>31/12/06</u>
<i>Patrimonio netto:</i>							
<i>Del gruppo:</i>							
Capitale	923						923
Riserva sovraprezzo azioni	1.526						1.526
Riserva di rivalutazione							
Riserva legale	2	6					8
Riserve statutarie							
Riserva di consolidamento	59	37			(262)		(159)
Altre	(24)	112					88
Utile (perdita) d'esercizio	50	(43)				122	122
Patrimonio netto di Gruppo	2.536	112			(262)	116	2.508
<i>Di terzi:</i>							
Capitale e riserve di terzi	--				5		5
Utile (perdita) di terzi	--					(4)	(4)
Patrimonio netto di terzi	--				5	(4)	1
Tot. Patrimonio Netto	2.536	112			(257)	118	2.509

I principali movimenti di Patrimonio Netto sono dettati, oltre che dalla registrazione del risultato di periodo al 31/12/2006, dalla destinazione dell'utile 2005.

PASSIVITA' NON CORRENTI

13) Debiti finanziari

<i>Euro/000</i>	31/12/05	31/12/06
Debiti per finanziamenti (quote a M/L)	11.451	11.601
Debiti vs. Società di leasing	6.470	6.055
Totale Debiti Finanziari	17.921	17.656

14) Fondi per rischi e oneri

<i>Euro/000</i>	
Saldo al 31/12/05	--
Variazione area di consolidamento	--
Incrementi dell'esercizio	13
Utilizzi dell'esercizio	--
Saldo al 31/12/06	13

15) Trattamento di fine rapporto

<i>Euro/000</i>	Fondo al 31/12/05	Variazione area di consolid.	Trasferimenti/ Utilizzi	Oneri finanziari	Oneri attuariali	Accant.	Saldo al 31/12/06
Categoria:							
Impiegati	6	--	--	--	(2)	2	6
Tot. Fondo TFR	6	--	--	--	(2)	2	6

PASSIVITA' CORRENTI

16) Debiti finanziari

<i>Euro/000</i>	31/12/05	31/12/06
Debiti verso banche	--	--
C/C collegate	--	--
Debiti verso altri finanziatori	1.926	1.321
Totale Debiti Finanziari	1.926	1.321

17) Debiti commerciali

<i>Euro/000</i>	31/12/05	31/12/06
Debiti verso fornitori e collaboratori	1.582	203
Fatture da ricevere e note credito da emettere	387	357
Debiti verso società collegate	--	--
Totale Debiti Commerciali	1.969	560

18) Debiti tributari

<i>Euro/000</i>	31/12/05	31/12/06
Erario C/IVA	--	53
Debiti vs. Erario per ritenute	7	7
Imposte differite	56	202
Imposte dell'esercizio	56	41
Totale Debiti Commerciali	119	303

19) Altri debiti

€uro/000	31/12/05	31/12/06
Debiti verso Istituti di Previdenza	2	5
Altri Ratei e risconti passivi	237	234
Debiti vs. dipendenti	--	9
Cauzioni	282	282
Altri debiti	37	58
Totale Altri Debiti	557	588

CONTO ECONOMICO

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

20) Ricavi

€uro/000	31/12/05	31/12/06	Variatz (%)
Ricavi affitti	1.718	1.968	14,5
Ricavi facility management	675	776	15,5
Altri ricavi	126	99	(23,3)
Totale	2.519	2.843	12,9

Si segnala che l'ammontare degli altri ricavi comprende proventi straordinari per plusvalenze e sopravvenienze attive di gestione per complessivi 44 mila Euro.

21) Costi della produzione

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

€uro/000	31/12/05	31/12/06	Variatz (%)
Acquisti	20	21	5,0
Servizi	865	985	13,9
Costo del personale	60	56	6,7
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	3	27	n.s.
Altri costi operativi	180	290	61,1
Totale costi operativi	1.128	1.379	22,2

Si segnala che l'ammontare degli altri costi operativi comprende oneri straordinari per sopravvenienze passive di gestione per complessivi 94 mila Euro.

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

<i>€uro/000</i>	31/12/05	31/12/06	Variatz (%)
Costi locazioni	137	107	(21,9)
Costi facility	271	262	(3,3)
Costi consulenze amministrative	200	333	66,5
Altri costi	257	283	10,1
Totale Servizi	865	985	13,9

22) Oneri/Proventi Finanziari netti

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

<i>€uro/000</i>	31/12/2005	31/12/06
Interessi attivi bancari	36	10
Interessi attivi su titoli	106	201
Altri proventi finanziari	1	2
Totale Proventi finanziari	143	213
Spese bancarie e di finanziamento	(2)	(2)
Interessi passivi bancari		--
Interessi passivi su finanziamenti	(747)	(735)
Altri oneri finanziari	(212)	(309)
Totale Proventi finanziari	(961)	(1.046)
Proventi/(Oneri) finanziari Netti	(818)	(833)

23) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	31/12/05	31/12/06
Imposte dell'esercizio	56	41
Imposte differite	160	167
Imposte anticipate	--	(21)
Totale Imposte a Conto Economico	216	187

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 31/12/2005			Valori al 31/12/2006		
	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	-342	113	93	-387	128	15
Imposte su compensi amministratori	-129	42	-1	-132	44	1
Storno terreni	-53	-20	-5	-53	-20	0
Storno Immobili	-620	-232	-218	-988	-368	-136
Totale imposte anticipate		-97	-131		-344	-120
Imposte differite:						
Storno spese di quotazione	123	46	-23	61	23	-23
Storno altre immobilizzazioni	-16	-6	-6	-25	-9	-3
Attualizzazione TFR	0	0	0	0	0	0
Totale imposte differite		40	-29		14	-26
Imposte differite (anticipate) nette		-57	-160		-331	-146
Effetto Netto:						
Sul risultato d'esercizio		-160			-146	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		103			-57	
Sul Patrimonio Netto Finale		-57			-203	

24) Ulteriori informazioni**(in migliaia di euro)**

Consiglieri	Emolumenti per la carica	Retribuzione lorda	Compensi	Totale	Società Erogante
Marco Fanfani	30.000	-	-	30.000	CIA
Paolo Panerai	8.000	-	-	8.000	CIA
Vittorio Terenghi	10.000	-	-	10.000	CIA
Paolo Cuccia	3.000	-	-	3.000	CIA
Diego Della Valle	3.000	-	-	3.000	CIA
Umberto Vitello	3.000	-	-	3.000	CIA
Luca Panerai	3.000	-	-	3.000	CIA
Angelo Eugenio Riccardi	3.000	-	-	3.000	CIA
Domenico Zonin	3.000	-	-	3.000	CIA
Maurizio Carfagna	3.000	-	-	3.000	CIA
Giovanni Zonin	3.000	-	-	3.000	CIA
Giovanni Cattaneo della Volta	3.000	-	-	3.000	CIA
Nicoletta Costa Novaro	3.000	-	-	3.000	CIA
Beatrice Panerai	3.000	-	-	3.000	CIA
	81.000	-	-	81.000	

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.

Sindaci	Emolumenti per la carica	Retribuzione Lorda	Compensi	Totale	Società erogante
Mascheroni Carlo	7.197	-	-	7.197	CIA
Galbussera Pierluigi	4.834	-	-	4.834	CIA
Vassallo Maria Grazia	4.727	-	-	4.727	CIA
	16.758	-	-	16.758	

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.

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 2006 ed il relativo *fair value* delle attività e passività finanziarie:

€ (migliaia)	Valore contabile	Fair value
Attività finanziarie		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	1.518	1.518
Crediti commerciali	737	737
Partecipazioni e titoli	2.849	2.849
Altri crediti	2.181	2.181
Passività finanziarie		
Debiti Finanziari	18.977	18.977
Debiti commerciali	560	560
Altri debiti	956	956

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>	31/12/05	31/12/06	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	1.718	1.968	250	14,55
Costi operativi diretti	137	107	(30)	(21,90)
Margine di contribuzione	1.581	1.861	280	17,71
Incidenza % sui ricavi	92,03	94,56		

B. Facility management

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	31/12/05	31/12/06	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	672	776	104	15,48
Costi operativi diretti	271	262	9	(3,32)
Margine di contribuzione	401	514	113	28,18
Incidenza % sui ricavi	59,67	66,24		

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.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

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

Al 31.12.2006 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 31/12/05	Al 31/12/06
Crediti vs/ Turistica Florio	97.008	98.658
Crediti v/Feudi del Pisciotto	597.738	1.298.959
Crediti V/Isola Longa	--	3.500
Crediti v/Società Infrastrutture Sicilia	--	412.478

Al 31/12/06 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A (1.691 €/000 per affitti e 668 €/000 per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (227 €/000 per affitti e 94 €/000 per facility management), con la Società Telesia S.p.A. (8 €/000 per affitti e 14 €/000 per facility management) e con la Società Class CNBC S.p.A. (30€/000). Inoltre la Società ha ricevuto addebiti da Class Editori S.p.A. per attività di assistenza contabile e amministrativa (223 €/000) e per consulenza strategica e operativa relativa allo sviluppo di nuovi progetti (100 €/000).

EVENTI SUCCESSIVI

Non si segnalano eventi particolarmente significativi successivamente al 31 dicembre 2006.

Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Vittorio Terrenghi

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 58/98 E DELL'ART. 2429, COMMA 3, C.C.

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 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.

hep
Am
7

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 diversi da quello concernente l'obbligo di redazione del bilancio consolidato.

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

Nulla da rilevare

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.
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 2006 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. 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 emanato il Documento Programmatico sulla Sicurezza dei dati personali per l'anno 2006, approvato dal Comitato di Controllo Interno.
14. Adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità:

Aug
Lu 7

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. TUIF):

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, 2c, TUIF):

Ai sensi dell'art. 150, 2° 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 (codice "Preda"):

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 2006:

- il Comitato per il Controllo Interno si è riunito 3 volte.

18. 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.

19. Eventuali proposte del Collegio Sindacale all'Assemblea (ex art. 153, 2c. TUIF):

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.

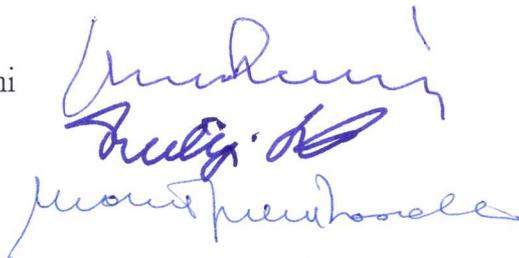
Milano 12 aprile 2007.

Il Collegio Sindacale

Carlo Maria Mascheroni

Pierluigi Galbussera

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 2006. 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 al 31 dicembre 2006, il primo predisposto dalla Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., presenta ai fini comparativi i dati corrispondenti dell'esercizio precedente. Tali valori comparativi sono stati da noi esaminati al fine di accertare la continuità di applicazione dei principi contabili e nella misura ritenuta necessaria per l'emissione del nostro giudizio professionale sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2006.

3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2006 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 Class Editori per l'esercizio chiuso a tale data.

Milano, 11 aprile 2007

BDO Sala Scelsi Farina
Società di Revisione per Azioni


Paolo Scelsi
(Un Amministratore)

Relazione sulla gestione della capogruppo

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

RELAZIONE SULLA GESTIONE
al 31 dicembre 2006

Premessa

La relazione di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2006, 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 2006

Il risultato evidenzia un utile ante imposte pari a 401.069 Euro (188.021 Euro dopo le imposte).

Il margine operativo lordo è di Euro 1.559.881.

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 S.p.A e altre società; i canoni sono in linea con quelli praticati sul mercato per immobili con uguali caratteristiche.

L'anno 2006 rappresenta un momento di consolidamento delle iniziative poste in essere nel corso del 2005.

In particolare per quanto riguarda gli investimenti effettuati in Sicilia sono in corso diverse domande di agevolazioni finanziarie con cui sostenere i piani per la costruzione di impianti vitivinicoli, cantine, strutture alberghiere di lusso e campi da golf.

Nel corso dell'esercizio, attraverso la collegata Infrastrutture Sicilia (di cui CIA detiene il 50%) si è acquisita la proprietà del 19% della società AIRGEST S.p.A., società di gestione dell'aeroporto di Trapani, per un completamento strategico dei piani di sviluppo in Sicilia, localizzata 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.).

L'opportunità di investimento è significativa in quanto sono in corso di ottenimento importanti finanziamenti pubblici e strumentali al rilancio e alla crescita dell'aeroporto trapanese.

Nella società Feudi del Pisciotto S.r.l., in provincia di Caltanissetta, l'Azienda Agricola del Pisciotto sta completando il suo programma di investimento agricolo per la realizzazione di diversi impianti vitivinicoli.

Nel corso del 2006 va a regime la locazione dell'immobile di nuovissima costruzione in via Gian Galeazzo 29 (oltre 3000 metri quadri su più livelli ricavati da una vecchia autorimessa), locato a Class Editori e ad altre società.

L'incremento nei ricavi e nei costi per servizi rispetto allo stesso periodo del 2005 sono appunto principalmente dovuti alla gestione del nuovo immobile (ricavi per locazione e costi per gestione), acquisito nell'aprile del 2005.

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

- il costo del personale è di 56 mila euro relativo al costo per n. 1 dipendente ;
- le spese per prestazioni di servizi, sono di 923 mila euro, costituite principalmente dalle spese di gestione degli immobili. Comprendono altresì i costi per servizi pagati alla correlata Class Editori per la fornitura di servizi amministrativi, finanziari, informatici e di consulenza legale che nello scorso esercizio erano stati contabilizzati in unica soluzione alla fine dell'anno, nonché i servizi per la consulenza strategica prestata da quest'ultima a CIA per la ricerca e la verifica di tutte le opportunità di nuovi investimenti, sia per la più efficiente ed economica gestione di quelli esistenti;
- gli altri costi operativi sono pari a 279 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 326 mila Euro.

Il Risultato Operativo (Ebit) al 31 dicembre 2006 e' di 1.233 mila Euro, in crescita del 7,2% rispetto al precedente periodo.

Gli oneri finanziari netti sono pari a 832 mila euro.

Circa la situazione patrimoniale, si segnala quanto segue:

- il totale dei crediti commerciali è di 717 mila euro al 31.12.2006, relativi al fatturato annuo dei canoni locativi degli immobili.
- la posizione finanziaria netta è pari a 14,4 milioni di euro.
- il totale del Patrimonio Netto raggiunge al 31 dicembre 2006 i 2.733 mila euro.

Dati di Borsa

		2006	2005
Quotazione minima	Euro	0,160	0,137
Quotazione massima	Euro	0,220	0,216
Volumi trattati complessivi	N. Azioni	16.3392.009	17.352.558
Capitalizzazione minima	Mln/Euro	15	13
Capitalizzazione massima	Mln/Euro	20	20
Capitalizzazione media	Mln/Euro	17,4	15,8
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 31-12-2006.

Rapporti con parti correlate

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

Al 31/12/06 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A (1.691 €/000 per affitti e 668 €/000 per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (227 €/000 per affitti e 94 €/000 per facility management), con la Società Telesia S.p.A. (8 €/000 per affitti e 14 €/000 per facility management) e con la Società Class CNBC S.p.A. (30 €/000). Inoltre la Società ha ricevuto addebiti da Class Editori S.p.A. per attività di assistenza contabile e amministrativa (223 €/000) e per consulenza strategica e operativa relativa allo sviluppo di nuovi progetti (100 €/000).

Ai fini di quanto previsto dall' art. 10 della legge 71 / 93, nessun bene iscritto in bilancio al 31-12-2005 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.

Fatti di rilievo dell'esercizio in corso

Successivamente al 31 dicembre 2006 l'attività è proseguita in modo positivo e si confida che la società possa registrare una crescita del proprio patrimonio.

Si evidenzia che nei termini previsti dal D.LGS. 196/03 la società ha emanato il Documento Programmatico sulla Sicurezza dei dati personali per l'anno 2006, approvato dal Comitato di Controllo Interno.

Proposte del Consiglio

Signori Azionisti,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31/12/2006 destinando l'utile dell'esercizio, pari ad Euro 188.021, in quanto ad Euro 9.401 a Riserva Legale, e per il rimanente, pari ad Euro 178.620, a Riserva Straordinaria.

p. il Consiglio di Amministrazione
Vittorio Terrenghi

Bilancio separato della capogruppo

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

Sede in Milano via M. Burigozzo, 5
Cap. Soc. € 922.952,60 iv
Cod. Fisc. E P.IVA n. 08114020152
Iscritta al REA della CCIAA di Milano al n. 1205471
Bilancio chiuso al 31/12/2006

ATTIVITA'	Note	31/12/05	31/12/06
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Attività immateriali a vita indefinita		0	0
Altre immobilizzazioni immateriali		0	0
Totale immobilizzazioni immateriali		0	0
Immobilizzazioni materiali	1	222.631	208.297
Investimenti Immobiliari	2	12.149.564	11.856.329
Partecipazioni	3	2.411.255	2.680.170
Altre partecipazioni		0	0
Crediti finanziari		0	0
Altri crediti		1.000	1.000
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI		14.784.450	14.745.796
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze		0	0
Crediti commerciali	4	3.203.718	717.072
Titoli	5	4.604.574	2.848.717
Crediti finanziari		0	0
Crediti tributari	6	313.867	70.182
Altri crediti	7	1.847.283	3.041.336
Disponibilità liquide	8	391.712	1.505.210
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI		10.361.154	8.182.517
TOTALE ATTIVO		25.145.604	22.928.313
PASSIVITA'	Note	31/12/05	31/12/06
PATRIMONIO NETTO			
Capitale Sociale	9	922.953	922.953
Riserve		1.504.223	1.621.818
Utile (perdita) dell'esercizio		117.595	188.021
TOTALE PATRIMONIO NETTO		2.544.771	2.732.792

PASSIVITA'	Note	31/12/05	31/12/06
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti finanziari	10	17.920.969	17.655.876
Fondo per rischi ed oneri		0	13.509
TFR e altri fondi per il personale	11	5.621	5.982
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI		17.926.590	17.675.367
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti finanziari	12	1.925.817	1.159.304
Fondi per rischi ed oneri		0	0
Debiti commerciali	13	1.881.739	461.752
Debiti tributari	14	313.292	345.781
Altri debiti	15	553.395	553.317
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI		4.674.243	2.520.154
TOTALE PASSIVITA'		22.600.833	20.195.521
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		25.145.604	22.928.313

CONTO ECONOMICO	Note	31/12/05	31/12/06
RICAVI			
Ricavi	16	2.381.818	2.733.427
Altri proventi operativi		125.915	84.185
TOTALE RICAVI		2.507.733	2.817.612
COSTI			
Costi per acquisti	17	4.600	1
Costi per servizi	18	830.597	922.995
Costi per il personale	19	53.401	56.112
Altri costi operativi	20	164.743	278.623
Margine operativo lordo - Ebitda		1.454.392	1.559.881
Ammortamenti e svalutazioni	21	304.157	326.404
Risultato operativo - Ebit		1.150.235	1.233.477
Proventi (oneri) finanziari netti	22	-817.109	-832.408
Risultato ante imposte		333.126	401.069
Imposte	23	215.531	213.048
RISULTATO NETTO		117.595	188.021

I saldi di bilancio corrispondono a quelli contabili

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Vittorio Terrenghi

RENDICONTO FINANZIARIO

Attività d'esercizio	2005	2006
Utile d'esercizio	117.595	188.021
Ammortamenti	290.648	323.822
Autofinanziamento	408.243	511.843
Variazioni crediti commerciali	-2.504.968	2.486.646
Variazioni crediti/debiti tributari	1.311.998	276.174
Variazioni altri crediti	-388.587	-1.194.053
Variazione debiti commerciali	239.175	-1.419.987
Variazione altri debiti	27.779	-78
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)	-906.360	660.545
Attività di investimento		
Immobilizzazioni materiali	-362.043	-16.253
Immobilizzazioni immateriali	0	0
Investimenti in Altre partecipazioni	-1.425.023	-268.915
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)	-1.787.066	-285.168
Attività di finanziamento		
Variazioni debiti verso banche ed enti finanziatori	6.334.412	-1.031.606
Variazioni fondo rischi	0	13.509
Variazione trattamento di fine rapporto	2.490	361
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)	6.336.902	-1.017.736
Variazione delle disponibilità liquide (A)+(B)+(C)	3.643.476	-642.360
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	1.352.810	4.996.286
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	4.996.286	4.353.927

Note al bilancio separato 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 31/12/2006

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 *fair value* dei flussi di cassa futuri, ridotto da eventuali perdite di valore.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale.

Ratei e risconti

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

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

Partecipazioni

Quelle in società controllate collegate e altre che si intendono detenere durevolmente sono iscritte

- al costo d'acquisto o sottoscrizione,

Circa le differenze significative tra valore di bilancio e quota di netto patrimoniale, fermo restando il fatto che per nessuna di tali partecipazioni si sono riscontrate perdite di valore durevoli

rispetto al costo di acquisto, si rimanda alle tabelle successive.

Quelle in imprese quotate

- al fair value

Fondo TFR

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

Le indennità di fine rapporto sono determinate in accordo con lo IAS 19, applicando una metodologia di tipo attuariale (metodo della proiezione unitaria del credito), basata su ipotesi demografiche, in ordine al tasso di sconto che riflette il valore del denaro nel tempo, al tasso di inflazione, al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri.

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

Riconoscimento ricavi

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

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

Leasing

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

Imposte

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

Vengono inoltre rilevate le imposte differite e anticipate sulle differenze temporanee tra i valori patrimoniali iscritti in bilancio ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, riporto a nuovo di perdite fiscali o crediti di imposta non utilizzati, sempre che sia probabile che il recupero (estinzione) riduca (aumenti) i pagamenti futuri di imposte rispetto a quelli che si sarebbero verificati se tale recupero (estinzione) non avesse avuto effetti fiscali. Gli effetti fiscali 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, composto da un impiegato, non ha subito variazioni rispetto al precedente esercizio.

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 31/12/2005	€	12.372.195
Saldo al 31/12/2006	€	12.064.626
	€	<u>-307.569</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	2.460.229	7.209.179	143.670	5.291	340.746	13.175.965
Rivalutazioni prec.								
Oneri finanziari								
Svalutaz. Precedenti								
Ammortamenti preceden.			(359.455)	(177.238)	(3.807)	(1.984)	(261.286)	(803.770)
SALDO 31.12.2005	445.987	2.570.863	2.100.774	7.031.941	139.863	3.307	79.460	12.372.195
Acquisiz. dell'esercizio					4.900		24.083	28.983
Riclassifiche (-)								
Riclassifiche (+)								
Oneri finanziari								
Alienazioni dell'esercizio			(12.730)					(12.730)
Rivalutaz. dell'esercizio								
Svalutaz. dell'esercizio								
Ammortam. dell'eserciz.			(64.230)	(216.276)	(14.638)	(1.323)	(27.355)	(323.822)
SALDO	445.987	2.570.863	2.023.814	6.815.665	130.125	1.984	76.188	12.064.626
Ammort. Antic. Fiscali								
Movim. Ex art 2426, nr.3								
SALDO 31.12.2006	445.987	2.570.863	2.023.814	6.815.665	130.125	1.984	76.188	12.064.626

Investimenti immobiliari

Euro	COSTO STORICO	Amm.to precedente	SALDO AL 31.12.05	Acquisiz. (Dismiss.)	Amm.to Esercizio	SALDO AL 31.12.06
G.Galeazzo 31 p.t.	1.202.591	(42.090)	1.160.501		(36.078)	1.124.423
G.Galeazzo 29	6.006.588	(135.148)	5.871.440		(180.198)	5.691.242
Tot. Immobili in leasing	7.209.179	(177.238)	7.031.941		(216.276)	6.815.665

Burigozzo 5	303.976		303.976			303.976
Borgazzi 2 p.t.	770.505	(163.518)	606.987		(23.115)	583.872
Borgazzi 2 lab.	149.773	(34.938)	114.835		(4.493)	110.342
Borgazzi 2 3°p.	353.238	(15.887)	337.351		(10.597)	326.754
G. Galeazzo 31 1°p.	651.898	(103.989)	547.909		(19.557)	528.352
Malindi KENIA	14.203	(3.196)	11.007		(426)	10.581
Portorotondo	22.134	(4.980)	17.154		(664)	16.490
Isola di Capraia	112.071	(18.492)	93.579		(3.362)	90.217
Francia Parigi	15.245	(2.515)	12.730	(12.730)		
Francia Alta Savoia	20.658	(2.169)	18.489		(620)	17.869
Venezia	46.528	(9.771)	36.757		(1.396)	35.361
Tot. Altri immobili	2.460.229	(359.455)	2.100.774	(12.730)	(64.230)	2.023.814

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	(536.693)	12.149.565	(12.730)	(280.506)	11.856.329
----------------------------------	-------------------	------------------	-------------------	-----------------	------------------	-------------------

2) Partecipazioni

Saldo al 31/12/2005	€	2.411.255
Saldo al 31/12/2006	€	2.680.170
	€	<u>268.915</u>

Partecipazioni in imprese controllate

Voce	Valore al 01/01/2006	Acquisizioni	Alienazioni	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2006
Az. Agr. Ten. Pisciotto	148.068	231.030	0	0	379.098
Resort del Pisciotto	10.000	3.000	0	0	13.000
Totale	158.068	234.030	0	0	392.098

Partecipazioni in imprese collegate

Voce	Valore al 01/01/2006	Acquisizioni	Alienazioni	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2006
Donnafugata Resort	799.000	0	0	0	799.000
Azienda Turistica Florio	1.299.250	13.320	0	0	1.312.570
Feudi del Pisciotto	0	16.815	0	0	16.815
Isola Longa	0	3.500	0	0	3.500
Soc. Infrastrutture	0	1.250	0	0	1.250
Totale	2.098.250	34.885	0	0	2.133.135

Partecipazioni v/so altre imprese

Voce	Valore al 01/01/2006	Acquisizioni	Alienazioni	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2006
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	-34.793	379.098	86.097
Resort del Pisciotto	Palermo	10.000	100	-394	13.000	9.192
Feudi del Pisciotto	Palermo	35.000	40	12.831	16.815	12.363
Donnafugata Resort @	Ragusa	5.326.500	15	-2.046	799.000	774.478
Isola Longa Turismo Rurale	Palermo	10.000	35	n.d	3.500	n.d
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	Palermo	10.000	50	-911	1.250	4.544
Az. Turistica Florio	Trapani	90.000	43,75	-18.965	1.312.571	87.613
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	158.068	2.098.250	154.937	2.411.255
rivalutazioni prec.				-
Oneri finanziari				-
svalutazioni prec.				-
ammortamenti prec.				-
SALDO INIZIALE	158.068	2.098.250	154.937	2.411.255
acquisizioni dell'esercizio	234.030	18.070	-	252.100
riclassifiche (-)		16.815		
riclassifiche (+)				
Oneri finanziari				-
alienazioni dell'esercizio				-
rivalutazioni dell'esercizio				-
svalutazioni dell'esercizio				-
ammortamenti dell'esercizio				-
SALDO	392.098	2.133.135	154.937	2.680.170
movimentazione ex art. 2426, nr.3				-
SALDO FINALE	392.098	2.133.135	154.937	2.680.170

3) Altri crediti

Saldo al 31/12/2005	€	1.000
Saldo al 31/12/2006	€	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 31/12/2005	€	3.203.718
Saldo al 31/12/2006	€	717.072
	€	<u>-2.486.646</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 31/12/2005	Valore al 31/12/2006	Variazioni
Clienti ordinari	3.218.208	619.989	-2.598.219
Fatture da emettere	0	100.646	100.646
Fondo sval. Crediti art. 71 Tuir	-14.490	-3.563	10.927
	3.203.718	717.072	-2.486.646

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 31/12/2005	14.490
Utilizzo nell'esercizio	- 13.509
Stanz.to Art. 71	2.582
Saldo al 31/12/2006	3.563

5) Titoli

Saldo al 31/12/2005	€	4.604.574
Saldo al 31/12/2006	€	2.848.717
	€	<u>-1.755.857</u>

Voce	Valore al 31/12/2005	Valore al 31/12/2006	Variazioni
Conto Titoli ERSEL Sim	1.860.019	0	-1.860.019
Milano Assicurazioni	2.744.555	2.848.716	104.161
TOTALE	4.604.574	2.848.716	-1.755.858

I titoli in questione sono classificati nella categoria “possedute per la negoziazione” in ottemperanza a quanto stabilito dallo IAS 39. Il loro valore rispecchia la valorizzazione al 31.12.2006.

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 31/12/2005	€	313.867
Saldo al 31/12/2006	€	70.182
	€	<u>-243.685</u>

Voce	Valore al 31/12/2005	Valore al 31/12/2006	Variazioni
Erario c/to rit. Acc.to bancarie e postali	9.639	2.822	-6.817
Erario c/lva	20.108	0	-20.108
Erario c/to rit. Acc.to titoli	0	5.485	5.485
Acconto IRAP	40.497	59.343	18.846
Acconto Irpeg	67.255	0	-67.255
Trans. Pro forma Iva	146	2.509	2.363
Irpef su TFR	10	23	13
Crediti per imposte differite	92.967	0	-92.967
Imposte Anticipate	83.244	0	-83.244
TOTALE	313.867	70.182	-243.685

7) Altri crediti

Saldo al 31/12/2005	€	1.847.283
Saldo al 31/12/2006	€	<u>3.058.151</u>
	€	<u>1.194.053</u>

Voce	Valore al 31/12/2005	Valore al 31/12/2006	Variazioni
Anticipi a fornitori	0	3.400	3.400
Crediti v/so terzi	153.068	5.038	-148.030
Anticipi a terzi	7.000	4.282	-2.718
Crediti v/so Banco di Sicilia	21.000	21.000	0
Crediti v/so Az. Agricola Ten. Del Pisciotto	958.787	1.191.787	233.000
Crediti v/so Feudi del Pisciotto	597.738	1.298.959	701.221
Crediti v/so Az Turistica Flori.	97.008	98.658	1.650
Crediti v/so Isola Longa Turismo Rurale	0	3.500	3.500
Crediti v/so Soc. Infrastrutture Sicilia	0	412.478	412.478
Ratei per interessi attivi	0	2.065	2.065
Risconto oneri attuariali TFR IAS	33	33	0
Risconti attivi diversi	12.648	136	-12.512
	1.847.283	3.041.336	1.194.053

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 31/12/2005	€	391.712
Saldo al 31/12/2006	€	<u>1.505.210</u>
	€	<u>1.113.498</u>

Depositi bancari

Voce	Valore al 31/12/2005	Valore al 31/12/2006	Variazioni
Unicredit	196.623	58.333	-138.290
Banca Popolare di Sondrio	172.147	1.419.419	1.247.272
Banca Popolare dell'Emilia Romagna	4.594	3.504	-1.090
Bipop Carire	17.754	22.000	4.246
Cassa	595	1.954	1.359
TOTALE	391.712	1.505.210	1.113.498

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 2006 con quelli esposti sugli estratti conto bancari.

PASSIVO

9) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2005	€	2.544.771
Saldo al 31/12/2006	€	<u>2.732.792</u>
	€	<u>188.021</u>

Voce	Valore al 31/12/2005	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2006
Capitale Sociale	922.953	0	0	922.953
Riserva Legale	2.246	5.880	0	8.126
Riserva Straordinaria	42.677	111.715	0	154.392
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	2.427.176	117.595	0	2.544.771
Utile (perdita) dell'esercizio	117.595	188.021	(117.595)	188.021
PATRIMONIO NETTO	2.544.771	305.616	(117.595)	2.732.792

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 31/12/2006 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	8.126
Riserva straordinaria	154.392
Utile dell'esercizio	188.021

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 31/12/2005	Incrementi	Decrementi	Valore a 31/12/2006
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	0	0	1.526.025

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

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

	Capitale Sociale	Riserva sovrapprez. Azioni	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserve da rettifiche IAS	Risultato esercizio	Totale
Valori al 31/12/2004	922.953	1.526.025	1.071	20.349	(126.537)	83.315	2.427.176
Destinazione del risultato			1.175	22.328	59.812	(83.315)	
Attribuzione dividendi (€ .. per azione)							
Altre destinazioni							
Altre variazioni:							
Risultato esercizio						117.595	117.595
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

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	8.126	B	-
Altre riserve di utili	154.392	A, B, C	154.392
Riserva Transizione IFRS*	(66.725)	-	(66.725)
Totale			1.613.692

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

PASSIVITA' NON CORRENTI

10) *Debiti Finanziari*

Saldo al 31/12/2005	€	17.920.969
Saldo al 31/12/2006	€	17.655.876
	€	<u>-265.093</u>

I debiti finanziari sono costituiti da:

Voce	Valore al 31/12/2005	Valore al 31/12/2006	Variazioni
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	11.451.425	11.601.229	149.804
Debiti immob. In leasing	6.469.544	6.054.647	-414.897
TOTALE	17.920.969	17.655.876	-265.093

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 31/12/2005	€	5.621
Saldo al 31/12/2006	€	5.982
	€	<u>361</u>

La variazione è così costituita:

Voce	Fondo al 31/12/2005	Utilizzi	Accanto- namento	Oneri Finanziari	(Utili)/Perdite attualizzazione	Fondo al 31/12/2006
Impiegati	5.621	0	2.113	152	-1.904	5.982
	5.621	0	2.113	152	-1.904	5.982

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 31/12/2006 a 8.094

PASSIVITA' CORRENTI

12) Debiti finanziari

Saldo al 31/12/2005	€	1.925.817
Saldo al 31/12/2006	€	1.159.304
	€	<u>-766.513</u>

I debiti finanziari sono costituiti da:

Voce	Valore al 31/12/2005	Valore al 31/12/2006	Variazioni
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	730.273	298.336	-431.937
Debiti immob. In leasing	1.195.544	860.968	-334.576
TOTALE	1.925.817	1.159.304	-766.513

13) Debiti commerciali

Voce	Valore al 31/12/2005	Valore al 31/12/2006	Variazioni
Fornitori e collaboratori	1.523.948	168.810	-1.355.138
Fatture e note da ricevere	356.185	291.337	-64.848
Milano Finanza	1.248	1.248	0
Italia Oggi Erinne	357	357	0
TOTALE	1.881.739	461.752	-1.419.987

14) *Debiti tributari*

La voce accoglie le passività per imposte.

Voce	Valore al 31/12/2005	Valore al 31/12/2006	Variazioni
IRPEF per ritenute dipendenti	1.719	942	-777
IRPEF per ritenute autonomi/Co.Co.Co	3.000	1.899	-1.101
Debiti per imposte anticipate	75	75	0
Debiti per imposte differite	252.750	248.541	-4.209
Erario c/to IVA	0	53.278	53.278
Erario Irpeg-Irap	55.748	41.046	-14.702
TOTALE	313.292	345.781	32.489

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 31/12/2005			Valori al 31/12/2006		
	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	(128.500)	42.405	(1.155)	(132.000)	43.560	1.155
Storno terreni	(52.717)	(19.637)	(4.984)	(52.717)	(19.637)	--
Storno Immobili	(620.208)	(232.145)	(217.864)	(988.234)	(368.118)	(135.972)
Effetto Time value su crediti						
Beneficio fiscale su perdite dell'esercizio	(281.718)	92.967	92.967	(248.691)	82.068	(10.899)
Totale imposte anticipate		(116.410)	(131.036)		(262.127)	(145.716)
Imposte differite:						
Storno spese di quotazione	122.671	45.695	(22.848)	61.336	22.848	(22.848)
Storno altre immobilizzazioni	(15.932)	(5.935)	(5.935)	(24.854)	(9.258)	(3.324)
Attualizzazione TFR	110	36	35	(240)	(79)	(116)
Totale imposte differite		39.796	(28.748)		13.511	(26.288)
Imposte differite (anticipate) nette		(76.614)	(159.783)		(248.616)	(174.003)
Effetto Netto:						
Sul risultato d'esercizio		(159.783)			(172.003)	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		83.169			(76.614)	
Sul Patrimonio Netto Finale		<u>(76.614)</u>			<u>(248.617)</u>	

15) Altri debiti

La voce comprende i seguenti importi:

Voce	Valore al 31/12/2005	Valore al 31/12/2006	Variazioni
V/so Inps x contributi	1.670	1.681	11
Cauzioni	282.000	282.000	0
Note credito da emettere	32.300	32.300	0
Altri debiti	231.076	226.404	-4.672
Dip. C/Stipendi e liquidazioni	487	2.830	2.343
Rateo 13.ma 14.ma redazionale	1.376	1.412	36
Rateo ferie maturate	4.486	4.786	300
Risconto Oneri attuariali TFR IAS	0	1.904	1.904
TOTALE	553.395	553.317	-78

Conti d'ordine

Il totale dei conti d'ordine è Euro 19.603.475 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 € 18.000.000,00 e con Banca Popolare dell'Emilia Romagna per € 446.400,00.

NOSTRI BENI PRESSO TERZI, comprende il valore dei titoli presso la Monte Titoli per complessivi € 89.575.

CONTO ECONOMICO

RICAVI OPERATIVI

16) Ricavi e altri proventi

Saldo al 31/12/2005	€	2.507.733
Saldo al 31/12/2006	€	2.817.612
	€	<u>309.879</u>

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Voce	Valore al 31/12/2005	Valore al 31/12/2006	Variazioni
Altri ricavi dell'attività	2.381.817	2.733.427	351.610
Sconti e abbuoni attivi	1	0	-1
	2.381.818	2.733.427	351.609

Altri proventi

Voce	Valore al 31/12/2005	Valore al 31/12/2006	Variazioni
Altri ricavi e proventi	58.741	33.763	-24.978
Rimborsi assicurativi	0	4.997	4.997
Recupero spese Az. Agricola Tenuta	0	20.400	20.400
Plusvalenze	57.544	8.670	-48.874
Sopravvenienze attive	9.631	16.355	6.724
	125.915	84.185	-41.730

COSTI OPERATIVI

Saldo al 31/12/2005	€	1.053.342
Saldo al 31/12/2006	€	1.257.731
	€	<u>204.389</u>

17) Costi per acquisti

Voce	Valore al 31/12/2005	Valore al 31/12/2006	Variazioni
Acquisto altre merci	4.600	0	-4.600
Sconti e arrotondamenti	0	1	1
	4.600	1	-4.599

18) Costi per servizi

Voce	Valore al 31/12/2005	Valore al 31/12/2006	Variazioni
Costi marketing e commerciali	22.000	0	-22.000
Costi redazionali	0	800	800
Spese di rappresentanza	1.050	918	-132
Pubblicità infragruppo Milano Finanza Editori	1.248	0	-1.248
Pubblicità Infragruppo Italia Oggi Erinne	357	0	-357
Prestazioni di servizi	140.113	458.770	318.657
Manutenzioni	149.399	65.443	-83.956
Spese generali	513.035	391.055	-121.980
Godimento beni di terzi	3.395	6.009	2.614
	830.598	922.995	92.397

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 31/12/2005	Valore al 31/12/2006	Variazioni
Costi retribuzioni	30.308	36.216	5.909
Costi contributi	20.944	17.563	-3.381
Altre spese per il personale	220	220	0
Adeguamento attualizzazione TFR Ias	1.929	2.113	184
	53.401	56.112	2.712

20) Altri costi operativi

Voce	Valore al 31/12/2005	Valore al 31/12/2006	Variazioni
Emolimenti organi societari	96.961	97.758	797
Sopravvenienze passive di gestione	480	2.115	1.635
Sopravvenienze passive	2.663	69.560	66.897
Imposte e tasse	45.530	62.751	17.221
Altre spese	3.105	9.835	6.730
Spese da recuperare Az Agricola Ten.	0	20.400	20.400
Quotazione titoli	16.005	16.204	199
	164.743	278.623	113.880

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 31/12/2005	Valore al 31/12/2006	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni materiali	290.648	323.822	33.174
Accantonamento fondo svalutazione crediti	13.509	2.582	-10.927
	304.157	326.404	22.247

22) Proventi e oneri finanziari netti

Saldo al 31/12/2005	€	-817.109
Saldo al 31/12/2006	€	<u>-832.408</u>
	€	<u>15.299</u>

Altri proventi finanziari

Voce	Valore al 31/12/2005	Valore al 31/12/2006	Variazioni
Interessi bancari e postali	35.700	10.452	-25.248
Altri proventi	0	2.065	2.065
Int. Attivi su crediti diversi	1.052	0	-1.052
Interessi attivi su titoli tassati	104.574	200.567	95.993
TOTALE	141.326	213.084	71.758

Interessi e altri oneri finanziari

Voce	Valore al 31/12/2005	Valore al 31/12/2006	Variazioni
Interessi passivi bancari	0	84	84
Spese e commissioni bancarie	1.685	2.201	516
Interessi passivi su finanziamenti	739.032	725.629	-13.403
Altri interessi passivi	9.495	0	-9.495
Interessi passivi su mutui ipotecari	7.594	9.257	1.663
Oneri finanziari TFR Ias	103	152	49
Altri oneri finanziari	200.527	308.169	107.642
Totale oneri finanziari	958.435	1.045.492	87.057
Proventi/(Oneri) finanziari netti	-817.109	-832.408	-15.299

23) Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2005	€	215.531
Saldo al 31/12/2006	€	213.048
	€	<u>2.483</u>

Il saldo comprende il saldo Irap dell'anno per Euro 41.046 e imposte differite/anticipate per Euro 172.002

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 2006 ed il relativo *fair value* delle attività e passività finanziarie:

€ (migliaia)	Valore contabile	Fair value
Attività finanziarie		
<i>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti</i>	1.505.210	1.505.210
<i>Crediti commerciali</i>	717.072	717.072
<i>Altre partecipazioni e titoli</i>	2.848.717	2.848.717
<i>Altri crediti</i>	3.121.336	3.121.336
Passività finanziarie		
<i>Finanziamenti</i>		
- a tasso fisso	1.159.304	1.159.304
- a tasso variabile	--	--
<i>Debiti commerciali</i>	461.752	461.752
<i>Altri debiti</i>	553.317	553.317
<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:

C. Locazioni

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	31/12/05	31/12/06	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	1.710	1.956	246	14,39
Costi operativi diretti	132	85	(47)	(35,,61)
Margine di contribuzione	1.578	1.871	293	18,57
Incidenza % sui ricavi	92,28	95,65		

D. Facility management

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	31/12/05	31/12/06	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	672	777	105	15,63
Costi operativi diretti	271	262	9	(3,32)
Margine di contribuzione	401	515	114	28,43
Incidenza % sui ricavi	59,67	66,28		

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

I rapporti con l'azionista Class Editori S.p.A. sono stati di natura commerciale, con il riaddebito al costo di spese sostenute per conto della Società. Sono inoltre stati addebitati dalla controllante i costi previsti dal contratto di service stipulato all'atto della costituzione della Società.

Al 31.12.2006 sono in essere crediti commerciali versi le società controllate e correlate, meglio specificate nello specifico dettaglio, per Euro 3.101.197.

Al 31 dicembre 2006 non sono in essere crediti e/o debiti nei confronti di Class Editori S.p.A..

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 894.092
Onere finanziario effettivo: Euro 37.501
Ammortamento virtuale del periodo : Euro 36.077
Valore del bene alla fine dell'esercizio considerato come immobilizzazione: Euro 1.124.423

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 6.021.523
Onere finanziario effettivo: Euro 263.675
Ammortamento virtuale del periodo: Euro 180.197
Valore del bene alla fine dell'esercizio considerato come immobilizzazione: Euro 8.262.105

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 2006 l'attività è proseguita in modo positivo con operazioni di investimento nel settore turistico e vitivinicolo e subordinatamente al buon fine di queste operazioni, la società potrà registrare una crescita significativa di patrimonio.

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	81.000
Collegio sindacale	16.758

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

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 2006. 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 12 aprile 2006.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2006 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.

4. La Società detiene partecipazioni di controllo e, in ottemperanza alla vigente normativa, ha redatto il bilancio consolidato di Gruppo. Tale bilancio rappresenta un'integrazione del bilancio d'esercizio ai fini di un'adeguata informazione sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società e del Gruppo. Il bilancio consolidato è stato da noi esaminato e lo stesso, con la relativa relazione della società di revisione, viene presentato contestualmente al bilancio d'esercizio.

Milano, 11 aprile 2007

BDO Sala Scelsi Farina
Società di Revisione per Azioni



Paolo Scelsi
(Un Amministratore)