

RAGGIO DI LUNA

BILANCIO CIVILISTICO E CONSOLIDATO

AL 31 dicembre 2013

RAGGIO DI LUNA Spa

Sede Legale in Milano, via Piranesi 10

Capitale Sociale versato € 40.630.100

Registro delle Imprese e Codice Fiscale 03264120969

INDICE

Cariche sociali	pag. 3
Relazione sulla gestione del Gruppo Raggio di Luna	pag. 4
Fatti di rilievo dell'esercizio	pag. 9
Andamento delle Partecipazioni	pag. 14
Principali rischi ed incertezze cui il Gruppo è esposto	pag. 26
Eventi successivi al 31/12/2013	pag. 32
Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 34
Rapporti con le imprese controllate, collegate e controllanti	pag. 35
Attività di ricerca e sviluppo	pag. 35
Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti possedute dalla società	pag. 35
Principali contenziosi in essere	pag. 36
Bilancio consolidato del gruppo Raggio di Luna	
Stato Patrimoniale	pag. 42
Conto Economico	pag. 46
Rendiconto finanziario	pag. 48
Nota Integrativa	pag. 49
Relazione della Società di Revisione	pag. 107
Bilancio d'esercizio di Raggio di Luna	
Stato Patrimoniale	pag. 111
Conto Economico	pag. 114
Rendiconto finanziario	pag. 115
Nota Integrativa	pag. 116
Allegati	pag. 137
Proposta di destinazione del risultato di esercizio	pag. 142
Relazione della Società di Revisione	pag. 143
Relazione del Collegio Sindacale	pag. 146

CARICHE SOCIALI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE*

Presidente	Marco Cabassi
Amministratore Delegato	Matteo Cabassi
Consiglieri	Maria Chiara Cabassi Mariagabriella Cabassi Giuseppe Di Giovanna Paolo Notari

COLLEGIO SINDACALE**

Presidente	Gigliola Villa
Sindaci Effettivi	Ambrogio Brambilla Roberto Castoldi
Sindaci supplenti	Roberto Tribuno

SOCIETA' DI REVISIONE

Deloitte & Touche Spa

* I consiglieri di amministrazione Andrea Raschi e Giulio Ferrari hanno rassegnato le dimissioni dal Consiglio di Amministrazione rispettivamente in data 30 aprile 2014 e 13 maggio 2014.

** Il presidente del Collegio Sindacale Carlo Veronelli ha rassegnato le dimissioni in data 13 maggio 2014 ed al suo posto è subentrato il sindaco supplente Gigliola Villa.

Disclaimer

La presente relazione, ed in particolare la Sezione intitolata "Evoluzione prevedibile della gestione", contiene informazioni previsionali ("forward-looking statements"). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni del Gruppo relativamente ad eventi futuri e, per loro natura, sono soggette ad una componente intrinseca di rischio e incertezza. Si riferiscono ad eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro. I risultati effettivi potrebbero differire da quelli contenuti in dette dichiarazioni a causa di una molteplicità di fattori, quali la volatilità dei mercati del capitale e finanziari, variazioni nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, mutamenti della normativa e del contesto istituzionale e molti altri fattori, la maggioranza dei quali è al di fuori del controllo del Gruppo.

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL GRUPPO RAGGIO DI LUNA

Il difficile contesto economico che ha caratterizzato a partire dal 2008 l'economia reale ed i mercati finanziari si è tradotto, da un punto di vista operativo, in un allungamento dei tempi previsti per le vendite di immobili e la commercializzazione di spazi in locazione. Le menzionate difficoltà operative, che hanno coinvolto in primis il comparto immobiliare, principale linea di attività del Gruppo, hanno contribuito a generare una situazione di temporanea tensione finanziaria. Nel corso del presente esercizio il Gruppo Raggio di Luna si è pertanto focalizzato sulla definizione di specifici accordi con il sistema bancario al fine di ridefinire gli impegni di natura finanziaria coerentemente con i flussi attesi dalla gestione operativa. Nelle more delle negoziazioni il sistema bancario ha mantenuto il proprio sostegno finanziario al Gruppo per tutto il 2013. Nel mese di agosto 2013 il Gruppo Brioschi ha sottoscritto una specifica convenzione di riassetto del debito della principale controllata Milanofiori 2000 mentre per la capogruppo e le restanti maggiori società controllate, gli accordi con il ceto bancario sono stati perfezionati, e divenuti efficaci, nel mese di maggio 2014. Per quanto riguarda invece il Gruppo Sintesi ed il Gruppo Bastogi il sistema bancario ha confermato il sostegno nel corso di tutto il 2013 e sono attualmente in corso di perfezionamento gli accordi esecutivi.

La situazione consolidata del gruppo Raggio di Luna per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 presenta un utile operativo di 2,4 milioni di euro rispetto ad una perdita di 35,4 milioni di euro al 31 dicembre 2012 inclusiva di oneri di natura non ricorrente relativi alla svalutazione di un'area di proprietà a Monza per circa 36,2 milioni di euro.

La gestione finanziaria incide negativamente per 17,5 milioni di euro (17,2 milioni di euro nel 2012) mentre la gestione delle partecipazioni registra una perdita di 8,2 milioni di euro principalmente attribuibile alla svalutazione della partecipazione nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare (6,1 milioni di euro) oltre che a svalutazioni di titoli.

Il risultato netto dell'esercizio di pertinenza del Gruppo è pertanto negativo per 10,1 milioni di euro (28,2 milioni di euro al 31 dicembre 2012) principalmente per effetto di oneri finanziari netti e svalutazioni di partecipazioni.

Al 31 dicembre 2013 il capitale investito netto del gruppo Raggio di Luna passa da 507 milioni di euro a 487 milioni di euro e il patrimonio netto consolidato ammonta a 95 milioni di euro rispetto ai 117 milioni di euro al 31 dicembre 2012, per effetto del risultato dell'esercizio. L'indebitamento finanziario netto è pari a 392 milioni di euro rispetto a 389 milioni di euro al 31 dicembre 2012.

Si riportano nel seguito i principali elementi del conto economico e dello stato patrimoniale comparati con quelli dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012.

Conto Economico Consolidato del Gruppo Raggio di Luna

In migliaia di Euro

CONTO ECONOMICO	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
VALORE DELLA PRODUZIONE	89.551	50.379
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(886)	(1.691)
Per servizi	(47.511)	(45.578)
Per godimento di beni di terzi	(1.132)	(1.517)
Per il personale	(12.788)	(12.144)
Variazione rim.ze di materie prime, suss., di cons. e merci	1	(7)
Accantonamenti per rischi	(103)	(220)
Altri accantonamenti	(24)	0
Oneri diversi di gestione	(6.916)	(7.959)
MARGINE OPERATIVO LORDO	20.192	(18.737)
Ammortamenti e svalutazioni	(17.817)	(16.662)
MARGINE OPERATIVO NETTO	2.375	(35.399)
Proventi da partecipazioni	0	0
Altri proventi finanziari	1.739	1.912
Interessi ed altri oneri finanziari	(19.248)	(19.142)
Utili e perdite su cambi	0	0
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) FINANZIARI	(17.509)	(17.230)
Rivalutazioni	606	146
Svalutazioni	(8.770)	(8.125)
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARI	(8.164)	(7.979)
MARGINE NETTO DELLA GESTIONE	(23.298)	(60.608)
Proventi straordinari	2.354	398
Oneri straordinari	(158)	(142)
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) STRAORDINARI	2.196	256
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(21.102)	(60.352)
IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO	(765)	11.782
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(21.867)	(48.570)
PERDITA (UTILE) DI TERZI	11.816	20.393
UTILE (PERDITA) DI GRUPPO	(10.051)	(28.177)

Stato Patrimoniale Consolidato del Gruppo Raggio di Luna

In migliaia di Euro

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
CREDITI VS. CLIENTI	10.767	11.503
(DEBITI VS. FORNITORI)	(45.916)	(44.630)
(ACCONTI)	(6.126)	(2.917)
(DEBITI RAPPRESENTATI DA TITOLI DI CREDITO)	0	0
RIMANENZE DIVERSE DA TERRENI E FABBRICATI	979	101
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	8.090	10.089
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	339.780	351.728
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	8.552	16.257
RIMANENZE - TERRENI E FABBRICATI	225.747	216.664
CREDITI VS. CONTROLLATE E ALTRE CONSOCIATE	1.579	1.315
ALTRE ATTIVITA'	16.407	16.673
(DEBITI VS. CONTROLLATE E ALTRE CONSOCIATE)	(2.213)	(2.952)
(ALTRE PASSIVITA')	(38.359)	(34.019)
(TFR)	(3.543)	(3.316)
(FONDO PER RISCHI E ONERI)	(28.719)	(29.963)
CAPITALE INVESTITO NETTO	487.025	506.533
FINANZIATO DA		
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	20.519	30.570
CAPITALE E RISERVE DI TERZI	74.780	86.563
PATRIMONIO NETTO	95.299	117.133
(ATTIVITA' FINANZIARIE)	(118)	(118)
(DISPONIBILITA' LIQUIDE)	(23.967)	(6.353)
DEBITI VS. SOCI PER FINANZIAMENTI	194	224
DEBITI VS. BANCHE	260.807	149.209
DEBITI VS. ALTRI FINANZIATORI	3.236	3.708
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	240.152	146.670
OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI		
DEBITI VS. SOCI PER FINANZIAMENTI	0	0
DEBITI VS. BANCHE	94.818	184.999
DEBITI VS. ALTRI FINANZIATORI	56.756	57.731
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	151.574	242.730
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	391.726	389.400
FONTI DI FINANZIAMENTO	487.025	506.533

Per una migliore comprensione del bilancio consolidato si riportano nel seguito alcuni indicatori economico-finanziari:

INDICATORE	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
Rapporto di indebitamento	4,11	3,32
Posizione finanziaria netta / Capitale investito netto	0,80	0,77
Indice di redditività del capitale investito	0,005	Neg.

Il rapporto di indebitamento è determinato come rapporto tra la posizione finanziaria netta complessiva e il patrimonio netto consolidato inclusivo del capitale e riserve di pertinenza delle minoranze.

Le definizioni di posizione finanziaria netta e capitale investito netto utilizzate ai fini della determinazione dell'indice in oggetto sono desumibili dalle tabelle di stato patrimoniale riclassificato sopra riportate.

L'indice di redditività del capitale investito è determinato come rapporto tra il Margine Operativo Netto e il Capitale Investito come riportati nelle tabelle di stato patrimoniale e conto economico riclassificato.

L'andamento degli indicatori sopra riportati è coerente con la politica fonti-impieghi adottata dal Gruppo nel corso dell'esercizio.

DATI SINTETICI DI RAGGIO DI LUNA Spa

La società chiude l'esercizio al 31 dicembre 2013 con una perdita netta di 14,8 milioni di euro rispetto ad una perdita di 3,5 milioni di euro dell'esercizio precedente chiuso al 31 dicembre 2012. La variazione rispetto all'esercizio precedente è principalmente attribuibile a maggiori svalutazioni delle partecipazioni.

Nel seguito si riportano i dati sintetici economici e patrimoniali.

Conto economico

In migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
VALORE DELLA PRODUZIONE	301	782
Per servizi	(705)	(836)
Per godimento beni di terzi	(21)	(16)
Per il personale	(368)	(292)
Oneri diversi di gestione	(331)	(506)
MARGINE OPERATIVO LORDO	(1.124)	(868)
Ammortamenti e svalutazioni	(11)	(14)
MARGINE OPERATIVO NETTO	(1.135)	(882)
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) FINANZIARI	(89)	(36)
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(13.632)	(2.854)
MARGINE NETTO DELLA GESTIONE	(14.856)	(3.772)
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) STRAORDINARI	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(14.856)	(3.772)
IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO	10	289
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(14.846)	(3.483)

Stato patrimoniale

In migliaia di euro

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	5	3
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	17	22
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	181.141	197.363
RIMANENZE - TERRENI E FABBRICATI	870	870
CREDITI VS. CLIENTI	254	293
(DEBITI VS. FORNITORI)	(1.064)	(954)
CREDITI INFRAGRUPPO	10.957	9.368
ALTRE ATTIVITA'	317	309
(DEBITI INFRAGRUPPO)	(7.033)	(8.467)
(ALTRE PASSIVITA')	(8.946)	(8.258)
(TFR)	(80)	(44)
(FONDO PER RISCHI E ONERI)	(9.519)	(8.807)
CAPITALE INVESTITO NETTO	166.919	181.698
FINANZIATO DA		
PATRIMONIO NETTO	167.049	181.895
(ATTIVITA' FINANZIARIE)	(100)	(100)
(DISPONIBILITA' LIQUIDE)	(30)	(97)
DEBITI VS. BANCHE	0	0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(130)	(197)
OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI	0	0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M/ L	0	0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	(130)	(197)
FONTI DI FINANZIAMENTO	166.919	181.698

Il capitale investito al 31 dicembre 2013 è pari a 167 milioni di euro rispetto a 182 milioni di euro al 31 dicembre 2012, mentre la posizione finanziaria netta è negativa di 0,1 milioni di euro rispetto a 0,2 milioni di euro al 31 dicembre 2013.

FATTI DI RILIEVO DELL'ESERCIZIO

Raggio di Luna

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2012

Il 28 giugno 2013 l'Assemblea degli azionisti di Raggio di Luna ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012, riportando a nuovo la perdita di euro 3.482.699.

Sintesi (partecipata al 100%)

Incasso da procedura fallimento Sasea Holding

Nei mesi di aprile e maggio 2013 la controllata Sintesi ha incassato dalla procedura fallimentare di Sasea Holding l'importo complessivo di 1,2 milioni di euro sulla base del piano di riparto definitivo. Gli effetti economici, anch'essi pari a 1,2 milioni di euro, sono stati contabilizzati nel primo semestre del 2013.

Procedimento ex art. 42 bis Dpr 327/2001 sull'area di proprietà a Bollate

Il 31 luglio 2013 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha concluso il procedimento di acquisizione coattiva al patrimonio indisponibile dello Stato ("Decreto 31 luglio 2013") dell'area di Bollate di proprietà della società controllata Sintesi. Con tale Decreto il Ministero ha riconosciuto la natura edificatoria dell'area ed ha attribuito a Sintesi un indennizzo complessivo di Euro 7,4 milioni di euro.

Sintesi, che il 6 novembre 2013 ha incassato l'importo sopra indicato quale mero parziale indennizzo sulle maggiori somme alla stessa dovute ai sensi dell'art. 42 bis, ha impugnato il Decreto 31 luglio 2013 sia in sede civile che amministrativa. Per maggiori informazioni di veda la sezione "Principali contenziosi in essere".

Bastogi (partecipata al 75,47% da Raggio di Luna) e sue controllate

H2C Gestioni (partecipata indirettamente da Bastogi al 100%)

Rinegoziazione del contratto di locazione dell'immobile a destinazione alberghiera di Milanofiori

Il 10 giugno 2013 la controllata H2C Gestioni (controllata indirettamente da Bastogi al 100% per tramite di H2C in liquidazione) ha ridefinito con la consociata Milanofiori 2000 i termini del contratto di locazione dell'immobile ad uso alberghiero di Assago. I nuovi accordi prevedono che il canone di locazione, precedentemente determinato con quote crescenti dei canoni durante la durata del contratto, sia ora definito su base variabile ed in relazione all'andamento dei ricavi dell'albergo, come peraltro usuale sul mercato. Detta rinegoziazione ha generato un provento non ricorrente di 1,4 milioni di euro a livello di settore operativo alberghiero (e conseguentemente nel bilancio consolidato del Gruppo Bastogi), mentre non ha avuto alcun effetto a livello di bilancio consolidato del Gruppo Raggio di Luna in quanto originato da una operazione infragrupo.

Adesione all'accordo tra l'ABI e le associazioni di categoria

Nel mese di novembre 2013 H2C Gestioni ha ottenuto la sospensione del pagamento delle quote capitale relative al contratto di leasing mobiliare relativo agli arredi della struttura alberghiera di Assago. La sospensione è efficace retroattivamente dall'1 luglio 2013 per un periodo di 6 mesi come previsto dalla normativa di legge. L'effetto finanziario positivo è stato pari a circa 0,1 milioni di euro.

Brioschi Sviluppo Immobiliare e sue controllate

Brioschi Sviluppo Immobiliare (partecipata al 50,01% da Raggio di Luna)

Cessione della partecipazione in Residenze Heliopolis S.r.l.

L'11 gennaio 2013 la società collegata Generale di Costruzioni S.r.l., posseduta al 40% da Brioschi Sviluppo Immobiliare, ha ceduto a soggetti terzi la partecipazione nella società collegata Residenze Heliopolis S.r.l. (a sua volta posseduta al 40% da Generale di Costruzioni). Il prezzo di cessione, pari a 2,5 milioni di euro, ha permesso di generare nel bilancio consolidato di Raggio di Luna un provento di circa 0,6 milioni di euro derivante dalla valutazione della partecipazione nella collegata Generale di Costruzioni.

Messa in liquidazione della società collegata Generale di Costruzioni

Il 25 luglio 2013 l'Assemblea dei Soci della società collegata Generale di Costruzioni Srl (posseduta al 40% da Brioschi Sviluppo Immobiliare) ha deliberato la messa in liquidazione della società.

Situazione patrimoniale al 31 agosto 2013

Il 27 settembre 2013 il Consiglio di Amministrazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. ha approvato una situazione patrimoniale della Società aggiornata al 31 agosto 2013, che riporta una perdita di periodo (1 gennaio 2013 – 31 agosto 2013) di 11.329.624 euro. Tale perdita, unitamente alle perdite degli esercizi precedenti portate a nuovo, al netto di tutte le riserve esistenti, genera una perdita netta di 75.715.973 euro, superiore ad un terzo del capitale sociale, confermando così la sussistenza dei presupposti per l'applicazione dell'art. 2446 del Codice Civile.

Il Consiglio di Amministrazione, in considerazione della prevedibile evoluzione della gestione, ha proposto all'Assemblea degli Azionisti convocata per il 30 ottobre 2013 di rinviare a nuovo le perdite complessivamente risultanti al 31 agosto 2013 e, quindi, di differire l'adozione dei provvedimenti previsti dall'art. 2446, secondo comma, del codice civile, all'Assemblea di approvazione del bilancio del prossimo esercizio. Il 28 ottobre 2013 l'Assemblea degli Azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. ha approvato quanto proposto.

Milanofiori 2000 (partecipata al 100% da Brioschi Sviluppo Immobiliare)

La società è proprietaria di un'area di 360.000 mq al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase avanzata di realizzazione il progetto Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 mq di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria, commerciale e residenziale. Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 159.800 mq circa, di cui commercializzati circa 146.200 mq.

Nel corso dell'anno 2013 è inoltre proseguita la commercializzazione del complesso con la cessione, nel febbraio 2014, ad un primario fondo immobiliare di un edificio ad uso uffici ("U27") di oltre 22.000 mq di slp, già integralmente locato a Nestlé Italiana. Per quanto riguarda gli uffici, nel mese di maggio 2014 è stato ceduto, anch'esso ad un primario fondo immobiliare, l'edificio "U10" di circa 13.100 mq di slp, che costituiva l'ultimo immobile uso uffici nel portafoglio di Milanofiori 2000.

L'area commerciale dedicata alle grandi superfici di vendita è locata a noti marchi tra cui Il Gigante, Unieuro-PC City, Prénatal e Leroy Merlin, che si affiancano a Virgin Active per la gestione del fitness, UCI Cinemas per il cinema multisala e H2C per l'albergo nella piazza del complesso.

Per quanto riguarda la ristorazione, oltre agli spazi già locati nella piazza commerciale a primari operatori del settore (tra gli altri, il Panino Giusto, i Fratelli La Bufala, e Autogrill), è presente nel comparto un punto di ristorazione Mc Drive inaugurato nel gennaio 2012.

Nel corso dell'anno 2013 è inoltre proseguita la commercializzazione della residenza libera ("R1") per cui sono stati rogitati circa 1.500 mq di slp; alla data della presente relazione sono stati rogitati ulteriori 462 mq di slp e ne residuano circa 8.100 da commercializzare.

Riportiamo nel seguito i principali eventi che hanno interessato la società nel corso del 2013:

Cessione dell'immobile ad uso uffici denominato "U27"

Il 13 maggio 2013 la controllata Milanofiori 2000 ha sottoscritto con un primario fondo istituzionale un contratto preliminare di compravendita per l'edificio ad uso uffici denominato "U27" del comparto di Milanofiori Nord.

L'immobile, la cui edificazione è terminata nei primi mesi del 2014, è costituito da sette piani fuori terra ad uso uffici per un totale di circa 22.000 mq. e da un piano interrato destinato ad autorimessa ed è la sede italiana del Gruppo Nestlé. La cessione è stata perfezionata con il trasferimento della proprietà il 26 febbraio 2014. Il prezzo di vendita pari a 68,8 milioni di euro ha permesso di generare nel bilancio consolidato del Gruppo Brioschi un margine lordo di circa 4 milioni di euro. Da un punto di vista finanziario la cessione ha permesso di rimborsare 45,5 milioni di euro di finanziamenti.

Rinegoziazione del contratto di locazione dell'immobile a destinazione alberghiera di Milanofiori-Assago

Si veda la sezione "H2C Gestioni" per una descrizione della fattispecie. Specularmente a quanto ivi riportato, detta rinegoziazione ha generato un onere una-tantum di 1,4 milioni di euro a livello di settore operativo immobiliare (e conseguentemente nel bilancio consolidato del Gruppo Brioschi), mentre non ha avuto alcun effetto a livello di bilancio consolidato del Gruppo Raggio di Luna in quanto originato da una operazione infragruppo.

Sottoscrizione della Convenzione con il ceto bancario

Il 31 luglio 2013 (con efficacia 6 agosto 2013) Milanofiori 2000 ha sottoscritto con le controparti bancarie, previa asseverazione ex art- 67 L.F. del proprio piano industriale e finanziario 2013-2017, una convenzione per la ridefinizione complessiva degli impegni finanziari della società. Gli accordi sottoscritti prevedono, tra l'altro:

- a) la sospensione per un periodo massimo di 24 mesi dei rimborsi in linea capitale della tranche A e della tranche B del finanziamento strutturato su Milanofiori con previsione di rimborso integrale al massimo entro il 31 dicembre 2014 delle rate in scadenza anteriori a tale data e quantificabili complessivamente in circa 20 milioni di euro;
- b) la disponibilità per Milanofiori 2000 di alcuni immobili (per un importo di circa 16 milioni di euro) precedentemente vincolati contrattualmente a meccanismi di rimborso anticipato obbligatorio della tranche B;
- c) la sospensione temporanea fino al 31 dicembre 2014, eventualmente prorogabile a determinate condizioni al 31 dicembre 2018, della previsione contrattuale di rimborso anticipato obbligatorio della tranche A per effetto di eventuali eccedenze di cassa originate dalla gestione operativa dei beni immobili a garanzia (c.d. "cash sweep");
- d) di consentire inoltre a Milanofiori 2000 di distribuire eventuali eccedenze di cassa alla controllante Brioschi Sviluppo Immobiliare e trasferire parte delle aree edificabili residue di Milanofiori Nord ad una Newco, a cui è concesso assumere ulteriore indebitamento.

Accordo transattivo con il fornitore Adanti/Strabag

Il 5 agosto 2013 è stato sottoscritto un accordo che definisce transattivamente il debito verso il fornitore Adanti/Strabag in 4,1 milioni di euro (già iscritto in bilancio al 30 giugno 2013 alla voce fatture da ricevere per 2,8 milioni di euro) e che prevede il pagamento da parte di Milanofiori 2000 di 0,3 milioni di euro in contanti oltre la dazione in pagamento di 1.820 mq (circa il 60% della slp di proprietà) di un immobile ad Assago (edificio c.d. "Ex Serravalle").

Adesione all'accordo tra l'ABI e le associazioni di categoria

Nel mese di settembre 2013 Milanofiori 2000 ha formalizzato la moratoria di legge per 12 mesi (Accordo ABI) del pagamento delle rate in conto capitale dei contratti di leasing relativi alla piazza commerciale di Milanofiori Nord. Gli accordi prevedono una sospensione degli obblighi di rimborso delle quote in conto capitale per 12 mesi con effetto retroattivo dal 21 dicembre 2012. Il beneficio finanziario conseguente è sostanzialmente attribuibile interamente all'esercizio 2013 ed è pari a circa 1,9 milioni di euro.

S'Isca Manna (partecipata al 100% da Brioschi Sviluppo Immobiliare)

Cessione della partecipazione in Acqua Durci

Il 30 maggio 2013 la società controllata S'Isca Manna srl ha ceduto a soggetti terzi il 100% delle quote della società Acqua Durci srl. Il prezzo, definito in complessivi 0,2 milioni di euro, ha generato nel bilancio consolidato una plusvalenza lorda di 0,1 milioni di euro.

Moratoria del contratto di leasing relativo all'immobile "Il Feudo" di Quartu S. Elena

Nel mese di luglio 2013 la controllata S'Isca Manna ha ottenuto la sospensione dei pagamenti delle quote capitale del contratto di leasing relativo all'immobile "Il Feudo" di Quartu S. Elena per un periodo di 12 mesi dal mese di giugno 2013 al mese di maggio 2014. Il beneficio finanziario derivante da tale sospensione è pari a circa 0,2 milioni di euro.

Fondo comune di investimento Immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare (quota detenuta al 50% da Brioschi Sviluppo Immobiliare)

Nel mese di dicembre 2007 la Società ha sottoscritto in misura paritetica con il Gruppo Gandolfi, le quote del Fondo Immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare, promosso e gestito da Numeria Sgr. Tale fondo rappresenta il veicolo con cui si è proceduto ad effettuare l'operazione di acquisto di un complesso immobiliare a Modena.

Le attività del Fondo sono riferite principalmente all'immobile di Modena mentre le passività sono riferite al mutuo ipotecario concesso alla società da Intesa Sanpaolo.

Nel corso del primo semestre del 2013 il Fondo ha provveduto a ridefinire la scadenza del menzionato mutuo ipotecario; la dilazione di rimborso comporterà maggiori oneri finanziari che, congiuntamente all'attuale rallentamento del mercato immobiliare, stanno conducendo il Fondo a valutare possibili scenari di dismissione dell'immobile a valori anche inferiori rispetto a quanto originariamente ipotizzato, ma tali da consentire l'integrale rimborso dell'indebitamento bancario e la conseguente chiusura del fondo senza la richiesta di ulteriore apporto ai soci.

In considerazione di quanto sopra gli amministratori della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare hanno ritenuto opportuno svalutare integralmente l'investimento.

ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI PARTECIPAZIONI

SINTESI spa

Il risultato operativo migliora di circa 8,3 milioni di euro passando da una perdita di 3,4 milioni ad un utile di 4,9 milioni di euro principalmente per effetto dell'indennizzo di 7,4 milioni di euro relativo all'area di Bollate ed a minori svalutazioni e accantonamenti per circa 0,9 milioni di euro. Il risultato netto è positivo di 1,8 milioni di euro (negativo di 6,6 milioni di euro al 31 dicembre 2012) e riflette un provento di natura straordinaria relativo ad un incasso da una procedura fallimentare per circa 1,3 milioni di euro e imposte di competenza dell'esercizio per 1,9 milioni di euro.

Sotto il profilo patrimoniale, il capitale investito netto al 31 dicembre 2013 è pari a 47,5 milioni di euro rispetto a 45,2 milioni di euro al 31 dicembre 2012. L'aumento è principalmente attribuibile al risultato d'esercizio.

La posizione finanziaria netta si riduce da 46 milioni di euro a 40,5 milioni di euro per effetto dei menzionati incassi registrati nell'esercizio.

Si riportano i principali elementi del conto economico e dello stato patrimoniale comparati con quelli dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012.

Conto Economico Civilistico

In migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
VALORE DELLA PRODUZIONE	7.483	78
Per servizi	(443)	(458)
Per godimento di beni di terzi	0	(72)
Per il personale	(238)	(192)
Oneri diversi di gestione	(297)	(251)
MARGINE OPERATIVO LORDO	6.505	(895)
Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	(1.612)	(2.478)
MARGINE OPERATIVO NETTO	4.893	(3.373)
Proventi da partecipazioni	0	0
Altri proventi finanziari	353	317
Interessi ed altri oneri finanziari	(2.795)	(2.961)
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) FINANZIARI	(2.442)	(2.644)
Rivalutazioni	0	0
Svalutazioni	(133)	(1.221)
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARI	(133)	(1.221)
MARGINE NETTO DELLA GESTIONE	2.318	(7.238)
Proventi straordinari	1.344	0
Oneri straordinari	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	3.662	(7.238)
IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO	(1.909)	620
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	1.753	(6.618)

Stato Patrimoniale Civilistico

In migliaia di euro

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	599	523
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	11.931	12.820
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	58.094	58.971
RIMANENZE - TERRENI E FABBRICATI	114	114
CREDITI VS. CLIENTI	68	5
(DEBITI VS. FORNITORI)	(410)	(346)
CREDITI INFRAGRUPPO	5.390	4.181
ALTRE ATTIVITA'	852	639
(DEBITI INFRAGRUPPO)	(20.721)	(27.266)
(ALTRE PASSIVITA')	(2.497)	(689)
(TFR)	(144)	(151)
(FONDO PER RISCHI E ONERI)	(5.819)	(3.625)
CAPITALE INVESTITO NETTO	47.457	45.176
FINANZIATO DA		
PATRIMONIO NETTO	6.953	(799)
(DISPONIBILITA' LIQUIDE e ATTIVITA' FINANZIARIE)	(8.539)	(25)
DEBITI VS. BANCHE	49.043	6.627
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	40.504	6.602
DEBITI VS. BANCHE	0	39.373
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M/ L	0	39.373
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	40.504	45.975
FONTI DI FINANZIAMENTO	47.457	45.176

Gruppo Forumnet

Forumnet Holding, unitamente alle sue controllate dirette ed indirette, ha svolto nel corso dell'esercizio in via principale attività di gestione di arene polifunzionali, quali il Mediolanum Forum, situato a sud di Milano, il PalaLottomatica a Roma e del Teatro della Luna sito ad Assago (Mi) ed in via secondaria attività di servizi complementari o correlati all'attività principale.

Il conto economico consolidato per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2013 presenta un utile operativo pari a 2,1 milioni di euro in miglioramento rispetto a 0,6 milioni di euro dell'esercizio precedente. Il miglioramento è principalmente attribuibile al positivo andamento degli eventi registrato nel corso dell'esercizio.

Il risultato netto al 31 dicembre 2013 è positivo di 1,4 milioni di euro rispetto ad una perdita di 0,4 milioni di euro dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2012 sostanzialmente per le medesime motivazioni sopra riportate.

Conto economico consolidato riclassificato del Gruppo Forumnet

In migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
VALORE DELLA PRODUZIONE	22.813	20.871
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(491)	(496)
Per servizi	(9.748)	(9.624)
Per godimento di beni di terzi	(426)	(442)
Per il personale	(5.136)	(4.420)
Variazione rim.ze di materie prime, suss., di cons. e merci	1	(7)
Oneri diversi di gestione	(1.265)	(1.184)
MARGINE OPERATIVO LORDO	5.748	4.698
Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	(3.599)	(4.081)
MARGINE OPERATIVO NETTO	2.149	617
Proventi da partecipazioni	0	0
Altri proventi finanziari	6	64
Interessi ed altri oneri finanziari	(897)	(1.087)
Utili e perdite su cambi	(2)	0
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) FINANZIARI	(893)	(1.023)
Rivalutazioni	0	0
Svalutazioni	(12)	(12)
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIA	(12)	(12)
MARGINE NETTO DELLA GESTIONE	1.244	(418)
Proventi straordinari	106	347
Oneri straordinari	(47)	(58)
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) STRAORDINARI	59	289
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.303	(129)
IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO	63	(295)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	1.366	(424)
PERDITA (UTILE) DI TERZI	7	4
UTILE (PERDITA) DI GRUPPO	1.373	(420)

Stato patrimoniale consolidato riclassificato del Gruppo Forumnet

In migliaia di euro

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	3.463	4.860
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	31.031	32.106
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	16	16
CREDITI VS. CLIENTI E RIMANENZE (DEBITI VS. FORNITORI)	4.083 (5.924)	3.856 (5.490)
ALTRE ATTIVITA' (ALTRE PASSIVITA')	9.675 (8.568)	9.703 (8.777)
(TFR) e (FONDO PER RISCHI E ONERI)	(3.433)	(3.141)
CAPITALE INVESTITO NETTO	30.343	33.133
FINANZIATO DA		
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	10.407	9.031
CAPITALE E RISERVE DI TERZI	(6)	(5)
PATRIMONIO NETTO	10.401	9.026
(DISPONIBILITA' LIQUIDE)	(653)	(935)
DEBITI VS. SOCI PER FINANZIAMENTI	0	0
DEBITI VS. BANCHE	4.095	4.291
DEBITI VS. ALTRI FINANZIATORI	500	514
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	3.942	3.870
DEBITI VS. BANCHE	11.846	15.621
DEBITI VS. ALTRI FINANZIATORI	4.154	4.616
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	16.000	20.237
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	19.942	24.107
FONTI DI FINANZIAMENTO	30.343	33.133

Gruppo Bastogi

Al 31 dicembre 2013 il Gruppo Bastogi migliora la performance operativa riducendo la perdita operativa da 4,7 milioni di euro al 31 dicembre 2012 a 2,7 milioni di euro. Detto miglioramento riflette un provento non ricorrente di 1,4 milioni di euro derivante dalla ridefinizione del contratto di locazione della struttura alberghiera di Milanofiori

Il risultato netto è negativo di 4,1 milioni rispetto a 4,9 milioni al 31 dicembre 2012 che, peraltro, rifletteva la contabilizzazione di imposte anticipate per 1,1 milioni di euro.

Nel 2013, il comparto alberghiero ha registrato un sostanziale pareggio operativo, in netto miglioramento rispetto ad una perdita di 2,1 milioni di euro al 31 dicembre 2012. Tale miglioramento è interamente attribuibile alla struttura alberghiera di Milanofiori, anche per le ragioni sopra descritte. Il comparto dei servizi per l'arte registra nell'esercizio una perdita operativa di circa 0,7 milioni di euro (0,4 milioni di euro al 31 dicembre 2012), principalmente in ragione delle attuali difficili condizioni di mercato. I costi di holding e delle altre attività minori si riducono di 0,2 milioni di euro passando da 2,2 milioni di euro al 31 dicembre 2012 a 2,0 milioni di euro al 31 dicembre 2013.

Il risultato consolidato netto dell'esercizio è negativo per circa 4,1 milioni di euro, in miglioramento rispetto alla perdita di circa 4,9 milioni di euro dell'esercizio 2012, anche grazie ai proventi non ricorrenti sopra menzionati.

Al 31 dicembre 2013, il capitale investito netto del Gruppo Bastogi è pari a circa 30,5 milioni di euro rispetto ai 36,5 milioni di euro al 31 dicembre 2012. La riduzione è principalmente attribuibile alla perdita di esercizio.

L'indebitamento finanziario netto consolidato è pari a circa 27,1 milioni di euro rispetto a 27,5 milioni di euro al 31 dicembre 2012.

Si ricorda che Bastogi spa redige il bilancio consolidato applicando i principi contabili internazionali, pertanto i valori riportati sono riespressi applicando i principi contabili italiani. Nel seguito si riportano i principali elementi del conto economico e dello stato patrimoniale, comparati al 31 dicembre 2012.

Conto economico consolidato*

CONTO ECONOMICO	In migliaia di euro	
	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
VALORE DELLA PRODUZIONE	13.181	12.159
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(358)	(368)
Per servizi	(5.788)	(6.379)
Per godimento di beni di terzi	(1.321)	(1.785)
Per il personale	(4.200)	(4.385)
Variazione rim.ze di materie prime, suss., di cons. e merci	0	0
Accantonamenti per rischi	(40)	(202)
Oneri diversi di gestione	(897)	(828)
MARGINE OPERATIVO LORDO	577	(1.788)
Ammortamenti e svalutazioni	(3.285)	(2.897)
MARGINE OPERATIVO NETTO	(2.708)	(4.685)
Proventi da partecipazioni	0	0
Altri proventi finanziari	32	110
Interessi ed altri oneri finanziari	(1.422)	(1.545)
Utili e perdite su cambi	0	0
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) FINANZIARI	(1.390)	(1.435)
Rivalutazioni	3	50
Svalutazioni	0	0
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIA	3	50
MARGINE NETTO DELLA GESTIONE	(4.095)	(6.070)
Proventi straordinari	0	3
Oneri straordinari	(5)	(16)
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) STRAORDINARI	(5)	(13)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(4.100)	(6.083)
IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO	(42)	1.141
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(4.142)	(4.942)
PERDITA (UTILE) DI TERZI	0	0
UTILE (PERDITA) DI GRUPPO	(4.142)	(4.942)

* redatto secondo principi contabili italiani

Stato patrimoniale consolidato*

In migliaia di euro

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
CREDITI VS. CLIENTI	2.388	2.891
(DEBITI VS. FORNITORI)	(3.670)	(3.257)
(ACCONTI)	(51)	(29)
(DEBITI RAPPRESENTATI DA TITOLI DI CREDITO)	0	0
RIMANENZE DIVERSE DA TERRENI E FABBRICATI	19	28
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	160	424
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	38.037	40.814
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	63	68
RIMANENZE - TERRENI E FABBRICATI	0	0
CREDITI VS. CONTROLLANTI E ALTRE CONSOCIATE	499	864
ALTRE ATTIVITA'	3.857	4.625
(DEBITI VS. CONTROLLANTI E ALTRE CONSOCIATE)	(4.137)	(3.091)
(ALTRE PASSIVITA')	(4.531)	(4.198)
(TFR)	(1.590)	(1.482)
(FONDO PER RISCHI E ONERI)	(568)	(1.121)
CAPITALE INVESTITO NETTO	30.476	36.536
FINANZIATO DA		
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	3.323	8.913
CAPITALE E RISERVE DI TERZI	77	77
PATRIMONIO NETTO	3.400	8.990
(ATTIVITA' FINANZIARIE)	0	0
(DISPONIBILITA' LIQUIDE)	(1.161)	(679)
DEBITI VS. SOCI PER FINANZIAMENTI	0	0
DEBITI VS. BANCHE	10.670	8.935
DEBITI VS. ALTRI FINANZIATORI	678	644
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	10.187	8.900
DEBITI VS. SOCI PER FINANZIAMENTI	0	0
DEBITI VS. BANCHE	15.003	16.230
DEBITI VS. ALTRI FINANZIATORI	1.886	2.416
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	16.889	18.646
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	27.076	27.546
FONTI DI FINANZIAMENTO	30.476	36.536 *

redatto secondo principi contabili italiani

Bastogi è una holding di partecipazioni. Nel corso dell'esercizio ha operato nei settori dei servizi per l'arte, dell'attività alberghiera, trasporti e servizi doganali.

Servizi per l'arte

Nata dal processo di riconversione della storica Frigoriferi Milanese, Open Care fornisce servizi integrati per la gestione, la valorizzazione e la conservazione delle opere e degli oggetti d'arte. L'offerta di Open Care è articolata nei settori di conservazione e restauro, di trasporti e logistica per l'arte, di art consulting, di custodia e di spazi per l'arte. Il dipartimento di conservazione e restauro comprende cinque laboratori specializzati nella manutenzione ordinaria, straordinaria e nel restauro di dipinti, affreschi, opere d'arte antica, moderna e contemporanea, arredi lignei, arazzi e tessuti antichi, tappeti e antichi strumenti scientifici, supportati da un laboratorio di analisi fisiche e chimiche. La divisione di art consulting fornisce alla clientela servizi di stima, expertise, inventari, progetti di valorizzazione e

assistenza alla compravendita. Il dipartimento di trasporti e logistica per l'arte assicura ogni fase della movimentazione di singoli oggetti o collezioni di opere in Italia e all'estero, curandone l'imballaggio, la gestione di pratiche doganali e ministeriali, l'assicurazione, gli allestimenti e l'attività di registrar. Open Care offre servizi di custodia grazie a oltre 8.000 mq di caveau climatizzati e di massima sicurezza per il ricovero di dipinti, sculture, arredi, oggetti preziosi e documenti; dispone inoltre di spazi per mostre ed eventi d'arte, tra cui il Palazzo del Ghiaccio, storica struttura in stile Liberty. Il personale altamente qualificato e l'impiego delle più avanzate tecnologie fanno di Open Care l'unica società privata europea in grado di fornire direttamente soluzioni integrate per le molteplici esigenze legate alla valorizzazione di patrimoni artistici. La clientela è rappresentata da istituti bancari e assicurativi, aziende, operatori del settore dell'arte (galleristi, dealer, antiquari, case d'asta), amministrazioni pubbliche, musei, fondazioni, enti religiosi e collezionisti privati.

Nel corso del 2013, Open Care ha proseguito la sua azione di diffusione dei servizi per la conservazione, gestione e valorizzazione del patrimonio artistico privato e pubblico, esplorando nel contempo nuove prospettive di sviluppo.

Particolare attenzione è stata data alle attività di comunicazione e di networking, volte a rinforzare la visibilità e la reputazione del brand attraverso la sua associazione con operatori autorevoli e riconosciuti dal mercato di riferimento e la creazione di occasioni qualificate di contatto diretto con potenziali utilizzatori dei servizi. Tra queste attività, rientrano l'organizzazione del primo seminario, Giornata degli archivi d'artista, promossa in collaborazione con prestigiosi archivi di artisti italiani (associazione per Filippo De Pisis, Fondazione Piero Manzoni, Centro Studi Giorgio Morandi) a cui hanno partecipato oltre 30 archivi italiani; l'attivazione di un ciclo di incontri Conversazioni sul Collezionismo e la promozione di un programma di Cene d'artista a cui hanno partecipato significative figure del collezionismo e del sistema dell'arte.

Grazie alle sinergie con gli eventi organizzati dalla consociata società del Palazzo del Ghiaccio, Open Care ha presenziato e ottenuto visibilità in eventi di notevole rilievo, quali The White and Black Ball dell'Accademia del Teatro alla Scala e la serata promossa da Women Circle di Oxfam, che hanno visto riuniti rappresentanti delle più importanti aziende, banche e istituzioni italiane. Ha partecipato inoltre alla fiera Flash Art Event con uno stand di elevata visibilità.

In occasione del Festival di Cultura ebraica, che ha coinvolto le più prestigiose istituzioni milanesi e incontrato un grande successo di pubblico, Open Care ha ospitato una lecture di Arturo Schwarz, collezionista e esperto di caratura internazionale. Tra le attività a sostegno di iniziative benefiche, ha supportato l'organizzazione di un'asta di fotografia, promossa da Comunità Nuova e ha collaborato con la Casa della Cultura di Milano in qualità di consulente per un'asta di raccolta fondi.

Queste attività hanno consentito di registrare, dopo una flessione iniziale del fatturato, una ripresa delle commesse nell'ultimo trimestre con incoraggianti prospettive per il 2014.

Sul fronte della creazione di partenariati commerciali, Open Care ha siglato un importante accordo con una società, specializzata negli interventi di disaster recovery, per il restauro di beni mobili oggetto di sinistro, iniziando a consolidare la sua presenza in un settore che offre ottime opportunità di sviluppo, soprattutto per la collaborazione con il settore assicurativo. Ha iniziato una collaborazione con il private banking di due importanti gruppi bancari, ampliando il suo portfolio di convenzioni in questo settore, che comprende tutti i maggiori gruppi, nazionali e internazionali, che operano in Italia.

Attraverso i suoi cinque laboratori, il Dipartimento di Conservazione e Restauro ha operato su prestigiosi manufatti appartenenti a collezioni pubbliche e private, acquisendo nuovi prestigiosi clienti (Fondazione Querini Stampalia di Venezia, Museo di arte Orientale di Torino, Fondazione Fiera Milano, Fondazione Arena di Verona). Si è confermato l'incremento del livello qualitativo delle commesse sia di natura privata sia di natura pubblica e istituzionale e il progressivo consolidamento del rapporto con le sovrintendenze che indicano Open Care per interventi su beni tutelati.

Tra i trasporti e gli allestimenti organizzati dal Dipartimento di Logistica per l'Arte, si segnala l'intervento per la mostra Allora & Calzadilla della fondazione Trussardi e della mostra Bestiario Contemporaneo, promossa dall'associazione dei collezionisti italiani Acacia presso il museo di scienze naturali di Venezia e inizio di una collaborazione con il Castello di Rivoli di Torino.

Da un punto di vista economico, nell'esercizio 2013 il settore dei servizi per l'arte ha registrato una riduzione dei ricavi delle vendite che ha originato un peggioramento del risultato operativo sia rispetto all'esercizio precedente (perdita operativa che aumenta da 0,4 milioni di euro a 0,7 milioni di euro) che rispetto ai piani aziendali che prevedevano il raggiungimento di una situazione di sostanziale equilibrio. Nel corso dell'ultimo trimestre del 2013 e nei primi mesi del 2014, si sono peraltro registrati alcuni positivi segnali di ripresa, con incoraggianti prospettive di riequilibrio della situazione di deficit già nell'esercizio in corso.

Settore Alberghiero

Nel corso del 2012 il Gruppo ha svolto attività nel settore alberghiero, tramite la controllata H2C Gestioni, che gestisce alberghi a 4 stelle pensati per una clientela principalmente business e caratterizzati da una particolare cura del design e dalla qualità dei servizi offerti. Ad oggi sono attive le due strutture Milanofiori ad Assago (Milano) e di Napoli.

Inaugurata a fine 2009, H2C Hotel Milanofiori è una struttura di nuova costruzione, progettata secondo i più alti standard di sostenibilità ambientale. Situato al centro di Milanofiori Nord, nuovo quartiere urbano che coniuga la grande vivibilità degli spazi al design avveniristico degli immobili, l'albergo si trova in una posizione strategica per l'accesso alle tangenziali e all'autostrada Milano/Genova. Il 20 febbraio 2011 è stata inoltre aperta l'adiacente stazione metropolitana della linea verde che consente ai clienti dell'albergo di raggiungere il centro città in soli 10 minuti. L'hotel è composto da 158 camere, 5 sale riunioni modulabili, che possono accogliere fino a 80 persone, un moderno ristorante, un lounge bar e una zona benessere con palestra.

H2C Hotel Napoli è un innovativo albergo in stile "deco", dalle linee eleganti ed essenziali, frutto di recenti lavori di ristrutturazione che hanno ritrasformato il prestigioso immobile degli anni '30. La struttura si affaccia sul Golfo partenopeo a ridosso dal centro storico, a 700 metri dal porto e a pochi chilometri di distanza dalla stazione centrale e dall'aeroporto. Oltre alle 85 camere tra Classic, Executive e Junior Suite, l'albergo dispone di 3 sale riunioni polifunzionali, un ristorante e una zona benessere.

Da un punto di vista economico, nell'esercizio il comparto alberghiero ha ridotto la perdita operativa grazie alla performance positiva della struttura di Milanofiori solo in parte neutralizzata dall'andamento negativo dell'albergo di Napoli.

Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare

Il gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare, quotato alla Borsa Valori di Milano, svolge attività di sviluppo di grandi aree urbane mediante la progettazione e realizzazione di grandi complessi innovativi, che integrano qualità, eco sostenibilità e design.

Insieme ai progetti di sviluppo, che generano flussi rilevanti a medio - lungo termine, il Gruppo investe principalmente in immobili a reddito e nella compravendita di complessi immobiliari.

Il difficile contesto economico che ha caratterizzato a partire dal 2008 l'economia reale ed i mercati finanziari si è tradotto, da un punto di vista operativo in un allungamento dei tempi previsti per le vendite di immobili e la commercializzazione di spazi in locazione. Le menzionate difficoltà operative, già ampiamente descritte nella relazione al bilancio 2012, hanno contribuito a generare una situazione di temporanea tensione finanziaria. Nel corso del presente esercizio il Gruppo Brioschi si è pertanto focalizzato sulla definizione di specifici accordi con il sistema bancario al fine di ridefinire gli impegni di natura finanziaria coerentemente con i flussi attesi dalla gestione operativa. Nelle more delle negoziazioni il sistema bancario ha mantenuto il proprio sostegno finanziario al Gruppo per tutto il 2013. Nel mese di agosto 2013 è stata sottoscritta una specifica convenzione di riassetto del debito della principale controllata Milanofiori 2000. Per la capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare e le restanti maggiori società controllate, gli accordi con il ceto bancario sono stati invece perfezionati, e divenuti efficaci, nel mese di maggio 2014, completando il processo di riassetto del debito bancario consolidato. Da un punto di vista operativo l'attività dell'anno si è invece focalizzata sullo sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord, culminata con il completamento dell'edificazione e la successiva vendita dell'edificio "U27" nel mese di febbraio 2014, oltre che sulla messa a reddito del patrimonio immobiliare di proprietà e sull'ottimizzazione dei costi operativi.

Da un punto di vista economico l'esercizio 2013 chiude con una perdita operativa di 1,4 milioni di euro) in miglioramento rispetto al 2012 che registrava una perdita operativa di 29,1 milioni di euro. Il risultato al 31 dicembre 2012 includeva il margine lordo derivante dalla vendita di un immobile ad uso uffici (edificio "U15") per 6,2 milioni di euro e la svalutazione dell'area di Monza di proprietà della controllata Lenta Ginestra per 36,2 milioni di euro.

La gestione finanziaria registra un passivo di 12,2 milioni di euro (11,6 milioni di euro nel 2012).

Le rettifiche di valore di attività finanziarie registrano una perdita di 8,6 milioni di euro che riflette la svalutazione della partecipazione nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare per 6,1 milioni di euro e principalmente svalutazioni di titoli per la parte residua..

Il risultato consolidato di periodo è negativo per 22,0 milioni di euro (di cui 21,7 milioni di euro di pertinenza del Gruppo) rispetto a 38,2 milioni di euro al 31 dicembre 2012 (di cui 38,1 milioni di euro di pertinenza del Gruppo).

Sotto il profilo patrimoniale, nel periodo in esame, il capitale investito netto consolidato è passato da 442 milioni di euro al 31 dicembre 2012 a 434 milioni di euro al 31 dicembre 2013.

Il patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2013 è di 134 milioni di euro (di cui 129 milioni di euro di pertinenza del Gruppo), rispetto a 154 milioni di euro al 31 dicembre 2012 (di cui

150 milioni di euro di pertinenza del Gruppo) e riflette il risultato del conto economico dell'esercizio.

Al 31 dicembre 2013, la posizione finanziaria netta consolidata è negativa per circa 300 milioni di euro, rispetto a 288 milioni di euro al 31 dicembre 2012.

Si ricorda che Brioschi Sviluppo Immobiliare spa redige il bilancio consolidato applicando i principi contabili internazionali, pertanto i valori riportati sono riespressi applicando i principi contabili italiani. Nel seguito si riportano i principali elementi del conto economico e dello stato patrimoniale, comparati al 31 dicembre 2012.

Conto economico consolidato*

	In migliaia di euro	
CONTO ECONOMICO	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
VALORE DELLA PRODUZIONE	48.464	18.914
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(11)	(804)
Per servizi	(31.818)	(29.799)
Per godimento di beni di terzi	(210)	(527)
Per il personale	(2.839)	(2.855)
Variatione rim.ze di materie prime, suss., di cons. e merci	0	0
Accantonamenti per rischi	(23)	(26)
Oneri diversi di gestione	(4.673)	(4.810)
MARGINE OPERATIVO LORDO	8.890	(19.907)
Ammortamenti e svalutazioni	(10.253)	(9.203)
MARGINE OPERATIVO NETTO	(1.363)	(29.110)
Proventi da partecipazioni	0	0
Altri proventi finanziari	1.823	1.750
Interessi ed altri oneri finanziari	(14.020)	(13.312)
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) FINANZIARI	(12.197)	(11.562)
Rivalutazioni	603	96
Svalutazioni	(9.176)	(7.355)
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIA	(8.573)	(7.259)
MARGINE NETTO DELLA GESTIONE	(22.133)	(47.931)
Proventi straordinari	804	47
Oneri straordinari	(106)	(68)
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) STRAORDINARI	698	(21)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(21.435)	(47.952)
IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO	(603)	9.719
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(22.038)	(38.233)
PERDITA (UTILE) DI TERZI	327	139
UTILE (PERDITA) DI GRUPPO	(21.711)	(38.094)

* redatto secondo principi contabili italiani

Stato patrimoniale consolidato*

In migliaia di euro

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
CREDITI VS. CLIENTI	3.761	4.035
(DEBITI VS. FORNITORI)	(34.516)	(34.431)
(ACCONTI)	(6.076)	(2.802)
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	4.480	4.912
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	255.752	262.816
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	53.378	61.479
RIMANENZE - TERRENI E FABBRICATI	167.462	157.811
CREDITI VS. CONTROLLANTI E ALTRE CONSOCIATI	4.969	5.737
ALTRE ATTIVITA'	14.424	14.462
(DEBITI VS. CONTROLLANTI E ALTRE CONSOCIATE)	(6.861)	(9.365)
(ALTRE PASSIVITA')	(14.300)	(12.955)
(TFR)	(902)	(818)
(FONDO PER RISCHI E ONERI)	(7.438)	(8.561)
CAPITALE INVESTITO NETTO	434.133	442.320
FINANZIATO DA		
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	129.419	149.681
CAPITALE E RISERVE DI TERZI	4.393	4.681
PATRIMONIO NETTO	133.812	154.362
(ATTIVITA' FINANZIARIE)	(17)	(17)
(DISPONIBILITA' LIQUIDE)	(13.364)	(4.453)
DEBITI VS. SOCI PER FINANZIAMENTI	194	224
DEBITI VS. BANCHE	196.521	129.204
DEBITI VS. ALTRI FINANZIATORI	2.058	2.550
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	185.392	127.508
DEBITI VS. SOCI PER FINANZIAMENTI	0	0
DEBITI VS. BANCHE	64.213	109.751
DEBITI VS. ALTRI FINANZIATORI	50.716	50.699
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	114.929	160.450
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	300.321	287.958
FONTI DI FINANZIAMENTO	434.133	442.320*

redatto secondo principi contabili italiani

PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE CUI IL GRUPPO E' ESPOSTO

Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia

L'andamento economico, patrimoniale e finanziario del Gruppo non può essere disgiunto dalla situazione macroeconomica che ne influenza scelte e risultati. L'andamento del prodotto interno lordo, unitamente alle condizioni generali di accesso al mercato del credito, hanno un impatto diretto sulla capacità di spesa dei consumatori, delle imprese e delle istituzioni con cui Raggio di Luna e le sue controllate si relazionano. Dal 2008 ad oggi, la situazione di crisi dei mercati finanziari e i suoi effetti sul mercato della liquidità si sono tradotti in un progressivo rallentamento dell'economia reale, con importanti ripercussioni sulle attività di sviluppo imprenditoriale, di cui il Gruppo si occupa.

Nella seconda metà del 2013 in Italia sono emersi positivi segnali di stabilizzazione, anche se la congiuntura rimane debole nel confronto con il resto dell'area Euro e l'evoluzione prevista nei prossimi mesi è caratterizzata da un elevato grado di incertezza. Negli ultimi mesi dell'anno si è registrata una contenuta ripresa dell'attività economica che, unitamente al miglioramento delle condizioni generali dei mercati finanziari, ha contribuito a sostenere il clima generale di fiducia delle imprese. Nonostante ciò, sulla ripresa continuano a gravare la fragilità del mercato del lavoro, che frena l'espansione del reddito disponibile, e l'andamento del credito alle imprese che non ha ancora concretamente beneficiato della ritrovata serenità sui mercati finanziari, registrando peraltro un'ulteriore diminuzione su base annua.

Tale fatto non ha ovviamente permesso la ripresa degli investimenti nel corso dell'esercizio.

Per i motivi riportati, l'evoluzione generale dell'economia per il 2014, sebbene con un *outlook* migliore rispetto a 12 mesi orsono, si presenta ancora incerta come confermato dalle più aggiornate proiezioni degli organismi internazionali che, seppur prevedendo un miglioramento, indicano significativi rischi di revisione al ribasso delle stime.

Peraltro, anche in assenza di recessione economica o deterioramento del mercato del credito, ogni evento macroeconomico suscettibile di avere effetti negativi nei settori in cui il Gruppo opera, potrebbe incidere in maniera significativamente negativa sulle prospettive e sull'attività del Gruppo, nonché sui suoi risultati economici e sulla sua situazione finanziaria.

Rischi connessi ai mercati di riferimento in cui la società opera direttamente e/o indirettamente

Settore immobiliare

Il mercato immobiliare è caratterizzato da una ciclicità dei valori di compravendita e di locazione. A seconda della localizzazione e delle specifiche proprie degli immobili, i prezzi seguono l'andamento del ciclo con diversa intensità.

I fattori macroeconomici che maggiormente influenzano i valori immobiliari e quindi determinano l'andamento dei cicli possono essere ricondotti a:

- la dinamica dei tassi di interesse;
- la liquidità presente sul mercato e la presenza di investimenti alternativi;
- la crescita economica settoriale e di sistema.

L'esercizio 2012 ha sicuramente costituito il punto di minimo dall'inizio della crisi che dal 2008 ha coinvolto il mercato immobiliare. Nel corso del 2013 si è invece registrato un rallentamento del trend negativo sia in termini di volumi di scambio che di prezzi di vendita ed il mercato sembra essere entrato in una fase di stabilizzazione. Nell'ultimo trimestre

dell'anno si sono peraltro registrate, limitatamente al segmento retail, alcune significative operazioni da parte di operatori stranieri che hanno sfruttato, con finalità opportunistica, i significativi ribassi nel valore dei beni registrati dal 2008 ad oggi. Tale fatto costituisce un chiaro elemento di interesse per il mercato immobiliare italiano sebbene a causa delle ancora difficili condizioni interne di accesso al credito e della fragilità del mercato del lavoro che frena l'espansione del reddito disponibile, permangono profili di incertezza circa il previsto andamento del 2014 oltre che sul ripristino di condizioni di crescita di medio-lungo termine.

Occorre inoltre rilevare che il settore di riferimento risulta soggetto a regolamentazione. In particolare, le modalità e le tempistiche di adozione degli strumenti urbanistici da parte delle Autorità competenti possono influenzare significativamente le potenzialità di valorizzazione delle aree di sviluppo. In tale ambito, anche eventuali mutamenti del contesto politico di riferimento possono influenzare direttamente la profittabilità dei progetti di sviluppo.

Settore dell'intrattenimento

Il settore dell'intrattenimento è fortemente influenzato dall'andamento generale dell'economia e dal clima di fiducia dei mercati finanziari. Periodi di contrazione della domanda reale hanno riflesso diretto sulla propensione di spesa dei consumatori per beni e servizi non strettamente di prima necessità. Le attività di intrattenimento principalmente connesse alla gestione degli eventi nelle arene hanno mostrato nel corso dell'esercizio un andamento positivo mentre le produzioni teatrali hanno registrato una performance fortemente negativa. Si segnala peraltro che eventuali ulteriori contrazioni dell'economia reale potrebbero avere effetti negativi su tutte le attività di intrattenimento.

Settore dei Servizi per l'arte

Per quanto riguarda il mercato dei servizi per l'arte, secondo il report annuale di Artprice, il 2013 è stato il miglior anno di sempre nella storia delle aste. Alcune eccezionali vendite hanno soddisfatto acquirenti asiatici, mediorientali e russi che hanno dimostrato una fame "feroce" per pochi artisti del XX secolo (Andy Warhol, Pablo Picasso, Zhang Daqian, Jean-Michel Basquiat, Qi Baishi, Francis Bacon, i primi sei). Il mercato dell'arte di alta gamma ha conquistato progressivamente nuovi compratori che hanno impennato gli indici delle analisi. La situazione è radicalmente diversa nei mercati dell'arte periferici, tra cui l'Italia (che si aggiudica lo 0,9% dei ricavi delle vendite del mercato globale), dove permane la situazione riferita per il 2012 quando, per mancanza di un giro d'affari soddisfacente, le case d'asta straniere ridussero il numero di vendite in Italia, aumentando le vendite a trattativa privata e le collaborazioni con le sedi estere, le Italian Sale di Londra.

Nel 2013, qualche segnale positivo si è tuttavia registrato anche nel nostro Paese, come rilevato dagli operatori di settore, con un aumento delle vendite soprattutto nei settori dell'arte del XX secolo e dell'arte cinese. Come già sottolineato, l'andamento del mercato influenza la domanda dei servizi, quali trasporti, restauri, custodia e attività di art consulting, segmenti in cui opera il Gruppo. La situazione economica del nostro Paese, ha posto un freno significativo ai gestori delle collezioni aziendali che, nel 2013, hanno drasticamente ridotto la richiesta di progetti di valorizzazione delle proprie raccolte. Il settore dell'art consulting, per questa ragione, ha dovuto concentrare la sua attività, cercando di intercettare le necessità di vendita di opere di clienti privati.

Settore alberghiero

Il mercato alberghiero in Italia, sulla base dei dati diffusi da Federalberghi, chiude il 2013 con una debole crescita dello 0,27% del numero di presenze, determinata da una diminuzione del 2,9% degli italiani, contrapposta a una crescita del 3,7% di stranieri. Le tariffe hanno invece registrato una revisione al ribasso, determinando quindi una flessione dei fatturati. L'anno 2013 ha registrato inoltre una diminuzione del 4% (-3% nel 2012) dei lavoratori occupati, quantificabile nel solo comparto alberghiero in 10 mila unità ed in circa 40 mila a livello aggregato di settore turistico-ricettivo¹.

Per quanto concerne il mercato dei viaggi d'affari, secondo l'ultimo rapporto di Business Travel², nel 2013 il numero di trasferte ammonta a 29,8 milioni, con una diminuzione su base annua di -0,2%. Guardando al 2014, secondo gli operatori del settore i risultati registrati nel 2013 lasciano presagire una lieve ripresa del mercato con una crescita del giro di affari seppure di entità limitata, soprattutto nelle città maggiormente interessate dal turismo di affari.

Rischi connessi all'attività specifica

Rischi connessi all'utilizzo di società di costruzione - Il Gruppo nello sviluppo delle proprie iniziative si avvale di società di costruzioni, i cui rapporti vengono regolati a mezzo di specifici contratti di appalto a norma di legge. Seppur il Gruppo si avvalga di primarie società di costruzioni ed i contratti di appalto, nell'eventualità di contestazioni con l'utente finale, prevedono la possibilità di rivalsa sull'appaltatore, non può escludersi l'eventualità che dette società di costruzioni non adempiano puntualmente ai propri obblighi con potenziali riflessi sull'attività operativa e finanziaria del Gruppo.

Rischi di natura finanziaria

Il Gruppo, nell'ambito della propria operatività, è esposto a rischi finanziari connessi a:

- rischio di liquidità;
- rischio di tasso di interesse;
- rischio di credito.

Il Gruppo svolge un'attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sull'operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive. Di seguito si riportano i rischi in dettaglio, rimandando alle note descrittive al bilancio per ulteriori indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sul Gruppo.

Rischio di liquidità – La natura delle diverse attività in cui il Gruppo opera richiede sia il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide, sia un'adeguata copertura degli investimenti attraverso finanziamenti a medio-lungo termine.

¹ Federalberghi, *Rapporto Turismo Alberghi del 13 gennaio 2014*

² Osservatorio Business Travel, *Rapporto 2013*

Il Gruppo ha in tal senso adottato una serie di processi finalizzati a garantire una adeguata gestione delle risorse finanziarie.

Per quanto attiene il settore immobiliare e con particolare riferimento a Brioschi Sviluppo Immobiliare e controllate, il Gruppo ha risentito delle dinamiche finanziarie che hanno coinvolto nel corso degli ultimi anni il mercato di riferimento.

L'allungamento delle tempistiche di cessione di alcuni significativi asset ha originato una tensione finanziaria e imposto di cercare una ridefinizione delle scadenze dei finanziamenti in essere, compatibili con i flussi attesi in entrata.

In detto contesto, nel corso del 2013, il Gruppo Brioschi ha proposto al sistema bancario una ridefinizione complessiva degli impegni di natura finanziaria in modo da renderli coerenti con i flussi in entrata previsti dalle cessioni di alcuni immobili, e da consentire di generare risorse finanziarie per far fronte ai fabbisogni della gestione corrente.

In detto ambito, nel secondo semestre del 2013, Milanofiori 2000, principale controllata del Gruppo Brioschi, ha sottoscritto con le proprie controparti bancarie, previa asseverazione ex art. 67 L.F. del proprio piano industriale e finanziario 2013-2017, una convenzione per la ridefinizione complessiva degli impegni finanziari della società.

Gli accordi sottoscritti prevedono, tra l'altro:

- la sospensione per un periodo massimo di 24 mesi dei rimborsi in linea capitale della tranche A (60 milioni di euro al 31 dicembre 2013) e della tranche B (23,8 milioni di euro al 31 dicembre 2013) del finanziamento strutturato su Milanofiori Nord; le rate oggetto di sospensione, quantificabili in circa 20 milioni, sono state rimborsate anticipatamente per 10,6 milioni di euro a seguito della cessione dell'immobile "U27" nel mese di febbraio 2014 e per 7,5 milioni di euro a seguito della cessione dell'immobile "U10" nel mese di maggio 2014;
- la disponibilità per Milanofiori 2000 di alcuni immobili (per un importo di circa 16 milioni di euro) precedentemente vincolati contrattualmente a meccanismi di rimborso anticipato obbligatorio della tranche B;
- la sospensione temporanea fino al 31 dicembre 2014, eventualmente prorogabile a determinate condizioni al 31 dicembre 2018, della previsione contrattuale di rimborso anticipato obbligatorio della tranche A per effetto di eventuali eccedenze di cassa originate dalla gestione operativa dei beni immobili a garanzia (c.d. "cash sweep");
- di consentire inoltre a Milanofiori 2000 di distribuire eventuali eccedenze di cassa alla controllante Brioschi Sviluppo Immobiliare e trasferire parte delle aree edificabili residue di Milanofiori Nord ad una Newco, a cui è concesso assumere ulteriore indebitamento.

Per quanto riguarda invece Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa, il 22 aprile 2014 si è completata la procedura di sottoscrizione di un'altra convenzione bancaria per la ristrutturazione dell'indebitamento finanziario, successivamente diventata efficace il 23 maggio 2014.

Detta convenzione ridefinisce complessivamente circa 144 milioni di euro di impegni finanziari classificati a breve (di cui circa 92 milioni di euro di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) e, unitamente agli accordi sottoscritti nel secondo semestre del 2013 dalla controllata Milanofiori 2000, completa la manovra di riassetto del debito finanziario consolidato.

La convenzione – anche attraverso una modifica delle previsioni contrattuali relative ai finanziamenti esistenti – prevede in estrema sintesi e fatte salve alcune peculiarità riferite a singole posizioni:

- la sospensione del pagamento delle quote per capitale e interessi sino al 31 dicembre 2014 delle linee bancarie;

- il consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria (circa 36 milioni di euro), con previsti rimborsi annui di 3,5 milioni di euro (quota capitale e interessi) a partire dal 31 dicembre 2015 fino al 31 dicembre 2017 ed un'opzione di riscadenziamento dei residui 29 milioni di euro, con concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa;
- la ridefinizione nel medio-lungo termine dei finanziamenti ipotecari a valere sul secondo lotto del complesso immobiliare di via Darwin per un importo complessivo di 39 milioni di euro con scadenza 31 dicembre 2018 ed un'opzione di eventuale riscadenziamento al massimo fino al 31 dicembre 2030;
- la sistemazione dell'esposizione complessiva in capo alla controllata Lenta Ginestra principalmente con accollo liberatorio per oltre 22 milioni di euro da parte di Brioschi Sviluppo Immobiliare (e contestuale concessione di una moratoria sino al 31 dicembre 2018 sulle rate in conto capitale e sino al 31 dicembre 2014 sulle rate in conto interessi) e rimodulazione nel medio lungo termine, con moratoria capitale ed interessi sino al 31 dicembre 2018, del debito residuo di oltre 9 milioni di euro in capo alla controllata.

Le ridefinizioni dei flussi finanziari appena descritti sono state formulate in coerenza con i flussi operativi previsti nel piano industriale di Brioschi Sviluppo Immobiliare e controllate.

In detto ambito operativo, i primi mesi del 2014 sono stati caratterizzati dalle cessioni, perfezionate nei mesi di febbraio e maggio 2014, degli immobili ad uso uffici denominati "U27" e "U10" da parte della controllata Milanofiori 2000. Le cessioni sono state perfezionate per valori sostanzialmente in linea con le previsioni (circa 69 milioni di euro oltre IVA per l'edificio "U27" e 44,5 milioni di euro oltre IVA per l'edificio "U10") e tempistiche anticipate rispetto alle ipotesi di piano.

Il Gruppo Bastogi ha richiesto al sistema bancario una generale sospensione degli obblighi di rimborso delle quote capitale ed interessi relative ai finanziamenti bancari a medio termine in scadenza nell'esercizio 2013-2014 ed una ridefinizione a medio-lungo termine delle linee a breve di complessivi 7,5 milioni di euro con un periodo di pre-ammortamento di 3 anni e sospensione del pagamento degli interessi fino al 31 dicembre 2014, così da permettere di fronteggiare l'attuale situazione di temporanea tensione finanziaria. Nei primi mesi del 2013 la direzione del Gruppo ha dunque predisposto per il periodo 2013-2018 un piano economico finanziario che sarà aggiornato alla luce della prospettata operazione straordinaria di incorporazione della controllante Raggio di Luna. La proposta di riassetto formulata al ceto bancario è comunque in fase di finalizzazione.

Il Gruppo Bastogi ha concluso un accordo di ridefinizione dei termini contrattuali del mutuo ipotecario relativo all'immobile Palazzo del Ghiaccio, prevedendo una sospensione nel pagamento delle quote capitale per un periodo di 18 mesi sino al 31 dicembre 2014, con allungamento della durata residua del mutuo per un periodo corrispondente.

Con riferimento al mutuo relativo all'immobile Frigoriferi Milanesi, le trattative si trovano ad uno stadio avanzato, in alcuni casi sono addirittura completati gli iter deliberativi ed una positiva finalizzazione è dunque attesa a breve. Tutte le controparti bancarie hanno assunto comunque di fatto un comportamento conforme alle richieste di modifica formulate, già con decorrenza da tutto il 2013.

Per quanto attiene la controllata Sintesi, nel corso dell'esercizio la società ha avviato delle trattative con il sistema bancario per richiedere una ridefinizione degli impegni collegati al finanziamento in pool di 46 milioni di euro. Le richieste sono coerenti con la prospettiva di far fronte alle obbligazioni nel medio lungo periodo mediante le dismissioni, ad oggi non

formalizzate, di asset aziendali, aventi significativi plusvalori inespressi, oltreché con gli importi una-tantum che ci si attende possano essere riconosciuti a Sintesi in relazione al contenzioso sull'area di Bollate. Le controparti finanziarie hanno manifestato nel corso dell'esercizio un comportamento coerente con le richieste di Sintesi non richiedendo il pagamento degli interessi di periodo maturati oltre che della rata di 5 milioni di euro in scadenza al 31 dicembre 2013.

Sulla base di quanto sopra indicato con riferimento alle posizioni dei diversi soggetti del Gruppo Raggio di Luna, sussistono fattori di incertezza che possono incidere sulla capacità degli stessi di continuare la propria operatività nel prevedibile futuro. Tali fattori sono riconducibili, per quanto attiene ai piani industriali, al raggiungimento dei risultati previsti nei settori di attività secondo le modalità e le tempistiche ipotizzate e per quanto riguarda i piani finanziari al completamento degli accordi esecutivi di rifinanziamento.

Tuttavia, in ragione dei positivi riscontri ottenuti dal sistema bancario, tra cui in primis il completamento del riassetto del debito del Gruppo Brioschi, e dei positivi risultati operativi conseguiti con le cessioni immobiliari dei primi mesi del 2014, gli Amministratori di Raggio di Luna, ritengono comunque appropriato utilizzare il presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società e del Gruppo, sul presupposto essenziale che intervenga a breve una positiva finalizzazione delle negoziazioni con i creditori bancari del Gruppo ed il conseguente perfezionamento degli accordi con gli stessi.

Rischio di tasso di interesse - Il Gruppo ha intrapreso una strategia volta a ridurre il rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari a lungo termine in essere.

Con riferimento al contratto di finanziamento della controllata Milanofiori 2000, risultano in essere tre contratti di copertura del rischio di variabilità di tasso di interesse a valere su circa due terzi della tranche A del citato finanziamento per un valore nozionale complessivo originario di 42,9 milioni di euro; le suddette coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,15%.

Inoltre, la stessa Milanofiori 2000 detiene un ulteriore contratto di Fix Payer Swap Step-up per complessivi originari nominali 37,2 milioni di euro e tasso di interesse massimo fissato al 4,10%, a copertura del rischio di variabilità di tasso su circa il 70% del debito finanziario in essere derivante dalla vendita e retro locazione delle piccole e medie superfici commerciali, paracommerciali e ricettive dell'area D4 di Milanofiori (c.d. "Lotto Piazza").

Per completezza espositiva si segnala infine che il Gruppo, sempre con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi di interesse, detiene complessivamente contratti di Interest Rate Swap per valori nozionali pari a circa 99 milioni di euro. I tassi di riferimento sono variabili tra il 2,1% ed il 4,15% mentre le diverse scadenze variano tra il marzo 2018 ed il settembre 2027.

La restante parte dei debiti di natura finanziaria rimane esposta al rischio di variabilità dei tassi di interesse. Per tali debiti, in condizioni di parità di credit-spread, il valore nominale del debito finanziario approssima il fair value degli stessi.

Rischio di credito - Il rischio di credito del Gruppo è prevalentemente legato all'operatività aziendale e risulta descritto nelle specifiche sezioni delle note esplicative del bilancio.

EVENTI SUCCESSIVI AL 31 DICEMBRE 2013

Raggio di Luna

Situazione finanziaria

Si veda il paragrafo “Rischio di liquidità” per le informazioni di dettaglio riguardanti la situazione finanziaria di Gruppo.

Avviati gli approfondimenti relativi alla possibile fusione per incorporazione di Raggio di Luna S.p.A. in Bastogi S.p.A.

In data odierna i Consigli di Amministrazione di Raggio di Luna S.p.A. e Bastogi S.p.A., società controllata da Raggio di Luna, hanno deliberato di procedere con gli approfondimenti e gli adempimenti preliminari finalizzati a valutare la possibilità di realizzare un'operazione di fusione per incorporazione di Raggio di Luna nella controllata Bastogi. Per effetto della fusione, Bastogi verrebbe a detenere le partecipazioni societarie attualmente detenute da Raggio di Luna e, in particolare, una partecipazione pari al 50,057% nel capitale sociale della quotata Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A..

La fusione allo studio è finalizzata alla patrimonializzazione di Bastogi, alla semplificazione dell'assetto partecipativo del gruppo e a un miglioramento nella gestione delle attività sociali mediante la razionalizzazione delle strutture di staff.

Nell'ambito delle attività preliminari all'ipotizzata operazione di fusione, i Consigli di Amministrazione di Raggio di Luna e di Bastogi hanno deliberato, tra l'altro, di:

(i) nominare, nel rispetto della procedura in materia di operazioni con parti correlate, i propri advisor indipendenti;

(ii) approfondire con gli organi di vigilanza, anche mediante quesiti, alcuni aspetti connessi all'interpretazione della normativa in materia di offerte pubbliche di acquisto obbligatorie e relative esenzioni che potrebbero incidere sulla fattibilità dell'operazione;

(iii) procedere con la richiesta al Tribunale di Milano di nomina di un esperto comune per la predisposizione della relazione sulla congruità del rapporto di cambio dell'ipotizzata fusione ai sensi dell'art. 2501-sexies cod. civ..

Qualora i necessari approfondimenti abbiano esito positivo, si confida di poter completare la prospettata operazione di fusione entro la fine del corrente anno.

Brioschi Sviluppo Immobiliare (partecipata al 50,057% da Raggio di Luna) e sue controllate

Sottoscrizione di una convenzione per la ristrutturazione dell'indebitamento finanziario

Il 22 aprile 2014 si è completata la procedura di sottoscrizione di una convenzione bancaria per la ristrutturazione dell'indebitamento finanziario di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e di alcune società controllate. Per maggiori informazioni si veda la sezione “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto”.

Milanofiori 2000 (partecipata al 100% da Brioschi Sviluppo Immobiliare)

Cessione dell'immobile ad uso uffici denominato "U27"

Il 26 febbraio 2014 la società controllata Milanofiori 2000 ha trasferito ad un primario fondo istituzionale la proprietà dell'immobile denominato "U27", per un importo di 68,8 milioni di euro. L'immobile, situato nel complesso di Milanofiori Nord, è costituito da sette piani fuori terra ad uso uffici per un totale di circa 22.000 mq. e da un piano interrato destinato ad autorimessa ed è la sede italiana del Gruppo Nestlé.

La cessione ha generato nel bilancio consolidato del Gruppo Brioschi un margine lordo di circa 4 milioni di euro, mentre da un punto di vista finanziario ha permesso di rimborsare 45,5 milioni di euro di finanziamenti.

Cessione dell'immobile ad uso uffici denominato "U10"

Il 27 maggio 2014 Milanofiori 2000 srl ha ceduto a un fondo italiano regolamentato gestito da AXA Real Estate Investment Managers SGR, la proprietà dell'immobile convenzionalmente denominato "U10", per un importo di 44,5 milioni di euro oltre IVA, generando un margine consolidato di 12,2 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali. L'immobile, situato nel complesso di Milanofiori Nord, è costituito da undici piani fuori terra ad uso uffici, per complessivi 13.300 mq, ed è interamente locato ad alcune importanti società internazionali.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Raggio di Luna è una holding di partecipazioni i cui risultati sono principalmente derivati da quelli delle società controllate.

Il Gruppo Brioschi nel corso del 2014 continuerà la commercializzazione degli ultimi spazi liberi di proprietà e si verificherà l'esistenza dei presupposti per procedere al completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord.

Procederanno inoltre le attività di commercializzazione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano e le attività volte a concludere gli iter procedurali amministrativi relativi agli sviluppi delle aree di proprietà, con la definizione delle iniziative più adatte allo scopo.

Il Gruppo Bastogi continuerà nel 2014 nel suo impegno verso un miglioramento del risultato operativo, in un contesto economico e finanziario critico, che rende estremamente difficoltoso effettuare previsioni circa l'effettiva evoluzione dei settori di attività.

I servizi per l'arte hanno patito dallo scorso esercizio un calo dei ricavi che ne sta condizionando la performance operativa. Nel proseguo del 2014 è comunque atteso un recupero di redditività che possa permettere di ripristinare una situazione di sostanziale equilibrio operativo.

Con riferimento al settore alberghiero, si prevede di continuare a focalizzare l'attenzione sul miglioramento dei risultati operativi della struttura di Milanofiori, mentre si stanno valutando tutte le opportune iniziative al fine di ricondurre la gestione dell'albergo di Napoli nei necessari termini di economicità. Parallelamente proseguono le attività di commercializzazione delle aree di proprietà considerate non più strategiche.

La società procederà inoltre nello sviluppo del progetto di valorizzazione del complesso dei Frigoriferi Milanesi, in particolare nelle iniziative che ne hanno fatto un luogo di scambio e incontro per l'arte e la cultura, con conseguenti benefici in termini di valorizzazione immobiliare e di potenziali sinergie con le altre attività del Gruppo legate al Palazzo del Ghiaccio ed ai servizi per l'arte.

Riguardo al Gruppo Forumnet e al settore dell'intrattenimento, si prevede di confermare la situazione di sostanziale equilibrio economico.

Sotto il profilo finanziario, come riportato nella sezione "Principali rischi ed incertezze – Rischio di liquidità", la società prevede di fare fronte ai fabbisogni operativi e finanziari.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME

Nel corso dell'esercizio la società ha effettuato operazioni con imprese controllate e collegate. Queste operazioni hanno sostanzialmente riguardato prestazioni di servizi alle condizioni meglio precisate nella nota integrativa, i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato.

I riflessi patrimoniali ed economici di tali operazioni sono evidenziati nei prospetti esplicativi delle singole voci di bilancio.

Le operazioni compiute da Raggio di Luna spa e dalle imprese incluse nel campo di consolidamento con le altre parti correlate riguardano la gestione ordinaria e sono regolate a condizione di mercato.

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

La società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo nel corso dell'esercizio.

NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI POSSEDUTE DALLA SOCIETA' E/O ACQUISTATE O ALIENATE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

La società non detiene quote-azioni proprie né della controllante, né le ha acquisite o alienate nel corso dell'esercizio.

PRINCIPALI CONTENZIOSI IN ESSERE

Sintesi, Brioschi / Oneri di urbanizzazione Comune di Milano

Con ricorso al Tribunale Regionale Amministrativo della Lombardia (R.G. n. 3429/91), Meccanotecnica del Cantiere srl (successivamente incorporata in Brioschi Finanziaria, oggi Brioschi Sviluppo Immobiliare) ha opposto il provvedimento del Comune di Milano con il quale l'Amministrazione municipale, nel rilasciare l'assenso (richiesto dalla società nel 1987) alla costruzione di tre edifici in via Bisceglie, aveva determinato gli oneri di urbanizzazione in 4.574.829.133 di lire applicando, a tal fine, le aliquote vigenti al momento del rilascio della concessione edilizia.

Al riguardo, la società ha dedotto la violazione dei principi generali di correttezza amministrativa e l'eccesso di potere per sviamento, lamentando che l'abnorme ritardo con il quale era stata rilasciata la concessione edilizia era strumentale a poter applicare le nuove maggiori aliquote per il calcolo degli oneri entrate in vigore il 7 maggio 1991.

In tal contesto la società ha pagato solo la prima rata relativa agli oneri di urbanizzazione determinati secondo le nuove aliquote, pari a 1.143.457.283 di lire, al fine di ritirare la Concessione Edilizia, chiedendo l'annullamento del provvedimento municipale per il residuo (pari a 3.430.371.850 di lire, oltre interessi legali). Peraltro Brioschi ha titolo per ottenere da Sintesi (consociata), quale incorporante della società che aveva acquistato uno degli edifici realizzato sull'area, un rimborso parziale di tali oneri per l'importo di 1.624.000.162 lire (oltre interessi legali).

Il TAR, dopo aver accolto la domanda incidentale di sospensione del provvedimento opposto (ordinanza n. 1061/1991), ha pronunciato decisione di rigetto del ricorso (sentenza 25 febbraio 2008 n. 426/2008).

La società, tenendo anche conto delle indicazioni ricevute dai legali, nel mese di aprile 2009 ha presentato appello avverso la richiamata sentenza di primo grado. Al fine di ottenere una sollecita definizione nel merito del giudizio, la società ha presentato istanza di prelievo del ricorso.

Con sentenza del 7 giugno 2012, passata in giudicato, il Consiglio di Stato ha respinto l'appello confermando la legittimità dell'operato dell'amministrazione. Tuttavia, pur escludendo che l'inerzia procedimentale del Comune possa riverberarsi sulla legittimità del provvedimento impugnato, i giudici hanno osservato come tale inerzia potrebbe essere oggetto di azione risarcitoria.

Anche alla luce delle considerazioni contenute nella sentenza del Consiglio di Stato, il 7 giugno 2013 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha depositato presso il TAR Lombardia – Milano, un'azione risarcitoria al fine di ottenere il ristoro dei danni subiti a seguito del ritardo accusato dal Comune nel rilascio della menzionata concessione edilizia.

Allo stato attuale è in corso la valutazione con la controparte della possibilità di addivenire ad una definizione transattiva delle reciproche posizioni; la società ha quindi chiesto la temporanea sospensione dell'avviso di pagamento ricevuto il 5 febbraio 2013 dal Comune di Milano, con il quale sono in corso trattative per la definizione bonaria della vicenda.

Sintesi – Area Carcere di Bollate

Con sentenza 8 maggio 2012 n. 1276 il TAR Lombardia ha accolto il ricorso n. 611/2006 proposto da Sintesi contro il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il Ministero della Giustizia, l'Impresa Grassetto S.p.A. e la Grassetto Lavori S.p.A (poi Itinera SpA) ed avente

ad oggetto l'illegittimità della procedura espropriativa dell'area di proprietà di Sintesi sulla quale è stata realizzata la Casa Circondariale di Milano – Bollate. In particolare, la sentenza Tar Lombardia n. 1276/2012 ha disposto la condanna in solido delle Amministrazioni statali e di Itinera SpA:

- a provvedere, entro 6 mesi dalla comunicazione della sentenza alla restituzione dell'area libera da manufatti ed opere in quanto realizzate senza valido titolo (con precedente sentenza, n. 257/2012, non impugnata dalle parti resistenti e passata quindi in giudicato, il Tar Lombardia aveva annullato il decreto di esproprio dell'area),
- o, in alternativa, ad acquisire la proprietà dell'area attraverso un contratto traslativo oppure avvalendosi del particolare procedimento di cui all'art. 42 bis Dpr 327/2001;
- a risarcire il danno subito da Sintesi in dipendenza dell'occupazione illegittima dell'area, in misura pari al 5% del valore di mercato dell'area (oltre a rivalutazione monetaria ed interessi legali).

La sentenza Tar Lombardia n. 1276/2012 ha inoltre stabilito che l'eventuale procedimento ex art. 42 bis Dpr 327/2001 avrebbe dovuto concludersi con il riconoscimento di un indennizzo in favore della società ricorrente da determinarsi *“nel rispetto delle conclusioni contenute nelle sentenze della Corte di Cassazione e della Corte di Appello di Milano”*, decisioni ampiamente richiamate dal Tar che avevano accertato la natura edificatoria dell'area e il correlativo valore della stessa in esito al giudizio civile avviato da Sintesi a seguito dell'occupazione d'urgenza dell'area negli anni 90.

La sentenza Tar Lombardia n. 1276/2012 è stata appellata davanti al Consiglio di Stato sia dalle Amministrazioni statali (R.G. n. 6824/2012) sia da Itinera S.p.A. (R.G. n. 7008/2012). Per entrambi i ricorsi è stata fissata udienza in camera di consiglio, in esito alla quale, previa rinuncia delle parti appellanti alla sospensione della sentenza impugnata, è stata fissata al 24 giugno 2014 udienza di merito per la trattazione della causa.

Nelle more della proposizione del suo appello in Consiglio di Stato (RG 6824/2012), a fine agosto 2012, il Ministero ha nominato il responsabile del procedimento di cui all'art. 42 bis al fine di regolarizzare l'acquisizione dell'area. Decorso però inutilmente il termine di 6 mesi per concludere il procedimento, Sintesi è stata costretta a promuovere un ricorso (notificato il 27 febbraio 2013) per l'ottemperanza della sentenza Tar Lombardia n. 1276/2012 dinnanzi allo stesso Tar Lombardia (giudizio R.G. n. 543/2013).

Nel giudizio di ottemperanza, il Tar Lombardia ha emesso ordinanza 28 maggio 2013 n. 1383 con la quale: i) ha assegnato al Ministero un ulteriore termine sino al 2 agosto 2013 per concludere il procedimento ex art. 42 bis; ii) ha ribadito *“per quanto riguarda la determinazione del valore del bene da acquisire”* le conclusioni della sentenza n. 1276/2012 in ordine *“alla natura edificatoria dell'area... ed alla rilevanza delle conclusioni alle quali è giunto il Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU)”* nel contenzioso civile.

Il Ministero ha concluso il procedimento adottando, in data 31 luglio 2013, il decreto di acquisizione coattiva dell'area al patrimonio indisponibile dello Stato (*“Decreto 31 luglio 2013”*) con il quale ha riconosciuto la natura edificatoria dell'area ed ha attribuito a Sintesi un indennizzo complessivo di Euro 7,4 milioni di euro che ha provveduto a pagare in data 6 novembre 2013.

Sintesi, che ha incassato l'importo sopra indicato quale mero parziale indennizzo sulle maggiori somme alla stessa dovute ai sensi dell'art. 42 bis, ha impugnato il Decreto 31 luglio 2013 davanti:

- al Giudice Civile (ricorso alla Corte di Appello di Milano R.G. n. 3231/2013, depositato in data 14 ottobre 2013);

- al Giudice Amministrativo (ricorso per motivi aggiunti notificato in data 14 novembre 2013 presentato al Tar Lombardia nell'ambito del ricorso d'ottemperanza già pendente innanzi al Tar R.G. n. 543/2013).

In entrambi i giudizi Sintesi ha chiesto il riconoscimento dei seguenti importi: i) Euro 41,5 milioni di euro pari al valore venale dell'area nell'anno 2013, a titolo di indennizzo per il pregiudizio patrimoniale; ii) Euro 4,1 milioni di euro, pari al 10% del valore venale dell'area nell'anno 2013 a titolo di indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale; iii) Euro 32,6 milioni di euro a titolo di risarcimento del danno da occupazione abusiva dell'area dall'anno 2001 all'anno 2013, e, quindi, la somma complessiva di Euro 78,2 milioni di euro, o la maggiore o minore somma ritenuta di giustizia (alla quale somma andranno aggiunti gli interessi legali, la rivalutazione monetaria e ulteriori accessori di legge, decurtati gli importi già incassati in esecuzione del Decreto 31 luglio 2013).

Quanto al giudizio davanti al Tar Lombardia (R.G. n. 543/2013), all'udienza in camera di consiglio del 3 aprile 2014 il Collegio ha disposto il mutamento del rito (da quello speciale del giudizio di ottemperanza al rito ordinario) fissando l'udienza pubblica di trattazione per il 3 luglio 2014.

Quanto al giudizio davanti alla Corte di Appello di Milano (R.G. n. 3231/2013), all'udienza del 3 giugno 2014 il Collegio ha fissato per il 16 dicembre 2014 la comparizione delle parti al fine di esperire un tentativo di bonario componimento della controversia.

Kolaze & Ghelon srl in liquidazione / Agenzia delle Entrate

Nel mese di ottobre 2009 la società controllata Kolaze & Ghelon ha ricevuto dall'Agenzia delle Entrate tre avvisi di accertamento riguardanti rispettivamente l'IVA 2004, l'IRAP 2004/2005 e l'IRES 2004/2005. I rilievi contenuti nei suddetti avvisi di accertamento sono di importo rilevante ed includono oltre alle maggior imposte accertate, sanzioni ed interessi. Si segnala peraltro che Raggio di Luna e Sintesi, in qualità di società controllanti, hanno contestualmente ricevuto due avvisi di accertamento relativi a IRES 2004/2005 (Raggio di Luna) e IVA 2004 (Sintesi). Avverso ai suddetti avvisi di accertamento le società coinvolte hanno presentato i relativi ricorsi presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano.

Successivamente, nel corso del 2010, Kolaze, Raggio di Luna e Sintesi hanno peraltro ricevuto la notifica di alcune cartelle di pagamento con le quali veniva preteso il pagamento di importi rilevanti e per le quali è stata proposta, e successivamente accolta, l'istanza di sospensione. Con sentenza depositata il 26 maggio 2011, la Commissione Tributaria Provinciale ha integralmente accolto i ricorsi presentati dal Gruppo, con condanna dell'Ufficio alla rifusione delle spese processuali. Il 3 gennaio 2012, l'Agenzia delle Entrate ha proposto appello avverso la predetta sentenza e le società hanno depositato proprie controdeduzioni. L'udienza di trattazione si è tenuta in data 24 ottobre 2012. Con sentenza 2917/2014 la Commissione Tributaria Regionale ha rigettato gli appelli proposti dall'Agenzia delle Entrate e confermato la sentenza impugnata favorevole alla Società, anche in questa circostanza con condanna dell'Ufficio alla rifusione delle spese processuali.

Compagnia della Rancia srl / Agenzia delle Entrate

In data 19 marzo 2008 la società è stata oggetto di un controllo mirato effettuato dall'Agenzia delle Entrate di Tolentino, al fine di verificare la corretta applicazione delle aliquote IVA, dal quale è scaturito un PVC, nel quale sono stati mossi alcuni rilievi alla

società in merito all'errata applicazione delle aliquote IVA alla fatturazione di prestazione di servizi.

I predetti rilievi nonostante l'inoltro all'Ufficio di una memoria da parte della società (in data 20 giugno 2008), nella quale sono dettagliatamente prospettate tutte le argomentazioni a sostegno della correttezza del comportamento tenuto, hanno dato luogo a tre avvisi di accertamento emessi dall'Agenzia delle Entrate per i periodi di imposta 2001, 2002 e 2003 (notificati in data 21 luglio 2008). Avverso tali avvisi, in data 4 novembre 2008, sono stati formulati tre ricorsi contro l'Agenzia delle Entrate di Tolentino, depositati presso la Commissione Tributaria di Macerata in data 2 dicembre 2008.

In data 22 settembre 2009 sono altresì stati notificati alla società due ulteriori avvisi di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate di Tolentino per "Errata applicazione delle aliquote IVA alla fatturazione di prestazione di servizio", rispettivamente per gli anni di imposta 2004 e 2005.

Peraltro, il 30 ottobre 2009 la Commissione Tributaria Provinciale di Macerata ha accolto integralmente i ricorsi relativi agli accertamenti per i periodi 2001, 2002, 2003, annullando gli avvisi di accertamento sopra menzionati.

Il 21 maggio 2010 la medesima Commissione ha sospeso l'esecutorietà dell'atto impugnato relativamente agli accertamenti per gli anni d'imposta 2004 e 2005; successivamente, il 22 novembre 2010 sono stati accolti integralmente i ricorsi, annullando anche in questo caso gli avvisi di accertamento.

Pertanto, allo stato attuale delle conoscenze, anche in ragione dell'esito dei ricorsi per tutti gli esercizi oggetto di accertamento e del parere dei consulenti fiscali del Gruppo, non si ritiene sussistano gli elementi per effettuare un accantonamento al fondo rischi a fronte della relativa passività fiscale potenziale sebbene gli importi contestati siano di entità rilevante e includano oltre che la maggiore IVA anche sanzioni e interessi (da calcolarsi dal giorno della notifica di ciascun accertamento).

L'Orologio/ Associazione Mamme del Leoncavallo

La società L'Orologio (controllata da Brioschi) è proprietaria dell'immobile di via Watteau a Milano, occupato nel settembre 1994 da appartenenti al Centro Sociale Leoncavallo. La società, nel marzo 2001, ha provveduto a citare in giudizio gli occupanti abusivi.

Nel predetto giudizio si è costituita solo l'Associazione delle Mamme del Leoncavallo.

Con sentenza n. 3926, depositata il 13 marzo 2003, il Tribunale di Milano ha pronunciato nei confronti dell'Associazione Mamme del Leoncavallo la condanna al rilascio dell'immobile per cui è causa, fissando il termine del 30 maggio 2003 per lo sgombero. Il Tribunale ha inoltre condannato la convenuta al risarcimento dei danni da liquidarsi in separato giudizio.

Con atto di appello notificato il 14 maggio 2003 l'Associazione Mamme del Leoncavallo ha impugnato la sentenza emessa dal Tribunale di Milano.

Successivamente, con sentenza n. 2852 depositata il 5 novembre 2004 la Corte d'Appello ha respinto l'appello e confermato la sentenza di I grado. Avverso tale sentenza l'Associazione Mamme del Leoncavallo ha proposto ricorso per Cassazione. L'Orologio ha resistito e notificato controricorso e ricorso incidentale condizionato sotto il profilo del mancato accoglimento da parte della Corte d'Appello di alcune eccezioni preliminari sollevate in causa da L'Orologio medesima. Il giudizio è stato definito con sentenza n. 9017/10 con cui la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso principale condannando l'Associazione Mamme del Leoncavallo al rimborso delle spese di giudizio.

L'Orologio ha attivato un procedimento di esecuzione forzata per ottenere lo sgombero dell'immobile. Sono stati già effettuati numerosi accessi da parte dell'Ufficiale Giudiziario,

tutti con esito negativo, e ciò in considerazione del ripetuto mancato intervento della forza pubblica sempre regolarmente avvisata. Il 4 novembre 2011 il prefetto di Milano ha autorizzato il supporto della forza pubblica che potrebbe quindi intervenire nel prossimo accesso dell'Ufficiale Giudiziario, previsto per il giorno 31 luglio 2014.

H2C S.r.l. in liquidazione - Bastogi S.p.A. / Immed S.r.l.

La causa è stata promossa da Immed S.r.l. ("Immed") con atto di citazione notificato in data 30 novembre 2011 nei confronti sia di H2C S.r.l. in liquidazione ("H2C") che di Bastogi S.p.A. ("Bastogi"), e ciò al fine di ottenere la risoluzione per inadempimento del contratto preliminare di vendita di cosa futura in data 6 giugno 2007 tra Immed e H2C per fatto e colpa di quest'ultima e la condanna di H2C alla restituzione dell'importo di 550.000 euro già pagato come corrispettivo nonché la condanna in via solidale di H2C e Bastogi al risarcimento dei danni subiti.

A sostegno della propria domanda Immed ha affermato che H2C avrebbe dovuto costruire una struttura alberghiera, per poi trasferire all'attrice la proprietà di due piani interrati ad uso deposito / autorimessa, in relazione ai quali è stato già pagato in anticipo il corrispettivo di 550.000 euro; proprio in virtù di tale obbligo di costruzione dell'albergo, Immed ha chiesto un risarcimento danni di notevole entità, avanzando la richiesta in via solidale anche nei confronti di Bastogi in quanto soggetto esercente l'attività di direzione e coordinamento ex art. 2497 C.C..

La prima udienza del giudizio è stata fissata in data 18 aprile 2012 e nel frattempo, in data 9 febbraio 2012, Immed ha notificato ad H2C un ricorso ex artt. 669-quater e 671 C.P.C. chiedendo un sequestro conservativo in corso di causa nei confronti di H2C per sottoporre a vincolo qualsiasi bene mobile e/o immobile della stessa fino all'importo richiesto come risarcimento danni (R.G. 73257-1/2012).

Il giudice, ritenuto che non sussistessero i presupposti per la concessione del sequestro inaudita altera parte, ha fissato udienza per la discussione e la comparizione delle parti; pertanto, all'udienza in data 23 febbraio 2012, H2C si è costituita nel procedimento cautelare mediante deposito di memoria difensiva, tramite la quale ha contestato la sussistenza sia del *fumus boni iuris* che del *periculum in mora*, preannunciando che nel merito avrebbe chiesto il rigetto delle domande di controparte nonché, in via principale, la nullità per illiceità dell'oggetto del contratto per cui è causa ed in via riconvenzionale la condanna della controparte al risarcimento dei danni subiti.

Al termine della predetta udienza, dopo la discussione tra le parti, il giudice si è riservato in merito alla concessione della misura cautelare richiesta da Immed.

A scioglimento della riserva, con ordinanza in data 28 febbraio 2012 il Giudice ha rigettato il ricorso per sequestro conservativo richiesto da Immed affermando, quanto al *fumus boni iuris*, che "non risulta neanche sommariamente provata la richiesta risarcitoria per l'ammontare richiesto" e, quanto al *periculum in mora*, che esso "non possa desumersi dai fatti allegati" in quanto Immed "non ha prospettato l'attuale inadeguatezza (in rapporto all'entità del credito che, al più, potrebbe ritenersi sussistente, vale a dire 550 migliaia di euro) del patrimonio" di H2C.

In seguito, in data 29 marzo 2012, H2C e Bastogi si sono costituite nel giudizio di merito mediante deposito di comparsa di costituzione e risposta, con la quale hanno richiesto al Giudice: (i) in via principale nel merito, di accertare e dichiarare la nullità ex artt. 1346 e 1418 c.c. del Contratto Preliminare per illiceità dell'oggetto a seguito dell'accertata nullità dei permessi a costruire, con le conseguenti pronunzie restitutorie secondo la disciplina della ripetizione dell'indebito ex art. 2033 c.c.; (ii) in via riconvenzionale, di condannare Immed a

risarcire ad H2C tutti i danni da essa subiti a causa della nullità ex artt. 1346 e 1418 c.c. del Contratto Preliminare, da quantificarsi nell'importo di euro 3.682.430 ovvero in quello che verrà accertato in corso di causa; (iii) in via subordinata, di accertare e dichiarare l'intervenuta risoluzione per impossibilità sopravvenuta ex art. 1463 e ss. c.c. del Contratto Preliminare, con le conseguenti pronunzie restitutorie secondo la disciplina della ripetizione dell'indebitato ex art. 2033 c.c.; (iv) in via ulteriormente subordinata rispetto al predetto punto (iii), accertare e dichiarare l'assenza di qualsivoglia inadempimento di H2C al Contratto Preliminare e, per l'effetto, respingere la domanda di risoluzione contrattuale e le conseguenti domande di restituzione e di risarcimento dei danni proposte da Immed nei confronti di H2C nonché la domanda di risarcimento dei danni proposta da Immed nei confronti di Bastogi.

In data 18 aprile 2012 si è tenuta l'udienza di prima comparizione delle parti e trattazione della causa, nel corso della quale Immed ha chiesto l'emissione di ordinanze ex artt. 186-bis, ovvero, in subordine, 186-ter c.p.c., alla quale richiesta H2C si è opposta dichiarando di non dovere alcunché a Immed in ragione del maggior controcredito da essa vantato a titolo di risarcimento dei danni subiti a causa della nullità del Contratto Preliminare. Le parti hanno entrambe chiesto la concessione di termini per memorie ex art. 183, VI comma, c.p.c..

Ad esito dell'udienza, riservata la decisione in merito alla pronuncia delle ordinanze richieste da Immed, il Giudice ha concesso i termini richiesti dalle parti per il deposito di memorie ex art. 183, VI comma, c.p.c. e rinviato la causa all'udienza del 28 novembre 2012, successivamente rinviata al 6 febbraio 2013. All'esito della predetta udienza, il Giudice si è riservato.

A seguito del deposito delle comparse conclusionali in data 16 ottobre 2013 e delle memorie di replica in data 5 novembre 2013, la causa è stata rimessa in decisione.

Ad esito del giudizio in oggetto, la sentenza n. 2257/2014, pubblicata in data 14 febbraio 2014, ha accertato e dichiarato la risoluzione per impossibilità sopravvenuta ex art. 1463 e ss. c.c. del Contratto Preliminare nel quale è subentrata H2C, condannando H2C alla sola restituzione dell'importo di 550.000 euro versato da Immed per la cessione del bene futuro, oltre a interessi legali dalla domanda al saldo e alle spese di lite quantificate in 15.000 euro oltre accessori, importo già iscritto nel bilancio nei precedenti esercizi.

Bilancio consolidato Raggio Di Luna S.p.A. al 31 Dicembre 2013

Stato patrimoniale

ATTIVO	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31/12/2013	31/12/2012
A) CREDITI VERSO SOCI		
per versamenti ancora dovuti	0	0
per decimi richiamati	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I Immobilizzazioni immateriali		
1) Costi di impianto e ampliamento	8	8
2) Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	0	0
3) Diritti di brev. ind.le e diritti di utilizz.ne opere d'ingegno	5	6
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	4.756	6.048
5) Avviamento	2	6
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	225	13
7) Altre immobilizzazioni immateriali	3.094	4.008
Differenze da consolidamento	0	0
Totale immobilizzazioni immateriali	8.090	10.089
II Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	320.636	329.284
2) Impianti e macchinari	11.305	12.739
3) Attrezzature industriali e commerciali	2.466	3.628
4) Altri beni	807	1.215
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	4.566	4.862
Totale immobilizzazioni materiali	339.780	351.728
III Immobilizzazioni finanziarie		
1) <i>Partecipazioni</i>		
a) in imprese controllate	10	10
b) in imprese collegate	285	270
c) in imprese controllanti	0	0
d) altre imprese	41	41
Totale partecipazioni	336	321
2) <i>Crediti immobilizzati</i>		
a) Verso imprese controllate	215	179
b) Verso imprese collegate	2.043	1.999
e) Verso Altri	33	44
Totale crediti	2.291	2.222
3) <i>Altri titoli</i>	5.925	13.714
Totale immobilizzazioni finanziarie	8.552	16.257
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	356.422	378.074

C) **ATTIVO CIRCOLANTE**

I Rimanenze		
1) Materie prime, suss. e di consumo	3	4
1 bis) Terreni e fabbricati	225.747	216.664
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3) Lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Prodotti finiti e merci	57	97
5) Acconti	919	0
Totale rimanenze	226.726	216.765
II Crediti		
Crediti esigibili entro i 12 Mesi		
1) verso clienti	10.749	11.449
2) verso controllate	893	866
3) verso collegate	389	151
4) verso controllanti	0	0
4 a) verso consociate	297	298
4)Bis tributari	9.525	9.161
4)Ter imposte anticipate	3.418	3.776
5) verso altri	1.888	2.406
Totale entro i 12 mesi	27.159	28.107
Crediti esigibili oltre i 12 Mesi		
1) verso clienti	18	54
3) verso collegate	0	0
4)Bis tributari	0	0
5) verso altri	65	83
totale oltre i 12 mesi	83	137
Totale crediti	27.242	28.244
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) Altri Titoli	118	118
Totale attività finanziarie	118	118
IV Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	23.715	6.217
2) Assegni	0	2
3) Denaro e valori in cassa	252	134
Totale disponibilità liquide	23.967	6.353
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	278.053	251.480
D) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti	1.511	1.247
di cui per disaggio su prestiti	0	0
TOTALE RATEI E RISCONTI	1.511	1.247
TOTALE ATTIVO	635.986	630.801

Stato patrimoniale

PASSIVO

	31/12/2013	31/12/2012
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale	40.630	40.630
II Riserva da sovrapprezzo azioni	0	0
III Riserve di rivalutazioni	4.911	4.911
IV Riserva legale	6.096	6.096
V Riserve statutarie	0	0
VI Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII Altre riserve	113.401	113.401
VII Utili (perdite) portati a nuovo	(134.468)	(106.291)
IX Utile (perdita) dell'esercizio	(10.051)	(28.177)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	20.519	30.570
CAPITALI E RISERVE DI TERZI	74.780	86.563
PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI GRUPPO E DI TERZI	95.299	117.133
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Per imposte, anche differite	21.081	21.515
3) Altri	7.638	8.448
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	28.719	29.963
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
	3.543	3.316
D) DEBITI		
<i>Debiti esigibili entro i 12 Mesi</i>		
3) Debiti verso soci per finanziamenti	194	224
4) Debiti verso banche	260.807	149.209
5) Debiti verso altri finanziatori	3.236	3.708
6) Acconti	6.126	2.917
7) Debiti verso fornitori	45.916	44.630
9) Debiti verso controllate	141	122
10) Debiti verso collegate	350	300
11-bis) Debiti verso consociate	1.722	2.530
12) Debiti tributari	17.998	13.308
13) Debiti v/istituti di previdenza e di sicurezza sociale	823	819
14) Altri debiti	13.021	11.650
<i>Totale entro i 12 mesi</i>	350.334	229.417
<i>Debiti esigibili oltre i 12 Mesi</i>		
3) Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
4) Debiti verso banche	94.818	184.999
5) Debiti verso altri finanziatori	56.756	57.731
6) Acconti	0	0
7) Debiti verso fornitori	0	0
14) Altri debiti	843	1.434
<i>Totale oltre i 12 mesi</i>	152.417	244.164
TOTALE DEBITI	502.751	473.581
E) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti passivi	5.674	6.808
di cui per aggio su prestiti	0	0
TOTALE RATEI E RISCONTI	5.674	6.808
TOTALE PASSIVO	635.986	630.801

Conti d'Ordine

	31/12/2013	31/12/2012
..... Garanzie prestate	37.918	51.729
TOTALE GARANZIE PRESTATE	37.918	51.729
..... Impegni		
..... Beni di terzi in deposito	99.482	110.714
..... Altri	39.196	39.346
TOTALE IMPEGNI	138.678	150.060

Conto economico

31/12/2013

31/12/2012

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	64.687	98.082
2)	Var.ni delle rim.ze di prod.ti in corso di lav.ne, sem.ti e finiti	9.545	(52.673)
4)	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	22	248
5)	Altri ricavi e proventi	15.297	4.722
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		89.551	50.379

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6)	Materie prime, sussidiarie, di consumo, merci, e beni immobiliari	(886)	(1.691)
7)	Servizi	(47.511)	(45.578)
8)	Godimento di beni di terzi	(1.132)	(1.517)
9)	Personale	(12.788)	(12.144)
a)	salari e stipendi	(9.269)	(8.679)
b)	oneri sociali	(2.863)	(2.739)
c)	trattamento di fine rapporto	(609)	(644)
d)	trattamento di quiescenza e simili	(11)	(11)
e)	altri costi	(36)	(71)
10)	Ammortamenti e svalutazioni	(17.817)	(16.662)
a)	amm.to delle immob.ni immateriali	(3.334)	(2.555)
b)	amm.to delle immob.ni materiali	(11.548)	(11.563)
c)	altre svalutazioni delle immobilizzazioni	(2.462)	(1.395)
d)	svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	(473)	(1.149)
11)	Var.ni delle rim.ze di materie prime suss.rie, di cons. e merci	1	(7)
12)	Accantonamenti per rischi	(103)	(220)
13)	Altri accantonamenti	(24)	0
14)	Oneri diversi di gestione	(6.916)	(7.959)
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		(87.176)	(85.778)

DIFFERENZA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE

2.375

(35.399)

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

15)	Proventi da partecipazioni	0	0
a)	da imprese controllate	0	0
b)	da imprese collegate	0	0
16)	Altri proventi finanziari	1.739	1.912
a)	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	79	120
2)	verso collegate	79	120
3 ter)	verso altri	0	0
b)	da titoli iscritti nelle imm.ni che non costituiscono partec.ni	1.216	1.357
c)	da titoli iscritti nell'att. circ.te che non costituiscono partec.ni	0	0
d)	proventi diversi dai precedenti	444	435
1)	verso controllate	46	41
2)	verso controllanti	0	0
3)	verso collegate	0	0
4)	verso consociate	0	0
5)	verso altri	398	394
17)	interessi e altri oneri finanziari	(19.248)	(19.142)
4)	verso altri	(19.248)	(19.142)
17 bis)	utili e perdite su cambi	0	0
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		(17.509)	(17.230)

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

18)	Rivalutazioni	606	146
a)	di partecipazione	606	146
b)	di immobilizzazioni fin. che non cost.no partecipazioni	0	0
c)	di titoli iscritti all'attivo circ. che non cost.no partecipazioni	0	0
19)	Svalutazioni	(8.770)	(8.125)
a)	di partecipazione	(138)	(1.133)

b)	di immobilizzazioni fin. che non cost.no partecipazioni	(8.632)	(6.992)
c)	di titoli iscritti all'attivo circ. che non cost.no partecipazioni	0	0
TOTALE DELLE RETTIFICHE		(8.164)	(7.979)

E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

20)	Proventi straordinari	2.354	398
a)	Plusvalenze da alienazioni	134	8
b)	Prelievo da fondi	0	0
c)	Altri	2.220	390
21)	Oneri straordinari	(158)	(142)
a)	Minusvalenze da alienazioni	0	0
b)	Imposte esercizi precedenti	(5)	(41)
c)	Altri	(153)	(101)
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE		2.196	256

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		(21.102)	(60.352)
22)	Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate	(765)	11.782
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		(21.867)	(48.570)
(UTILE) PERDITA DI TERZI		11.816	20.393
UTILE (PERDITA) DI GRUPPO		(10.051)	(28.177)

Rendiconto finanziario consolidato

(importi espressi in migliaia di Euro)

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL' INIZIO DELL'ESERCIZIO	6.353	16.560
Risultato d'esercizio	(21.867)	(48.570)
Ammortamenti ed altre svalutazioni di immobilizzazioni (Plusvalenza) minusvalenza da realizzo immobilizzazioni	17.344	15.513
Svalutazione di crediti ricompresi nell'attivo circolante	0	0
Rettifiche di attività finanziarie	473	1.149
Altri accantonamenti e svalutazioni	8.164	7.417
Variazione netta del fondo trattamento di fine rapporto	1.115	38.962
Variazione netta del fondo rischi ed oneri	227	147
	(1.244)	(10.796)
UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' D'ESERCIZIO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE	4.212	3.822
Decremento (incremento) dei crediti e di altre voci del capitale circolante	(478)	6.932
Decremento (incremento) delle rimanenze di magazzino	(11.076)	12.381
Decremento (incremento) delle attività finanziarie che non costituiscono imm.	0	(100)
Incremento (decremento) dei debiti verso fornitori ed altri debiti	8.096	(1.110)
FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITA' D'ESERCIZIO	754	21.925
(Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- materiali ed immateriali	(3.397)	(6.198)
- partecipazioni	(15)	0
- crediti immobilizzati	399	(164)
- altre immobilizzazioni finanziarie	(100)	(467)
FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITA' D'INVESTIMENTO	(3.113)	(6.829)
Accensione (Rimborso) indebitamento bancario	21.417	(23.105)
Accensione (Rimborso) di altre passività finanziarie	(1.477)	(2.197)
Variazione del capitale e di terzi	33	0
FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITA' FINANZIARIE	19.973	(25.302)
FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO	17.614	(10.206)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	23.967	6.354

Nota integrativa consolidata

Attività della società capogruppo e delle società controllate

La Raggio di Luna Spa (la “Capogruppo”), con sede legale in Milano, via G.B. Piranesi n. 10, ha operato nel corso dell’esercizio, mediante le sue società, nei seguenti settori:

- immobiliare;
- intrattenimento;
- servizi per l’arte;
- alberghiero;
- trasporti e servizi doganali.

Struttura e contenuto del bilancio consolidato

Il bilancio consolidato è stato redatto in conformità alle disposizioni del capo III del decreto legislativo n. 127/1991 integrato dai Principi Contabili emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e successivamente rivisti dall’Organismo Italiano di Contabilità (OIC) e, ove mancanti, da quelli emanati dall’International Accounting Standard Board (IASB), ed è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico consolidati (redatti secondo gli schemi previsti dagli articoli 2424, 2424 bis, 2425 e 2425 bis del C.C.) e dalla presente Nota Integrativa.

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, pur in presenza di profili di incertezza, che possono incidere sulla capacità del Gruppo Raggio di Luna di continuare la propria operatività nel prevedibile futuro, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato utilizzare il presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del presente bilancio.

La nota integrativa contiene le informazioni richieste dal D. Lgs. n. 127/1991 e da altre disposizioni di detto decreto. Inoltre, vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica del Gruppo, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

La rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria nonché del risultato economico consolidato non ha richiesto alcuna deroga a norma del 4° comma dell’art. 29 del D. Lgs. 127/1991.

Il bilancio consolidato comprende il bilancio della Raggio di Luna Spa e delle imprese di cui la società detiene la maggioranza dei diritti di voto ovvero dei diritti di voto sufficienti ad esercitare un’influenza dominante nell’assemblea ordinaria, con esclusione delle imprese minori (non operative - tra cui le società in liquidazione - o soggette a procedure concorsuali) che sono complessivamente di entità non rilevante.

Peraltro, si segnala che è stata inclusa nell’area di consolidamento la controllata H2C in liquidazione in quanto si è ritenuto che il consolidamento integrale della suddetta partecipazione fornisca una migliore rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico del Gruppo Raggio di Luna.

Il bilancio consolidato è stato preparato sulla base dei bilanci delle diverse società del Gruppo, predisposti dagli Amministratori per l'approvazione assembleare, riclassificati e rettificati, ove necessario, per uniformarli ai principi contabili utilizzati ai fini del bilancio consolidato, di seguito illustrati.

La data di riferimento del bilancio consolidato (31 dicembre 2013) è quella della Capogruppo Raggio di Luna.

Area di consolidamento

Le variazioni dell'area di consolidamento intervenute nell'esercizio sono state le seguenti:

- il 30 maggio 2013 la società controllata S'Isca Manna ha ceduto a terzi il 100% delle quote della società Acqua Durci.

Gli elenchi delle imprese controllate e collegate della Raggio di Luna con il relativo criterio di consolidamento sono indicati negli Allegati 2 e 3.

In accordo con la prassi nazionale, non sussistendo il controllo basato su vincoli giuridici obbiettivi, non si è proceduto al consolidamento della società di cartolarizzazione Initium.

Principi di consolidamento

Le attività, le passività, i costi e i ricavi delle imprese comprese nell'area di consolidamento sono assunti integralmente nel bilancio consolidato e descritti analiticamente nella nota integrativa consolidata. Il valore contabile delle partecipazioni è eliminato a fronte del patrimonio netto di competenza delle imprese partecipate.

Le quote del patrimonio netto e del risultato di competenza dei soci di minoranza sono iscritte in apposite voci del patrimonio netto e del conto economico.

La differenza fra il costo di acquisto delle partecipazioni e la relativa quota del patrimonio netto è imputata a rettifica delle specifiche voci dell'attivo e del passivo sulla base della valutazione effettuata all'atto dell'acquisto.

In particolare, viene rettificato il valore dei terreni e fabbricati per riflettere il maggior valore attribuito agli stessi al momento dell'acquisizione delle partecipazioni nelle società proprietarie.

Tali allocazioni, se effettuate prima dell'entrata in vigore del principio contabile n. 25 del 1999, sono iscritte al netto del teorico effetto fiscale; quelle successive (in particolare quelle effettuate in sede di primo consolidamento del Gruppo Sintesi nella Raggio di Luna Spa al 30 giugno 2005) sono, invece, iscritte al lordo di tale effetto che viene stanziato in bilancio alla voce "Fondi per rischi ed oneri - Per imposte, anche differite".

L'eventuale differenza residua, se positiva è iscritta, sussistendone i presupposti, alla voce dell'attivo "Differenza da consolidamento" ed è ammortizzata in un periodo di 5 anni, se negativa è iscritta in una voce di patrimonio netto denominata "Riserva di Consolidamento".

I dividendi, le rivalutazioni, le svalutazioni e le perdite su partecipazioni in imprese incluse nell'area di consolidamento nonché le plusvalenze e le minusvalenze da alienazioni infragruppo di partecipazioni in imprese incluse nell'area di consolidamento sono eliminate.

Gli utili e le perdite derivanti da operazioni effettuate tra le imprese consolidate e non ancora realizzati nei confronti di terzi sono eliminati, così come sono eliminati i crediti, i debiti, i proventi, gli oneri nonché le garanzie, compresi i contratti autonomi di garanzia, gli impegni ed i rischi tra imprese consolidate.

Rispetto all'esercizio precedente non sono stati modificati i principi di consolidamento utilizzati per la redazione del bilancio consolidato.

Criteri di valutazione

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del presente bilancio consolidato sono di seguito riportati.

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto, inclusivo degli oneri accessori, con il consenso del Collegio Sindacale, ove richiesto, ed ammortizzate sistematicamente in quote costanti per il periodo della loro prevista utilità futura.

Le immobilizzazioni immateriali sono sistematicamente ammortizzate in ogni periodo a quote costanti sulla base delle seguenti aliquote:

Costi di impianto e ampliamento	20%
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	33%
Concessioni, licenze e diritti simili	20%
Avviamento	10% - 20%
Altre immobilizzazioni immateriali	20%

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni periodo a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni secondo le seguenti aliquote:

Immobili e fabbricati	da 1,4% a 3,8%
Impianti	10% - 19%
Attrezzature	da 5,50% a 15%
Mobili e Arredi	12%
Macchine Ufficio	20%
Automezzi	20%
Autovetture	25%
Costruzioni leggere	10%

Tali aliquote sono ridotte del 50% nell'esercizio in cui i beni entrano in funzione.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria vengono addebitati integralmente al conto economico.

I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai beni a cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alla residua possibilità di utilizzo degli stessi.

I terreni ed i fabbricati sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, eventualmente rettificato per riflettere il maggior valore attribuito agli stessi al momento dell'acquisizione delle partecipazioni nelle società proprietarie degli immobili e maggiorati degli eventuali oneri di ristrutturazione.

Nel caso di specifici finanziamenti accesi per lo sviluppo dei progetti di costruzione, gli oneri finanziari maturati nel periodo di costruzione vengono capitalizzati nel costo di produzione dei relativi beni fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso.

Il costo di acquisto o produzione viene eventualmente ridotto per riflettere eventuali permanenti perdite durevoli di valore dei singoli beni, determinate sulla base di perizie di terzi indipendenti, aggiornate periodicamente.

Il valore originario di costo viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni in società controllate non consolidate e le partecipazioni in società collegate in cui la Capogruppo eserciti un'influenza significativa sono valutate con il metodo del patrimonio netto, determinato sulla base della situazione contabile alla data di chiusura.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo. Il costo viene ridotto per perdite durevoli di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non siano prevedibili nell'immediato futuro utili di entità tale da assorbire le perdite sostenute. Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione.

Rimanenze

Le rimanenze sono costituite principalmente da terreni e fabbricati iscritti al costo d'acquisto, inclusivo degli oneri accessori e di ristrutturazione o urbanizzazione eventualmente sostenuti, e rettificato per riflettere il maggior valore attribuito agli stessi beni al momento dell'acquisizione delle partecipazioni nelle società che ne sono proprietarie.

I valori come sopra determinati vengono svalutati fino a concorrenza dei valori di mercato dei beni evidenziati da apposite perizie di terzi, periodicamente aggiornate, nell'ipotesi in cui questi ultimi siano inferiori agli originari valori di bilancio dei beni stessi. Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata

Nel caso di specifici finanziamenti accesi per lo sviluppo dei progetti di costruzione, gli oneri finanziari maturati nel periodo di costruzione vengono capitalizzati nel costo di produzione delle relative rimanenze fino al momento in cui i beni sono pronti per l'uso.

Beni materiali in locazione finanziaria

Le immobilizzazioni materiali comprendono anche i beni detenuti mediante contratti di leasing finanziario. Tali beni sono originariamente iscritti all'attivo patrimoniale, contrapponendo al passivo un debito finanziario di pari importo. Tale debito viene progressivamente ridotto in base al piano di rimborso delle quote capitale incluse nei canoni contrattualmente previsti. Il valore del bene iscritto tra le immobilizzazioni materiali viene invece sistematicamente ammortizzato in funzione della vita economico-tecnica del bene stesso.

Nel caso di operazioni di compra-vendita e retrolocazione, l'eventuale plusvalenza che si dovesse originare come differenza positiva tra il prezzo di vendita ed il valore netto contabile del bene alla data dell'operazione, non è rilevato nel conto economico come provento dell'esercizio ma viene differito in accordo con la sostanza dell'operazione.

Crediti e debiti

I crediti sono iscritti in bilancio al loro valore nominale, ridotto al presunto valore di realizzo tramite la diretta appostazione del fondo svalutazione crediti.

I debiti sono esposti al valore nominale.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Sono iscritti al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, identificato per i titoli azionari di società quotate con il valore di quotazione alla data di fine esercizio.

Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

Fondo rischi ed oneri

I fondi rischi ed oneri sono stanziati per coprire costi ed oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non è determinabile l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

I rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile sono indicati nel paragrafo “Principali contenziosi in essere” nella Relazione sulla gestione, senza contabilizzare il relativo onere.

Trattamento di fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione e ai contratti collettivi di lavoro e integrativi aziendali vigenti.

Ricavi, costi proventi e oneri finanziari dell'esercizio

I ricavi, i costi, gli oneri e proventi finanziari e in genere tutti gli altri oneri proventi e spese, sono rilevati secondo il principio della competenza economica e temporale.

Imposte sul reddito

Sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti. Gli effetti fiscali futuri relativi alle differenze temporanee tra il risultato d'esercizio e l'imponibile fiscale sono determinati sulla base del prevedibile debito / credito d'imposta, calcolato tenendo conto dell'imponibile e delle aliquote fiscali previste per l'esercizio in cui le suddette differenze si annulleranno. Gli effetti fiscali così determinati sono riesaminati in ogni esercizio sulla base dei nuovi eventi o di previsioni più attendibili.

Le imposte anticipate sono iscritte per gli importi per i quali esiste una ragionevole certezza circa la loro recuperabilità. Le imposte differite passive sono contabilizzate nella voce “Fondi per rischi ed oneri - Per imposte, anche differite”.

Le imposte anticipate e le imposte differite vengono compensate se la compensazione è consentita giuridicamente.

La controllante Raggio di Luna, insieme ad alcune delle società controllate hanno aderito, nel corso dell'esercizio corrente, al consolidato fiscale nazionale ai sensi degli artt. dal 117 al 129 del D.P.R. 917/1986 come modificato dal D. Lgs. N. 344/2003. Raggio di Luna funge pertanto da società consolidante e determina un'unica base imponibile per il gruppo di società aderenti al consolidato fiscale.

Ratei e risconti

Sono iscritte in tali voci quote di oneri e proventi, comuni a due o più esercizi, che maturano in ragione del tempo.

Garanzie ed altri conti d'ordine

Le garanzie prestate sono iscritte in calce allo stato patrimoniale per l'ammontare nominale della garanzia prestata. Le garanzie reali concesse su debiti altrui sono iscritte al valore nominale.

Gli impegni sono iscritti per l'ammontare corrispondente all'effettiva obbligazione alla data di chiusura dell'esercizio.

Le garanzie e gli altri conti d'ordine in moneta estera sono iscritti applicando il cambio corrente alla data di chiusura dell'esercizio od il cambio a termine negoziato quando definito nel contratto.

Altre informazioni

Comparazione con il bilancio dell'esercizio precedente

In conformità alle disposizioni dell'art. 2423 ter C.C., lo stato patrimoniale ed il conto economico indicano per ciascuna voce gli importi delle corrispondenti voci dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012. Si precisa che, ove necessario, le voci dell'esercizio precedente sono state riclassificate al fine di rendere omogeneo il confronto tra i due periodi, senza peraltro modificare il risultato del periodo ed il patrimonio netto al 31 dicembre 2012.

Si precisa che nell'allegato bilancio non si è proceduto a deroghe ai sensi del 4° comma dell'art. 2423 C.C.

Compensi

Complessivamente i compensi maturati nell'esercizio a favore di Amministratori e Sindaci della controllante anche per incarichi nelle altre società del Gruppo ammontano a Euro 1.634.361 come di seguito dettagliati:

	Soc. Controllante	Altre soc. del Gruppo
Consiglio di Amministrazione	233.721	1.235.808
Collegio Sindacale	14.560	150.272
Totale	248.281	1.386.080

Il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale rimarranno in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014.

Esposizione degli importi in Nota Integrativa

Le informazioni contenute nella Nota Integrativa sono espresse in migliaia di Euro se non diversamente indicato. Al riguardo, in particolare, si segnala che non sono state evidenziate le voci precedute da numeri arabi o da lettere alfabetiche minuscole il cui saldo è pari a zero.

Sono presentati, a complemento dell'informativa, l'elenco delle società controllate i cui bilanci sono consolidati con il metodo integrale e delle società escluse dal consolidamento (Allegati 2 e 3).

Strumenti di copertura

Ai fini della copertura del rischio di fluttuazione dei tassi di interesse il Gruppo ha stipulato su talune società alcuni contratti derivati connessi a specifici mutui o finanziamenti sottostanti.

Ai sensi dell'art. 2427 bis del C.C. si riportano le informazioni relative alle suddette operazioni:

Contratti derivati IRS							
Società	Contratto	Data stipula contratto	Scadenza	Valore nozionale (in milioni di euro)	Rischio finanziario sottostante	Fair value 31.12.13 (in migliaia di euro)	Attività/passività coperta
Forum Immobiliare	IRS - Unicredit Corporate Banking	marzo 2009	marzo 2018	8,9	Rischio di interesse	(522)	Mutuo fondiario BPSC ex Banca Popolare di Lodi
Brioschi Sviluppo Immobiliare (ex Costanza)	IRS - BNL	marzo 2009	luglio 2020	3,9	Rischio di interesse	(286)	Mutuo ipotecario Banca Popolare di Novara
Brioschi Sviluppo Immobiliare (ex Immobiliare Latinafiori)	IRS - BNL	marzo 2009	dicembre 2019	3,4	Rischio di interesse	(239)	Mutuo ipotecario Banca Popolare di Novara
Milanofiori 2000	IRS - Intesa	agosto 2011	settembre 2027	34,0	Rischio di interesse	(4.020)	Locazione finanziaria
Milanofiori 2000	IRS - Intesa	agosto 2011	dicembre 2024	22,8	Rischio di interesse	(2.624)	Finanziamento con pool di banche capofilate da Intesa
Milanofiori 2000	IRS - BPN	agosto 2011	dicembre 2024	8,1	Rischio di interesse	(928)	Finanziamento con pool di banche capofilate da Intesa
Milanofiori 2000	IRS - BPL	agosto 2011	dicembre 2024	8,1	Rischio di interesse	(928)	Finanziamento con pool di banche capofilate da Intesa
Frigoriferi Milanesi	IRS - BNL	marzo 2009	luglio 2020	10,0	Rischio di interesse	(773)	Mutuo ipotecario BNL

Per completezza di informativa si segnala che il Gruppo detiene uno strumento derivato con finalità di negoziazione. Detto strumento è stato originariamente sottoscritto a copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse sul finanziamento di Milanofiori Nord. Il fair value negativo al 31 dicembre 2013 è pari a 164 migliaia di Euro ed è riflesso alla voce "fondi per rischi ed oneri – altri fondi".

Si segnala infine che, come previsto dalla convenzione bancaria, gli strumenti derivati in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare sono stati chiusi anticipatamente nel mese di maggio 2014.

Altri

In data 30 aprile 2013 è stata confermata l'estensione alla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. dell'incarico per la revisione contabile del bilancio di Raggio di Luna Spa e del bilancio di Gruppo, per l'esercizio 2013.

Si precisa che nel corso del 2013 è stato conferito l'incarico alla società PricewaterhouseCoopers Spa per la revisione dei bilanci di esercizio, per nove esercizi a partire dal 2013, dalle seguenti società controllate:

- Frigoriferi Milanese – delibera assembleare del 05/06/2013;
- Società del Palazzo del Ghiaccio – delibera assembleare del 29/04/2013;
- Open Care – delibera assembleare del 30/04/2013;
- GDA – Open Care Servizi (già GDA – Open Care Tresporti) – delibera assembleare del 22/04/2013;
- H2C in liquidazione – delibera assembleare del 12/06/2013;
- H2C Gestioni – delibera assembleare del 12/06/2013;
- S'Isca Manna – delibera assembleare del 09/05/2013;
- Mip 2 – delibera assembleare del 09/05/2013;
- Maimai – delibera assembleare del 04/06/2013;
- Bastogi – delibera assembleare del 27/06/2013 - ha conferito inoltre l'incarico per la revisione del bilancio consolidato nonché la revisione lititata della relazione semestrale

Ai sensi dell'art. 149-duodecies del regolamento emittenti CONSOB, si rileva che i corrispettivi di competenza del Gruppo per i servizi di revisione contabile ammontano a 481 migliaia di Euro, di cui Deloitte & Touche S.p.A. per 347 migliaia di Euro e PricewaterhouseCoopers Spa per 134 migliaia di Euro.

COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

Illustriamo qui di seguito le voci dello stato patrimoniale e del conto economico.

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

La loro composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di Euro

Voci	Costo storico	(fondo amm.to)	(fondo svalutaz)	Valore al 31-dic-13	Valore al 31-dic-12
Costi di impianto e ampliamento	194	(158)	(28)	8	8
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	18	(18)	0	0	0
Diritti di brevetto e opere dell'ingegno	93	(88)	0	5	6
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	18.258	(13.502)	0	4.756	6.048
Avviamento	210	(204)	(4)	2	6
Immobilizzazioni in corso e acconti	225	0	0	225	13
Altre immobilizzazioni immateriali	12.588	(5.926)	(3.568)	3.094	4.008
TOTALE	31.586	(19.896)	(3.600)	8.090	10.089

Gli ammortamenti complessivi effettuati nel corso dell'esercizio ammontano a 3.334 migliaia di Euro.

La voce "Concessioni, licenze, marchi e diritti simili" ammonta a 4.756 migliaia di Euro (6.048 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferisce principalmente ai costi per relativi alla ristrutturazione del Palazzo dello Sport di Roma sostenuti dalla controllata indiretta All Events. Si segnala, inoltre, che nel mese di Ottobre 2005 la concessione per la gestione del Palazzo dello Sport è stata prorogata fino a il 14 settembre 2016. In funzione di ciò, gli ammortamenti dei costi pluriennali su detto bene sono stati determinati sulla base della nuova durata della concessione.

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" ammonta a 3.094 migliaia di Euro (4.008 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferisce principalmente alle spese di accensione di mutui e finanziamenti oltre ad oneri di varia natura (prevalentemente commissioni bancarie ed onorari professionali) per 2.990 migliaia di Euro sostenuti nell'ambito della ridefinizione di mutui e finanziamenti dalle società del gruppo principalmente:

- per 2.175 migliaia di Euro dalla società controllata Milanofiori 2000;
- per 598 migliaia di Euro dalla società controllata Sintesi.

Immobilizzazioni materiali

a) Terreni e fabbricati

La movimentazione della voce in oggetto è la seguente:

Valori espressi in migliaia di Euro

	Costo storico	Rival.ne ex L. 342/00	Rival.ne ex L. 2/09	(Svalut.ne)	(Fondb ammto)	Valore netto
Saldo al 31 dicembre 2012	372.959	6.576	15.996	(2.806)	(63.441)	329.284
Variazioni del periodo						
- incrementi	1.737			(1.362)		375
- decrementi	(50)		(162)	114	45	(53)
- riclassifiche						0
- ammortamenti					(8.970)	(8.970)
Saldo al 31 dicembre 2013	374.646	6.576	15.834	(4.054)	(72.366)	320.636

La composizione dei Terreni e fabbricati è riportata nell'Allegato 1.

Gli incrementi dell'esercizio pari a 1.737 migliaia di Euro si riferiscono principalmente:

- per 1.117 migliaia di Euro ai costi sostenuti dalla società Milanofiori 2000 per le medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive dell'area D4 ad Assago (Milano);
- per 464 migliaia di Euro ai costi sostenuti dal Gruppo Forumnet sui fabbricati di Assago (Mi) ad uso polisportivo denominato "Mediolanum Forum" e per rappresentazioni teatrali denominato "Teatro della Luna".

Le svalutazioni nette totali dell'esercizio per 1.248 migliaia di Euro si riferiscono:

- per 590 migliaia di Euro di svalutazioni sulla tenuta agricola e terreno in Castel Maggiore (BO) di proprietà della controllata Camabo Bologna;
- per 405 migliaia di Euro di svalutazioni sul terreno a cava in Trezzano S/N (MI) di proprietà della controllata Sintesi;
- per 332 migliaia di Euro di svalutazioni sull'immobile denominato Castello Visconteo in Rozzano (MI) di proprietà della controllata Sintesi;
- per 35 migliaia di Euro di svalutazioni sul terreno in Assago (MI) di proprietà della controllata Sintesi;
- per 114 migliaia di Euro di ripristino di valore dell'immobile di Courmayeur di proprietà della controllata S'Isca Manna.

Si precisa che alcuni immobili inclusi nella presente voce sono gravati da ipoteca, come specificato nella nota a commento della voce "Debiti verso banche".

La voce in oggetto ricomprende anche l'immobile sito in Via Watteau, Milano, detenuto dalla controllata totalitaria L'Orologio, occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia. Il valore contabile dell'immobile in oggetto risulta inferiore al relativo valore di mercato come desunto da perizia immobiliare redatta da terzi indipendenti. Occorre peraltro rilevare che il valore di mercato è stato determinato ipotizzando di poter disporre dell'immobile in tempi ragionevoli.

b) Altre immobilizzazioni materiali

La loro composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di Euro

Voci	Costo storico	Fondo Amm.to	Fondo Svalutazione	Valore al 31-dic-13	Valore al 31-dic-12
Impianti e macchinari	36.990	(25.564)	(121)	11.305	12.739
Attrezzature	8.698	(5.770)	(462)	2.466	3.628
Mobili, macchine d'ufficio, auto	8.997	(8.031)	(159)	807	1.215
Immobilizzazioni in corso	4.566	0	0	4.566	4.862

La voce "Impianti e macchinari" è composta principalmente dagli impianti e macchinari detenuti:

- dalla Milanofiori Energia per 4.366 migliaia di Euro e sono relativi alla centrale di cogenerazione per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare Milanofiori Nord. In detto ambito occorre rilevare che la recuperabilità dei valori in oggetto è condizionata all'entrata a pieno regime dell'impianto, dipendente dal raggiungimento e mantenimento della piena occupazione per gli immobili esistenti ed in costruzione nel comparto. Eventuali rallentamenti nella messa a regime dell'impianto potrebbero comportare effetti negativi sulla recuperabilità dei valori in oggetto;
- dalla Frigoriferi Milanese per 3.072 migliaia di Euro relativi agli impianti dell'immobile di Via Piranesi a Milano;
- dalla Società del Palazzo del Ghiaccio per 1.757 migliaia di Euro relativi agli impianti dell'immobile denominato "Palazzo del Ghiaccio" in Via Piranesi 14 a Milano;
- dalla Open Care per 951 migliaia di Euro relativi agli impianti dell'immobile di Via Piranesi a Milano;
- dalla Forum Immobiliare per 580 migliaia di Euro e relativi principalmente agli impianti del fabbricato ad uso polisportivo "Medionalum Forum" di Assago (Mi);
- dalla Forumnet per 359 migliaia di Euro e relativi principalmente agli impianti del fabbricato ad uso polisportivo "Medionalum Forum" di Assago (Mi);
- dalla H2C Gestioni per 95 migliaia di Euro e relativi principalmente agli impianti della struttura alberghiera di Milanofiori ad Assago (MI);
- dalla All Events per 88 migliaia di Euro relativi agli impianti del palazzetto dello sport di Roma a lei affidato in concessione dalla società EUR S.p.A..

La voce "Attrezzature" ammonta a 2.466 migliaia di Euro e si riferisce prevalentemente ai mobili, arredi, impianti e attrezzature della struttura alberghiera di Milano gestita dalla controllata H2C Gestioni per 2.303 migliaia di Euro

La voce "Immobilizzazioni in corso e accenti" per 4.566 migliaia di Euro (4.862 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) si riferisce:

- per 4.100 migliaia di Euro ai terreni edificabili nei comuni di Treviso (1.800 migliaia di Euro) e di Milano (2.300 migliaia di Euro) di proprietà della società H2C in liquidazione; tali importi sono esposti al netto di una svalutazione complessiva pari a 4.797 migliaia di Euro di cui per 300 migliaia di Euro effettuata nel corso del presente esercizio;
- per 447 migliaia di Euro all'edificio industriale in Tolentino (MC) della società Spettacoli Internazionali;
- per 15 migliaia di Euro all'Immobile in Milano Via Piranesi n. 10-12-14 della società Frigoriferi Milanese;
- per 4 migliaia di Euro alla struttura alberghiera di Milano gestita dalla controllata H2C Gestioni.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

a) In imprese controllate

Ammontano a 10 migliaia di Euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2012) e si riferiscono esclusivamente alla partecipazione nella Associazione Ente Fiera Milanofiori.

b) In imprese collegate

La voce in oggetto può essere così dettagliata:

Valori espressi in migliaia di Euro

	Valore al 31-dic-13	Valore al 31-dic-12	Variazioni	% di possesso		Patr. netto partecipata
				31-dic-13	31-dic-12	
- Generale di Costruzioni in liquidazione (*)	0	0	0	40,00%	40,00%	74
- Property Finance & Partners in liquidazione (**)	0	0	0	17,96%	17,96%	n/a
- Rende One (***)	200	200	0	20,00%	20,00%	1.367
- Immobiliare Cascina Concorezzo	52	40	12	50,00%	50,00%	106
- Koinetica	17	16	1	30,00%	30,00%	58
- Via Piranesi	16	14	2	34,00%	34,00%	45
	285	270	15			

(*) Dati riportati relativi al patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2013.

(**) Nel mese di giugno 2010 la Società è stata posta in liquidazione e Bastogi, in qualità di socio, ha formalizzato azione di responsabilità nei confronti dell'ex Amministratore Delegato della Società.

(***) Valori di Patrimonio netto e di risultato d'esercizio dell'ultimo bilancio disponibile.

d) In altre imprese

La voce in oggetto può essere così dettagliata:

Valori espressi in migliaia di Euro

	Valore al 31-dic-13	Valore al 31-dic-12	Variazioni	% di possesso	
				31-dic-13	31-dic-12
- Convention Bureau Terre Ducali Srl	11	11	0	-	-
- ISVEUR S.p.A.	24	24	0	0,08%	0,08%
- ISTICA S.p.A.	3	3	0	0,31%	0,31%
- Altre minori	3	3	0	-	-
	41	41	0		

Crediti immobilizzati

a) Verso controllate

Ammontano a 215 migliaia di Euro (179 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e sono costituiti principalmente dai finanziamenti infruttiferi concessi alla società controllata Porta Ticinese per 210 migliaia di Euro (al netto di un fondo svalutazione di 164 migliaia di Euro).

b) Verso collegate

Ammontano a 2.043 migliaia di Euro (1.999 migliaia di Euro del 31 dicembre 2012) e includono finanziamenti a collegate e joint ventures, come di seguito dettagliato:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dic. 2013	31 dic. 2012
Finanziamenti a collegate e joint ventures	2.558	3.107
(Fondo svalutazione crediti)	(515)	(1.108)
Totale finanziamenti netti	2.043	1.999

I crediti netti per finanziamenti alle società collegate e joint ventures sono dettagliabili come segue:

- per 2.023 migliaia di Euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 20 migliaia di Euro alla collegata Generale di Costruzioni in liquidazione;

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 515 migliaia di Euro (1.108 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) al fine di adeguare gli stessi al loro presumibile valore di realizzo determinato in ragione delle consistenze patrimoniali delle società correlate.

I crediti verso le collegate Immobiliare Cascina Concorezzo, e Rende One (credito completamente svalutato) sono fruttiferi di interessi al tasso Euribor a 1 mese maggiorato di uno spread.

Il credito verso la collegata Generale di Costruzioni in liquidazione è fruttifero di interessi in base agli accordi tra le parti, al tasso fisso del 6% annuo.

e) Verso altri

Ammontano a 33 migliaia di Euro (44 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e sono relativi prevalentemente a depositi cauzionali della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Altri titoli

Ammontano a 5.925 migliaia di Euro (13.714 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono ai titoli emessi dalla società di cartolarizzazione Initium, sottoscritti da Brioschi Sviluppo Immobiliare nel novembre 2007 per 16.700 migliaia di Euro e ai relativi interessi maturati nel periodo. I titoli sono suddivisi in classi di attribuzione senior e junior. I titoli sono a ricorso limitato, ciascun portatore di titoli, unitamente a ciascun altro creditore di Initium, potrà avanzare pretese nei confronti di quest'ultima solo nel limite dei fondi disponibili di Initium rivenienti dalla riscossione dei crediti cartolarizzati (crediti non performing) e relativi diritti connessi e nel rispetto dell'ordine di priorità dei pagamenti. La data di scadenza legale dei suddetti titoli è il 15 gennaio

2018. Per quanto attiene la scadenza attesa, trattandosi di titoli asset-backed (“ABS”) di tipo pass-through, il profilo di ammortamento degli stessi segue l’ammortamento degli attivi cartolarizzati, il cui completamento allo stato attuale è prevedibile non oltre i 24 mesi dalla data di bilancio.

I titoli non sono quotati presso alcun mercato regolamentato italiano ed estero e sono sprovvisti di rating. La voce “Titoli Initium” è esposta la netto di un fondo svalutazione di 11.074 migliaia di Euro che riflette le prudenti valutazioni degli Amministratori in merito al portafoglio crediti gestito dalla società Initium stessa.

Al 31 dicembre 2012 la voce includeva la quota di partecipazione (50%) nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare per un valore di 5.971 migliaia di Euro; detto importo è stato integralmente svalutato nel corso del presente esercizio, come meglio descritto nella sezione del conto economico.

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

- **Terreni e fabbricati**

La composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di Euro

	Costo storico	Rivalut.	(Svalut.)	Valore netto
Saldo al 31 dicembre 2012	267.506	301	(51.143)	216.664
Variazioni del periodo				
- incrementi	23.483		(2.466)	21.017
- riclassifiche		0		0
- (decrementi)	(13.428)		1.351	(12.077)
- altre variazioni	80	63		143
Saldo al 31 dicembre 2013	277.641	364	(52.258)	225.747

La composizione delle rimanenze al 31 dicembre 2013 è riportata nell’Allegato 1.

Gli incrementi di 23.483 migliaia di Euro si riferiscono principalmente:

- per 22.624 migliaia di Euro ai costi, inclusivi dei relativi oneri finanziari dell’esercizio, sostenuti dalla controllata Milanofiori 2000 in relazione allo sviluppo dell’area D4 di Assago (MI), principalmente per l’edificazione dell’edificio “U27”;
- per 427 migliaia di Euro ai costi sostenuti dalla controllata MIP2 in relazione all’immobile in Cagliari Via Mameli;
- per 155 migliaia di Euro ai costi sostenuti dalla controllata Infracin in relazione all’area denominata D3, sita nel comune di Rozzano (MI), destinata allo sviluppo del Progetto Milanofiori Sud;
- per 69 migliaia di Euro ai costi sostenuti dalla controllata S’Isca Manna in relazione alla costruzione delle villette di Domus De Maria (CA).

I decrementi di 13.428 migliaia di Euro si riferiscono principalmente:

- per 4.292 migliaia di Euro relativi alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di 11 unità residenziali e 10 relative pertinenze a Milanofiori;

- per 4.084 migliaia di Euro relativi alla cessione da parte di Milanofiori 2000 delle due porzioni immobiliari dell'edificio acquistato dalla società Milano Serravalle – Milano Tangenziali;
- per 2.336 migliaia di Euro relativi alla vendita di 7 unità abitative e 12 posti auto dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2;
- per 1.315 migliaia di Euro alla cessione di 4 unità immobiliari acquistate da procedure fallimentari da parte della controllata Bright;
- per 803 migliaia di Euro alla vendita di 3 unità abitative del complesso i "Lentischi 2" nel comune di Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- per 322 migliaia di Euro alla cessione di 2 unità abitative del polo residenziale di edilizia convenzionata ("R3") del comparto di Milanofiori Nord di proprietà della controllata Bright;
- per 242 migliaia di Euro alla cessione di 2 unità abitative site nel comune di Milano in Via Adelaide Bono Cairoli di proprietà della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Le svalutazioni dell'esercizio ammontano a 2.466 migliaia di Euro si riferiscono:

- per 550 migliaia di Euro sull'area a Monza di proprietà della controllata Lenta Ginestra;
- per 878 migliaia di Euro su 12 unità immobiliari acquistate da procedure fallimentari da parte della controllata Bright;
- per 667 migliaia di Euro di 7 unità immobiliari e 12 pertinenze s Cagliari di proprietà della controllata MIP2;
- per 371 migliaia di Euro sull'Immobilie a Quartu S.Elena (CA) e di 3 unità abitative del complesso i "Lentischi 2" nel comune di Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna.

I decrementi del fondo svalutazione ammontano a 1.351 migliaia di Euro si riferiscono :

- per 892 migliaia di Euro in relazione alla cessione da parte di Milanofiori 2000 delle due porzioni immobiliari dell'edificio acquistato dalla società Milano Serravalle – Milano Tangenziali;
- per 288 migliaia di Euro in relazione alla vendita di 2 unità immobiliari acquistate da procedure fallimentari da parte della controllata Bright;
- per 106 migliaia di Euro in relazione alla vendita delle unità immobiliari a Cagliari di proprietà della controllata MIP2;
- per 65 migliaia di Euro in relazione alla vendita di 3 unità abitative del complesso i "Lentischi 2" nel comune di Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna.

La voce in oggetto ricomprende l'area a Monza di proprietà della controllata Lenta Ginestra per 12.300 migliaia di Euro, acquisita nel corso dell'esercizio 2008 mediante la società Istedin, fusa per incorporazione in Lenta Ginestra nell'esercizio 2010 ed oggetto di una svalutazione complessiva di 45.518 migliaia di Euro.

Si rileva altresì che, come anche descritto nella nota a commento delle voce "Fidejussioni e coobbligazioni rilasciate a terzi", il contratto originario di acquisto prevederebbe una integrazione prezzo attivabile solo in caso di una variante al PGT con volumetrie definite contrattualmente, ipotesi peraltro remota considerando l'orientamento dell'amministrazione comunale contrario allo sviluppo edificatorio dell'area.

Si precisa infine che alcuni immobili inclusi nella presente voce sono gravati da ipoteca, come specificato nella nota a commento della voce "Debiti verso banche".

- **Materie prime, sussidiarie e di consumo**

Ammontano a 3 migliaia di Euro (4 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) .

- **Prodotti finiti e merci**

Ammontano a 57 migliaia di Euro (97 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e sono rappresentati principalmente dalle rimanenze di prodotti destinati alla vendita e giacenti nei magazzini delle controllate, Open Care e Compagnia della Rancia. Le merci di quest'ultima sono riconducibili a materiale commerciale relativo ai musical prodotti ed il valore è espresso al netto di un fondo svalutazione, pari a 40 migliaia di Euro (29 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012), iscritto per tenere in considerazione la non recuperabilità del valore di alcuni articoli riferiti a musical non più in programma per la stagione successiva.

- **Acconti**

Ammontano a 919 migliaia di Euro (nessun importo al 31 dicembre 2012) e si riferiscono interamente agli anticipi erogati nel corso dell'esercizio corrente dalla Milanofiori 2000 in relazione agli appalti stipulati per lo sviluppo dell'area D4 di Assago (MI).

Crediti verso clienti

- **Esigibili entro l'esercizio successivo**

Ammontano complessivamente a 10.749 migliaia di Euro (11.449 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31-dic-13			31-dic-12 Valore netto
	Credito	(Fondo svalutazione)	Valore netto	
Gruppo Bastogi	3.199	(811)	2.388	2.891
Gruppo Brioschi	4.689	(946)	3.743	3.981
Gruppo Forum	7.298	(3.242)	4.056	3.827
Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	566	(4)	562	750
	15.752	(5.003)	10.749	11.449

I crediti commerciali del Gruppo Bastogi ammontano complessivamente a 2.388 migliaia di Euro e si riferiscono a crediti commerciali per prestazioni di servizi ed altri crediti.

I crediti commerciali del Gruppo Brioschi ammontano complessivamente a 3.743 migliaia di Euro e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi, vendite immobiliari, rimborsi spese ed altri crediti commerciali.

I crediti commerciali del Gruppo Forum ammontano complessivamente a 4.056 migliaia di Euro e si riferiscono prevalentemente a crediti per realizzazione di eventi, per sponsorizzazioni, per affitti e servizi in relazione a manifestazioni, nonché per la vendita di musical a teatri italiani.

- **Esigibili oltre l'esercizio successivo**

Ammontano complessivamente a 18 migliaia di Euro (54 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31-dic-13			31-dic-12 Valore netto
	Credito	(Fondo svalutazione)	Valore netto	
Gruppo Brioschi	1.017	(999)	18	54
Gruppo Sintesi	2.414	(2.414)	0	0
	3.431	(3.413)	18	54

I crediti del Gruppo Sintesi si riferiscono a contenziosi in essere in capo alla società Sintesi e risultano integralmente svalutati.

I crediti del Gruppo Brioschi si riferiscono ai crediti in contestazione, riferiti principalmente alla società Immobiliare Paradiso di Cesarea in fallimento. Tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione. A riguardo si informa che, nel corso dell'esercizio preso in esame, sono stati incassati dalla procedura fallimentare 83 migliaia di Euro, come previsto nel III° Piano di Riparto approvato.

Non esistono crediti, in alcuna voce del bilancio, con scadenza contrattuale prefissata superiore a 5 anni.

Crediti verso controllate

Ammontano a 893 migliaia di Euro (866 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono ai crediti verso le società non consolidate con il metodo integrale:

- per 567 migliaia di Euro al credito verso Kolaze & Ghelon in liquidazione;
- per 326 migliaia di Euro al credito verso Forumnet Eventi in liquidazione.

Crediti verso collegate

- **Esigibili entro l'esercizio successivo**

Ammontano a 389 migliaia di Euro (151 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono a crediti verso società collegate per interessi maturati sui finanziamenti fruttiferi e prestazione di servizi vari e sono così suddivisi:

- per 330 migliaia di Euro al credito verso Generale di Costruzione in liquidazione;
- per 38 migliaia di Euro al credito verso Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 12 migliaia di Euro al credito verso Via Piranesi;
- per 9 migliaia di Euro al credito verso Rende One.

Crediti verso consociate

- **Esigibili entro l'esercizio successivo**

Ammontano a 297 migliaia di Euro (298 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e sono riconducibili principalmente ai crediti vantati verso la Società di cartolarizzazione Initium, in relazione ai servizi di subservicing svolti dal Gruppo per la gestione dei crediti costituenti il portafoglio cartolarizzato dalla Initium stessa.

Crediti tributari

- **Esigibili entro l'esercizio successivo**

Ammontano a 9.525 migliaia di Euro (9.161 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31-dic-13	31-dic-12
Credito IVA	8.290	7.488
Altri crediti tributari	1.235	1.673
	9.525	9.161

Il credito IVA è principalmente attribuibile alle attività di sviluppo immobiliare realizzate dal Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare. L'incremento della voce è principalmente dovuto all'edificazione da parte della controllata Milanofiori 2000 dell'immobile U27.

Nel corso dell'esercizio è stato richiesto il rimborso del credito IVA, maturato negli esercizi precedenti dalla società controllata Milanofiori Energia per un importo complessivo pari a 1.105 migliaia di Euro.

La voce "altri crediti tributari" ammonta a 1.235 migliaia di Euro e si riferisce principalmente a crediti nei confronti dell'erario chiesti a rimborso, esposti al netto di un fondo svalutazione di 670 migliaia di Euro (650 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012). L'incremento del fondo svalutazione crediti tributari è stato effettuato sulla base di un prudente apprezzamento degli Amministratori circa i valori di realizzo attesi sulla base dello status delle diverse posizioni.

Crediti per imposte anticipate

Ammontano a 3.418 migliaia di Euro (3.776 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono prevalentemente agli effetti fiscali sulle plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento, alle imposte anticipate iscritte sui fondi tassati, su perdite fiscali riportabili a nuovo, oltre che su interessi passivi non dedotti ed illimitatamente riportabili, iscritte da parte di alcune società appartenenti al Gruppo. L'iscrizione di tali imposte anticipate è stata effettuata, sussistendo la ragionevole aspettativa di redditi imponibili futuri.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate attività per imposte anticipate (stimabili in circa 34.497 migliaia di Euro) relative:

- per 11.090 migliaia di Euro alle perdite fiscali degli esercizi precedenti e del periodo in corso;
- per 23.407 migliaia di Euro ai costi con deducibilità differita e altre differenze temporanee.

Le suddette imposte anticipate non sono state iscritte in quanto, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, non vi sono i presupposti per la loro iscrizione.

Crediti verso altri

• Esigibili entro l'esercizio successivo

Ammontano a 1.888 migliaia di Euro (2.406 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e risultano così composti:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31-dic-13	31-dic-12
Crediti ipotecari	634	634
Anticipi per acquisto immobili	35	48
Anticipi a fornitori e professionisti	217	162
Crediti vs ministero spettacolo	69	69
Altri crediti	933	1.493
	1.888	2.406

I crediti ipotecari si riferiscono a crediti acquistati da Brioschi Trading Immobiliare in liquidazione dal sistema bancario, che si prevede di incassare nel breve termine.

La voce "Altri crediti" è relativa, per 29 migliaia di Euro al Gruppo Bastogi, per 377 migliaia di Euro al Gruppo Forum, per 321 migliaia di Euro al Gruppo Sintesi e Raggio di Luna e per 206 migliaia di Euro al Gruppo Brioschi.

La variazione della voce "Altri crediti" rispetto all'esercizio precedente è principalmente attribuibile all'azzeramento della quota residua di credito esigibile entro l'esercizio successivo vantato verso la società Laureate Italy srl per la vendita della partecipazione nella società Nuova Accademia avvenuta nel mese di dicembre 2009.

• Esigibili oltre l'esercizio successivo

Ammontano a 65 migliaia di Euro (83 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e risultano così composti:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31-dic-13			31-dic-12
	Credito	(Fondo svalutazione)	Valore netto	Valore netto
Crediti in contenzioso	241	(241)	0	0
Depositi cauzionali	65	0	65	83
	306	(241)	65	83

I crediti in contenzioso e il relativo fondo svalutazione diminuiscono rispetto all'esercizio precedente principalmente per l'incasso (129 migliaia di Euro) a seguito del piano di riparto finale di liquidazione dei crediti verso la società Alifin Italiana in liquidazione, credito del valore nominale di 1.110 migliaia di Euro, svalutato in esercizi precedenti per 981 migliaia di Euro

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

• Altri titoli

Ammontano a 118 migliaia di Euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2012) e sono così composti:

- per 100 migliaia di Euro si riferiscono ad Azioni della Banca Popolare di Vicenza in portafoglio a Raggio di Luna;
- per 16 migliaia di Euro si riferiscono ad Azioni della Banca di Cagliari in portafoglio a S'Isca Manna;
- per 1 migliaia di Euro si riferiscono ad azioni Banco Popolare Società Cooperativa in portafoglio a Bright;
- per 1 migliaia di Euro si riferiscono ad Azioni OPV Bipielle Investimenti in portafoglio a Sintesi.

Disponibilità liquide

Il saldo al 31 dicembre 2013 è rappresentato dalla liquidità presente nelle seguenti società:

Valori espressi in Migliaia di Euro

	31-dic-13	31-dic-12	Variazioni
Depositi bancari:			
Raggio di Luna S.p.A.	28	96	(68)
Gruppo Bastogi	1.118	621	497
Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare	13.346	4.435	8.911
Gruppo Forumnet Holding	471	877	(406)
Gruppo Sintesi	8.664	44	8.620
Altre	88	144	(56)
	23.715	6.217	17.498
Assegni	0	2	(2)
Denaro e valori in cassa	252	134	118
TOTALE	23.967	6.353	17.614

Al 31 dicembre 2013 i depositi bancari del Gruppo Brioschi ricomprendono 4.599 migliaia di Euro (210 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) soggette a vincolo di utilizzo. Tali vincoli sono principalmente riferiti alla somma indisponibile ricevuta da Milanofiori 2000 a titolo di caparra in sede di stipula del contratto preliminare di vendita dell'edificio U27 (4.051 migliaia di Euro), nonché alle somme vincolate in considerazione di quanto previsto dalla convenzione bancaria sottoscritta da Milanofiori 2000 (348 migliaia di Euro) e ad un conto vincolato della Capogruppo (200 migliaia di Euro).

Inoltre i depositi bancari del Gruppo Bastogi ricomprendono 164 migliaia di Euro relativi alla società controllata H2C Gestioni che sono oggetto di pignoramento da parte di terzi a fronte di un contenzioso per il quale la relativa passività potenziale è

integralmente accantonata in bilancio. La causa si è conclusa nel 2014 con il pagamento della somma richiesta.

A commento delle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide nel periodo si veda il rendiconto finanziario consolidato.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Ammontano complessivamente a 1.511 migliaia di Euro (1.247 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono principalmente:

- per 852 migliaia di Euro a risconti su affitti passivi, costi pubblicitari e costi per servizi di competenza dell'esercizio successivo;
- per 544 migliaia di Euro a risconti su costi di intermediazione della controllata indiretta Milanofiori 2000;
- per 61 migliaia di Euro a risconti su polizze assicurative.

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Patrimonio netto di Gruppo

Il Capitale Sociale al 31 dicembre 2013 è pari a 40.630.100 Euro suddiviso in 40.630.100 azioni ordinarie del valore nominale di 1 Euro.

In data 30 giugno 2004 si è tenuta un'assemblea straordinaria degli Azionisti che ha deliberato tra l'altro di aumentare il capitale sociale per complessivi massimi 7.433.000 Euro, di cui:

- 3.097.100 Euro a servizio dell'emissione di un prestito obbligazionario convertibile rimborsabile alla pari, in un'unica soluzione, alla scadenza del 31 dicembre 2008, costituito da 3.097.100 obbligazioni da nominali 1 Euro cadauna da offrire in opzione ai soci in ragione di una obbligazione per ogni azione posseduta;
- 4.335.940 Euro a servizio dell'eventuale esercizio di warrant abbinati alle predette obbligazioni in ragione di 140 warrant ogni 100 obbligazioni, e che danno diritto a sottoscrivere un'azione Raggio di Luna per ogni warrant posseduto al prezzo di emissione di 1,12 Euro di cui 0,12 Euro a titolo di sovrapprezzo.

Il diritto alla conversione delle obbligazioni, previsto dal 1° gennaio 2006 al 31 dicembre 2008, è stato esercitato in data 31 marzo 2008 per l'intero valore del prestito obbligazionario. A fronte di tale conversione si è registrato un incremento del Capitale Sociale di 3.097.100 Euro.

I portatori dei warrant hanno diritto di sottoscrivere le azioni Raggio di Luna dal 1° gennaio 2006 al 31 dicembre 2012.

In data 18 gennaio 2007 l'assemblea straordinaria dei Soci ha deliberato un nuovo aumento di capitale per complessivi massimi 1.800.000 Euro, di cui:

- 900.000 Euro a servizio di un nuovo prestito obbligazionario convertibile "zero coupon" rimborsabile, alla pari, in unica soluzione, alla scadenza del 31 dicembre 2008, costituito da 900.000 obbligazioni da nominali 1,00 Euro cadauna da offrire in opzione ai soci ed ai titolari di obbligazioni convertibili attualmente in circolazione;
- 900.000 Euro a servizio dell'eventuale esercizio di warrant abbinati alle predette obbligazioni, che danno diritto a sottoscrivere una azione Raggio di Luna per ogni warrant posseduto al prezzo di emissione di Euro 1,12 di cui 0,12 Euro a titolo di sovrapprezzo.

Il 24 dicembre 2008 le n. 900.000 obbligazioni convertibili sono state emesse e contestualmente convertite in azioni della società emittente in ragione di una azione ogni obbligazione posseduta.

Successivamente il 5 settembre 2012 l'assemblea straordinaria della società ha ulteriormente prorogato il termine finale di esercizio dei n. 4.335.940 warrant e dei n. 900.000 warrant al 30 giugno 2015, con conseguente differimento a tale data del termine finale per sottoscrivere l'aumento di capitale deliberato in data 30 giugno 2004 e l'aumento di capitale deliberato in data 18 gennaio 2007.

Le variazioni intervenute nelle voci del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo nel corso dei precedenti esercizi e nell'esercizio in esame, sono di seguito evidenziate:

Valori espressi in migliaia di Euro

	Capitale Sociale	Riserva di rivalutazione	Riserva legale	Altre riserve	Utili (perdite) a nuovo	Utile (perdita) d'esercizio	Totale patrimonio netto di Gruppo
Saldo al 31/12/2010	40.630	6.428	6.096	113.401	(103.352)	(15.195)	48.008
Destinazione del risultato					(15.195)	15.195	0
Risultato d'esercizio 31/12/11						10.739	10.739
Saldo al 31/12/2011	40.630	6.428	6.096	113.401	(118.547)	10.739	58.747
Destinazione del risultato		(1.517)			12.256	(10.739)	0
Risultato d'esercizio 31/12/12						(28.177)	(28.177)
Saldo al 31/12/2012	40.630	4.911	6.096	113.401	(106.291)	(28.177)	30.570
Destinazione del risultato					(28.177)	28.177	0
Risultato d'esercizio 31/12/13						(10.051)	(10.051)
Saldo al 31/12/2013	40.630	4.911	6.096	113.401	(134.468)	(10.051)	20.519

La riserva di rivalutazione si riferisce alla quota di competenza del Gruppo delle rivalutazioni dei beni immobili ex L. 2/2009 effettuate dalle controllate Sintesi, Camabo Bologna e Forum Immobiliare, che al 30 giugno 2009 avevano originato saldi netti di rivalutazione rispettivamente per 6.229 migliaia di Euro, 2.944 migliaia di Euro e 1.967 migliaia di Euro.

Nel corso degli anni la controllata Sintesi ha utilizzato tale riserva a copertura delle perdite d'esercizio come segue:

- Anno 2009 copertura perdite esercizio 2008/2009 per 3.071 migliaia di Euro;
- Anno 2010 copertura perdite esercizio 2009 per 1.641 migliaia di Euro;
- Anno 2012 copertura perdite esercizio 2011 per 1.517 migliaia di Euro.

Di seguito si riporta il prospetto di raccordo tra il patrimonio netto ed il risultato d'esercizio della controllante Raggio di Luna Spa ed il patrimonio netto ed il risultato d'esercizio del Gruppo:

Valori espressi in migliaia di Euro

	Risultato d'esercizio	Patrimonio Netto
Bilancio civilistico della Controllante	(14.846)	167.049
Eliminazione del valore delle partecipazioni consolidate:		
- Differenza tra valore di carico delle partecipazioni e valore proquota del patrimonio netto contabile e del risultato d'esercizio		(159.306)
- Risultati, pro- quota conseguiti dalle società consolidate al netto delle svalutazioni delle partecipazioni	4.560	
- Maggiori valori attribuiti all'attivo delle partecipate dirette e indirette	(43)	33.415
Eliminazione di utili infragruppo al netto del relativo effetto fiscale e della quota di terzi	259	(23.922)
Contabilizzazione dei contratti di leasing finanziari secondo la metodologia finanziaria al netto del relativo effetto fiscale	182	170
Altre	(163)	3.113
Bilancio consolidato del Gruppo*	(10.051)	20.519
*La riconciliazione sopra esposta è stata effettuata partendo già dal subconsolidato della Bastogi S.p.A. e della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.		

Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto pari a 74.780 migliaia di Euro (rispetto a a 86.563 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012), riguarda principalmente il capitale e riserve dei soci di minoranza del Gruppo Bastogi, Brioschi Sviluppo Immobiliare e della società Muggiana.

Fondi per rischi ed oneri

- **Fondo imposte e tasse, anche differite**

Ammonta a 21.081 migliaia di Euro (21.515 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) ed è costituito da imposte differite, prevalentemente relative agli effetti fiscali calcolati sulle allocazioni effettuate sugli immobili e terreni in sede di primo consolidamento al 30 giugno 2004 del Gruppo Sintesi in Raggio di Luna e sulle successive allocazioni rivenienti dalle operazioni effettuate, nonché agli effetti fiscali differiti connessi con le differenze temporanee tra i valori civilistici dei beni immobili e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, originatesi in conseguenza della rivalutazione ex L. 2/2009 effettuata al 30 giugno 2009 ai soli fini civilistici dalle controllate Sintesi e Forum

Immobiliare.

- **Altri fondi**

La composizione della voce è la seguente:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31/12/2013	31/12/2012	variazione
<i>per contenziosi</i>			
- Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	1.820	1.749	71
- Gruppo Forum	353	609	(256)
- Gruppo Bastogi	440	548	(108)
- Gruppo Brioschi	2.222	2.237	(15)
totale	4.835	5.143	(308)
<i>relativi a partecipazioni</i>			
- Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	264	266	(2)
- Gruppo Forum	11	12	(1)
- Gruppo Brioschi	0	0	0
totale	275	278	(3)
<i>Altri rischi</i>			
- Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	1.054	631	423
- Gruppo Bastogi	4	551	(547)
- Gruppo Brioschi	1.470	1.845	(375)
totale	2.528	3.027	(499)
Totale generale	7.638	8.448	(810)

Ammontano a 7.638 migliaia di Euro (8.448 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono prevalentemente:

- per 3.705 migliaia di Euro ad un contenzioso in essere di Sintesi e Brioschi con un comune lombardo, prudenzialmente integrato degli interessi dovuti in caso di soccombenza. Per maggiori informazioni si rimanda alla Relazione sulla gestione al paragrafo "Principali contenziosi in essere";
- per 444 migliaia di Euro al gruppo Bastogi, a passività ed oneri stimati relativi ai contenziosi in essere;
- per 416 migliaia di Euro ai rischi diversi di Brioschi Sviluppo Immobiliare principalmente relativi all'assunzione da parte della stessa di oneri futuri afferenti la progettazione del complesso immobiliare situato a Lacchiarella, intervenuta nell'ambito di cessione del terreno stesso alla Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 409 migliaia di Euro al contenzioso in essere della società Arcate;
- per 164 migliaia di Euro agli oneri futuri connessi con il fair value negativo di uno strumento derivato di negoziazione posseduto dalla controllata Milanofiori 2000;
- per 250 migliaia di Euro ad oneri futuri relativi a costi di bonifica dei terreni di Milano e Rho (venduti nel 2011) per cui la società Belgioiosa srl (ora incorporata in Raggio di Luna) è responsabile nei confronti di un cliente e per la parte residuale l'Iva sulle fatture da ricevere che risulta indetraibile come da pro rata Iva applicato nell'anno 2013;
- per 831 migliaia di Euro ad oneri futuri derivanti dai ravvedimenti sul debito imposte del Gruppo;
- per 486 migliaia di Euro a fondi rischi su partecipazioni possedute dalle società Sintesi e Forumnet Holding;

Il fondo rischi su partecipazioni si riferisce alla svalutazione della Forumnet Eventi in liquidazione per 11 migliaia di Euro ed alla svalutazione in Kolaze & Ghelon in liquidazione per 264 migliaia di Euro.

I contenziosi in essere risultano ampiamente descritti nel paragrafo “Principali contenziosi in essere” della Relazione sulla gestione a cui si rinvia.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO

Il trattamento di fine rapporto ammonta a 3.543 migliaia di Euro (3.316 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) ed evidenzia quanto maturato a tale titolo dal personale dipendente al 31 dicembre 2013 in base alle norme contrattuali ed alle disposizioni legislative vigenti.

DEBITI

Debiti verso soci per finanziamenti

- **Esigibili entro l'esercizio successivo**

Ammontano a 194 migliaia di Euro (224 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono al debito verso il socio di minoranza Amafin spa relativo ad un finanziamento fruttifero di interessi calcolati al tasso euribor 1 mese maggiorato di uno spread erogato alla società Milanofiori Energia.

Debiti verso banche

Ammontano a 355.625 migliaia di Euro (334.208 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e sono imputabili come dal prospetto di seguito riportato:

Valori espressi in migliaia di Euro

	C/c e altri		Finanziamenti			Mutui ipotecari			di cui oltre 5 anni
	Q.te a breve	Q.te a lungo	Rateo interessi	Q.te a breve	Q.te a lungo	Rateo interessi	Q.te a breve	Q.te a lungo	
Sintesi spa - Finanziamento in pool			3.043	46.000					
Camabo srl - immobile in Milano via Darwin							139		
Forum Immobiliare - "Forum" di Assago (MI)						102	1.821	8.509	972
All Events - Palazzo dello Sport di Roma							1.954	3.337	-
Varsity srl - immobili in Milano						83	256	3.756	2.941
ISN srl	218								
	218	-	3.043	46.000	-	185	4.170	15.602	3.913
Gruppo Brioschi									
Brioschi Sviluppo Imm. spa	1.158		386	28.742					
Brioschi Sviluppo Imm. spa - immobile in Milano via Darwin Lotto 2			168	6.000		803	33.000		
Brioschi Sviluppo Imm. spa - immobile in Milano via Darwin Edificio 16 - 17							4.627	-	
Brioschi Sviluppo Imm. spa - ed. 8 Via Darwin							2.378	-	-
Brioschi Sviluppo Imm. spa - titoli fondo Numeria				1.035			2.583		
Brioschi Sviluppo Imm. spa - immobile in Milano via Darwin Edificio 1							2.948		
Brioschi Sviluppo Imm. spa - complesso imm. in Milano via Darwin (ex Costanza)							5.135		
Brioschi Sviluppo Imm. spa - complesso imm. in Latina (ex Immobiliare Latinafiori)							4.569		
Bright	299			3.000					
Bright - Residenza convenzionata in Assago	-						14	421	353
MIP 2 srl - immobile in via Mameli (CA)	145					17	1.234		
Maimai - immobile a Rottofreno (Piacenza)						72	5.692		
S'Isca Manna - immobili in Sardegna	283					12	500		
S'Isca Manna - albergo a Courmayeur						11	392		
Lenta Ginestra - finanziamento connesso all'acquisto di Istedin				30.000					
Lenta Ginestra - altri	1.619			1.579					
Milanofiori 2000 - finanziamento in pool				19.998	63.792				43.473
Milanofiori 2000 - ed. U27 area D4				31.624					
Milanofiori Energia - centrale di cogenerazione						100	6.398		
	3.504	-	554	121.978	63.792	1.015	69.470	421	43.826
Gruppo Bastogi									
Bastogi spa	289		71	7.500					
Open Care spa	71								
GDA - Open Care Trasporti srl	90								
Società del Palazzo del Ghiaccio - immobile Via Piranesi						68	-	5.003	3.384
Frigoriferi Milanesi spa - immobile Via Piranesi	168					270	2.143	10.000	4.286
	618	-	71	7.500	-	338	2.143	15.003	7.670
Totale	4.340	-	3.668	175.478	63.792	1.538	75.783	31.026	55.409
Totale debiti verso banche a breve termine							260.807		
Totale debiti verso banche oltre i 12 mesi di cui oltre i 5 anni								94.818	55.409

Nel corso del precedente esercizio (13 giugno 2012) il finanziamento in pool rilasciato alla controllata Sintesi è stato rinegoziato e prorogato sino al 31 dicembre 2016.

Tale finanziamento è supportato da garanzie prestate dalla Società e dalla controllante Raggio di Luna nelle forme di pegno sul 51% delle quote sociali di Camabo srl da parte di Sintesi oltre che di fideiussione rilasciata da Raggio di Luna S.p.A. in qualità di controllante per un importo massimo di 55,7 milioni di Euro e pegno concesso dalla stessa sul 100% delle azioni di Forumnet Holding Spa.

Come anticipato al paragrafo "Principi di redazione del bilancio" cui si rimanda per maggiori dettagli, il finanziamento in pool prevedeva una rata di 5 milioni di Euro in scadenza al 31 dicembre 2013, il cui mancato pagamento potrebbe permettere alle controparti bancarie di richiedere contrattualmente il rimborso integrale del finanziamento. Ad oggi il sistema bancario non ha manifestato alcuna richiesta in tale

senso, in ragione delle menzionate trattative in corso per ridefinire i termini complessivi del finanziamento. Peraltro, per le ragioni testé riportate, l'importo del finanziamento è stato integralmente classificato come esigibile entro l'esercizio.

I mutui ipotecari stipulati dalle società del gruppo sono i seguenti:

- **Camabo:** mutuo acceso con la Banca Popolare di Sondrio e a valere sull'immobile in Milano, via Darwin. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
importo originario: 1.200 migliaia di Euro
tasso di riferimento: Euribor 3 mesi
periodicità pagamenti: trimestrale posticipato
rata: costante
numero rate: 40
Detto mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile in Milano, per 2.040 migliaia di Euro.
Non vi sono rate in scadenza oltre i cinque anni.
A seguito della adesione alla moratoria sui debiti bancari, la scadenza del mutuo in oggetto è stata ridefinita al 31 ottobre 2014 con una dilazione di 12 mesi.
- **Forum Immobiliare:** mutuo erogato dalla BPSC ex Banca Popolare di Lodi alle seguenti condizioni:
importo originario: 25.000 migliaia di Euro
tasso di riferimento: Euribor 6 mesi
periodicità pagamenti: semestrale posticipato
rata: costante
numero rate: 30
Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 972 migliaia di Euro.
Detto mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile uso polisportivo Forum in Assago (Mi), per 50.000 migliaia di Euro e da fidejussione emessa dalla consociata Sintesi S.p.A. pari a 25.000 migliaia di Euro.
A seguito della adesione alla moratoria sui debiti bancari, la scadenza del mutuo in oggetto è stata ridefinita al 25 marzo 2019 con una dilazione di 12 mesi.
Nel marzo 2009, ai fini della copertura del rischio di fluttuazione dei tassi d'interesse, è stato stipulato con Unicredit Corporate Banking un contratto di Interest Rate Swap su tale finanziamento per un nozionale di 16,5 milioni di Euro, tasso di riferimento 2,99% e scadenza marzo 2018.
- **All Events:** mutuo erogato dall'Istituto del Credito Sportivo alle seguenti condizioni:
importo originario: 10.329 migliaia di Euro
tasso: 4,25% nominale annuo
periodicità pagamenti: semestrale posticipato
rata: costante
numero rate: 20
Il mutuo è assistito da fideiussione prestata, per conto della società, dalla Banca Popolare di Lodi a favore della Società per conto della controllante indiretta Forumnet Holding e dalla consociata Sintesi.
A seguito della adesione alla moratoria sui debiti bancari, la scadenza del mutuo in oggetto è stata ridefinita al 30 novembre 2015 con una dilazione di 12 mesi.
Non vi sono rate in scadenza oltre i cinque anni.

- All Events: mutuo erogato dall'Istituto del Credito Sportivo alle seguenti condizioni:

importo originario:	3.347 migliaia di Euro
tasso:	4,25% nominale annuo
periodicità pagamenti:	semestrale posticipato
rata:	costante
numero rate:	20

Il mutuo è assistito da fideiussione prestata, per conto della società, dalla Banca Popolare di Lodi a favore della Società per conto della controllante indiretta Forumnet Holding e dalla consociata Sintesi.

A seguito della adesione alla moratoria sui debiti bancari, la scadenza del mutuo in oggetto è stata ridefinita al 30 novembre 2015 con una dilazione di 12 mesi.

Non vi sono rate in scadenza oltre i cinque anni.
- All Events: mutuo erogato dall'Istituto del Credito Sportivo alle seguenti condizioni:

importo originario:	3.452 migliaia di Euro
tasso:	4,25% nominale annuo
periodicità pagamenti:	semestrale posticipato
rata:	costante
numero rate:	18

Il mutuo è assistito da fideiussione prestata, per conto della società, dalla Banca Popolare di Lodi a favore della Società per conto della controllante indiretta Forumnet Holding e dalla consociata Sintesi.

A seguito della adesione alla moratoria sui debiti bancari, la scadenza del mutuo in oggetto è stata ridefinita al 31 ottobre 2018 con una dilazione di 12 mesi.

Non vi sono rate in scadenza oltre i cinque anni.
- Varsity: mutuo acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

importo originario:	4.500 migliaia di Euro
tasso di riferimento:	Euribor 6 mesi
periodicità pagamenti:	semestrale posticipato
rata:	costante
numero rate:	30

Il mutuo è garantito da ipoteca sugli immobili in Milano, per 9.000 migliaia di Euro.

A seguito della adesione alla moratoria sui debiti bancari, la scadenza del mutuo in oggetto è stata ridefinita al 1 gennaio 2026 con una dilazione di 12 mesi.

Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 2.941 migliaia di Euro.
- Brioschi Sviluppo Immobiliare: mutuo acceso con Unicredit per complessivi 33 milioni di Euro a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin Lotto 2. Alla data di bilancio, il rimborso di tale mutuo, unitamente al finanziamento aggiuntivo sotto descritto, era previsto per il 30 giugno 2014, in attesa che venisse sottoscritta la convenzione bancaria per la ristrutturazione dell'indebitamento finanziario, che ha ridefinito alcuni termini del finanziamento in oggetto. Infatti, come già descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo è esposto", cui si rinvia, la convenzione bancaria, efficace dal 23 maggio 2014, ha ridefinito i due finanziamenti nel medio-lungo periodo con scadenza al 31 dicembre 2018 con

un'opzione di eventuale riscadenziamento, a determinate condizioni usuali per operazioni similari, al massimo fino al 31 dicembre 2030.

Le ulteriori principali condizioni del mutuo in oggetto vengono riepilogate nel seguito:

- tasso di riferimento: Euribor 6 mesi;
- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 66.000 migliaia di euro;
- il mutuo è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenants) calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata. Alla data di bilancio (31 dicembre 2013) i suddetti parametri non risultavano rispettati con conseguente facoltà in capo agli enti eroganti di richiedere il parziale rimborso anticipato di un importo pari a 2,9 milioni di euro; la convenzione bancaria ha regolarizzato detta posizione, sospendendo detto obbligo fino al 31 dicembre 2019;

- Brioschi Sviluppo Immobiliare: mutuo ipotecario fondiario, stipulato con la Banca Popolare dell'Emilia Romagna, a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin edifici 16 e 17. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

rimborso: per un importo pari al 50% in rate semestrali e per il restante 50% in un'unica soluzione alla scadenza del 31 dicembre 2015;

scadenza: 2015;

tasso di riferimento: Euribor 6 mesi;

l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 9.000 migliaia di Euro.

La quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, è pari a 3.333 migliaia di Euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontano a 745 migliaia di Euro; come già ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo è esposto", cui si rinvia, dette posizioni scadute, risultano integralmente regolarizzate alla data della presente Relazione per effetto della convenzione bancaria, che ha previsto per le linee ipotecarie la sospensione del pagamento delle quote per capitale e interessi sino al 31 dicembre 2014;

- Brioschi Sviluppo Immobiliare: mutuo ipotecario erogato da Barclays Bank sull'immobile di Milano, via Darwin 20/22 edificio 08. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

rimborso: rate trimestrali posticipate;

durata: 2018;

tasso di riferimento: Euribor 3 mesi;

l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 7.200 migliaia di Euro;

La quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, è pari a 1.622 migliaia di Euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontano a 383 migliaia di Euro; dette posizioni scadute, risultano integralmente regolarizzate alla data della presente Relazione per effetto della convenzione bancaria, che ha previsto per le linee ipotecarie la sospensione del pagamento delle quote per capitale e interessi sino al 31 dicembre 2014;

- Brioschi Sviluppo Immobiliare: mutuo chirografario erogato a Brioschi Sviluppo Immobiliare. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:

- rimborso: rate trimestrali posticipate;

- durata: 2015;
- tasso di riferimento: Euribor 3 mesi;
- l'importo originario del mutuo è garantito da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

La quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, è pari a 2.500 migliaia di Euro, mentre le quote interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontano a 85 migliaia di Euro; dette posizioni scadute, risultano integralmente regolarizzate alla data della presente Relazione per effetto della convenzione bancaria, che ha previsto per le linee ipotecarie la sospensione del pagamento delle quote per capitale e interessi sino al 31 dicembre 2014;

- Brioschi Sviluppo Immobiliare: mutuo ipotecario fondiario erogato dalla Banca Popolare di Vicenza, erogato per la ristrutturazione dell'edificio 1 del complesso immobiliare a Milano - via Darwin. Le condizioni di tale mutuo, in pre-ammortamento fino al 2014, sono le seguenti:

- rimborso: rate trimestrali posticipate;

- scadenza: 2023;

- tasso di riferimento: Euribor 3 mesi;

- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 5.600 migliaia di Euro.

La quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, è pari a 2.585 migliaia di Euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontano a 158 migliaia di Euro; dette posizioni scadute, risultano integralmente regolarizzate alla data della presente Relazione per effetto della convenzione bancaria, che ha previsto per le linee ipotecarie la sospensione del pagamento delle quote per capitale e interessi sino al 31 dicembre 2014;

- Brioschi Sviluppo Immobiliare (erogato alla società controllata Costanza, incorporata nella Brioschi Sviluppo Immobiliare): mutuo acceso con Banca Popolare di Novara a valere sul complesso in Via Darwin. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

- rimborso: rate semestrali posticipate;

- scadenza: 2021;

- tasso di riferimento: Euribor 6 mesi;

- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 16.000 migliaia di Euro;

Nel marzo 2009 è stato stipulato, con finalità di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse, un contratto di Interest Rate Swap su tale finanziamento per un nozionale di 6,2 milioni di Euro, tasso di riferimento al 3,2% e scadenza 30 luglio 2020; si segnala che, come previsto dalla convenzione bancaria, detto strumento derivato è stato chiuso anticipatamente nel mese di maggio 2014

La quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, è pari a 3.929 migliaia di Euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontano a 633 migliaia di Euro; dette posizioni scadute, risultano integralmente regolarizzate alla data della presente Relazione per effetto della convenzione bancaria, che ha previsto per le linee ipotecarie la sospensione del pagamento delle quote per capitale e interessi sino al 31 dicembre 2014;

- Brioschi Sviluppo Immobiliare (erogato alla società controllata Immobiliare Latinafiori, incorporata nella Brioschi Sviluppo Immobiliare): mutuo acceso con

Banca Popolare di Novara a valere sul complesso a Latina. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

rimborso: rate semestrali posticipate;

scadenza: 2020;

tasso di riferimento: Euribor 6 mesi;

l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 15.000 migliaia di Euro;

Nel marzo 2009 è stato stipulato, con finalità di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse, un contratto di Interest Rate Swap su tale finanziamento per un nozionale di 5,6 milioni di Euro, tasso di riferimento al 3,18% e scadenza 31 dicembre 2019; si segnala che, come previsto dalla convenzione bancaria, detto strumento derivato è stato chiuso anticipatamente nel mese di maggio 2014.

La quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, è pari a 3.427 migliaia di Euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontano a 596 migliaia di Euro; dette posizioni scadute, risultano integralmente regolarizzate alla data della presente Relazione per effetto della convenzione bancaria, che ha previsto per le linee ipotecarie la sospensione del pagamento delle quote per capitale e interessi sino al 31 dicembre 2014;

- Bright: quota residua mutuo ipotecario (originariamente pari a 6.000 migliaia di Euro) contratto con il Credito Artigiano, le cui condizioni principali sono le seguenti:

rimborso: rate trimestrali posticipate – inizio ammortamento dal 31 marzo 2013;

scadenza: 31 marzo 2036;

tasso di riferimento: euribor a 3 mesi più uno spread.

L'importo del mutuo è garantito da ipoteca residua per 1.231 migliaia di Euro.

Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 353 migliaia di Euro.

Tale finanziamento, strutturato nella forma di mutuo ipotecario, finalizzato alla copertura dei costi connessi alla realizzazione del complesso immobiliare destinato alla residenza convenzionata nel Comune di Assago nel comparto D4, è stato in gran parte rimborsato tramite l'accollo da parte di alcuni acquirenti o l'estinzione al momento del rogito delle unità immobiliari.

- Mip2: mutuo acceso con Banca Intesa a valere sull'immobile a Cagliari in via Mameli. Le principali condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

durata 20 anni

scadenza: 28/02/2031

tasso di riferimento: Euribor 6 mesi

garanzie: l'importo originario è garantito da ipoteca per 4.648 migliaia di Euro

rimborso: rate mensili posticipate

La quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, è pari a 1.124 migliaia di Euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontano a 69 migliaia di Euro; dette posizioni scadute, risultano integralmente regolarizzate alla data della presente Relazione per effetto della convenzione bancaria, che ha previsto per le linee ipotecarie la sospensione del pagamento delle quote per capitale e interessi sino al 31 dicembre 2014;

- Maimai: mutuo ipotecario erogato da Unicredit a valere sull'immobile sito in Rottofreno (Piacenza).

Le principali condizioni del suddetto mutuo sono si seguito riportate:

importo originario: 7.000 migliaia di Euro
durata: 15 anni;
scadenza: 31 dicembre 2023
rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
tasso di riferimento: tasso Euribor a 6 mesi.

Si evince come a seguito della adesione alla moratoria sui debiti bancari, la scadenza del mutuo in oggetto è stata ridefinita al 31 dicembre 2023 con una dilazione di 12 mesi.

L'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di Euro; La quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, è pari a 4.912 migliaia di Euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontano a 454 migliaia di Euro; dette posizioni scadute, risultano integralmente regolarizzate alla data della presente Relazione per effetto della convenzione bancaria, che ha previsto per le linee ipotecarie la sospensione del pagamento delle quote per capitale e interessi sino al 31 dicembre 2014;

- S'Isca Manna: mutuo a valere sull'edificazione di una unità abitativa in Domus De Maria. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

rimborso: rate semestrali posticipate
scadenza: 2019-2020
tasso di riferimento Euribor 6 mesi

L'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 4.191 migliaia di Euro ed era frazionato su 39 unità;

La quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, è pari a 53 migliaia di Euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontano a 10 migliaia di Euro; dette posizioni scadute, risultano integralmente regolarizzate alla data della presente Relazione per effetto della convenzione bancaria, che ha previsto per le linee ipotecarie la sospensione del pagamento delle quote per capitale e interessi sino al 31 dicembre 2014;

- S'Isca Manna: mutuo a valere sugli immobili di Pula. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

durata: 15 anni
rimborso: 30 rate semestrali posticipate
tasso di riferimento Euribor 6 mesi

L'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 2.200 migliaia di Euro

La quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, è pari a 242 migliaia di Euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontano a 99 migliaia di Euro; dette posizioni scadute, risultano integralmente regolarizzate alla data della presente Relazione per effetto della convenzione bancaria, che ha previsto per le linee ipotecarie la sospensione del pagamento delle quote per capitale e interessi sino al 31 dicembre 2014;

- S'Isca Manna: mutuo a valere sull'immobile di Courmayeur. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

durata: 15 anni
rimborso: 30 rate semestrali posticipate
tasso di riferimento Euribor 6 mesi.

L'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 2.200 migliaia di Euro.

La quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, è pari a 246 migliaia di Euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontano a 85 migliaia di Euro; dette posizioni scadute, risultano integralmente regolarizzate alla data della presente Relazione per effetto della convenzione bancaria, che ha previsto per le linee ipotecarie la sospensione del pagamento delle quote per capitale e interessi sino al 31 dicembre 2014;

- Milanofiori Energia: mutuo ipotecario (pari a 7 milioni di Euro) contratto con l'istituto bancario Banca Popolare di Novara, le cui condizioni principali sono le seguenti:
rimborso: rate trimestrali posticipate;
scadenza: 31 dicembre 2024;
tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread;
l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14 milioni di Euro;
La quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, è pari a 4.906 migliaia di Euro; le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontano a 401 migliaia di Euro; dette posizioni scadute, risultano integralmente regolarizzate alla data della presente Relazione per effetto della convenzione bancaria, che ha previsto per le linee ipotecarie la sospensione del pagamento delle quote per capitale e interessi sino al 31 dicembre 2014;
- Milanofiori Energia: mutuo ipotecario (pari a 750 migliaia di Euro) contratto con l'istituto bancario Banca Popolare di Novara, le cui condizioni principali sono le seguenti:
rimborso: rate trimestrali posticipate;
scadenza: 31 marzo 2025;
tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread;
l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 1.500 migliaia di Euro;
La quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, è pari a 640 migliaia di Euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontano a 61 migliaia di Euro; dette posizioni scadute, risultano integralmente regolarizzate alla data della presente Relazione per effetto della convenzione bancaria, che ha previsto per le linee ipotecarie la sospensione del pagamento delle quote per capitale e interessi sino al 31 dicembre 2014;
- Società del Palazzo del Ghiaccio: mutuo a valere sull'immobile denominato "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi 10-14 a Milano.
Il valore complessivo del mutuo è di 6.200 migliaia di Euro. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
durata: 16 anni;
rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
tasso di riferimento: Euribor 6 mesi;
l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 11.160 migliaia di Euro.
Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 3.384 migliaia di Euro.
il Gruppo ha sottoscritto un atto di modifica del contratto di mutuo ipotecario a valere sull'immobile di proprietà. Gli accordi prevedono la moratoria nel pagamento delle quote capitale per un periodo di 18 mesi sino al 31 dicembre 2014, con allungamento della durata residua del mutuo per un periodo corrispondente. Pertanto la scadenza finale dello stesso è posticipata dall'1 luglio

2024 all'1 gennaio 2026. Gli accordi prevedono infine che, a decorrere dal'1 gennaio 2014 sino al termine del finanziamento, lo spread applicato al tasso di interesse di riferimento sia incrementato di 50 bps. Si fa presente inoltre, che nell'esercizio 2011 il presente mutuo è stato oggetto di moratoria con sospensione del rimborso delle quote capitale per un periodo di 12 mesi con effetto dall'1 gennaio 2011.

- Frigoriferi Milanesi: mutuo a valere sull'immobile in via Piranesi a Milano. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - durata: 16 anni;
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi;
 - scadenza: 27/07/2021
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 33.600 migliaia di Euro;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 4.286 migliaia di Euro.Si segnala che è in essere, con finalità di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse, un contratto di Interest Rate Swap su tale finanziamento per un nozionale originario di 15,7 milioni di Euro (importo uguale al debito residuo al momento della sottoscrizione dell' IRS), tasso di riferimento al 3,14% e scadenza 27 luglio 2020.
Come anticipato nella Relazione sulla gestione, alla data di preparazione del presente bilancio l'importo indicato è formalmente richiedibile da parte della controparte bancaria in ragione del mancato pagamento di rate formalmente scadute nel 2013 e 2014. In tal senso, come già indicato nella Relazione sulla gestione, nell'attesa della sigla dell'accordo di moratoria, l'istituto non ha effettuato alcuna azione o richiesta di rientro.

I finanziamenti diversi dai precedenti sono prevalentemente relativi a:

Finanziamenti esigibili entro l'esercizio aperti presso primari istituti di credito:

- per 14.872 migliaia di Euro al finanziamento concesso dalla Banca Popolare di Milano a Brioschi Sviluppo Immobiliare; detta posizione risulta ridefinita alla data della presente Relazione per effetto della convenzione bancaria, che ha previsto il consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva (circa 36 milioni di euro), con previsti rimborsi annui di 3,5 milioni di euro (quota capitale e interessi) a partire dal 31 dicembre 2015 fino al 31 dicembre 2017 ed un'opzione di riscadenziamento dei residui 29 milioni di euro, con concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa;
- per 9.000 migliaia di Euro al finanziamento stipulato da Brioschi Sviluppo Immobiliare con il Banco Popolare (già Banca Popolare di Lodi); detto finanziamento, giunto a scadenza il 31 dicembre 2013, risulta integralmente regolarizzata alla data della presente Relazione per effetto della convenzione bancaria, che ha previsto il consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva come descritta al precedente capoverso;
- per 4.870 migliaia di Euro al finanziamento concesso dalla Banca Unicredit a Brioschi Sviluppo Immobiliare; detto finanziamento, con scadenza 31 gennaio 2014 prorogata al 30 giugno 2014, risulta integralmente regolarizzata alla data

- della presente Relazione per effetto della convenzione bancaria, che ha previsto il consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva come descritta al precedente capoverso;
- per 1.035 migliaia di Euro alla linea di credito concessa a Brioschi Sviluppo Immobiliare da Banca Intermobiliare; detta linea di credito, giunta a scadenza nel mese di dicembre 2012, risulta integralmente regolarizzata alla data della presente Relazione per effetto della convenzione bancaria, che ha previsto il consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva come descritta al precedente capoverso;
 - per 3.000 migliaia di Euro al contratto di finanziamento stipulato con la Banca Popolare di Intra dalla società controllata Bright nella forma tecnica dello scoperto di conto corrente e garantito da fideiussione rilasciata dalla Capogruppo per 4.000 migliaia di Euro; detta linea, giunta a scadenza il 15 gennaio 2013, risulta integralmente regolarizzata alla data della presente Relazione per effetto della convenzione bancaria, che ha previsto il suo accollo in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa ed il suo conseguente consolidamento nel medio-lungo periodo nell'ambito dell'esposizione chirografaria complessiva come descritta al precedente capoverso;
 - per 6.000 migliaia di Euro al finanziamento stipulato da Brioschi Sviluppo Immobiliare a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin Lotto 2. Si tratta di un finanziamento aggiuntivo rispetto al finanziamento sopra descritto, e pertanto in relazione alla scadenza dello stesso si rinvia a quanto detto sopra; le altre condizioni sono le seguenti:
 - importo complessivo: 6 milioni di Euro;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 12.000 migliaia di Euro;
 - per 30.000 migliaia di Euro al finanziamento che alla data di bilancio risultava in capo alla società Lenta Ginestra sotto forma di apertura di credito ipotecaria; detta posizione, scaduta il 31 dicembre 2013, prevedeva originariamente il rispetto di specifici parametri finanziari (rapporto indebitamento patrimonio netto inferiore a 2,5) che non risulterebbero rispettati alla data di bilancio. oggetto Alla data di bilancio risultava inoltre contro garantito dalla Capogruppo pro quota, nonché da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per un importo di 50.400 migliaia di Euro. Come ampiamente spiegato nella Relazione sulla gestione alla sezione "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo è esposto", alla data della presente Relazione la convenzione bancaria ha previsto la sistemazione dell'esposizione complessiva in capo alla controllata Lenta Ginestra principalmente con accollo liberatorio per oltre 22 milioni di euro da parte di Brioschi Sviluppo Immobiliare (e contestuale concessione di una moratoria sino al 31 dicembre 2018 sulle rate in conto capitale e sino al 31 dicembre 2014 sulle rate in conto interessi) e rimodulazione nel medio lungo termine, con moratoria capitale ed interessi sino al 31 dicembre 2018, del debito residuo di oltre 9 milioni di euro in capo alla società;
 - per 1.579 migliaia di Euro al finanziamento concesso alla società controllata Lenta Ginestra dalla Banca Intermobiliare sotto forma di affidamento di conto; tale finanziamento, scaduto nel mese di dicembre 2012, risulta integralmente regolarizzata alla data della presente Relazione per effetto della convenzione bancaria, che ha previsto il suo accollo in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa ed il suo conseguente consolidamento nel medio-lungo periodo nell'ambito dell'esposizione chirografaria complessiva sopra descritta;

- per 19.998 migliaia di Euro alla Tranche A e B del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000, rispettivamente pari a 4.783 migliaia di Euro e 14.855 migliaia di Euro. Come già anticipato nella Nota 33, in relazione alla Tranche A risultano sospesi i rimborsi delle quote capitale in scadenza nel periodo tra il 31 marzo 2013 ed il 30 settembre 2014 compresi, che verranno effettuati al termine del periodo di moratoria ossia al 31 dicembre 2014, salvo gli eventuali rimborsi anticipati obbligatori previsti contrattualmente; per quanto attiene la Tranche B il rimborso della rata di 15.000 migliaia di Euro previsto al 30 giugno 2013 è stato differito al 31 dicembre 2014, salvo gli eventuali rimborsi anticipati obbligatori previsti contrattualmente;
- per 31.624 migliaia di Euro al finanziamento ipotecario sottoscritto da Milanofiori 2000 il 20 novembre 2012 con Intesa Sanpaolo S.p.A. in qualità di banca finanziatrice e Banca IMI S.p.A. in qualità di banca agente, per un ammontare massimo di 48.300 migliaia di Euro. Il finanziamento è stato finalizzato principalmente al completamento dei lavori di costruzione dell'edificio denominato "U27", di complessivi 22.000 mq circa, ubicato nell'area D4 del complesso Milanofiori Nord, in Comune di Assago, destinato ad ospitare la sede di Nestlé Italiana a partire dal 2014. Il finanziamento, suddiviso in quattro distinte linee, garantito da un'ipoteca sull'area per 96.600 migliaia di Euro, è stato rimborsato il 26 febbraio 2014, data di cessione dell'immobile;
- per 7.500 migliaia di Euro ai finanziamenti concessi da Istituti di credito a Bastogi; di detto importo 2.500 migliaia di Euro sono formalmente scaduti il 31 dicembre 2013, mentre il residuo di Euro 5.000 migliaia è rappresentato da linee di credito a vista. L'esposizione indicata (7.500 migliaia di Euro) è in fase di ridefinizione nel medio-lungo termine nell'ambito del più ampio riassetto della situazione debitoria del Gruppo

Finanziamenti esigibili oltre l'esercizio aperti presso primari istituti di credito:

Ammontano a 63.792 migliaia di Euro e sono relativi alla Tranche A e B del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000 (con efficacia il 6 agosto 2013) è stata sottoscritta una convenzione bancaria, che ha ridefinito alcuni termini del finanziamento in oggetto. Con tale riscadenziamento la quota di debito relativo alla Tranche A, che la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2013 aveva classificato come "esigibile entro l'esercizio successivo", torna ad essere classificata tra i debiti a medio lungo termine essendo ripristinata la scadenza originaria del 2029.

Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 43.473 migliaia di Euro.

Come ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione cui si rinvia, la suddetta convenzione bancaria, ha ridefinito i seguenti termini del finanziamento.

Con riferimento alla tranche A:

- risultano sospesi i rimborsi delle quote capitale in scadenza nel periodo tra il 31 marzo 2013 ed il 30 settembre 2014 compresi; detti rimborsi verranno effettuati al termine del periodo di moratoria (31 dicembre 2014) ovvero, qualora anteriore, nel momento in cui risultassero incassati i prezzi di vendita degli immobili U27 ed U10;
- per il periodo di moratoria (fino al 31 dicembre 2014) ovvero in data successiva fino al 31 dicembre 2018 è stata sospesa la previsione contrattuale di rimborso anticipato obbligatorio della tranche A per effetto di eventuali eccedenze di cassa originate dalla gestione operativa dei beni immobili a garanzia (c.d. "cash sweep");

- una volta soddisfatti i rimborsi obbligatori definiti in relazione alle vendite dell'edificio U27 (primariamente il rimborso del finanziamento dedicato e, in subordine, il rimborso dell'ammontare residuo della Tranche B) e dell'edificio U10 (rimborso della tranche B), sono previsti dei rimborsi anticipati in ragione delle eccedenze di cassa originatesi in Milanofiori 2000.

Con riferimento invece alle tranches B:

- il rimborso della rata di 15.000 migliaia di Euro previsto al 30 giugno 2013 viene differito al 31 dicembre 2014 salvi gli eventuali rimborsi anticipati obbligatori previsti contrattualmente e con le precisazioni di cui al punto seguente; in particolare, per effetto della vendita dell'edificio U27, il 26 febbraio 2014 è stato effettuato un rimborso anticipato della menzionata rata di 10.607 migliaia di Euro, coerentemente con le statuizioni della Convenzione Bancaria circa i meccanismi di rimborso anticipato conseguenti la vendita dell'immobile U27;

- sono stati eliminati per un importo complessivo di oltre 16 milioni di Euro i meccanismi di rimborso anticipato della tranche B in relazione alle vendite di alcuni beni originariamente posti a garanzia del rimborso della stessa (immobili di edilizia libera "R1" ed immobile "ex-Serravalle").

Per maggiori informazioni e aggiornamenti si veda la Relazione sulla gestione al paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo è esposto", nonché alla sezione "Fatti di rilievo dell'esercizio".

Oltre alle modifiche sopra descritte, le altre principali condizioni contrattuali originarie di tale finanziamento sono le seguenti:

- scadenza: 2029;
- tasso di riferimento: Euribor 3 mesi;
- il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 42.861 migliaia di Euro;
- l'importo originario del finanziamento è garantito da ipoteca per originari 190.000 migliaia di Euro;
- il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenants), calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata. Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. Alla data di bilancio i suddetti parametri risultavano rispettati.

Conti correnti aperti presso primari istituti di credito riferiti:

- per 218 migliaia di Euro al debito verso Istituti di credito della società I.S.N.;
- per 1.153 migliaia di Euro al debito verso Istituti di credito della società Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 299 migliaia di Euro al debito verso al debito verso la Veneto Banca della controllata Bright;
- per 145 migliaia di Euro al fido utilizzato dalla controllata Mip2 sul Banco di Sardegna
- per 283 migliaia di Euro al fido utilizzato dalla controllata S'Isca Manna sul Banco di Sardegna e sulla Banca di Cagliari;
- per 1.619 migliaia di Euro al fido utilizzato dalla controllata Lenta Ginestra sulla Banca Nazionale del Lavoro;
- per 289 migliaia di Euro all'esposizione bancaria relativa ai rapporti di conto corrente della società Bastogi;
- per 71 migliaia di Euro al debito verso Istituti di credito della società Open Care;
- per 90 migliaia di Euro al debito verso Istituti di credito della società GDA - Open Care Servizi;
- per 27 migliaia di Euro al debito verso Istituti di credito della società Frigoriferi Milanesi;

Debiti verso altri finanziatori

- **Esigibili entro l'esercizio successivo**

Ammontano a 3.236 migliaia di Euro (3.708 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono principalmente alla quota a breve del debito verso le società di leasing in relazione ai contratti di leasing contabilizzati secondo la metodologia finanziaria. La voce si riferisce principalmente:

- Per 1.943 migliaia di Euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato a dicembre 2009 dalla controllata Milanofiori 2000;
- per 421 migliaia di Euro al Teatro della Luna della Forum Immobiliare;
- per 678 migliaia di Euro ai mobili e arredi per gli alberghi di Napoli e di Milano di H2C Gestioni;
- per 108 migliaia di Euro all'immobile "Il Feudo" a Quartu S.Elena (Cagliari) della S'Isca Manna.

La voce include inoltre 60 migliaia di Euro relativi a debiti verso altri finanziatori della Spettacoli Internazionali.

- **Esigibili oltre l'esercizio successivo**

Ammontano a 56.756 migliaia di Euro (57.731 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e sono relativi alla quota a lungo del debito verso le società di leasing. In dettaglio si riferiscono principalmente:

- per 49.115 migliaia di Euro al contratto di vendita e retrolocazione della controllata Milanofiori 2000;
- per 4.123 migliaia di Euro al debito verso la società di leasing per il Teatro della Luna della Forum Immobiliare;
- per 1.591 migliaia di Euro al contratto di locazione finanziaria relativo all'immobile "Il Feudo" a Quartu S. Elena (Cagliari) della S'Isca Manna;

- per 1.886 migliaia di Euro ai mobili e arredi per gli alberghi di Napoli e di Milano di H2C Gestioni anch'essi oggetto di contratto di vendita e retro locazione a livello di Gruppo.

La quota dovuta oltre i 5 esercizi è pari a 42.956 migliaia di Euro, così dettagliata:

- per 40.591 migliaia di Euro relativa al contratto di vendita e retro locazione di Milanofiori 2000;
- per 2.362 migliaia di Euro per il Teatro della Forum Immobiliare;
- per 3 migliaia di Euro per i mobili e arredi dell'albergo di Napoli di H2C Gestioni.

Acconti

- **Esigibili entro l'esercizio successivo**

Ammontano a 6.126 migliaia di Euro (2.917 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012), e si riferiscono principalmente ad acconti a titolo di caparra sui preliminari di vendita immobiliare, principalmente riferiti all'immobile U27 nonché ad alcune residenze libere del comparto di Milanofiori Nord.

Debiti verso fornitori

- **Esigibili entro l'esercizio successivo**

Ammontano a 45.916 migliaia di Euro (44.630 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012), e sono originati prevalentemente da debiti per le attività di cantiere, ristrutturazioni, forniture di beni e prestazioni di servizi, inclusi i debiti per ritenute a garanzia dei progetti immobiliari in via di sviluppo.

La composizione della voce è così imputabile:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31/12/2013	31/12/2012	variazione
Gruppo Brioschi	34.516	34.431	85
Gruppo Bastogi	3.670	3.257	413
Gruppo Forumnet	5.925	5.489	436
Gruppo Sintesi	611	424	187
Raggio di Luna spa	1.064	953	111
Gruppo Raggio di Luna	130	76	54
Totale	45.916	44.630	1.286

I debiti verso fornitori del Gruppo Brioschi sono attribuibili principalmente ai debiti sostenuti da Milanofiori 2000 per i lavori di sviluppo dell'area.D4.

Debiti verso controllate

Ammontano a 141 migliaia di Euro (122 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono ai debiti verso le società controllate non consolidate Porta Ticinese, Forumnet Eventi in liquidazione e Kolaze & Ghelon in liquidazione.

Debiti verso collegate

Ammontano a 350 migliaia di Euro (300 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare sottoscritte da Brioschi Sviluppo Immobiliare ed ancora da versare.

Debiti verso consociate

Ammontano a 1.722 migliaia di Euro (2.530 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono principalmente ai debiti di Bright verso Initium a fronte dell'assunzione di debiti in conseguenza dell'aggiudicazione di immobili in sede di aste giudiziarie afferenti procedure esecutive immobiliari in cui Initium risultava creditrice ipotecaria.

Debiti tributari

Ammontano a 17.998 migliaia di Euro (13.308 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono principalmente:

- per 7.822 migliaia di Euro a debiti per imposte sugli immobili relativi ad ICI per l'esercizio 2011 e ad IMU per gli esercizi 2012 e 2013;
- per 4.531 migliaia di Euro a debiti per IRES;
- per 3.174 migliaia di Euro a debiti per IRAP;
- per 1.588 migliaia di Euro a debiti per IVA;
- per 692 migliaia di Euro a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi.

L'incremento della voce in oggetto è principalmente riconducibile all'incremento del debito dovuto verso gli Enti Locali per imposte sugli immobili relativi ad IMU.

Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Ammontano a 823 migliaia di Euro (819 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono ai contributi dovuti sulle retribuzioni corrisposte ai dipendenti nel mese di dicembre 2013 delle società del Gruppo.

Altri debiti

- **Esigibili entro l'esercizio successivo**

Valori espressi in migliaia di Euro

	31/12/2013	31/12/2012	variazione
Debiti verso dipendenti, amministratori e sindaci	5.154	5.094	60
Debiti verso altri	7.867	6.556	1.311
Totale	13.021	11.650	1.371

I "Debiti verso dipendenti, amministratori e sindaci" si riferiscono ai ratei per le mensilità aggiuntive, le ferie non godute dei dipendenti del Gruppo alla data del 31 dicembre

2013, ed a tutti gli emolumenti maturati da parte degli amministratori e sindaci delle società.

La voce “Debiti verso altri” ammonta a 7.867 migliaia di Euro e si riferisce principalmente:

- per 2.606 migliaia di Euro alla rettifica del prezzo relativa alla cessione dell’edificio “U15” avvenuta nel primo trimestre del 2012; come da accordi con la controparte, detto importo è stato pagato il 26 febbraio 2014 in concomitanza con la cessione dell’edificio U27 di Milanofiori Nord;
 - per 1.279 migliaia di Euro ad accolti di debiti da parte della Controllante, avvenuti in seguito a scritture private datate 15 novembre 2007 (tali accolti si riferiscono all’assunzione del debito da Brioschi Sviluppo Immobiliare per 780 migliaia di Euro, da Bastogi per 262 migliaia di Euro e da Sicura per 237 migliaia di Euro);
 - per 550 migliaia di Euro alla caparra relativa alla vendita di una porzione del piano interrato ad uso posti auto dell’immobile di via Gallarate a Milano della controllata H2C in liquidazione;
 - per 500 migliaia di Euro al residuo non ancora pagato del compenso riconosciuto ad alcuni ex-amministratori di una società controllata non più appartenente al Gruppo Raggio di Luna;
 - per 404 migliaia di Euro a debiti di Forumnet per incassi relativi alla biglietteria effettuata per conto terzi per gli eventi e spettacoli di varia natura della struttura denominata “Medionalum Forum” di Assago;
 - per 328 migliaia di Euro a debiti di Milanofiori 2000 per spese comprensoriali relative al comparto Milanofiori Nord.
- **Esigibili oltre l’esercizio successivo**

Ammontano a 843 migliaia di Euro (1.434 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono:

- per 60 migliaia di Euro al debito della controllata Milanofiori Energia verso il Comune di Assago per il mantenimento del diritto di superficie del terreno dove sorge la centrale di cogenerazione;
- per 783 migliaia di Euro a depositi cauzionali versati da clienti in relazione ad immobili concessi in affitto;

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Ammontano a 5.674 migliaia di Euro (6.808 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012), e si riferiscono principalmente:

- per 1.713 migliaia di Euro al risconto passivo della Forum Immobiliare sulla plusvalenza realizzata dalla cessione del Teatro in relazione all’operazione di vendita e retro locazione ed imputato a conto economico sulla base della durata del contratto;
- per 1.677 migliaia di Euro a risconti di ricavi fatturati nell’esercizio ma di competenza di esercizi futuri sia in relazione ad affitti di spazi pubblicitari, che a locazione di superfici all’interno dell’arena per manifestazioni, concerti ed eventi sportivi relativi al Gruppo Forum;

- per 1.040 migliaia di Euro a risconti di ricavi fatturati nell'esercizio ma di competenza di esercizi futuri relativi al Gruppo Brioschi, che si riferiscono principalmente a ricavi per affitto rami d'azienda e a locazioni della Milanofiori 2000;
- per 692 migliaia di Euro a risconti relativi a contratti di conservazione stipulati con la clientela da Open Care;
- per 333 migliaia di Euro a ratei per interessi su mutui e finanziamenti delle società del Gruppo Brioschi.

CONTI D'ORDINE

I conti evidenziano le fidejussioni, i rischi, gli impegni e le garanzie prestate e sono così suddivisi:

Fidejussioni e coobbligazioni rilasciate a terzi

Ammontano a 37.918 migliaia di Euro (51.729 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e sono rappresentate come segue:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31/12/2013	31/12/2012
Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	276	19.807
Gruppo Brioschi	33.903	28.984
Gruppo Bastogi	1.232	431
Gruppo Forumnet	2.507	2.507
Totale	37.918	51.729

Le fidejussioni in capo al Gruppo Sintesi e Raggio di Luna si riferiscono a coobbligazioni rilasciate a favore di compagnie assicuratrici per fidejussioni rilasciate a Comuni ed Enti Pubblici per oneri di urbanizzazione da corrispondere o altri impegni contrattuali. Si precisa che nell'esercizio precedente era inclusa la fidejussione di 17.742 migliaia Euro rilasciata a favore dell'Ufficio Iva di Milano per crediti Iva anno 2009 scaduta in data 30.09.2013.

Le fidejussioni che fanno capo al Gruppo Brioschi si riferiscono principalmente a garanzie rilasciate a istituti bancari per l'ottenimento di mutui e affidamenti (4 milioni di Euro), alle garanzie rilasciate per l'eventuale integrazione di prezzo per l'acquisto della partecipazione Istedin (20 milioni di Euro), a garanzie relative ad oneri di urbanizzazione (2,4 milioni di Euro) e a fidejussioni rilasciate a favore dell'Ufficio Iva per crediti Iva trasferiti nell'esercizio precedente da alcune società del Gruppo alla Controllante Raggio di Luna (7,5 milioni di Euro).

Le fidejussioni in capo al Gruppo Forumnet si riferiscono principalmente a garanzie di buona esecuzione contrattuale dei lavori presso il Palazzetto dello Sport di Roma (1,1 milioni di Euro) e a garanzia del pagamento dei canoni di locazione (1.3 milioni di Euro).

Le fidejussioni in capo al Gruppo Bastogi si riferiscono principalmente alle fidejussioni rilasciate alle dogane e a favore dell'Albo Autotrasportatori per lo svolgimento della propria attività dalla società G.D.A. – Open Care Servizi per 431 migliaia di Euro e a fidejussioni rilasciate a favore dell'Ufficio Iva per crediti Iva per 801 migliaia di Euro.

Impegni e rischi

Beni di terzi presso il Gruppo

Ammontano a 99.482 migliaia di Euro (110.714 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e sono relativi ai beni di terzi in custodia presso la controllata Open Care.

Impegni verso terzi

Ammontano a 39.196 migliaia di Euro (39.346 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono prevalentemente:

- per 31.797 migliaia di Euro all'impegno rilasciato al Comune di Assago in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria..A tale riguardo si segnala peraltro che, nel mese di ottobre 2013, la società controllata Milanofiori 2000 ha notificato al Comune di Assago un ricorso al T.A.R. con il quale ha richiesto al giudice amministrativo l'accertamento, tra il resto, del suo diritto a ridurre le prestazioni previste dalle convenzioni urbanistiche relative al piano particolareggiato per l'area D4;
- per 3.700 migliaia di Euro all'impegno alla sottoscrizione di quote di seconda emissione del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare;
- per 2.500 migliaia di Euro all'impegno rilasciato al cliente Nestlè a garanzia della tempestiva esecuzione delle opere;
- per 1.086 migliaia di Euro a fidejussioni rilasciate al Comune di Assago quale contributo commisurato al costo di costruzione dell'edificio U27

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Risultano così composti:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31-dic-13	31-dic-12
Intrattenimento (Gruppo Forumnet)	19.826	17.365
Cessioni unità immobiliari	13.447	48.266
Servizi per l'arte	4.750	5.434
Affitto immobili	17.816	17.743
Servizi alberghieri	4.171	4.197
Servizi di trasporto per conto terzi e operazioni doganali	1.065	1.434
Cessioni di altri beni e servizi	3.612	3.643
TOTALE	64.687	98.082

Tutti i ricavi sono prodotti in Italia.

I ricavi per intrattenimento del Gruppo Forumnet pari a 19.826 migliaia di Euro sono relativi:

- per 6.813 migliaia di Euro all'affitto spazi per la realizzazione di eventi;
- per 4.477 migliaia di Euro alle sponsorizzazioni e pubblicità;
- per 3.838 migliaia di Euro all'area Multisport;
- per 2.398 migliaia di Euro alla realizzazione di spettacoli;
- per 748 migliaia di Euro ai servizi Bar;
- per 463 migliaia di Euro all'affitto spazi;
- per 126 migliaia di Euro a ricavi da servizi di biglietteria;
- per 921 migliaia di Euro ai ricavi relativi ai parcheggi;
- per 42 migliaia di Euro ad altri ricavi.

L'incremento nella voce in oggetto è principalmente riconducibile ad una maggiore attività di spettacoli musicali e rappresentazioni teatrali.

I ricavi per cessione unità immobiliari realizzati nell'esercizio, pari a 13.447 migliaia di Euro, si riferiscono:

- per 4.904 migliaia di Euro alla vendita da parte della controllata Milanofiori 2000 di 11 appartamenti di residenza libera e 10 posti auto a Milanofiori Nord ad Assago;
- per 3.806 migliaia di Euro alla vendita da parte della controllata Milanofiori 2000 di due porzioni immobiliari poste su due piani di un edificio di sette piani fuori terra ad uso uffici situato ad Assago (Milano);
- per 2.502 migliaia di Euro alle vendite da parte della controllata Mip2 di 7 unità immobiliari e 12 pertinenze delle unità immobiliari dell'immobile sito in via Mameli nel comune di Cagliari;
- per 765 migliaia di Euro alla vendita da parte della controllata S'Isca Manna di tre unità abitative facenti parte del complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari);
- per 390 migliaia di Euro alla vendita da parte della controllata Bright di 2 unità abitative (su un totale di 47) del polo residenziale di edilizia convenzionata ("R3") del comparto di Milanofiori Nord;

- per 690 migliaia di Euro alla vendita, da parte della controllata Bright di 2 unità abitative situate a Roma in Via Staderini;
- per 113 migliaia di Euro alla vendita, da parte della controllata Bright di 2 unità abitative situate a Milano in Via Oxilia e Via Mantegazza;
- per 277 migliaia di Euro alla vendita da parte della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare di 2 appartamenti ed un box situati a Milano.

I ricavi derivanti dai servizi per l'arte sono principalmente riferiti alla controllata Open Care.

Gli affitti attivi si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo Brioschi per 17.100 migliaia di Euro, del Gruppo Bastogi per 123 migliaia di Euro, della Varsity per 409 migliaia di Euro, del Gruppo Sintesi per 182 migliaia di Euro e della controllata Azienda Agrigola Triulza per 2 migliaia di Euro.

I ricavi derivanti dai servizi alberghieri si riferiscono alle strutture di Napoli e Assago gestite dalla società controllata H2C Gestioni.

I ricavi derivanti dalla voce "Servizi di trasporto per conto terzi e operazioni doganali" è relativa ai ricavi della società G.D.A. – Open Care Servizi.

Il valore evidenziato nella voce cessioni di altri beni e servizi si riferisce principalmente ai ricavi conseguiti nello svolgimento delle proprie attività dalle società controllate International Security Network per 1.327 migliaia di Euro, Milanofiori Energia per 1.187 migliaia di Euro e ai ricavi delle società Bright e Brioschi Trading Immobiliare in liquidazione per servizi di assistenza alla gestione dei crediti cartolarizzati con la società Initium per 494 migliaia di Euro.

Variazione delle rimanenze di semilavorati e prodotti finiti

La variazione delle rimanenze è positiva ed ammonta a 9.545 migliaia di Euro (negativa per 52.673 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012).

Per quanto attiene gli incrementi, la variazione si riferisce principalmente:

- per 22.624 migliaia di Euro ai costi, inclusivi dei relativi oneri finanziari dell'esercizio, sostenuti dalla controllata Milanofiori 2000 in relazione allo sviluppo dell'area D4 di Assago (MI), principalmente per l'edificazione dell'edificio "U27";
- per 427 migliaia di Euro ai costi sostenuti dalla controllata MIP2 in relazione all'immobile in Cagliari Via Mameli;
- per 155 migliaia di Euro ai costi sostenuti dalla controllata Infracin in relazione all'area denominata D3, sita nel comune di Rozzano (MI), destinata allo sviluppo del Progetto Milanofiori Sud,;
- per 69 migliaia di Euro ai costi sostenuti dalla controllata S'Isca Manna in relazione alla costruzione delle villette di Domus De Maria (CA);

Per quanto attiene i decrementi la variazione si riferisce principalmente:

- per 4.292 migliaia di Euro relativi alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di 11 unità residenziali e 10 relative pertinenze a Milanofiori;

- per 4.084 migliaia di Euro relativi alla cessione da parte di Milanofiori 2000 delle due porzioni immobiliari dell'edificio acquistato dalla società Milano Serravalle – Milano Tangenziali;
- per 2.336 migliaia di Euro relativi alla vendita di 7 unità abitative e 12 posti auto dell'immobile di Cagliari di proprietà di Mip2;
- per 1.315 migliaia di Euro alla cessione di 4 unità immobiliari acquistate da procedure fallimentari da parte della controllata Bright;
- per 803 migliaia di Euro alla vendita di 3 unità abitative del complesso i "Lentischi 2" nel comune di Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- per 322 migliaia di Euro alla cessione di 2 unità abitative del polo residenziale di edilizia convenzionata ("R3") del comparto di Milanofiori Nord di proprietà della controllata Bright;
- per 242 migliaia di Euro alla cessione di 2 unità abitative site nel comune di Milano in Via Adelaide Bono Cairoli di proprietà della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare.

La voce include infine svalutazioni per 2.466 migliaia di Euro riferite principalmente:

- per 550 migliaia di Euro sull'area a Monza di proprietà della controllata Lenta Ginestra;
- per 667 migliaia di Euro di 7 unità immobiliari e 12 pertinenze a Cagliari di proprietà della controllata MIP2;
- per 878 migliaia di Euro su 12 unità immobiliari acquistate da procedure fallimentari da parte della controllata Bright
- per 371 migliaia di Euro sull'Immobilie a Quartu S.Elena (CA) e di 3 unità abitative del complesso i "Lentischi 2" nel comune di Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna.

La voce include infine rilasci di fondo svalutazioni per 1.351 migliaia di Euro riferite principalmente:

- per 892 migliaia di Euro in relazione alla cessione da parte di Milanofiori 2000 delle due porzioni immobiliari dell'edificio acquistato dalla società Milano Serravalle – Milano Tangenziali;
- per 288 migliaia di Euro in relazione alla vendita di 2 unità immobiliari acquistate da procedure fallimentari da parte della controllata Bright;
- per 106 migliaia di Euro in relazione alla vendita delle unità immobiliari a Cagliari di proprietà della controllata MIP2;
- per 65 migliaia di Euro in relazione alla vendita di 3 unità abitative del complesso i "Lentischi 2" nel comune di Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna.

Come riportato precedentemente nel paragrafo "Perdite di valore delle attività", alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei singoli elementi costituenti il patrimonio immobiliare sulla base del fair value (desunto da apposite perizie) anche in ragione dell'esistenza di alcuni segnali "esogeni" di perdita di valore delle attività come la presenza di una capitalizzazione di mercato della controllate quotate inferiore al patrimonio netto contabile. Peraltro, ad eccezione di quanto riportato sopra ed al paragrafo "Altre svalutazioni delle immobilizzazioni", l'analisi di impairment non ha condotto a svalutazioni di bilancio soprattutto in ragione del fatto che allo stato attuale il livello delle quotazioni di borsa delle controllate quotate è fortemente influenzato in senso negativo dalla generale situazione macroeconomica e di mercato.

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Ammontano a 22 migliaia di Euro (248 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e sono integralmente attribuibili alla capitalizzazione dei costi sostenuti nell'esercizio in corso per l'allestimento del musical "Cercasi Cenerentola" da parte della controllata Compagnia della Rancia..

Altri ricavi e proventi

Ammontano a 15.297 migliaia di Euro (4.722 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono principalmente:

- per 7.428 migliaia di Euro al parziale indennizzo ricevuto dalla controllata Sintesi in relazione all'acquisizione coattiva del terreno di proprietà a Bollate da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti; per maggiori informazioni si veda la Relazione sulla gestione;
- per 2.467 migliaia di Euro ai riaddebiti delle personalizzazioni eseguite sull'edificio U27 dalla società controllata Milanofiori 2000;
- per 1.430 migliaia di Euro ai riaddebiti di spese comprensoriali da parte di Milanofiori 2000 in relazione all'area D4;
- per 983 migliaia di Euro ad utilizzo fondi rischi e oneri futuri accantonati negli esercizi pregressi, in particolare per 281 migliaia di Euro al Gruppo Forumnet, per 505 migliaia di Euro al Gruppo Bastogi, e 197 migliaia di Euro al Gruppo Brioschi;
- per 600 migliaia di Euro a rimborsi assicurativi per danni subiti all'albergo H2C di Assago;
- per 324 migliaia di Euro a contributi in conto esercizio riconosciuto per l'anno 2013 dal Ministero dei Beni Culturali ricevuti dalla società Compagnia della Rancia (Gruppo Forumnet);
- per 204 migliaia di Euro alla quota di plusvalenze relativa al contratto di vendita e retro locazione del Teatro della Luna (Gruppo Forumnet);
- per 147 migliaia di Euro a contributi in conto esercizio riconosciuto per l'anno 2013 dalla Regione Lombardia e dalla Regione Emilia Romagna alla società Azienda Agrigola Sant'Alberto (già Azienda Agrigola Triulza);
- per 112 migliaia di Euro ai ricavi inerenti il riaddebito di costi per affissioni pubblicitarie e costi energetici relativi al contratto di titolazione dell'arena da parte della società controllata All Events.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Materie prime e beni immobiliari

Ammontano a 886 migliaia di Euro (1.691 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono principalmente:

- per 357 migliaia di Euro a materiale di consumo comprendente principalmente l'acquisto di prodotti per i bar gestiti nella struttura del Forum presso l'impianto

bowling, la piscina esterna e del Teatro della Luna (323 migliaia di Euro) dalla società Forumnet e nella struttura del palazzetto dello sport in concessione dalla società EUR S.p.A (34 migliaia di Euro) dalla società All Events, per essere rivenduti alla società gestore degli stessi;

- per 279 migliaia di Euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività alberghiera della società H2C Gestioni;
- per 74 migliaia di Euro a materiale di consumo e acquisti di merci varie necessarie all'attività "servizi per l'arte" delle società Open Care, Open Care Restauri e Società del Palazzo del Ghiaccio;
- per 74 migliaia di Euro ad acquisti di materiale per costruzione scene, costumi ed attrezzature per l'allestimento di spettacoli teatrali dalla società Compagnia della Rancia;
- per 60 migliaia di Euro a materiale di consumo e acquisti di merci varie necessarie all'attività della società Forum Ssdrl.

Costi per servizi

Risultano così composti:

Valori espressi in Migliaia di Euro

	31-dic-13	31-dic-12
Costi incrementativi rimanenze	24.166	20.907
Energia elettrica ed altre utenze	4.376	4.665
Servizi realizzazione eventi	3.495	2.824
Prestazioni varie da terzi	2.028	2.720
Emolumenti ad amministratori e sindaci	2.927	3.025
Prestazioni legali ed amministrative	1.558	2.035
Manutenzione immobili	1.626	1.375
Spese pulizia	838	932
Commissioni e spese di intermediazione	743	1.029
Prestazioni revisione contabile	481	758
Spese per operazioni doganali	442	670
Assicurazioni	530	546
Pubblicità e comunicazione	247	308
Royalties e diritti d'immagine e d'autore	437	169
Altri costi	3.617	3.615
TOTALE	47.511	45.578

Il compenso agli amministratori e sindaci si compone della quota di competenza degli emolumenti deliberati dalle rispettive assemblee dei soci della controllante e delle sue controllate, nonché dei compensi per incarichi speciali deliberati dal consiglio di amministrazione.

I costi incrementativi delle rimanenze di 24.166 migliaia di Euro si riferiscono principalmente:

- per 23.517 migliaia di Euro allo sviluppo dell'edificazione dell'area D4 di Milanofiori Nord in Assago della società Milanofiori 2000;
- per 420 migliaia di Euro alla valorizzazione dell'immobile sito in via Mameli nel comune di Cagliari della società Mip 2;
- per 155 migliaia di Euro alla valorizzazione del terreno di Rozzano di proprietà della società Infrafin;
- per 64 migliaia di Euro ai costi sostenuti nell'esercizio per lo sviluppo delle villette nel complesso "Lentischi 2" a Domus De Maria (CA) della società S'Isca Manna.

La voce “servizi realizzazione eventi” accoglie tutti i costi relativi all'organizzazione degli eventi ospitati nelle varie strutture del Gruppo Forumnet. L'incremento è dovuto ad una maggiore attività di spettacoli musicali e rappresentazioni teatrali.

La voce “Spese per operazioni doganali” è riconducibile alla società GDA – Open Care Servizi (già GDA – Open Care Trasporti) che opera nel settore dei trasporti per conto terzi.

La voce “Altri costi” include alcune tipologie residuali di costi per servizi (spese di rappresentanza, costi societari, spese per vigilanza etc).

Per godimento di beni di terzi

Ammontano a 1.132 migliaia di Euro (1.517 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e riguardano principalmente i canoni di locazione immobiliari (731 migliaia di Euro), leasing ed i noleggi operativi di impianti tecnici (401 migliaia di Euro) delle varie società facenti parte del gruppo.

Valori espressi in Migliaia di Euro

	31-dic-13	31-dic-12
Gruppo Sintesi e RDL	9	80
Gruppo Bastogi	765	681
Gruppo Brioschi	75	451
Gruppo Forumnet Holding	283	305
TOTALE	1.132	1.517

Costi del personale

I costi del personale ammontano a 12.788 migliaia di Euro (12.144 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012).

Gli stipendi includono, oltre alle retribuzioni liquidate nell'esercizio, i ratei per ferie maturate e non godute e la quota parte maturata della quattordicesima mensilità. Analogamente, gli oneri sociali includono i contributi previdenziali a carico dell'impresa relativi alle suddette voci.

Al 31 dicembre 2013 sono in carico 351 dipendenti. L'organico in carico alle Società facenti parte del Gruppo risulta così ripartito:

	31-dic-13	31-dic-12
Categoria:		
- dirigenti	10	11
- quadri	28	28
- impiegati	176	179
- operai	137	83
- apprendisti	0	0
TOTALE	351	301

L'incremento è attribuibile principalmente per 53 unità al Gruppo Forumnet poiché si è reso necessario avvalersi, per lo svolgimento dell'attività, di personale inquadrato con contratti intermittenti o a chiamata.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Ammortamento immobilizzazioni immateriali

Ammontano a 3.334 migliaia di Euro (2.555 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono prevalentemente:

- per 1.844 migliaia di Euro alle quote di ammortamento delle spese accessorie all'accensione ed erogazioni di mutui e finanziamenti sostenuti dalle società controllate tra cui da Milanofiori 2000 (1.281 migliaia di Euro), Sintesi (199 migliaia di Euro), Lenta Ginestra (207 migliaia di Euro), Brioschi Sviluppo Immobiliare (1.109 migliaia di Euro), Brioschi Gestioni (18 migliaia di Euro) e Forum Immobiliare (12 migliaia di Euro);
- per 1.216 migliaia di Euro alle quote di ammortamento relative alle spese per la ristrutturazione del Palalottomatica di Roma sostenute dalla controllata indiretta All Events;
- per 119 migliaia di Euro alle quote di ammortamento relative alle opere dell'ingegno "Frankenstein Junior " detenuti dalla controllata Compagnia della Rancia.

Ammortamenti immobilizzazioni materiali

Ammontano a 11.548 migliaia di Euro (11.563 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono a immobili e impianti detenuti dal Gruppo Bastogi (2.084 migliaia di Euro), dal Gruppo Brioschi (7.470 migliaia di Euro), dal Gruppo Forumnet (1.576 migliaia di Euro), dal Gruppo Sintesi (167 migliaia di Euro), dalla società Varsity (235 migliaia di Euro) e da Raggio di Luna e Azienda Agricola Triulza (16 migliaia di Euro).

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni

Ammontano a 2.462 migliaia di Euro (1.395 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono:

- per 1.047 migliaia di Euro alle svalutazioni effettuate dal Gruppo Bastogi in relazione all'adeguamento al valore di realizzo di alcuni terreni appartenenti alla gestione di liquidazione del comparto alberghiero in capo alla società controllata H2C in liquidazione e alle attrezzature e migliorie dell'albergo di Napoli dalla controllata H2C Gestioni. Nello specifico si riferiscono:
 - per 200 migliaia di Euro al terreno di Treviso;
 - per 100 migliaia di Euro al terreno di Milano, Via Gallarate;
 - per 535 migliaia di Euro alle attrezzature dell'albergo di Napoli;
 - per 212 migliaia di Euro alle migliorie dell'albergo di Napoli;
- per 590 migliaia di Euro alla svalutazione della Tenuta Agricola e terreni in Castel Maggiore (Bo) di proprietà della controllata Camabo Bologna;

- per 405 migliaia di Euro alla svalutazione effettuata da Sintesi sul terreno a cava in Trezzano S/N (Mi);
- per 332 migliaia di Euro alla svalutazione effettuata da Sintesi sull'immobile in Castello Visconteo in Rozzano (MI);
- per 53 migliaia di Euro alla svalutazione effettuata da Compagnia della Rancia sui costi di allestimento del musical "Frankenstein Junior", precedentemente capitalizzati, in quanto le performance delle recite evidenziano margini negativi;
- per 35 migliaia di Euro alla svalutazione effettuata da Sintesi sul terreno in Assago.

Le svalutazioni sono state effettuate sulla base di perizie predisposte da periti indipendenti per i terreni e gli immobili di proprietà di proprietà e sulla base del valore recuperabile per le attrezzature e le migliorie dell'albergo di Napoli.

Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante

Ammontano a Euro 473 migliaia di Euro (1.149 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e riguardano la svalutazione di crediti di dubbia esigibilità effettuate dalle varie società facenti parte del gruppo e si riferiscono a:

- per 361 migliaia di Euro al Gruppo Brioschi;
- per 82 migliaia di Euro al Gruppo Bastogi;
- per 30 migliaia di Euro al Gruppo Forumnet

Accantonamenti per rischi

Ammontano a 103 migliaia di Euro (220 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e sono relativi ad accantonamenti al Fondo rischi ed oneri, effettuati dalle società del Gruppo per l'adeguamento di stima degli oneri derivanti da contenziosi in essere.

Oneri diversi di gestione

Risultano così composti:

Valori espressi in Migliaia di Euro

	31-dic-13	31-dic-12
I.M.U.	3.534	3.117
IVA indetraibile	233	309
Costi incrementativi rimanenze	236	2.041
Altre imposte e tasse	1.342	1.108
Costi operativi di competenza di esercizi pregressi	1.291	1.052
Altri oneri	280	332
TOTALE	6.916	7.959

I costi incrementativi delle rimanenze si riferiscono principalmente agli oneri di urbanizzazione ed ai contributi sostenuti per lo sviluppo dell'area in Assago denominata "D4".

La voce “altre imposte e tasse” include tasse comunali parcheggio per 352 migliaia di Euro, tasse rifiuti per 381 migliaia di Euro oltre 343 migliaia di Euro per imposte di registro.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni

La voce in oggetto può essere così dettagliata:

Valori espressi in Migliaia di Euro

	31-dic-13	31-dic-12
- interessi attivi da collegate		
Generale di Costruzioni	38	86
Immobiliare Cascina Concorezzo	32	25
Rende One	9	9
TOTALE	79	120

Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni

Ammontano a 1.216 migliaia di Euro (1.357 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono agli interessi maturati in capo alla società Brioschi Sviluppo Immobiliare sui titoli emessi dalla società di cartolarizzazione Initium.

Proventi diversi dai precedenti

Risultano così composti:

Valori espressi in Migliaia di Euro

	31-dic-13	31-dic-12
- interessi e commissioni da controllate	46	41
- interessi e commissioni da collegate	-	-
- interessi e commissioni da consociate	-	-
- interessi e commissioni da altri	398	394
TOTALE	444	435

La voce interessi e commissioni da altri si riferisce prevalentemente ad interessi attivi su conti correnti bancari (96 migliaia di Euro) e a proventi da fair value derivanti dalla valutazione a valore equo dello strumento derivato di negoziazione posseduto dalla controllata Milanofiori 2000 (199 migliaia di Euro).

Interessi ed altri oneri finanziari

La voce "Interessi ed altri oneri finanziari" verso altri ammonta a 19.248 migliaia di Euro (19.142 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferisce prevalentemente ad interessi passivi su mutui, finanziamenti in essere e scoperti bancari e sono esposti al netto degli importi capitalizzati nella voce rimanenze per 1.738 migliaia di Euro. In particolare si riferiscono principalmente alla controllata Sintesi per 2.799 migliaia di Euro (3.089 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012), al Gruppo Bastogi per 1.300 migliaia di Euro (1.546 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012), al Gruppo Brioschi per 14.012 migliaia di Euro (13.312 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e al Gruppo Forumnet per 872 migliaia di Euro (1.088 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012).

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Rivalutazioni di partecipazioni

Ammontano a 606 migliaia di Euro (146 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferisce principalmente alla valutazione della partecipazione in Generale di Costruzioni (603 migliaia di Euro).

Svalutazioni di partecipazioni

Ammontano a 138 migliaia di Euro (1.133 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono agli accantonamenti effettuati al fine di recepire i risultati negativi pro quota conseguiti dalle controllate e collegate valutate con il metodo del patrimonio netto. Tale voce può essere così dettagliata:

Valori espressi in Migliaia di Euro

	31-dic-13	31-dic-12
Porta Ticinese s.a.	28	640
Kolaze & Gheloni S.r.l. in liquidazione	59	448
Immobiliare Cascina Concorrezzo S.r.l.	39	34
Forumnet Eventi S.r.l. in liquidazione	12	11
TOTALE	138	1.133

Svalutazioni di immobilizzazioni finanziarie

Ammontano a 8.632 migliaia di Euro (6.992 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono alle svalutazioni effettuate nel corso dell'esercizio dal Gruppo Brioschi sui titoli inclusi nelle immobilizzazioni finanziarie.

Tale voce risulta di seguito dettagliata:

Valori espressi in Migliaia di Euro

	31-dic-13	31-dic-12
Titoli Initium	2.420	3.108
Fondo Immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare	6.120	886
Altre svalutazioni	92	2.998
TOTALE	8.632	6.992

Come già in precedenza descritto la svalutazione dei titoli Initium, effettuata nel corso dell'esercizio corrente riflette le prudenti valutazioni degli amministratori in merito al portafoglio crediti gestito dalla società Initium stessa.

Per quanto riguarda la partecipazione nel Fondo Immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare detenuta indirettamente per tramite della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare, in ragione degli sviluppi occorsi nell'anno che hanno portato il fondo a valutare anche possibili scenari di dismissione dell'immobile di proprietà a valori anche inferiori a quanto originariamente ipotizzato, ma tali da consentire il rimborso dell'indebitamento bancario e la conseguente chiusura del fondo senza la richiesta di ulteriore apporto ai soci, gli Amministratori della controllata Brioschi hanno ritenuto opportuno svalutare integralmente l'investimento.

La voce "altre svalutazioni" dell'esercizio precedente si riferiva invece al credito vantato dal Gruppo Brioschi nei confronti di soci di minoranza di società controllate.

PROVENTI / (ONERI) STRAORDINARI

Proventi

I proventi straordinari ammontano a 2.354 migliaia di Euro (398 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono prevalentemente agli incassi da procedure fallimentari per 1.161 migliaia di Euro dal fallimento Sasea Holding e per Euro 183 migliaia di Euro dal fallimento Gondwana e per la parte rimanente a ricavi di competenza esercizi precedenti.

Oneri

Risultano così composti:

Valori espressi in Migliaia di Euro

	31-dic-13	31-dic-12
Imposte esercizi precedenti	5	41
Altri	153	101
TOTALE	158	142

Gli altri oneri straordinari includono prevalentemente sopravvenienze passive.

IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

Ammontano a 765 migliaia di Euro e sono così ripartite:

Valori espressi in Migliaia di Euro

	31-dic-13	31-dic-12
Correnti	(509)	(757)
Differite / Anticipate	(256)	12.539
TOTALE	(765)	11.782

Le imposte correnti sono prevalentemente relative all'IRAP dell'esercizio.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Marco Cabassi

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27.1.2010, N. 39 E DELL'ART. 165-BIS DEL D. LGS. 24.2.1998, N. 58

Agli Azionisti di RAGGIO DI LUNA S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato di Raggio di Luna S.p.A. e sue controllate ("Gruppo Raggio di Luna") chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio consolidato in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori di Raggio di Luna S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio consolidato e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto 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 consolidato, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 18 giugno 2013.

3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Raggio di Luna al 31 dicembre 2013 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico del Gruppo.
4. Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2013 evidenzia un indebitamento finanziario netto pari ad Euro 392 milioni (di cui Euro 240 milioni a breve termine) a fronte di un patrimonio netto di Euro 95 milioni, inclusivo della perdita dell'esercizio pari ad Euro 22 milioni.

Come più diffusamente illustrato dagli Amministratori nella relazione sulla gestione, il difficile contesto economico che ha caratterizzato, a partire dal 2008, l'economia reale ed i mercati finanziari, si è tradotto, da un punto di vista operativo, in un allungamento dei tempi previsti per le vendite di immobili e la commercializzazione di spazi in locazione.

Le menzionate difficoltà operative, che hanno coinvolto in primis il comparto immobiliare, principale linea di attività del gruppo, hanno contribuito a generare una situazione di temporanea tensione finanziaria. Nel corso del presente esercizio il Gruppo Raggio di Luna si è pertanto focalizzato sulla definizione di specifici accordi con il sistema bancario al fine di ridefinire gli impegni di natura finanziaria coerentemente con i flussi attesi dalla gestione operativa.

In detto contesto, gli Amministratori informano che nel corso del 2013, il Gruppo Brioschi ha proposto al sistema bancario una ridefinizione complessiva degli impegni di natura finanziaria in modo da renderli coerenti con i flussi in entrata previsti dalle cessioni di alcuni immobili, e da consentire di generare risorse finanziarie per far fronte ai fabbisogni della gestione corrente.

In particolare, nel secondo semestre del 2013, Milanofiori 2000, principale controllata del Gruppo Brioschi, ha sottoscritto con le proprie controparti bancarie, previa asseverazione ex art. 67 L.F. del proprio piano industriale e finanziario 2013-2017, una convenzione per la ridefinizione complessiva degli impegni finanziari della Società, i cui termini risultano diffusamente descritti nella Nota Integrativa e nella Relazione sulla Gestione, cui si rinvia.

Per quanto riguarda invece Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. e controllate, gli Amministratori informano che, il 22 aprile 2014 si è completata la procedura di sottoscrizione di un'altra convenzione bancaria per la ristrutturazione dell'indebitamento finanziario, successivamente diventata efficace il 23 maggio 2014.

Detta convenzione ridefinisce complessivamente circa 144 milioni di Euro di impegni finanziari classificati a breve (di cui circa 92 milioni di Euro di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.) e, unitamente agli accordi sottoscritti nel secondo semestre del 2013 dalla controllata Milanofiori 2000, completa la manovra di riassetto del debito finanziario consolidato.

Le ridefinizioni dei flussi finanziari appena descritti sono state formulate in coerenza con i flussi operativi previsti nel piano industriale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. e controllate.

In detto ambito operativo, i primi mesi del 2014 sono stati caratterizzati dalle cessioni, perfezionate nei mesi di febbraio e maggio 2014, degli immobili ad uso uffici denominati "U27" e "U10" da parte della controllata Milanofiori 2000. Le cessioni sono state perfezionate per valori sostanzialmente in linea con le previsioni (circa 69 milioni di Euro oltre IVA per l'edificio "U27" e 44,5 milioni di Euro oltre IVA per l'edificio "U10") e tempistiche anticipate rispetto alle ipotesi di piano.

Gli Amministratori informano inoltre che il Gruppo Bastogi ha formulato al ceto bancario una proposta di riassetto del proprio indebitamento, ad oggi in fase di finalizzazione, in coerenza con il piano economico finanziario 2013-2018 predisposto dalla Direzione nei primi mesi del 2013 e che sarà aggiornato alla luce della prospettata operazione straordinaria di incorporazione della controllante Raggio di Luna, come più ampiamente descritto in Relazione sulla Gestione, cui si rinvia.

Per quanto attiene, infine, la controllata Sintesi, gli Amministratori danno conto del fatto che nel corso dell'esercizio la Società ha avviato delle trattative con il sistema bancario per richiedere una ridefinizione degli impegni collegati al finanziamento in pool di 46 milioni di Euro. Le richieste sono coerenti con la prospettiva di far fronte alle obbligazioni nel medio lungo periodo mediante le dismissioni, ad oggi non formalizzate, di attività aziendali, aventi significativi plusvalori inespressi, oltreché con gli importi una-tantum che ci si attende possano essere riconosciuti a Sintesi in relazione al contenzioso sull'area di Bollate.

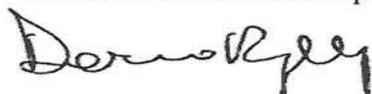
Le controparti finanziarie hanno manifestato nel corso dell'esercizio un comportamento coerente con le richieste di Sintesi non richiedendo il pagamento degli interessi di periodo maturati oltre che della rata di 5 milioni di Euro in scadenza al 31 dicembre 2013.

Sulla base di quanto sopra indicato gli Amministratori rilevano che sussistono fattori di incertezza riconducibili, per quanto attiene ai piani industriali, al raggiungimento dei risultati previsti nei settori di attività secondo le modalità e le tempistiche ipotizzate e per quanto riguarda i piani finanziari al completamento degli accordi esecutivi di rifinanziamento.

Come indicato nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa, gli Amministratori, in ragione dei positivi riscontri ottenuti dal sistema bancario, tra cui in primis il completamento del riassetto del debito del Gruppo Brioschi, e dei positivi risultati operativi conseguiti con le cessioni immobiliari dei primi mesi del 2014, ritengono comunque appropriato utilizzare il presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio del Gruppo, sul presupposto essenziale che intervenga a breve una positiva finalizzazione delle negoziazioni con i creditori bancari del Gruppo ed il conseguente perfezionamento degli accordi con gli stessi.

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli Amministratori di Raggio di Luna S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla CONSOB. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo Raggio di Luna al 31 dicembre 2013.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Dario Righetti
Socio

Milano, 26 giugno 2014

RAGGIO DI LUNA SPA

BILANCIO CIVILISTICO

AL 31 DICEMBRE 2013

Raggio di Luna spa

Sede Legale in Milano, via G.B. Piranesi 10

Capitale Sociale versato € 40.630.100

Registro delle Imprese e Codice Fiscale 03264120969

Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2013

Stato patrimoniale

ATTIVO	Importi espressi in Euro	
	31/12/2013	31/12/2012
A) CREDITI VERSO SOCI		
<i>Totale crediti verso soci</i>	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I Immobilizzazioni immateriali		
Immobilizzazioni immateriali	5.217	3.011
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	5.217	3.011
II Immobilizzazioni materiali		
Altri beni	43.749	43.874
F.do amm.to altri beni	(27.092)	(22.261)
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	16.657	21.613
III Immobilizzazioni finanziarie		
<i>Partecipazioni</i>		
a) in imprese controllate	159.027.860	166.489.569
b) in imprese collegate		
<i>Crediti immobilizzati</i>		
a) verso imprese controllate (oltre 12 mesi)	22.113.323	30.873.153
Altri titoli	0	0
Azioni proprie	0	0
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	181.141.183	197.362.722
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	181.163.057	197.387.346
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I Rimanenze		
1) Materie prime, suss. e di consumo	0	0
1 bis) Terreni e fabbricati	870.432	870.432
2) Prodotti in corso di lavorazione	0	0
3) lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Prodotti finiti	0	0
6) Acconti	0	0
<i>Totale rimanenze</i>	870.432	870.432
II Crediti		
Crediti esigibili entro i 12 mesi		
verso clienti	254.369	292.911
verso controllate	10.957.264	9.368.483
tributari	159.348	135.568
verso altri	144.131	144.612
<i>Totale entro i 12 mesi</i>	11.515.112	9.941.574
Crediti esigibili oltre i 12 mesi		
<i>Totale oltre i 12 mesi</i>	0	0
<i>Totale crediti</i>	11.515.112	9.941.574
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Altri Titoli	100.285	100.285
<i>Totale attività finanziarie</i>	100.285	100.285
IV Disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali e valori in cassa	30.055	97.491
<i>Totale disponibilità liquide</i>	30.055	97.491
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	12.515.884	11.009.782
D) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti	13.268	28.362
TOTALE RATEI E RISCONTI	13.268	28.362
TOTALE ATTIVO	193.692.209	208.425.490

Stato patrimoniale

PASSIVO

	31/12/2013	31/12/2012
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale	40.630.100	40.630.100
IV Riserva legale	6.096.316	6.096.316
VII Altre riserve	142.554.722	142.554.722
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	(7.385.680)	(3.902.981)
IX Utile (perdita) dell'esercizio	(14.846.595)	(3.482.699)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	167.048.863	181.895.458
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Per imposte, anche differite	8.465.149	8.186.693
3) Altri	1.054.095	620.823
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	9.519.244	8.807.516
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
	80.302	44.010
D) DEBITI		
<i>Debiti esigibili entro i 12 Mesi</i>		
4) Debiti verso banche	0	0
7) Debiti verso fornitori	1.064.280	954.262
9) Debiti verso controllate	7.032.694	8.466.869
12) Debiti tributari	6.280.517	6.292.785
13) Debiti v/istituti di previdenza e di sicurezza sociale	24.426	28.354
14) Altri debiti	2.594.471	1.934.657
<i>Totale entro i 12 mesi</i>	16.996.388	17.676.927
<i>Debiti esigibili oltre i 12 Mesi</i>		
9) Debiti verso controllate	0	0
<i>Totale oltre i 12 mesi</i>	0	0
TOTALE DEBITI	16.996.388	17.676.927
E) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti	47.412	1.579
TOTALE RATEI E RISCONTI	47.412	1.579
TOTALE PASSIVO	193.692.209	208.425.490

Conti d'Ordine

	31/12/2013	31/12/2012
Garanzie personali prestate		
Fidejusioni a favore di:		
- imprese controllate	53.543.000	50.500.000
- terzi	0	17.741.635
	53.543.000	68.241.635
TOTALE CONTI D'ORDINE	53.543.000	68.241.635

Conto economico

	31/12/2013	31/12/2012
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	295.135	878.745
2) Var.ni delle rim.ze di prod.ti in corso di lav.ne, sem.ti e finiti	0	(113.574)
5) Altri ricavi e proventi	6.002	17.708
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	301.137	782.879
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
7) Servizi	(705.202)	(836.332)
8) Godimento di beni di terzi	(20.857)	(15.686)
9) Personale	(368.313)	(291.950)
a) salari e stipendi	(269.110)	(214.802)
b) oneri sociali	(77.823)	(61.169)
c) trattamento di fine rapporto	(20.094)	(15.713)
e) altri costi	(1.286)	(266)
10) Ammortamenti e svalutazioni	(11.454)	(14.379)
a) amm.to delle immob.ni immateriali	(3.323)	(5.805)
b) amm.to delle immob.ni materiali	(8.131)	(8.574)
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante		
12) Accantonamenti per rischi		
13) Altri accantonamenti	0	0
14) Oneri diversi di gestione	(331.336)	(505.543)
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	(1.437.162)	(1.663.890)
DIFFERENZA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(1.136.025)	(881.011)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
15) Proventi da partecipazioni	0	0
a) da imprese controllate		
b) da imprese collegate	0	0
16) Altri proventi finanziari	130.824	211.601
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	130.008	93.161
1) verso controllate	130.008	93.161
c) da titoli iscritti nell'att. circ.te che non costituiscono partec.ni	800	0
d) proventi diversi dai precedenti	16	118.440
4) altre imprese	16	118.440
17) interessi e altri oneri finanziari	(219.804)	(247.827)
1) verso controllate	(47.291)	(22.836)
4) altri	(172.513)	(224.991)
17 bis) utili e perdite su cambi	0	0
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(88.980)	(36.226)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
18) Rivalutazioni	0	0
a) di partecipazione	0	0
19) Svalutazioni	(13.631.709)	(2.854.327)
a) di partecipazione	(13.631.709)	(2.854.327)
c) di titoli iscritti all'attivo circ. che non cost.no partecipazioni	0	0
TOTALE DELLE RETTIFICHE	(13.631.709)	(2.854.327)
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari	0	0
21) Oneri straordinari	0	0
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(14.856.714)	(3.771.564)
Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite ed anticipate	10.119	288.865
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(14.846.595)	(3.482.699)

Rendiconto finanziario civilistico

(importi espressi in Euro)

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL' INIZIO DELL'ESERCIZIO	97.491	7.626
Risultato d'esercizio	(14.846.595)	(3.482.699)
Ammortamenti ed altre svalutazioni di immobilizzazioni	11.454	14.379
(Plusvalenza) minusvalenza da realizzo immobilizzazioni	0	0
Svalutazione di crediti ricompresi nell'attivo circolante	0	0
Rettifiche di attività finanziarie	13.631.709	2.854.327
Altri accantonamenti e svalutazioni	0	0
Variazione netta del fondo trattamento di fine rapporto	36.292	(2.781)
Variazione netta del fondo rischi ed oneri	711.728	312.983
UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' D'ESERCIZIO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE	(455.412)	(303.791)
Decremento (incremento) dei crediti e di altre voci del capitale circolante	(1.558.444)	(5.351.217)
Decremento (incremento) delle rimanenze di magazzino	0	113.568
Decremento (incremento) delle attività finanziarie che non costituiscono imm.	0	(100.020)
Incremento (decremento) dei debiti verso fornitori ed altri debiti	(634.706)	(4.875.108)
FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITA' D'ESERCIZIO	(2.648.562)	(10.516.568)
(Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- materiali ed immateriali	(8.704)	(4.519)
- partecipazioni	0	0
- crediti immobilizzati	2.589.830	(2.377.699)
- altre immobilizzazioni finanziarie	0	0
Provento netto da liquidazione società controllate		
Liquidità acquisita per mezzo della fusione	0	12.991.000
FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITA' D'INVESTIMENTO	2.581.126	10.608.782
Accensione (Rimborso) indebitamento bancario a medio termine	0	0
Accensione (Rimborso) indebitamento bancario a breve	0	(2.349)
Accensione (Rimborso) di altre passività finanziarie	0	0
Variazione del capitale e di terzi	0	0
FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITA' FINANZIARIE	0	(2.349)
FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO	(67.436)	89.865
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	30.055	97.491

Nota integrativa al Bilancio Civilistico chiuso al 31 dicembre 2013

Premessa

Raggio di Luna Spa svolge l'attività di holding di partecipazioni. Il bilancio civilistico al 31 dicembre 2013 chiude con una perdita netta di Euro 14.846.595 che riflette una perdita operativa di Euro 1.136.025, oneri finanziari netti per Euro 88.980 e svalutazioni di partecipazioni delle società controllate per complessivi Euro 13.631.709.

Struttura e contenuto del bilancio

Il bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile ed è costituito dallo stato patrimoniale (preparato in conformità allo schema previsto dagli artt. 2424 e 2424 bis C.C.), dal conto economico (preparato in conformità allo schema di cui agli artt. 2425 e 2425 bis C.C.) e dalla presente nota integrativa.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 C.C., da altre disposizioni del Codice Civile in materia di bilancio o da altre leggi in materia. Vengono inoltre fornite le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Al fine di offrire una migliore informativa, è stato inoltre predisposto il rendiconto finanziario che analizza i flussi di liquidità generati ed assorbiti nel periodo.

La natura dell'attività della Società, i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, i rapporti con le società controllate e collegate nonché con le altre imprese del Gruppo Raggio di Luna e le altre parti correlate sono esplicitati nella "Relazione sulla gestione".

Principi di Redazione del Bilancio

Nella redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013 sono stati osservati i principi previsti dall'art. 2423 bis del Codice Civile. In particolare:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato. Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, pur in presenza di profili di incertezza, che possono incidere sulla capacità del Gruppo Raggio di Luna di continuare la propria operatività nel prevedibile futuro, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato utilizzare il presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del presente bilancio;
- si possono indicare esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza del periodo indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza del periodo anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli elementi eterogenei compresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa, inoltre, che non si sono verificati casi eccezionali che abbiano richiesto deroghe alle norme di legge relative al bilancio ai sensi del 4° comma dell'art. 2423 e del 2° comma dell'art. 2423 bis del Codice Civile.

Criteri di valutazione

Il bilancio è stato predisposto in base alla normativa vigente, con l'accordo del Collegio Sindacale ove previsto dalla legge, ed applicando i medesimi criteri di valutazione adottati nel periodo precedente. I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti dalle norme di legge integrati da quelli emessi dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e successivamente rivisti dall'Organismo Italiano di Contabilità.

In particolare, i criteri di valutazione ed i principi contabili adottati per le voci più significative vengono esposti nel seguito.

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto, inclusivo degli oneri accessori, ed ammortizzate sistematicamente in quote costanti per il periodo della loro prevista utilità futura, con il consenso del Collegio Sindacale, ove richiesto.

In particolare, i costi di impianto ed ampliamento aventi utilità pluriennale vengono ammortizzati in un periodo di 5 esercizi.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni periodo a quote costanti sulla base di aliquote economico - tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni. Tali aliquote sono ridotte alla metà nell'esercizio in cui i beni entrano in funzione.

La vita utile utilizzata economico-tecnica per la categoria "Macchine ufficio elettroniche" è pari a 5 anni.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria vengono addebitati integralmente al conto economico.

I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai beni a cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alla residua possibilità di utilizzo degli stessi.

Partecipazioni (iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie)

Le immobilizzazioni consistenti in partecipazioni in imprese controllate sono iscritte al costo storico di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo di eventuali costi accessori e ridotto per perdite durevoli di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non siano prevedibili nell'immediato futuro utili di entità tale da assorbire le perdite sostenute. Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi qualora vengano meno i motivi della svalutazione effettuata.

Crediti (iscritti nelle immobilizzazioni e nell'attivo circolante)

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo.

Ratei e risconti

Sono iscritti in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più periodi, per soddisfare il principio della competenza temporale.

Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

Conti d'ordine

Le garanzie prestate sono iscritte in calce allo stato patrimoniale per l'ammontare nominale della garanzia prestata. Le garanzie reali concesse su debiti altrui sono iscritte al valore nominale.

Gli impegni sono iscritti per l'ammontare corrispondente all'effettiva obbligazione alla data di chiusura dell'esercizio.

Ricavi, costi, oneri e proventi finanziari dell'esercizio

I ricavi, i costi, gli oneri e proventi finanziari e in genere tutti gli altri oneri, proventi e spese, sono rilevati secondo il principio della competenza economica e temporale.

Dividendi

I dividendi sono contabilizzati nel periodo in cui vengono deliberati.

Imposte sul reddito

Sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti. Gli effetti fiscali futuri relativi alle differenze temporanee tra il risultato d'esercizio e l'imponibile fiscale sono determinati sulla base del prevedibile debito / credito d'imposta, calcolato tenendo conto dell'imponibile e delle aliquote fiscali previste per l'esercizio in cui le suddette differenze si annulleranno. Gli effetti fiscali così determinati sono riesaminati in ogni esercizio sulla base dei nuovi eventi o di previsioni più attendibili.

Le imposte anticipate sono prudenzialmente iscritte per gli importi per i quali esiste la ragionevole certezza circa la loro recuperabilità e sono classificate nella voce "Imposte Anticipate". Le imposte differite passive sono classificate nella voce "Fondi rischi per imposte, anche differite".

Le imposte anticipate e le imposte differite vengono compensate se la compensazione è consentita giuridicamente.

La società, insieme ad alcune delle società controllate, si avvale dell'istituto del consolidato fiscale in qualità di controllante, ai sensi degli art. dal 117 al 128 del D.P.R. 917/1986 come modificato dal D. Lgs. N. 344/2003.

Comparazione con il bilancio dell'esercizio precedente

In conformità alle disposizioni dell'art. 2423 ter C.C., lo stato patrimoniale ed il conto economico indicano per ciascuna voce gli importi delle corrispondenti voci dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012. Si precisa che, ove necessario, le voci dell'esercizio precedente possono essere eventualmente riclassificate al fine di rendere omogeneo il confronto tra i due periodi, senza peraltro modificare il risultato del periodo ed il patrimonio netto al 31 dicembre 2012.

Compensi

Complessivamente i compensi maturati nell'esercizio a favore di Amministratori e Sindaci ammontano a Euro 248.281, come di seguito dettagliati:

Consiglio di Amministrazione	233.721
Collegio Sindacale	14.560
Totale	248.281

Rapporti con imprese controllate e collegate

Nel corso dell'esercizio la società ha effettuato operazioni con imprese controllate e con imprese collegate. Le operazioni infragruppo con le parti correlate sono state effettuate a condizioni di mercato.

I riflessi patrimoniali ed economici di tali operazioni sono evidenziati nel bilancio e nella Nota Integrativa.

La situazione al 31 dicembre 2013 è la seguente:

	CREDITI		DEBITI	
	Commerciali ed altri	c/c di corrispondenza	Commerciali ed altri	c/c di corrispondenza
Gruppo Sintesi	780	19.078	841	54
Gruppo Bastogi	389	2.085	154	25
Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare	4.501	8	746	1.493
Gruppo Forumnet Holding	4.918	-	1.354	2.206
Altre società controllate da Raggio di Luna	361	951	159	-
Altre parti correlate	0	-	1.204	0
	10.949	22.122	4.458	3.778

	RICAVID		COSTI	
	Commerciali ed altri	Finanziari	Commerciali ed altri	Finanziari
Gruppo Sintesi	16	-	2	-
Gruppo Bastogi	83	122	28	-
Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare	149	8	6	47
Gruppo Forumnet Holding	26	-	40	-
Altre società controllate da Raggio di Luna	22	-	-	-
Altre parti correlate	-	-	248	-
	296	130	324	47

Esposizione degli importi in Nota Integrativa

Le informazioni contenute nella Nota Integrativa sono espresse in Euro se non diversamente specificato.

Altre

In data 30 aprile 2013 è stata confermata l'estensione alla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. dell'incarico per la revisione contabile del bilancio di Raggio di Luna Spa e del bilancio di Gruppo, per l'esercizio 2013. Ai sensi dell'art. 149-duodecies del regolamento emittenti CONSOB, si rileva che i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi di revisione contabile ammontano a Euro 41.500.

COMMENTO ALLE VOCI DEL BILANCIO

Illustriamo qui di seguito le voci dello stato patrimoniale e del conto economico.

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni Immateriali

La loro composizione e movimentazione del periodo è la seguente:

Valori espressi in Euro

	Valore netto al			Valore netto al
Immobilizzazioni immateriali	31/12/2012	Incrementi	Ammortamenti	31/12/2013
Licenze software	3.011	5.529	(3.323)	5.217
Totale	3.011	5.529	(3.323)	5.217

Immobilizzazioni materiali

Altri beni

La loro composizione e movimentazione del periodo è la seguente:

Valori espressi in Euro

Voci	Valore al 31/12/2012			Variazioni dell'esercizio				Valore al 31/12/2013		
	Costo storico	Fondo (Amm.to)	Totale 31/12/2012	Incrementi Costo	F.do Amm.	(Decrementi) Costo	F.do Amm.	Costo storico	Fondo (Amm.to)	Totale 31/12/2013
Macch.d'uff.elettroniche	43.167	(21.997)	21.170	6.475	(8.025)	(6.600)	3.300	43.042	(26.722)	16.320
Altre immobilizzazioni	707	(264)	443	0	(106)	0	0	707	(370)	337
TOTALE	43.874	(22.261)	21.613	6.475	(8.131)	(6.600)	3.300	43.749	(27.092)	16.657

Immobilizzazioni Finanziarie

La voce immobilizzazioni finanziarie si riferisce a partecipazioni in società di capitali e a crediti vantati per finanziamenti concessi alle società partecipate ed è così composta:

Valori espressi in Euro

Immobilizzazioni finanziarie	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Partecipazioni	159.027.860	166.489.569	(7.461.709)
Crediti	22.113.323	30.873.153	(8.759.830)
Totale	181.141.183	197.362.722	(16.221.539)

Partecipazioni

Ammontano a Euro 159.027.860 e la loro composizione e movimentazione è la seguente:

Valori espressi in Euro

PARTECIPAZIONI	Situazione iniziale			Costo			Fondo			Situazione finale		
	Costo	F. Svalut.	Saldo	Incrementi	(Incrementi)	g/c da f.do	Costo	F. Svalut.	Saldo al	Costo	F. Svalut.	Saldo al
	originario		31/12/2012	(decrementi)	Decrementi	rischi su partec	originario		31/12/2013	originario		31/12/2013
Imprese controllate												
Sintesi Spa	6.220.700	0	6.220.700	6.000.000	0	0	12.220.700	0	12.220.700			
Brioschi Svil.Imm.re Spa	130.642.978	0	130.642.978	0	(11.281.000)	0	130.642.978	(11.281.000)	119.361.978			
Bastogi Spa	22.356.156	(6.851.985)	15.504.171	0	(2.162.171)	0	22.356.156	(9.014.156)	13.342.000			
Varsity Srl	392.000	(350.166)	41.834	130.000	(152.362)	0	522.000	(502.528)	19.472			
Società Agr. Triulza Srl	35.962	0	35.962	0	0	0	35.962	0	35.962			
Palestro Nuova Srl	335.455	(319.414)	16.041	30.000	(28.813)	0	365.455	(348.227)	17.228			
Milanofiori Sud srl	56.091	(43.808)	12.283	10.000	(7.363)	0	66.091	(51.171)	14.920			
Forumnet Holding spa	14.015.600	0	14.015.600	0	0	0	14.015.600	0	14.015.600			
	174.054.942	(7.565.373)	166.489.569	6.170.000	(13.631.709)	0	180.224.942	(21.197.082)	159.027.860			
TOT PARTECIPAZ.	174.054.942	(7.565.373)	166.489.569	6.170.000	(13.631.709)	0	180.224.942	(21.197.082)	159.027.860			

Nella tabella che segue è esposto l'elenco delle singole partecipazioni possedute al 31 dicembre 2013 con indicata la denominazione, la sede sociale, il capitale sociale, il patrimonio netto della partecipata ed il relativo risultato netto dell'ultimo esercizio, la percentuale di possesso e la valutazione con il metodo del patrimonio netto al 31 dicembre 2013, come richiesto al punto 5) dell'art. 2427 del C.C.

Valori espressi in migliaia di Euro

Elenco delle partecipazioni	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio netto	Risultato dell'esercizio		Valore attribuito in bilancio	Valore Metodo Patr.netto
					%		
IMPRESE CONTROLLATE							
Sintesi Spa	Milano	3.033	6.953	1.753	100,00	12.221	(77.814)
Bastogi Spa	Milano	21.000	12.222	(3.132)	75,472	13.342	797
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	Milano	205.657	125.440	(15.928)	50,057	119.362	57.700
Società Agricola Triulza Srl	Milano	25	90	22	100,00	36	119
Palestro Nuova Srl	Milano	10	19	(27)	100,00	17	17
Varsity Srl	Milano	15	19	(152)	100,00	20	(69)
Milanofiori Sud srl	Milano	15	15	(7)	100,00	15	15
Forumnet Holding Spa	Milano	2.500	9.024	989	100,00	14.015	10.054
						159.028	(9.181)

Con riferimento alla controllata Sintesi, il valore di iscrizione in bilancio della partecipazione risulta essere superiore alla sua valutazione con il metodo del patrimonio netto; tale differenza deriva principalmente dal fatto che il valore derivante dall'applicazione del metodo del patrimonio netto non considera gli utili infragruppo realizzati negli esercizi precedenti dalla partecipata in oggetto con le società appartenenti al Gruppo cui fa capo Raggio di Luna. Per tale motivo ed in considerazione dei maggiori valori di mercato di alcune partecipazioni da essa possedute rispetto ai relativi valori contabili, il suddetto maggior valore di carico della partecipazione in Sintesi non è ritenuto rappresentativo di perdite durevoli di valore.

Le partecipazioni nelle controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Bastogi sono state svalutate per rispettivi Euro 11.281.000 e Euro 2.162.171. Per maggiori informazioni si veda il paragrafo "Svalutazioni di partecipazioni"

Crediti immobilizzati

Ammontano a Euro 22.113.323 e la loro composizione e movimentazione è la seguente:

Valori espressi in Euro

Crediti immobilizzati	31/12/2012	Increment.	Decrem.	31/12/2013
Brioschi Sviluppo Imm.re Spa	2.118.927		(2.118.927)	0
Bastogi Spa	1.711.264	996.433	(623.004)	2.084.693
Varsity Srl	1.401.609	67.712	(567.000)	902.321
Palestro Nuova Srl	69.917	7.422	(30.000)	47.339
Milanofiori Sud Srl	4.471	6.545	(10.000)	1.016
Sintesi Spa	25.566.964	279.272	(6.768.282)	19.077.954
Totale	30.873.152	1.357.384	(10.117.213)	22.113.323

I crediti finanziari sono rappresentati dai crediti verso imprese controllate per conti correnti di corrispondenza; tali rapporti di conto corrente risultano fruttiferi di interessi verso le controllate Bastogi e Brioschi Sviluppo Immobiliare. Il conto con Sintesi è infruttifero di interessi.

Il decremento intervenuto relativamente al c/c di corrispondenza con la controllata Sintesi spa è riconducibile alla rinuncia credito effettuata nel giugno 2013 per patrimonializzare la società.

La recuperabilità dei menzionati crediti è stata accertata con riferimento alle prospettive di redditività futura delle partecipate, considerate ai fini della verifica del valore recuperabile delle partecipazioni.

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Terreni e Fabbricati

Tale voce ammonta ad Euro 870.432 invariata rispetto all'esercizio precedente ed è così composta:

Rimanenze	31/12/2013	31/12/2012	variazioni
Terreni in Milano	26.406	26.406	0
Terreni in Bollate (MI)	162.823	162.823	0
Molino Guffanti	681.203	681.203	0
Totale	870.432	870.432	0

Il complesso immobiliare sito nel Comune di Milano in Via Gattinara, denominato Molino Guffanti, è costituito da un opificio adibito a mulino, un fabbricato con rustici adibito ad abitazioni e locale deposito, un locale ad uso ENEL con annessi corte interna e circostanti terreni.

Crediti

Verso clienti

Ammontano a Euro 254.368 rispetto a Euro 292.911 dell'esercizio precedente e includono per Euro 250.000 l'importo (derivante dall'incorporata Belgioiosa) trattenuto da Arexpo Spa in sede di cessione nel 2011 di alcuni Terreni a Milano e Rho a garanzia di possibili costi di bonifica degli stessi e per cui gli Amministratori hanno prudentemente accantonato un fondo rischi a copertura

degli oneri futuri che possono derivare da tale situazione (si veda anche il paragrafo "Fondi per rischi ed oneri").

Verso imprese controllate

Ammontano a Euro 10.957.264 rispetto a Euro 9.368.483 dell'esercizio precedente. Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

Valori espressi in Euro

Crediti con esigibilità entro l'esercizio successivo	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Crediti v/controlate per imposte da consolidato fiscale	8.660.567	7.451.167	1.209.400
Crediti v/controlate per trasferimento IVA	1.209.383	1.209.383	0
Fatture da emettere vs controllate	820.024	442.421	377.603
Crediti c/controlate per conto corrente di corrispondenza	8.401	8.401	0
Crediti v/controlate per fatture emesse	258.889	257.111	1.778
Totale	10.957.264	9.368.483	1.588.781

I crediti verso controllate per imposte da consolidato fiscale riguardano i saldi IRES trasferiti dalle controllate nel periodo dal 2005 al 2013 per effetto del contratto di Consolidato Fiscale.

Crediti tributari

Ammontano a Euro 159.348 rispetto a Euro 135.568 dell'esercizio precedente. Tale voce è così composta:

Valori espressi in Euro

Crediti tributari	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Erario c/IVA credito	0	77.034	(77.034)
Erario c/crediti Ires a nuovo	60	60	0
Acc. Imp. Sostitutiva TFR	272	272	0
Erario c/ritenute su interessi att.bancari		23.689	(23.689)
Erario per acconti IRAP	2.290	0	2.290
Erario per crediti da consolidato fiscale	127.835	0	127.835
Altri crediti v/erario	28.891	34.513	(5.622)
Totale	159.348	135.568	23.780

L'importo del credito verso Erario per IVA pari a Euro 77.034 è stato utilizzato nel corso dell'esercizio per compensazioni.

L'importo dei crediti da consolidato fiscale è rappresentato dalle ritenute che le società appartenenti al Gruppo hanno trasferito alla consolidante.

Crediti verso altri

Ammontano a Euro 144.131 rispetto a Euro 144.612 dell'esercizio precedente. Tale voce è così composta:

Valori espressi in Euro

Crediti verso altri	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Fornitori c/anticipi	2.816	3.366	(550)
Crediti verso l'INPS	226	226	0
Crediti diversi	141.089	141.020	69
Totale	144.131	144.612	(481)

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Altri titoli

Ammontano a Euro 100.285 rispetto a Euro 100.285 dell'esercizio precedente e di seguito si espone la movimentazione del periodo:

Titoli	31/12/2012	Acquisti	Vendite	31/12/2013
Azioni Banco Popolare S.C.	265			265
Azioni	100.020			100.020
Totale	100.285	0	0	100.285

Il portafoglio societario è rappresentato da n. 1.600 azioni della Banca Popolare di Vicenza e da n. 150 azioni del Banco Popolare.

Disponibilità liquide

Ammontano a Euro 30.055 rispetto a Euro 97.491 dell'esercizio precedente e sono così composte:

Valori espressi in Euro

Disponibilità liquide	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Depositi bancari:			
- C/c bancari attivi	27.646	96.618	(68.972)
Denaro e valori in cassa:			
- Cassa	2.409	873	1.536
Totale	30.055	97.491	(67.436)

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Risconti attivi

Ammontano a Euro 13.268 rispetto ad Euro 28.362 dell'esercizio precedente e sono costituiti da costi relativi alle quote di premi assicurativi e costi per contratti di servizi di competenza futura.

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Nel seguente prospetto vengono riportati i movimenti del patrimonio netto avvenuti nell'esercizio e negli esercizi precedente:

Valori espressi in Euro

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Riserva art. 2426 c.c.	Riporto utili (perdite)	Utile (Perdita)	TOTALE
Saldo al 31 dicembre 2010	40.630.100	6.096.316	102.556.869	10.844.565	2.371.999	(1.609.474)	160.890.375
Assemblea ordinaria del 28 giugno 2011	0	0	0	0	(1.609.474)	1.609.474	0
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	(4.665.506)	(4.665.506)
Saldo al 31 dicembre 2011	40.630.100	6.096.316	102.556.869	10.844.565	762.525	(4.665.506)	156.224.869
Assemblea ordinaria del 22 giugno 2012	0	0	0	0	(4.665.506)	4.665.506	0
Riserva da fusione			29.153.288				29.153.288
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	(3.482.699)	(3.482.699)
Saldo al 31 dicembre 2012	40.630.100	6.096.316	131.710.157	10.844.565	(3.902.981)	(3.482.699)	181.895.458
Assemblea ordinaria del 28 giugno 2013	0	0	0	0	(3.482.699)	3.482.699	0
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	(14.846.595)	(14.846.595)
Saldo al 31 dicembre 2013	40.630.100	6.096.316	131.710.157	10.844.565	(7.385.680)	(14.846.595)	167.048.863

Il Capitale Sociale al 31 dicembre 2013 è pari a 40.630.100 euro suddiviso in 40.630.100 azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro.

In data 30 giugno 2004 si è tenuta un'assemblea straordinaria degli Azionisti che ha deliberato tra l'altro di aumentare il capitale sociale per complessivi massimi 7.433.000 euro, di cui:

- 3.097.100 euro a servizio dell'emissione di un prestito obbligazionario convertibile rimborsabile alla pari, in un'unica soluzione, alla scadenza del 31 dicembre 2008, costituito da 3.097.100 obbligazioni da nominali 1 euro cadauna da offrire in opzione ai soci in ragione di una obbligazione per ogni azione posseduta;
- 4.335.940 euro a servizio dell'eventuale esercizio di warrant abbinati alle predette obbligazioni in ragione di 140 warrant ogni 100 obbligazioni, e che danno diritto a sottoscrivere un'azione Raggio di Luna per ogni warrant posseduto al prezzo di emissione di 1,12 euro di cui 0,12 euro a titolo di sovrapprezzo.

Il diritto alla conversione delle obbligazioni, previsto dal 1° gennaio 2006 al 31 dicembre 2008, è stato esercitato in data 31 marzo 2008 per l'intero valore del prestito obbligazionario. A fronte di tale conversione si è registrato un incremento del Capitale Sociale di 3.097.100 euro.

In data 18 gennaio 2007 l'assemblea straordinaria dei Soci ha deliberato un nuovo aumento di capitale fino ad un massimo di complessivi 1.800.000 euro, di cui

- 900.000 euro a servizio di un nuovo prestito obbligazionario convertibile "zero coupon" rimborsabile, alla pari, in unica soluzione, alla scadenza del 31 dicembre 2008, costituito da 900.000 obbligazioni da nominali 1,00 euro cadauna da offrire in opzione ai soci ed ai titolari di obbligazioni convertibili attualmente in circolazione;
- 900.000 euro a servizio dell'eventuale esercizio di warrant abbinati alle predette obbligazioni, che danno diritto a sottoscrivere una azione Raggio di Luna per ogni warrant posseduto al prezzo di emissione di euro 1,12 di cui 0,12 euro a titolo di sovrapprezzo.

Il 24 dicembre 2008 le n. 900.000 obbligazioni convertibili sono state emesse e contestualmente convertite in azioni della società emittente in ragione di una azione ogni obbligazione posseduta.

Successivamente in data 5 settembre 2012 l'assemblea straordinaria della società ha ulteriormente prorogato il termine finale di esercizio dei n. 4.335.940 warrant e dei n. 900.000 warrant al 30 giugno 2015, con conseguente differimento a tale data del termine finale per sottoscrivere l'aumento di capitale deliberato in data 30 giugno 2004 e l'aumento di capitale deliberato in data 18 gennaio 2007.

In ottemperanza al D. Lgs. N. 6/2003, che ha modificato il codice civile, è stato predisposto il prospetto seguente con l'analisi delle riserve in ordine alla loro disponibilità:

Valori espressi in Euro

	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo utilizzazioni nei 3 esercizi precedenti	
				Copertura perdite	Altre
Capitale	40.630.100		0	0	0
Riserva legale	6.096.316	B	0	0	0
Riserva ex comma 4 art. 2426 C. C.	10.844.565	A B	0	0	0
Altre riserve	131.710.157	A B C	131.710.157	0	0
Utile (perdite) portati a nuovo	(7.385.680)	A B C	0	0	0
Utile (perdite) dell'esercizio	(14.846.595)		0	0	0
	167.048.863		0	0	0

Legenda

A per aumento di capitale

B per copertura perdite

C per distribuzione ai soci

FONDI PER RISCHI ED ONERI E DIFFERITE

Per imposte e tasse differite

Il fondo ammonta ad Euro 8.465.149 rispetto ad Euro 8.186.693 dell'esercizio precedente, ed è relativo ai possibili benefici da riconoscere ad alcune società partecipate in applicazione del contratto di consolidamento fiscale per effetto dell'utilizzo all'interno del Gruppo delle perdite fiscali delle stesse oltre che di eccedenze di interessi passivi indeducibili e ROL.

Altri fondi

La composizione dei fondi per rischi ed oneri al 31 dicembre 2013 e la relativa movimentazione sono così dettagliate:

Valori espressi in Euro

	Saldo al 31/12/2012	Incrementi	Utilizzi	Saldo al 31/12/2013
F.do per altri rischi ed oneri	316.478	1.404	0	317.882
F.do oneri futuri per ravvedimento	304.344	431.869	0	736.213
Totale	620.822	433.273	0	1.054.095

La voce "F.do per altri rischi ed oneri" include per Euro 250.000 i possibili oneri futuri relativi a costi di bonifica dei terreni di Milano e Rho (venduti nel 2011) per cui la società Belgioiosa srl (ora

incorporata in Raggio di Luna) è responsabile nei confronti di un cliente e per la parte residuale l'Iva sulle fatture da ricevere che risulta indetraibile come da pro rata Iva applicato nell'anno 2013. Il fondo oneri futuri per ravvedimento è rappresentato dagli oneri futuri derivanti dal ravvedimento sul debito IRES da consolidato fiscale di Gruppo e gli acconti Irap 2011 della società fusa.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO

Ammonta a Euro 80.302 rispetto ad Euro 44.010 dell'esercizio precedente e si è così movimentato:

Valori espressi in Euro

Saldo al 31 dicembre 2012	44.010
- accantonamento dell'esercizio	20.095
- trasferimenti a società del gruppo	16.197
Saldo al 31 dicembre 2013	80.302

DEBITI

Verso fornitori

Ammontano a Euro 1.064.280 rispetto a Euro 954.262 dell'esercizio precedente, e sono così composti:

Valori espressi in Euro

Debiti verso fornitori	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Fornitori	203.525	122.200	81.325
Fornitori esteri	291	0	291
Fornitori per fatture da ricevere	860.464	832.062	28.402
Totale	1.064.280	954.262	110.018

Rappresentano quanto ancora dovuto per prestazioni di servizi, spese legali, consulenze e forniture varie.

Verso imprese controllate

Ammontano complessivamente a Euro 7.032.694 rispetto a Euro 8.466.869 dell'esercizio precedente e sono così dettagliati:

Valori espressi in Euro

Debiti verso controllate	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Debiti esigibili entro i 12 mesi:			
Debiti v/controlate per fatture ricevute	22.590	26.076	(3.486)
Debiti v/controlate per fatture da ricevere	68.518	32.409	36.109
Debiti v/controlate c/c di corrispondenza	3.937.959	2.339.673	1.598.286
Debiti c/controlate per consolidato fiscale	3.003.627	6.068.711	(3.065.084)
Totale	7.032.694	8.466.869	(1.434.175)

I debiti verso controllate per consolidato fiscale si riferiscono ai rapporti regolati dal contratto di consolidato fiscale stipulato da Raggio di Luna con tali entità.

La voce "Debiti verso controllate per c/c di corrispondenza" è principalmente rappresentato dal debito verso la controllata Forumnet Holding Spa per complessivi Euro 2.206.427 e Brioschi Sviluppo Immobiliare per complessivi Euro 1.492.959 e altre posizioni minori.

Debiti tributari

Sono pari a Euro 6.280.517 rispetto ad Euro 6.292.785 dell'esercizio precedente e sono così dettagliati:

Valori espressi in Euro

Debiti tributari	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Esigibili entro l'esercizio successivo			
Verso erario per ritenute fiscali su lavoratori autonomi	2.548	2.608	(60)
Verso erario per ritenute fiscali lavoratori dip.e collaboratori	19.838	17.322	2.516
Vers erario per IVA da versare	9.862	0	9.862
Debiti verso erario per Ires	4.452.507	4.460.582	(8.075)
Debiti verso erario per Irap	1.694.657	1.699.060	(4.403)
Debiti per ICI-IMU	99.990	92.511	7.479
Altri	1.115	20.702	(19.587)
Totale	6.280.517	6.292.785	(12.268)

Il debito per IRES è rappresentato dalle imposte a titolo di IRES dovute a livello consolidato dal Gruppo Raggio di Luna per l'esercizio 2011, e non ancora versate

Il debito per IRAP è rappresentato dal debito della società Belgioiosa (ora incorporata in Raggio di Luna) relativo all'esercizio 2011.

Debiti verso Istituti di previdenza

Ammontano a Euro 24.426 rispetto a Euro 28.354 dell'esercizio precedente e si riferiscono a contributi sulle retribuzioni per il personale dipendente.

Altri debiti

Ammontano a Euro 2.594.471 rispetto a Euro 1.934.657 dell'esercizio precedente e sono così composti:

Valori espressi in Euro

Altri debiti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Dipendenti per ferie maturate e non godute e 14a	35.272	20.737	14.535
Debiti v/amministratori	1.166.355	483.627	682.728
Debiti v/amministratori da fusione Belgioiosa	0	53.161	(53.161)
Debiti v/sindaci	29.763	21.443	8.320
Debiti v/organismo di vigilanza	38.270	31.233	7.037
Debiti diversi	1.324.811	1.324.456	355
Totale	2.594.471	1.934.657	659.814

La voce "Debiti diversi" si riferisce per Euro 1.279.061 agli accolti di debiti avvenuti in seguito a scritture private datate 15 novembre 2007.

Tali accoli si riferiscono all'assunzione di debito nei confronti di professionisti da parte di Brioschi Sviluppo Immobiliare per Euro 780.000, da Bastogi per Euro 261.712 e da Sicura per Euro 237.349.

RATEI E RISCOINTI

Risconti passivi

Ammontano ad Euro 47.412 rispetto ad Euro 1.579 dell'esercizio precedente e si riferiscono a prestazioni di servizi, riaddebitate alle controllate, di competenza futura.

CONTI D'ORDINE E DEGLI IMPEGNI

GARANZIE PERSONALI PRESTATE

Ammontano ad Euro 53.543.000 rispetto ad Euro 68.241.635 dell'esercizio precedente, e sono relative principalmente a fidejussioni rilasciate a favore di Istituti creditizi per affidamenti bancari da questi concessi alla società controllata Sintesi Spa.

Nello specifico possiamo dettagliare quanto segue:

Valori espressi in Euro

	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Garanzie personali prestate			
Fidejussioni e coobbligazioni rilasciate nell'interesse di:			
- controllate:			
Sintesi	49.043.000	46.000.000	3.043.000
Varsity	4.500.000	4.500.000	0
	53.543.000	50.500.000	3.043.000
- altri	0	17.741.635	(17.741.635)
	0	17.741.635	(17.741.635)
Totale	53.543.000	68.241.635	(14.698.635)

Per completezza di informativa si segnala che la società, a ulteriore garanzia degli impegni della controllata Sintesi spa, ha concesso pegno sul 100% delle azioni di Forumnet Holding spa.

La voce "Altri" faceva riferimento alla fidejussione a favore dell'Ufficio IVA per la procedura di Consolidato IVA di Gruppo dell'anno 2009 scaduta nel corso dell'esercizio 2013.

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Ricavi delle vendite e prestazioni:			
Ricavi per vendita terreni da fusione	0	369.000	(369.000)
Affitti attivi terreni da fusione	0	189.000	(189.000)
Per servizi	295.135	320.745	(25.610)
	295.135	878.745	(583.610)
Variazione rimanenze	0	(113.574)	113.574
Valore della produzione	295.135	765.171	(470.036)

La voce Ricavi per servizi è relativa a prestazioni di servizi verso controllate, cioè costi sostenuti da Raggio di Luna Spa, in virtù di accordi quadro, imputabili ad altre società del gruppo a cui in seguito vengono riaddebitati.

Altri ricavi e proventi

Ammontano a Euro 6.002 rispetto ad Euro 17.708 dell'esercizio precedente e sono così composti:

Valori espressi in Euro

Altri ricavi e proventi	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Recupero spese	4.479	16.378	(11.899)
Sopravvenienze attive	1.523	1.080	443
Altri ricavi	0	250	(250)
Totale	6.002	17.708	(11.706)

COSTI DELLA PRODUZIONE

Per servizi

Ammontano a Euro 705.202 rispetto a Euro 836.332 dell'esercizio precedente e sono così composti:

Valori espressi in Euro

	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Spese e commissioni bancarie	4.779	4.160	619
Assicurazioni	52.262	58.220	(5.958)
Prestazioni varie da terzi	15.749	12.897	2.852
Contratti assistenza e costi EDP	10.770	4.354	6.416
Compenso amministratori	233.721	165.410	68.311
Compenso sindaci	14.560	13.577	983
Compenso organo di vigilanza	7.037	7.700	(663)
Compenso a soc.di revisione	47.454	73.558	(26.104)
Consulenze legali	0	250.970	(250.970)
Consulenze amministrative e tecniche	1.373	1.808	(435)
Costi da rifatturare	56.777	48.131	8.646
Compensi collaboratori	0	10.000	(10.000)
Consulenze fiscali e altre	160.974	69.200	91.774
Spese notarili	86	17.957	(17.871)
Spese telefoniche	4.778	8.533	(3.755)
Spese energia elettrica	1.124	1.206	(82)
Spese riscaldamento	0	5.615	(5.615)
Spese acqua	8.767	1.479	7.288
Sorveglianza e vigilanza	16.800	16.800	0
Spese di rappresentanza	39.930	39.930	0
Giornali e pubblicazioni	634	1.734	(1.100)
Altri costi per servizi	27.627	23.093	4.534
Totale	705.202	836.332	(131.130)

Per godimento beni di terzi

Ammontano ad Euro 20.857 rispetto a Euro 15.686 e sono rappresentati dai canoni di noleggio per due automezzi.

Per il personale

Ammontano complessivamente a Euro 368.313 rispetto a Euro 291.950 dell'esercizio precedente e sono così composti:

Valori espressi in Euro

Per il personale	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Salari e stipendi	269.110	214.802	54.308
Oneri sociali	77.823	61.169	16.654
Trattamento di fine rapporto	20.094	15.713	4.381
Altre spese per il personale	1.286	266	1.020
Totale	368.313	291.950	76.363

Al 31 dicembre 2013 il personale della Società è così dettagliabile:

	31 dic. 2013	31 dic. 2012
Categoria:		
- dirigenti	1	1
- quadri	1	0
- impiegati	3	4
TOTALE	5	5

Il numero medio di dipendenti è di 5 unità, rispetto a 4 unità dell'esercizio precedente.

Ammortamenti e svalutazioni

Ammortamenti immobilizzazioni immateriali

Ammontano a Euro 3.323 rispetto a Euro 5.805 dell'esercizio precedente, e si riferiscono all'ammortamento delle licenze software.

Ammortamenti immobilizzazioni materiali

Ammontano a Euro 8.131 rispetto ad Euro 8.574 dell'esercizio precedente, e si riferiscono all'ammortamento delle macchine d'ufficio elettroniche.

Oneri diversi di gestione

Ammontano a Euro 331.336 rispetto a Euro 505.543 dell'esercizio precedente e sono così costituiti:

Valori espressi in Euro

Oneri diversi di gestione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Iva indetraibile da pro rata	18.765	28.237	(9.472)
Diritti camerali	1.103	3.229	(2.126)
Imposta di bollo	6	1.165	(1.159)
Tassa annuale vidimazioni	516	516	0
Sopravvenienze passive	3.756	5.376	(1.620)
Multe e ammende	285.788	454.737	(168.949)
Valori bollati	222	2.247	(2.025)
IMU	5.178	5.904	(726)
Altri oneri indeducibili	14.946	2.323	12.623
Altri oneri diversi di gestione	1.056	1.809	(753)
Totale	331.336	505.543	(174.207)

La voce multe e ammende raccoglie principalmente una stima delle possibili sanzioni relative agli importi a titolo di IRES, IRAP ed ICI/IMU ad oggi scaduti e non ancora versati.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

Ammontano a Euro 130.824 rispetto a Euro 211.601 dell'esercizio precedente e sono così costituiti:

Valori espressi in Euro

Altri proventi	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Interessi attivi da banche	16	118.415	(118.399)
Altri interessi attivi	0	25	(25)
	16	118.440	(118.424)
Interessi attivi da controllate:			0
Bastogi Spa	121.601	38.010	83.591
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	8.407	55.151	(46.744)
	130.008	93.161	36.847
Altri proventi	800	0	800
Totale	130.824	211.601	(80.777)

Interessi ed altri oneri finanziari

Ammontano complessivamente a Euro 219.804 rispetto a Euro 247.828 dell'esercizio precedente e sono costituiti principalmente:

- per Euro 156.436 da interessi passivi di mora e per Euro 16.066 da commissioni;
- per Euro 47.291 da interessi passivi verso la controllate dettagliati nella tabella seguente:

Valori espressi in Euro

	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Bastogi Spa	0	22.455	(22.455)
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	47.291	381	46.910
Totale	47.291	22.836	24.455

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Svalutazioni di partecipazioni

Ammontano ad Euro 13.631.709 rispetto a Euro 2.854.327 dell'esercizio precedente, e sono così costituite:

Valori espressi in Euro

	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Bastogi Spa	2.162.171	2.650.000	(487.829)
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	11.281.000	0	11.281.000
Palestro Nuova Srl	28.813	22.379	6.434
Varsity Srl	152.362	173.826	(21.464)
Milanofiori Sud Srl	7.363	8.122	(759)
Totale	13.631.709	2.854.327	10.777.382

La svalutazione delle partecipazioni in Bastogi e Brioschi Sviluppo Immobiliare è stata effettuata sulla base del patrimonio netto contabile di gruppo opportunamente rettificato per tenere conto del fair value dei beni o di eventuali altri plus/minusvalori.

IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

La voce è positiva per Euro 10.119 ed è principalmente relativa a proventi derivanti dalla procedura di consolidato fiscale.

Si rileva che non sono state rilevate imposte anticipate per complessivi Euro 674.347 in relazione a costi a deducibilità futura in quanto non sussistono i presupposti per la loro iscrizione.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Marco Cabassi

Raggio di Luna e societa' controllate

Allegato 1)

ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI DEI BENI IMMOBILIARI E DELLE RIMANENZE AL 31 DICEMBRE 2013

in migliaia di euro

Società	Fabbricati e immobili	Terreni e aree fabbr.	Totale	Commento al tipo di bene
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI				
Bright srl	1.245		1.245	Nuda proprietà appartamenti in Milano Via San Sisto
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	1.174		1.174	Immobile in Monza (MI)
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	39.939		39.939	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 2 Milano
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	19.003		19.003	Immobili in Via Darwin Milano
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	1.180		1.180	Box in Milano Via Pichi
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa		1	1	Terreno in Rozzano
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	9.024		9.024	Complesso immobiliare in Latina
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa		57	57	Terreno in Genova Pegli
Camabo srl	1.088		1.088	Immobili in Via Darwin Milano
Camabo srl	81		81	Box in Milano Via Pichi
Camabo srl		1	1	Terreno in Castelletto Ticino
Camabo Bologna srl		8.580	8.580	Tenuta Agricola e terreni in Castel Maggiore (Bo)
Forum Immobiliare srl	23.398		23.398	Fabbricato ad uso polisportivo in Assago (Mi) denominato "For
Forum Immobiliare srl	5.555		5.555	Teatro della Luna in Assago (MI)
Frigoriferi Milanesi spa	16.552		16.552	Immobili in Milano Via Piranesi 10-12-14
L'Orologio srl	4.515		4.515	Fabbricato in Milano Via Watteau
Maimai srl	8.285		8.285	Immobile in Rottofreno (PC)
Milanofiori 2000 srl	61.870		61.870	Lotto E Area D4 in Assago (MI)
Milanofiori 2000 srl	61.091		61.091	Grandi superfici commerciali - Area D4 ad Assago (MI)
Milanofiori 2000 srl	29.867		29.867	Edificio U10 - Area D4 ad Assago (MI)
Milanofiori Energia spa	1.449		1.449	Centrale di cogenerazione ad Assago (MI)
Palestro Nuova srl		107	107	Area in Milano
Sigma srl		1.210	1.210	Area Edificabile in Milano
Sintesi spa	2.743		2.743	Terreno in Milano Via Pichi
Sintesi spa	1.602		1.602	Immobile in Milano Via Santa Maria Valle 7/a
Sintesi spa	86		86	Immobile in Milano Via Crocefisso Milano
Sintesi spa	360		360	Castello Visconteo Barchessa in Rozzano (MI)
Sintesi spa	2.989		2.989	Castello Visconteo in Rozzano (MI)
Sintesi spa	170		170	Magazzino a Milanofiori - Rozzano
Sintesi spa		3.645	3.645	Terreno a cava in Trezzano S/N (MI)
Sintesi spa		317	317	Terreno in Assago (MI)
S'Isca Manna srl	1.411		1.411	Albergo in Courmayeur
Società del Palazzo del Ghiaccio srl	6.342		6.342	Immobile in Milano Via Piranesi n. 14
Spettacoli Internazionali srl	240		240	Magazzino in Tolentino (MC)
Varsity srl	792		792	Immobili in Milano Via Cappuccini
Varsity srl	2.378		2.378	Immobili in Milano P.le Baracca
Varsity srl	349		349	Immobili in Milano Via Ariosto
Varsity srl	832		832	Immobili in Milano P.za Conciliazione
Varsity srl	105		105	Immobili in Milano Via Imbonati
Varsity srl	1.003		1.003	Immobili in Besana Brianza
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	306.718	13.918	320.636	
IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO				
Frigoriferi Milanesi spa	15		15	Immobile in Milano Via Piranesi n. 10-12-14
H2C srl	1.800		1.800	Terreno edificabile in Treviso
H2C srl	2.300		2.300	Terreno in Milano
Spettacoli Internazionali srl	447		447	Edificio industriale a Tolentino
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO	4.562		4.562	

RIMANENZE

Antares srl		651	651	Terreno in Assago (MI)
Bright srl	100		100	Immobile a San Giorgio su Legnano (MI)
Bright srl	800		800	Immobile in Via Civita Castellanza - Corchiano
Bright srl	250		250	Immobile in Via Cybo 22 - Roma
Bright srl	140		140	Immobile a Pioltello (MI)
Bright srl	250		250	Immobile a Gorla Minore (VA)
Bright srl	450		450	Immobile a Omegna (VB)
Bright srl	653		653	Area D4 - destinazione R3 - Assago (MI)
Bright srl	350		350	Immobile a Santa Marinella (RM)
Bright srl	876		876	Immobile in Via Eschilo, Roma
Bright srl	110		110	Immobile in Viale Certosa, Milano
Bright srl	89		89	Immobile in Via Rho, Milano
Bright srl	395		395	Immobile a Anzio (Rm)
Bright srl	90		90	Immobile in via Pedroni, Milano
Bright srl	550		550	Immobile in Ariccia (Rm)
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	19		19	Immobile a Genova
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	595		595	Immobile in via Cascina Venina ad Assago (MI)
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa		6.234	6.234	Terreno Santa Cesarea Terme (LE)
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	560		560	Immobile a Rho (MI)
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	0		0	Posti auto a Milano Via Traiano
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	57		57	Immobile a Milano Via Bono Cairoli
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	157		157	Immobile a Cabiaglio (VA)
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	304		304	Immobile in Via Cybo 22 - Roma
Immobiliare Alberghiera Galassi srl		304	304	Terreno a Domus de Maria (CA)
Infrafin srl		47.564	47.564	Terreni a Rozzano (Mi)
Le Arcate srl	2.084		2.084	Villette a Santa Margherita di Pula (CA)
Lenta Ginestra srl		3.612	3.612	Terreno a Monza (MI)
Lenta Ginestra srl		12.300	12.300	Terreno a Monza (MI)
Milanofiori 2000 srl		118.129	118.129	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (MI)
Milanofiori 2000 srl		200	200	Terreno a Assago e Rozzano (Mi)
Milanofiori 2000 srl	236		236	Parcheggio interrato a Milano
Milanofiori 2000 srl	2.208		2.208	Immobile ad Assago (Mi)
Mip 2 srl	4.950		4.950	Immobile a Cagliari Via Mameli
Muggiana srl		11.600	11.600	Fondo agricolo denominato "Cascina Muggiano" a Milano – località Muggiano
Raggio di Luna spa		253	253	Terreni in Bollate (MI)
Raggio di Luna spa		26	26	Terreni in Milano
Raggio di Luna spa	228		228	Immobile in Milano Via Gattinara denominato Molino Guffanti
S'isca Manna srl	3.110		3.110	Complesso immobiliare Domus De Maria (CA)
S'isca Manna srl	1.792		1.792	Parte del complesso immobiliare Le arcate a Pula (CA)
S'isca Manna srl	2.600		2.600	Immobile a Quartu S.Elena (CA)
Sa Tanca Manna srl		757	757	Terreno a Domus de Maria (CA)
Sintesi spa	114		114	Residenze il Castello Rozzano (MI)
TOTALE RIMANENZE	24.117	201.630	225.747	

TOTALE GENERALE	335.397	215.548	550.945
------------------------	----------------	----------------	----------------

ELENCO DELLE SOCIETA' CONTROLLATE
I CUI BILANCI SONO STATI CONSOLIDATI CON IL METODO INTEGRALE

pag. 1/2

Importi espressi in Migliaia di Euro

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE IN EURO	POSSEDUTA DA	%
PARTECIPAZIONI DIRETTE					
Sintesi spa	Milano	31 dicembre	3.033	Raggio di Luna spa	100,00
Bastogi spa	Milano	31 dicembre	21.000	Raggio di Luna spa	75,472
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	31 dicembre	205.657	Raggio di Luna spa	50,057
Forumnet Holding spa	Assago	31 dicembre	2.500	Raggio di Luna spa	100,00
Palestro Nuova srl	Milano	31 dicembre	10	Raggio di Luna spa	100,00
Varsity srl	Milano	31 dicembre	15	Raggio di Luna spa	100,00
Milanofiori Sud srl	Milano	31 dicembre	15	Raggio di Luna spa	100,00
Società Agricola Sant'Alberto Srl	Milano	31 dicembre	25	Raggio di Luna spa	100,00
PARTECIPAZIONI INDIRETTE					
Antares Imm.re Italia srl	Milano	31 dicembre	90	Sintesi spa	100,00
Muggiana srl	Milano	31 dicembre	3.000	Sintesi spa	60,00
W.T.C. Italy srl	Milano	31 dicembre	52	Sintesi spa	100,00
Camabo srl	Milano	31 dicembre	48.450	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	49,00
				Sintesi spa	51,00
Infrafin srl	Milano	31 dicembre	91	Camabo srl	100,00
Forumnet spa	Assago	31 dicembre	2.080	Forumnet Holding spa	100,00
Forum Immobiliare srl	Assago	31 dicembre	450	Forumnet Holding spa	100,00
Compagnia della Rancia srl	Tolentino	31 dicembre	10	Forumnet Holding spa	100,00
I.S.N. srl	Milano	31 dicembre	25	Forumnet Holding spa	100,00
Spettacoli Internazionali srl	Tolentino	31 dicembre	51	Forumnet Holding spa	100,00
Forum S.S.D.R.L.	Assago	31 dicembre	20	Sintesi spa	5,00
				Forumnet spa	95,00
Music Vox srl	Assago	31 dicembre	15	Forumnet spa	100,00
Live Forum srl	Assago	31 dicembre	50	Forumnet spa	100,00
All Events spa	Roma	31 dicembre	700	Music Vox srl	100,00

Importi espressi in Migliaia di Euro

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA CAPITALE DELL'ESERCIZIO SOCIALE		POSSEDUTA DA	%
			IN EURO		
PARTECIPAZIONI INDIRETTE					
H2C srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	8.600	Bastogi spa	100,00
Baltica spa in liquidazione	Milano	31 dicembre	3.199	Bastogi spa	97,73
H2C Gestioni srl	Milano	31 dicembre	20	H2C srl in liquidazione	100,00
Frigoriferi Milanese spa	Milano	31 dicembre	500	Bastogi spa	99,99
Open Care spa	Milano	31 dicembre	120	Bastogi spa	99,99
Società del Palazzo del Ghiaccio srl	Milano	31 dicembre	100	Bastogi spa	99,97
G.D.A. - Open Care Servizi srl	Milano	31 dicembre	100	Open Care spa	100,00
Open Care Restauri srl	Milano	31 dicembre	65	Open Care spa	100,00
Milanofiori 2000 srl	Assago	31 dicembre	510	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Milanofiori Agency srl	Milano	31 dicembre	15	Milanofiori 2000 srl	100,00
Maimai srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
S'Isca Manna srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Brioschi Gestioni srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
L'Orologio srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
MIP 2 srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Lenta Ginestra srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Milanofiori Energia spa	Milano	31 dicembre	1.000	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	70,00
Camabo Bologna srl	Milano	31 dicembre	2.550	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	51,00
Bright srl	Milano	31 dicembre	100	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Sigma srl	Milano	31 dicembre	10	L'Orologio srl	100,00
IAG srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	25	S'Isca Manna srl	100,00
Sa Tanca Manna srl	Milano	31 dicembre	70	S'Isca Manna srl	90,00
Immobiliare Alberghiera Galassi srl in liq.	Milano	31 dicembre	10	S'Isca Manna srl	100,00
Le Arcate srl	Milano	31 dicembre	10	S'Isca Manna srl	100,00

ELENCO DELLE SOCIETA' NON CONSOLIDATE
VALUTATE COL METODO DEL PATRIMONIO NETTO

Importi espressi in Migliaia di Euro

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE IN EURO	POSSEDUTA DA	%
PARTECIPAZIONI INDIRECTE					
Società controllate					
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	90	Sintesi spa	98,50
Societe Porta Ticinese S.A. (Lux)	Lux	31 dicembre	100	Sintesi spa	99,99
Societe Cueva Azul Ltd	Londra	31 marzo	150	Porta Ticinese S.A. (Lux)	100,00
Forumnet Eventi spa in liquidazione	Roma	31 dicembre	255	Forumnet Holding spa	51,00
Società collegate					
Generale di Costruzioni srl in liq.	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	40,00
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	50,00
Fondo Immobiliare Numeria	Treviso	31 dicembre	22.600	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	50,00
W.T.C. Modena srl	Modena	31 dicembre	100	Fondo Numeria Svil. Imm.re	100,00
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	20,00
Property Finance & Partners spa in liq.	Firenze	31 dicembre	2.000	Bastogi spa	17,96
Koinetica srl	Milano	31 dicembre	50	Bastogi spa	30,00
Via Piranesi srl	Milano	31 dicembre	10	Frigoriferi Milanesi spa	34,00

PROPOSTA IN ORDINE AL RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Signori Azionisti,

nel sottoporre all'approvazione dell'assemblea il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, Vi proponiamo di rinviare a nuovo la perdita d'esercizio di Euro 14.846.595.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Marco Cabassi

Milano, il 27 giugno 2014

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27.1.2010, N. 39 E DELL'ART. 165 -BIS DEL D. LGS. 24.2.1998, N. 58

Agli Azionisti di RAGGIO DI LUNA S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Raggio di Luna S.p.A. (la "Società") chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori di Raggio di Luna S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio d'esercizio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 18 giugno 2013.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio di Raggio di Luna S.p.A. al 31 dicembre 2013 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.
4. Come più diffusamente illustrato dagli Amministratori nella relazione sulla gestione, il difficile contesto economico che ha caratterizzato, a partire dal 2008, l'economia reale ed i mercati finanziari, si è tradotto, da un punto di vista operativo, in un allungamento dei tempi previsti per le vendite di immobili e la commercializzazione di spazi in locazione.

Le menzionate difficoltà operative, che hanno coinvolto in primis il comparto immobiliare, principale linea di attività del gruppo, hanno contribuito a generare una situazione di temporanea tensione finanziaria. Nel corso del presente esercizio la Società Raggio di Luna S.p.A. e le sue controllate si sono pertanto focalizzate sulla definizione di specifici accordi con il sistema bancario al fine di ridefinire gli impegni di natura finanziaria coerentemente con i flussi attesi dalla gestione operativa.

In detto contesto, gli Amministratori informano che nel corso del 2013, il Gruppo Brioschi ha proposto al sistema bancario una ridefinizione complessiva degli impegni di natura finanziaria in modo da renderli coerenti con i flussi in entrata previsti dalle cessioni di alcuni immobili, e da consentire di generare risorse finanziarie per far fronte ai fabbisogni della gestione corrente. In particolare, nel secondo semestre del 2013, Milanofiori 2000, principale controllata del Gruppo Brioschi, ha sottoscritto con le proprie controparti bancarie, previa asseverazione ex art. 67 L.F. del proprio piano industriale e finanziario 2013-2017, una convenzione per la ridefinizione complessiva degli impegni finanziari della Società, i cui termini risultano diffusamente descritti nella Nota Integrativa e nella Relazione sulla Gestione, cui si rinvia.

Per quanto riguarda invece Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. e controllate, gli Amministratori informano che il 22 aprile 2014 si è completata la procedura di sottoscrizione di un'altra convenzione bancaria per la ristrutturazione dell'indebitamento finanziario, successivamente diventata efficace il 23 maggio 2014.

Detta convenzione ridefinisce complessivamente circa 144 milioni di Euro di impegni finanziari classificati a breve (di cui circa 92 milioni di Euro di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.) e, unitamente agli accordi sottoscritti nel secondo semestre del 2013 dalla controllata Milanofiori 2000, completa la manovra di riassetto del debito finanziario consolidato.

Le ridefinizioni dei flussi finanziari appena descritti sono state formulate in coerenza con i flussi operativi previsti nel piano industriale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. e controllate.

In detto ambito operativo, i primi mesi del 2014 sono stati caratterizzati dalle cessioni, perfezionate nei mesi di febbraio e maggio 2014, degli immobili ad uso uffici denominati "U27" e "U10" da parte della controllata Milanofiori 2000. Le cessioni sono state perfezionate per valori sostanzialmente in linea con le previsioni (circa 69 milioni di Euro oltre IVA per l'edificio "U27" e 44,5 milioni di Euro oltre IVA per l'edificio "U10") e tempistiche anticipate rispetto alle ipotesi di piano.

Gli Amministratori informano inoltre che il Gruppo Bastogi ha formulato al ceto bancario una proposta di riassetto del proprio indebitamento, ad oggi in fase di finalizzazione, in coerenza con il piano economico finanziario 2013-2018 predisposto dalla Direzione nei primi mesi del 2013 che sarà aggiornato alla luce della prospettata operazione straordinaria di incorporazione della controllante Raggio di Luna, come più ampiamente descritto in Relazione sulla Gestione, cui si rinvia.

Per quanto attiene, infine, la controllata Sintesi, gli Amministratori danno conto del fatto che nel corso dell'esercizio la Società ha avviato delle trattative con il sistema bancario per richiedere una ridefinizione degli impegni collegati al finanziamento in pool di 46 milioni di Euro. Le richieste sono coerenti con la prospettiva di far fronte alle obbligazioni nel medio lungo periodo mediante le dismissioni, ad oggi non formalizzate, di attività aziendali, aventi significativi plusvalori inespressi, oltretutto con gli importi una-tantum che ci si attende possano essere riconosciuti a Sintesi in relazione al contenzioso sull'area di Bollate. Le controparti finanziarie hanno manifestato nel corso dell'esercizio un comportamento coerente con le richieste di Sintesi non richiedendo il pagamento degli interessi di periodo maturati oltre che della rata di 5 milioni di Euro in scadenza al 31 dicembre 2013.

Sulla base di quanto sopra indicato gli Amministratori rilevano che sussistono fattori di incertezza riconducibili, per quanto attiene ai piani industriali, al raggiungimento dei risultati previsti nei settori di attività secondo le modalità e le tempistiche ipotizzate e per quanto riguarda i piani finanziari al completamento degli accordi esecutivi di rifinanziamento.

Come indicato nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa, gli Amministratori, in ragione dei positivi riscontri ottenuti dal sistema bancario, tra cui in primis il completamento del riassetto del debito del Gruppo Brioschi, e dei positivi risultati operativi conseguiti con le cessioni immobiliari dei primi mesi del 2014, ritengono comunque appropriato utilizzare il presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società, sul presupposto essenziale che intervenga a breve una positiva finalizzazione delle negoziazioni con i creditori bancari delle società controllate ed il conseguente perfezionamento degli accordi con gli stessi.

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli Amministratori di Raggio di Luna S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla CONSOB. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Raggio di Luna S.p.A. al 31 dicembre 2013.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Dario Righetti
Socio

Milano, 26 giugno 2014

RAGGIO DI LUNA S.p.A.

Sede legale in Milano – Via G. B. Piranesi 10

Capitale Sociale deliberato € 45.866.040 – versato € 40.630.100

Codice Fiscale e Registro Imprese 03264120969

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

AI SENSI DELL'ART. 2429 - COMMA 3 - CODICE CIVILE

SUL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2013

All'Assemblea degli Azionisti della società Raggio di Luna S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2013 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, adottando le procedure ritenute idonee e sufficienti nella fattispecie.

In particolare:

- Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
- Abbiamo partecipato ad una assemblea degli Azionisti e a due adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- Abbiamo ottenuto periodicamente dall'Organo Amministrativo informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- Abbiamo avuto scambi di informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, dai quali non sono emersi dati e notizie rilevanti o, comunque, informazioni, che debbano essere evidenziati nella presente relazione.
- Su espressa dichiarazione dell'Organo Amministrativo, confermata dalla stessa Società incaricata della revisione legale, si rileva che non sono stati conferiti ulteriori incarichi a detta Società, né risultano conferiti incarichi a soggetti legati alla medesima da rapporti continuativi.
- Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato – tenuto conto dello specifico contesto aziendale – sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo e dell'assetto amministrativo-contabile della Società, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni e l'esame dei documenti aziendali; a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- Al Collegio Sindacale non sono pervenute denunce *ex art. 2408 C.C.*

- Nel corso dell'esercizio, con la sola eccezione del parere in merito all'estensione dell'affidamento a DELOITTE & TOUCHE dell'incarico di revisione legale per l'esercizio al 31 dicembre 2013, non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.
- Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne menzione nella presente relazione.

Abbiamo esaminato il bilancio civilistico ed il bilancio consolidato della Vostra Società al 31 dicembre 2013, in merito ai quali riferiamo quanto segue.

- Non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto dei bilanci civilistico e consolidato, abbiamo vigilato sulla loro impostazione generale, sulla loro generale conformità alla legge per quel che riguarda la formazione e la struttura ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- Per quanto a nostra conoscenza, l'Organo Amministrativo, nella redazione dei bilanci civilistico e consolidato, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, Codice civile.
- Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della Relazione sulla gestione ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- La società di revisione ci ha illustrato i criteri di valutazione adottati ed in data 26 giugno 2014 ha rilasciato le proprie relazioni ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010, senza rilievi e con richiami di informativa sul bilancio d'esercizio e consolidato della società in merito a:
 - quanto evidenziato dagli Amministratori, con riferimento alle posizioni dei diversi soggetti del Gruppo Raggio, in merito al difficile contesto economico che ha caratterizzato, a partire dal 2008, l'economia reale ed i mercati finanziari, e che si è tradotto, per il comparto immobiliare che costituisce la principale linea di attività del Gruppo, in un allungamento dei tempi previsti per le vendite di immobili e la commercializzazione di spazi in locazione. Le descritte difficoltà operative hanno contribuito a generare una situazione di temporanea tensione finanziaria. Pertanto, nel corso del presente esercizio il Gruppo Raggio di Luna si è focalizzato sulla definizione di specifici accordi, ampiamente descritti nella Relazione sulla Gestione, con il sistema bancario al fine di ridefinire gli impegni di natura finanziaria coerentemente con i flussi attesi dalla gestione operativa così come rappresentati nei piani industriali e finanziari all'uopo predisposti.
 - sussistenza di fattori di incertezza riconducibili, per quanto attiene i piani industriali, al raggiungimento dei risultati previsti nei settori di attività secondo le modalità e le tempistiche ipotizzate e per quanto riguarda i piani finanziari al completamento degli accordi esecutivi di rifinanziamento.

Peraltro, come indicato nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa, gli Amministratori, in ragione dei positivi riscontri ottenuti dal sistema bancario, tra cui in primis il completamento del riassetto del debito del Gruppo Brioschi, e dei positivi risultati operativi conseguiti con le cessioni immobiliari dei primi mesi del 2014, hanno ritenuto comunque appropriato utilizzare il presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio del Gruppo, sul presupposto essenziale che intervenga a breve una positiva finalizzazione delle negoziazioni con i creditori bancari del Gruppo ed il conseguente perfezionamento degli accordi con gli stessi.

Considerato quanto sopra, esprimiamo parere favorevole – per quanto di nostra competenza – all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 così come redatto dall'Organo Amministrativo, nonché all'approvazione della proposta di destinazione della perdita dell'esercizio così come formulata nella Relazione sulla gestione.

A
w
e

InvitandoVi ad assumere le opportune delibere, Vi segnaliamo che, a seguito delle dimissioni presentate in data 13 maggio 2014, dal Presidente del Collegio Sindacale occorre procedere, ai sensi dell'art. 2401 del C.C., all'integrazione del Collegio Sindacale. Inoltre, con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2013 giungono a compimento il nostro mandato e il mandato assegnato alla Società di Revisione; al proposito rimandiamo al parere da noi rilasciato ai sensi dell' art. 13 del D.Lgs. 39/2010. Da ultimo, segnaliamo che, a seguito delle dimissioni di due Amministratori, occorre integrare o rideterminare secondo i dettami statutari il numero dei componenti del Consiglio d'Amministrazione della Vostra Società.

Milano, 26 giugno 2014

Il Collegio Sindacale

Rag. Gigliola Adele Villa



Dr. Ambrogio Brambilla



Dr. Roberto Castoldi

