

CARVE OUT

Dati economici, patrimoniali e finanziari per i per i primi nove mesi del 2014

Conto economico consolidato del Carve Out

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	30 set. 2014
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	100.525
Altri ricavi e proventi	15.483
Variazioni delle rimanenze	(56.384)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(326)
Costi per servizi	(23.395)
Costi per godimento beni di terzi	(237)
Costi per il personale	(5.517)
Ammortamenti e svalutazioni	(7.695)
Accantonamenti	0
Altri costi operativi	(6.595)
RISULTATO OPERATIVO	15.859
Risultato da partecipazioni	(4)
Proventi (oneri) finanziari netti	(10.782)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	5.073
Imposte dell'esercizio	(2.249)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	2.824
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	2.824
ATTRIBUIBILE A:	
Gruppo	458
Azionisti terzi	2.366

Conto economico complessivo consolidato del Carve Out

Valori espressi in migliaia di euro

Descrizione	30 set. 2014
Utile / (perdita) dell'esercizio	2.824
Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:	
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio	(4.625)
Effetto fiscale relativo agli Altri utili / (perdite)	(29)
Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico	(4.654)
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:	
Utili / (perdite) attuariali TFR	(62)
Effetto fiscale relativo	0
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico	(62)
Totale Altri utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale	(4.716)
Totale Utili / (perdite) complessivi	(1.892)
ATTRIBUIBILI A:	
Gruppo	(1.894)
Azionisti terzi	2

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata del Carve Out

Valori espressi in migliaia di euro		
ATTIVITA'	30 set. 2014	31 dic. 2013
ATTIVITA' NON CORRENTI		
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	37.763	39.819
Investimenti Immobiliari	219.612	253.325
Attività immateriali	291	341
Partecipazioni	551	273
Crediti verso società correlate	2.058	2.046
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	5.349	7.219
Attività per imposte anticipate	5.240	3.765
	270.864	306.788
ATTIVITA' CORRENTI		
Rimanenze	167.470	224.106
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	117	118
Crediti commerciali	6.634	9.025
Crediti verso società correlate	6.413	4.512
Altri crediti ed attività correnti	4.548	11.869
Disponibilità liquide	45.286	23.115
	230.468	272.745
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0
TOTALE ATTIVITA'	501.332	579.533

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	30 set. 2014	31 dic. 2013
PATRIMONIO NETTO		
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	12.456	14.358
Capitale e riserve di terzi	62.264	62.276
PATRIMONIO NETTO	74.720	76.634
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Debiti verso banche	184.476	78.472
Debiti per leasing finanziari	52.641	54.476
Fondo rischi ed oneri	5.741	5.808
Fondo trattamento fine rapporto	1.960	1.874
Passività per imposte differite	17.736	15.484
Altre passività non correnti	18.503	13.817
	281.057	169.931
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti verso banche	71.481	249.275
Debiti per leasing finanziari	3.067	2.551
Debiti commerciali	41.429	43.165
Debiti tributari	16.139	17.498
Altri debiti verso società correlate	1.474	837
Altri debiti e passività correnti	11.965	19.642
	145.555	332.968
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0
TOTALE PASSIVITA'	426.612	502.899
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	501.332	579.533

Variazione nei conti di patrimonio netto consolidato del Carve Out

	Valori espressi in migliaia di euro		
	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2013	14.358	62.276	76.634
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	(1.894)	2	(1.892)
Altre variazioni	(8)	(14)	(22)
Saldo al 30 settembre 2014	12.456	62.264	74.720

Rendiconto finanziario del Carve Out

Valori espressi in migliaia di euro

30-set-14

ATTIVITA' OPERATIVA

Utile (perdita) del periodo	2.824
Risultato delle partecipazioni	(4)
Proventi finanziari	(946)
Oneri finanziari	11.728
Imposte sul reddito	2.249
(Plusvalenze) minusvalenza da realizzo di attività di investimento	(13.158)
Svalutazione delle Rimanenze	68

Flusso monetario dall'attività operativa prima delle variazioni del circolante netto 10.456

Decremento (incremento) delle Rimanenze	56.568
Decremento (incremento) delle attività e passività correnti	(7.226)
Incremento (decremento) delle altre attività e passività non correnti non finanziarie	64
<i>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</i>	59.862
Oneri finanziari corrisposti	(10.263)
Imposte sul reddito corrisposte	(73)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	49.526

ATTIVITA' DI INVESTIMENTO

(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	24
Decremento (incremento) delle altre attività finanziarie non correnti	1.881
(investimenti) disinvestimenti di partecipazioni	20
Proventi finanziari percepiti	794
Prezzo di cessione immobili	44.500
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	47.219

ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO

Variazione delle passività finanziarie	(74.574)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(74.574)

Incremento/ (decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette 22.171

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti all'inizio del periodo 23.115

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti alla fine del periodo 45.286

CARVE OUT

Bilancio al 30 giugno 2014

CONTO ECONOMICO

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	NOTE	30 giu. 2014
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	92.710
Altri ricavi e proventi	2	14.904
Variazioni delle rimanenze	3	(56.246)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	4	(125)
Costi per servizi	5	(19.574)
Costi per godimento beni di terzi	6	(426)
Costi per il personale	7	(4.242)
Ammortamenti e svalutazioni	8	(5.241)
Accantonamenti	9	(9)
Altri costi operativi	10	(5.221)
RISULTATO OPERATIVO		16.530
Risultato da partecipazioni	11	13
Proventi (oneri) finanziari netti	12	(7.407)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		9.136
Imposte del periodo	13	(2.443)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		6.693
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE		0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		6.693
ATTRIBUIBILE A:		
Gruppo		3.005
Azionisti terzi		3.688

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico sono evidenziati nell'apposito schema di conto economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti oltre che nel commento delle singole voci di bilancio, nella Nota 43

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Valori espressi in migliaia di euro

Descrizione	30 giu. 2014
Utile / (perdita) del periodo	6.693
Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:	
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio	(3.463)
Effetto fiscale relativo agli Altri utili / (perdite)	(10)
Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico	(3.473)
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:	
Utili / (perdite) attuariali TFR	(144)
Effetto fiscale relativo	0
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico	(144)
Totale Altri utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale	(3.617)
Totale Utili / (perdite) complessivi	3.076
ATTRIBUIBILI A:	
Gruppo	1.181
Azionisti terzi	1.895

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	NOTE	30 giu. 2014	31 dic. 2013
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	14	38.404	39.819
Investimenti Immobiliari	15	221.215	253.325
Attività immateriali	16	293	341
Partecipazioni	17-18-19	554	273
Crediti verso società correlate	20	2.054	2.046
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	21	5.124	7.219
Attività per imposte anticipate	22	5.096	3.765
		272.740	306.788
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	23	167.588	224.106
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	24	117	118
Crediti commerciali	25	7.418	9.025
Crediti verso società correlate	26	5.857	4.512
Altri crediti ed attività correnti	27	4.508	11.869
Disponibilità liquide	28	52.028	23.115
		237.516	272.745
Attività non correnti detenute per la vendita		0	0
TOTALE ATTIVITA'		510.256	579.533

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico sono evidenziati nell'apposito schema di conto economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti oltre che nel commento delle singole voci di bilancio, nella Nota 43

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	NOTE	30 giu. 2014	31 dic. 2013
PATRIMONIO NETTO			
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	29	15.531	14.358
Capitale e riserve di terzi	30	64.164	62.276
PATRIMONIO NETTO		79.695	76.634
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	31	186.147	78.472
Debiti per leasing finanziari	32	53.280	54.476
Fondo rischi ed oneri	34	5.794	5.808
Fondo trattamento fine rapporto	35	2.003	1.874
Passività per imposte differite	36	17.870	15.484
Altre passività non correnti	37	17.081	13.817
		282.175	169.931
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	38	69.871	249.275
Debiti per leasing finanziari	32	2.683	2.551
Debiti commerciali	39	44.036	43.165
Debiti tributari	40	18.031	17.498
Altri debiti verso società correlate	41	1.321	837
Altri debiti e passività correnti	42	12.444	19.642
		148.386	332.968
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita		0	0
TOTALE PASSIVITA'		430.561	502.899
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		510.256	579.533

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico sono evidenziati nell'apposito schema di conto economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti oltre che nel commento delle singole voci di bilancio, nella Nota 43

VARIAZIONE NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO

	Valori espressi in migliaia di euro		
	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2013	14.358	62.276	76.634
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	1.181	1.895	3.076
Altre variazioni	(8)	(7)	(15)
Saldo al 30 giugno 2014	15.531	64.164	79.695

RENDICONTO FINANZIARIO

Valori espressi in migliaia di euro

30-giu-14

ATTIVITA' OPERATIVA

Utile (perdita) dell'esercizio	6.693
Risultato delle partecipazioni	13
Proventi finanziari	(729)
Oneri finanziari	8.136
Imposte sul reddito	2.443
Ammortamenti e svalutazioni	5.241
Accantonamenti e rilascio fondi	(9)
(Plusvalenze) minusvalenza da realizzo partecipazioni	0
(Plusvalenze) minusvalenza da realizzo di attività di investimento	(13.158)
Svalutazione delle Rimanenze	68

Flusso monetario dall'attività operativa prima delle variazioni del circolante netto 8.698

Decremento (incremento) delle Rimanenze	56.450
Decremento (incremento) delle attività e passività correnti	(2.489)
Incremento (decremento) delle altre attività e passività non correnti non finanziarie	(148)
<i>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</i>	<i>62.511</i>
Oneri finanziari corrisposti	(6.671)
Imposte sul reddito corrisposte	(73)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	55.767

ATTIVITA' DI INVESTIMENTO

(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	232
Decremento (incremento) delle altre attività finanziarie non correnti	2.095
(investimenti) disinvestimenti di partecipazioni	0
Incremento (decremento) di passività connesse all'acquisto di attività materiali ed immateriali	0
Proventi finanziari percepiti	577
Acquisizione di partecipazioni in imprese controllate e altre	0
Prezzo di cessione immobili	44.500
Flussi di cassa connessi a cessione di partecipazioni	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	47.404

ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO

Variazione delle passività finanziarie	(74.258)
Rimborso di finanziamenti e leasing finanziari	0
Aumento del capitale e altre variazioni di Gruppo	0
Variazione del capitale e riserve di terzi	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(74.258)

Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette 28.913

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti all'inizio dell'esercizio 23.115

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti alla fine dell'esercizio 52.028

CONTO ECONOMICO CON INDICAZIONE RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Ai sensi della delibera Consob 15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

Carve Out

30 giu. 2014 di cui parti
correlate

CONTO ECONOMICO

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	92.710	812
Altri ricavi e proventi	14.904	3
Variazioni delle rimanenze	(56.246)	0
Costi di acquisto di beni immobiliari e altri beni	(125)	0
Costi per servizi	(19.574)	(1.966)
Costi per godimento beni di terzi	(426)	(253)
Costi per il personale	(4.242)	(434)
Ammortamenti e svalutazioni	(5.241)	0
Accantonamenti	(9)	0
Altri costi operativi	(5.221)	(26)
RISULTATO OPERATIVO	16.530	(1.864)
Risultato da partecipazioni	13	13
Proventi (oneri) finanziari netti	(7.407)	112
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	9.136	(1.739)
Imposte dell'esercizio	(2.443)	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	6.693	(1.739)
UTILE (PERDITA) DI TERZI	3.688	0
UTILE (PERDITA) DI PERIODO	3.005	(1.739)

PREMESSA

Il presente documento è stato predisposto da Raggio di Luna S.p.A. (“Raggio di Luna”) nell’ambito dell’operazione di fusione per incorporazione (la “Fusione”) di Raggio di Luna in Bastogi S.p.A. (“Bastogi”) con la finalità di fornire informazioni finanziarie storiche relative alla situazione patrimoniale, all’andamento economico e finanziario delle attività che saranno incorporate in Bastogi per effetto della Fusione.

A tal fine Raggio di Luna ha predisposto la situazione patrimoniale, economica e finanziaria del gruppo ad essa facente capo (“Gruppo Raggio di Luna Gruppo RdL”) per i sei mesi chiusi al 30 giugno 2014 senza includere gli effetti contabili relativi al consolidamento del Gruppo Bastogi (il “Bilancio Semestrale Carve Out”). In particolare come meglio di seguito indicato, il Bilancio Semestrale Carve Out non include i saldi patrimoniali ed i risultati economici del Gruppo Bastogi, include invece gli effetti patrimoniali ed economici delle transazioni tra il Gruppo Raggio di Luna Carve Out e il Gruppo Bastogi.

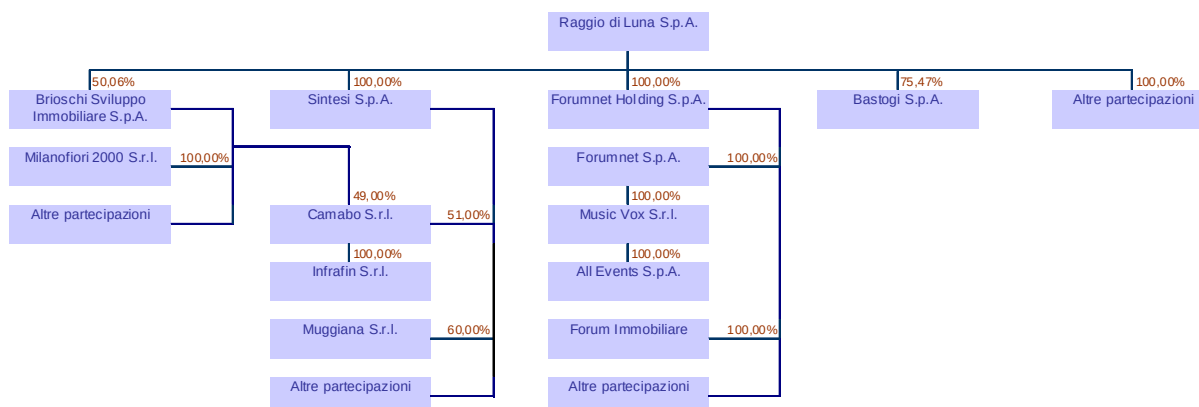
La data di riferimento del Bilancio Semestrale Carve Out è il 30 giugno 2014.

Il presente documento è assoggettato a revisione contabile limitata da parte della società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A..

BREVE DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ CHE VERRANNO INCORPORATE IN BASTOGI PER EFFETTO DELLA FUSIONE

Raggio di Luna è una holding di partecipazioni principalmente attiva nei settori dell'immobiliare attraverso Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. ("Brioschi"), Sintesi S.p.A. ("Sintesi") e altre società minori, dell'intrattenimento tramite la controllata Forumnet Holding S.p.A. ("Forumnet") e dei servizi per l'arte e dell'attività alberghiera attraverso Bastogi.

L'attuale struttura del Gruppo Raggio di Luna può essere pertanto riepilogata come segue:



Con la prospettata operazione di Fusione, Bastogi acquisirà il controllo delle attività facenti capo a Brioschi e Sintesi (settore immobiliare), Forumnet (settore intrattenimento) ed alle altre società minori (principalmente di natura immobiliare).

Con riferimento al settore immobiliare, Bastogi acquisirà il 50,057% del capitale sociale di Brioschi, alcuni immobili attualmente posseduti da Raggio di Luna, oltre ad aree di sviluppo, attraverso società controllate direttamente o indirettamente da Sintesi (società a sua volta controllata al 100% da Raggio di Luna).

Brioschi è uno dei principali operatori immobiliari in Italia. L'attività di Brioschi è orientata allo sviluppo integrato di grandi aree urbane mediante la progettazione e la realizzazione di complessi innovativi, che coniugano qualità, eco-sostenibilità e design. Brioschi complementa i progetti di sviluppo a medio-lungo termine con investimenti immobiliari a reddito e compravendite di complessi immobiliari.

Brioschi, tramite la controllata Milanofiori 2000 S.r.l., è proprietaria di un'area di 360.000 metri quadrati 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 metri quadrati di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria, commerciale e residenziale. Alla data del presente Documento sono state ultimate edificazioni per complessivi 159.800 metri quadrati circa, di cui sono stati commercializzati 146.000 metri quadrati circa.

Sempre a sud di Milano, in zona Navigli, Brioschi detiene il complesso storico di via Darwin (ex Istituto Sieroterapico Milanese), frutto di un importante intervento di recupero ultimato nel 2011 che ha previsto la ristrutturazione degli edifici storici e la costruzione di 3 nuove strutture su progetto dello studio Dante O. Benini & Partners Architects.

Brioschi è inoltre proprietaria di una vasta area situata a Santa Cesarea Terme, in provincia di Lecce, in cui è possibile realizzare un complesso residenziale a prevalente destinazione turistica.

Tramite la società Infrafin S.r.l., controllata al 100% da Camabo S.r.l. (a sua volta partecipata per il 49% da Brioschi e per il 51% da Sintesi), Bastogi acquisirà un'area complessiva di circa 1.100.000 metri quadrati nel Comune di Rozzano, dove si prevede lo sviluppo del progetto Milanofiori Sud, un progetto innovativo polifunzionale inserito in un più ampio disegno di valorizzazione della vocazione agricola e della biodiversità del territorio.

Bastogi, mediante la partecipazione detenuta da Sintesi del 60% nel capitale sociale di Muggiana S.r.l., acquisirà inoltre un'area di 600.000 metri quadrati nel Comune di Milano, denominata "Cascina Muggiano".

Tramite il Gruppo Forumnet, Bastogi infine sarà il principale operatore nazionale nella gestione e valorizzazione di impianti polifunzionali. Il Gruppo Forumnet nasce nel 1990 con la costruzione del Forum di Assago (oggi Mediolanum Forum) e nel corso degli anni si sviluppa diventando leader in Italia nello spettacolo dal vivo e nella gestione di impianti polifunzionali per la musica, lo spettacolo e lo sport.

Dal 2003 Forumnet produce anche contenuti attraverso la società Compagnia della Rancia S.r.l., punto di riferimento nella creazione e distribuzione di musical in lingua italiana.

Il Gruppo Forumnet gestisce strutture di proprietà (Mediolanum Forum e Teatro della Luna di Milano) e strutture pubbliche (PalaLottomatica di Roma). Ha inoltre gestito e sviluppato altre importanti arene in tutto il territorio italiano (Bologna, Pesaro e Livorno) e la sua professionalità è stata richiesta anche in sede internazionale.

Insieme al PalaLottomatica di Roma, il Mediolanum Forum è l'unica arena italiana a rientrare nella European Arenas Association, che riunisce le maggiori realtà indoor europee.

NOTE ESPLICATIVE

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI REDAZIONE

Come descritto al paragrafo “Premessa” il presente Bilancio Semestrale Carve Out è stato predisposto nell’ambito dell’operazione di fusione per incorporazione di Raggio di Luna in Bastogi con la finalità di fornire informazioni finanziarie storiche relative alla situazione patrimoniale, all’andamento economico e finanziario delle attività del Gruppo Raggio di Luna che saranno incorporate in Bastogi per effetto della Fusione.

A tal fine, Raggio di Luna ha determinato il perimetro societario del gruppo ad essa facente capo (in ottemperanza al principio contabile internazionale IFRS 10 - Bilancio consolidato), non considerando però le attività, passività e risultati economici della controllata ed incorporante Bastogi e delle società da essa controllate (“Gruppo Bastogi”); pertanto, la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica del Gruppo Raggio di Luna illustrata nel presente documento non include gli effetti contabili relativi al consolidamento del Gruppo Bastogi (il “Carve Out”) e rappresenta quindi il contributo netto delle attività che saranno incorporate in Bastogi per effetto della Fusione. Date le finalità del Bilancio Semestrale Carve Out, i rapporti di debito/credito, costo/ricavo verso il Gruppo Bastogi, soggetto esterno al perimetro di “Carve Out”, non sono stati oggetto di eliminazione e risultano evidenziati come transazioni con parti correlate.

Il perimetro delle attività incluse nel Bilancio Semestrale Carve Out non ha avuto operatività quale soggetto autonomo nel semestre chiuso al 30 giugno 2014. Il Bilancio Semestrale Carve Out non rappresenta né i risultati attuali né base dei risultati prospettici che si sarebbero prodotti qualora il Gruppo Raggio di Luna Carve Out avesse operato quale soggetto autonomo nel semestre chiuso al 30 giugno 2014. Il Gruppo ha redatto il Bilancio Semestrale Carve Out per il periodo chiuso al 30 giugno 2014 adottando principi contabili coerenti con i Principi Contabili Internazionali (“IFRS”) emessi dall’International Accounting Standards Board (“IASB”) e omologati dall’Unione Europea e ritenuti applicabili ad operazioni poste in essere dal Gruppo, ad eccezione di quanto di seguito descritto. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti (“IAS”), tutte le interpretazioni dell’International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee (“SIC”), ad eccezione di quanto di seguito indicato. In particolare il presente Bilancio Semestrale Carve Out è stato predisposto in conformità allo IAS 34 concernente l’informativa finanziaria infrannuale.

In detto ambito occorre rilevare che il Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. ha adottato gli IAS/IFRS già a decorrere dall’esercizio 2005, al contrario le altre società facenti capo a Raggio di Luna ed incluse nel perimetro di consolidamento del Bilancio Semestrale Carve Out redigono i propri bilanci in accordo con le nozioni e i principi contabili nazionali.

Per tutte le entità di cui sopra sono stati applicati i principi contabili internazionali e le loro interpretazioni in vigore alla data di redazione del presente documento, e coerenti con quanto applicato dal Gruppo Bastogi nella redazione della propria informativa finanziaria al 30 giugno 2014, avendo a riferimento, quale data di transizione agli IFRS per le entità che adottano le norme e i principi contabili nazionali, la data del 01.01.2010.

In particolare in sede di prima adozione dei principi contabili internazionali come anche descritto nei seguenti paragrafi sono state adottate le seguenti assunzioni

- come previsto dall’appendice C1 del principio contabile IFRS 1 si è optato per non applicare retroattivamente l’IFRS 3, mantenendo pertanto la stessa classificazione utilizzata nei bilanci redatti in conformità ai precedenti principi contabili e rilevando, alla data di passaggio agli IFRS, tutte le attività e le passività

acquisite o assunte in una pregressa aggregazione aziendale fatto salvo quanto previsto dall'appendice C4 del predetto principio;

- in relazione ad immobili, impianti e macchinari, nonché agli investimenti immobiliari: si è optato per valutare detti elementi al costo come determinato secondo i pregressi principi contabili, fatta eccezione per l'immobile sito in Assago denominato "Forum" in relazione al quale è stato mantenuto il valore rideterminato secondo i pregressi principi contabili (i.e. immobile rivalutato secondo L2/2009) in quanto rappresentativo del *fair value*.

Nella predisposizione del presente documento, il Gruppo non ha applicato i seguenti principi contabili internazionali e i relativi principi interpretativi:

- IFRS 7 - Strumenti finanziari: informazioni integrative;
- IAS 33 – Utile per azione.

Gli schemi contabili e l'informativa contenuti nel presente documento sono stati redatti in conformità al principio internazionale IAS 1. In ragione delle finalità del presente documento, come già precedentemente richiamate, in relazione ai dati economici e di rendiconto finanziario, non vengono presentati i relativi dati comparativi del periodo equivalente dell'esercizio precedente.

Il criterio generalmente adottato per la contabilizzazione di attività e passività, ivi inclusi gli investimenti immobiliari, è quello del costo storico, ad eccezione degli strumenti finanziari per i quali, ai sensi del principio IAS39, viene adottato il criterio del *fair value*.

Continuità aziendale

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

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

In tale senso, il modello di business prevede una serie di processi finalizzati a garantire una adeguata gestione delle risorse finanziarie, sia a livello complessivo di Gruppo che per singoli settori di attività.

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 caratterizzato 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.

Nel secondo semestre del 2013, Milanofiori 2000, principale controllata del Gruppo Brioschi, ha sottoscritto con le proprie controparti bancarie una convenzione per la ridefinizione complessiva degli

impegni finanziari della società; successivamente, con efficacia dal 23 maggio 2014, Brioschi Sviluppo Immobiliare e le principali altre società controllate hanno anch'esse sottoscritto una convenzione bancaria, completando la manovra di riassetto del debito finanziario consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Detta convenzione – anche attraverso una modifica delle previsioni contrattuali relative ai finanziamenti esistenti – ha ridefinito in estrema sintesi circa 144 milioni di euro di impegni finanziari a breve permettendo inoltre di riposizionare a medio lungo periodo una parte rilevante (pari a 134,4 milioni di euro) del debito in essere.

Pertanto, in ragione di quanto descritto, alla data delle presenti Informazioni Finanziarie Pro-Forma, non si evidenzia alcuna posizione di natura finanziaria scaduta o richiedibile in capo al Gruppo Brioschi.

Le ridefinizioni dei flussi finanziari appena descritte 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. Le risorse generate dalla cessioni hanno quindi permesso, coerentemente con gli accordi di cui sopra, il rimborso di debiti finanziari per un totale di 76,1 milioni di euro.

Per quanto attiene alle obbligazioni correnti non finanziarie (debiti commerciali, tributari, etc), la gestione operativa del Gruppo Brioschi dovrebbe consentire il pagamento delle posizioni attualmente scadute.

Sempre con riferimento al settore immobiliare, la controllata Sintesi, che al 30 giugno 2014 evidenziava debiti finanziari per 49,9 milioni di euro, con scadenza a breve a termine, a seguito anche del mancato rispetto di alcune clausole contrattuali, ha ridefinito nel mese di ottobre 2014, tra l'altro, i termini di rimborso del finanziamento in pool di 46 milioni di euro in linea capitale.. In particolare, gli accordi con il sistema bancario prevedono il debito sia rimborsato in due rate di 30 milioni di euro e 16 milioni di euro (in scadenza rispettivamente al 31 dicembre 2015 e 31 dicembre 2016) coerentemente con i flussi finanziari attesi in entrata derivanti dalle dismissioni di asset aventi significativi plusvalori inespressi, in relazione alle quali sono in corso trattative con soggetti potenzialmente interessati; detti asset, unitamente ad altri beni e per controvalori complessivi più che capienti, sono comunque posti a garanzia reale del rimborso del debito. Il concretizzarsi delle ipotesi di dismissione degli asset indicati costituisce dunque un elemento di incertezza circa la capacità del Gruppo di far fronte alle proprie obbligazioni. Peraltro, gli accordi con il sistema bancario prevedono per Sintesi l'obbligo di presentare agli istituti finanziatori, entro la chiusura del primo semestre 2015, evidenze di quali saranno le fonti di rimborso della rata in scadenza al 31 dicembre 2015; gli stessi accordi prevedono altresì che laddove dette evidenze non fossero ritenute ragionevolmente soddisfacenti, Sintesi sottoponga una proposta complessiva di ridefinizione del profilo di rimborso del finanziamento in pool, con indicazione di eventuali presidi accessori da rilasciarsi anche da parte di soggetti diversi da Sintesi, da negoziare in buona fede con le banche finanziatrici in anticipo sulla scadenza del 31 dicembre 2015.

Il Gruppo Forumnet, cui fa capo il settore dell'intrattenimento, mostra una situazione di sostanziale equilibrio economico e finanziario.

Pertanto, pur in presenza dei profili di incertezza sopra riportati principalmente relativi alla realizzazione nei tempi e nei modi ipotizzati dei piani operativi ed in particolare della cessione di asset

funzionale al rimborso del debito di Sintesi, tenuto conto dei risultati operativi conseguiti nei primi mesi che hanno consentito di ridurre sostanzialmente l'indebitamento finanziario del Gruppo nei confronti del sistema bancario con l'ulteriore conseguenza di poter ragionevolmente contare su una generale disponibilità ad accogliere le richieste formulate di ridefinizione delle scadenze, laddove originate da sfasamenti temporali tra flussi in entrata ed in uscita, e delle più che cipienti garanzie reali fornite al sistema bancario a garanzia del rimborso del debito di Sintesi, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato utilizzare il presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del presente Bilancio Semestrale Carve Out.

Schemi di bilancio

E' stato adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della Situazione patrimoniale e finanziaria è stata adottata la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività.

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

Come accennato precedentemente i dati economici e finanziari non presentano i relativi dati comparativi.

Principi di consolidamento

Perimetro di Carve Out

Il perimetro di Carve Out include le imprese controllate da Raggio di Luna (Capogruppo) per le quali è possibile esercitare il controllo ai sensi dell' IFRS 10, ossia quando la Capogruppo ha potere sull'impresa partecipata, è esposta, o ha diritto, a redditi variabili derivanti dal coinvolgimento con la stessa ed ha la capacità di utilizzare il potere per influenzare l'ammontare di tali rendimenti. Le partecipazioni in imprese collegate (per le quali è esercitabile un'influenza notevole ai sensi dell'IFRS 10) e le joint venture (ovvero le attività economiche soggette a controllo congiunto ai sensi dell' IFRS 11) sono incluse secondo il metodo del patrimonio netto. Operativamente, in considerazione della finalità del presente Bilancio Semestrale Carve Out, Raggio di Luna ha determinato, in ottemperanza al principio contabile internazionale IFRS 10 - Bilancio consolidato, il perimetro societario del gruppo ad essa facente capo, escludendo poi le attività, passività e risultati economici della controllata Bastogi e delle società da essa controllate (Gruppo Bastogi); pertanto, il Bilancio Semestrale Carve Out non include gli effetti contabili relativi al consolidamento del Gruppo Bastogi (il "Carve Out") e rappresenta quindi il contributo netto delle attività che saranno incorporate in Bastogi per effetto della Fusione ("Gruppo RdL Carve Out" o "Gruppo Carve Out").

I rapporti reciproci all'interno del perimetro di Carve Out, derivanti da posizioni di credito e debito, di costo e ricavo ovvero relativi a operazioni interne tra i diversi soggetti, sono stati opportunamente eliminati.

Diversamente, i rapporti di credito, debito, costo e ricavo verso i soggetti esterni al perimetro di Carve Out (i.e. Bastogi e società dalla stessa controllate) non sono stati oggetto di eliminazione e risultano evidenziati come transazioni con parti correlate. Inoltre, si evidenzia che la partecipazione detenuta da Raggio di Luna nel capitale sociale di Bastogi non è stata inclusa nella situazione patrimoniale Carve Out e, pertanto, il patrimonio netto non include il valore di carico delle azioni Bastogi possedute da Raggio da Luna che, al 30 giugno 2014, è pari a 13.342 migliaia di euro a fronte di un valore pari a 26.849 migliaia di euro (essendo il prezzo ufficiale di borsa al 30 giugno 2014 pari a 2 euro per azione).

I risultati economici delle imprese controllate acquisite o cedute nel corso dell'esercizio sono inclusi nel conto economico consolidato dall'effettiva data di acquisizione fino all'effettiva data di cessione. Qualora necessario, sono effettuate rettifiche ai bilanci delle imprese controllate per allineare i criteri contabili utilizzati nel presente documento.

Il consolidamento delle società controllate è stato effettuato secondo il metodo del consolidamento integrale, assumendo l'intero importo delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle singole società, prescindendo dalle quote di partecipazione possedute, eliminando il valore contabile delle partecipazioni consolidate detenute dalla società a fronte del relativo patrimonio netto.

La quota di interessenza degli azionisti di minoranza nelle attività nette delle controllate consolidate è identificata separatamente rispetto al patrimonio netto di Gruppo RdL Carve Out. Tale interessenza è

stata determinata alla data di acquisizione in base al fair value della quota di terzi oppure al pro quota del valore corrente delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita e dopo tale data nelle variazioni di patrimonio netto. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione. Le perdite riferibili a terzi in una controllata consolidata possono eccedere la quota di pertinenza di terzi del patrimonio netto della controllata; in tali casi le partecipazioni di minoranza presenteranno un saldo negativo. Le variazioni delle quote di possesso di controllate che non comportano acquisizione/perdita di controllo sono iscritte fra le variazioni di patrimonio netto.

Gli utili e le perdite, purché significativi, non ancora realizzati e derivanti da operazioni fra società rientranti nel perimetro di Carve Out come precedentemente definito sono eliminati, così come tutte le partite di ammontare significativo che danno origine a debiti e crediti, costi e ricavi fra le società presenti nel perimetro di consolidamento. Tali rettifiche, come le altre rettifiche di consolidamento, tengono conto del relativo effetto fiscale differito, ove applicabile.

Rispetto al 31 dicembre 2013 non sono intervenute modifiche significative del perimetro di consolidamento.

Aggregazioni di imprese

Le aggregazioni aziendali sono rilevate secondo il metodo dell'acquisizione. Secondo tale metodo il corrispettivo trasferito in un'aggregazione aziendale è valutato al fair value, calcolato come la somma dei fair value delle attività trasferite e delle passività assunte dal Gruppo Carve Out alla data di acquisizione e degli strumenti di capitale emessi in cambio del controllo dell'impresa acquisita. Gli oneri accessori alla transazione sono generalmente rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

Alla data di acquisizione, le attività identificabili acquisite e le passività assunte sono rilevate al fair value alla data di acquisizione; costituiscono un'eccezione le seguenti poste, che sono invece valutate secondo il loro principio di riferimento:

- Imposte differite attive e passive (IAS 12);
- Attività e passività per benefici ai dipendenti (IAS 19);
- Attività destinate alla vendita e Discontinued Operation (IFRS 5);
- Passività o strumenti di capitale relativi a pagamenti basati su azioni dell'impresa acquisita o pagamenti basati su azioni relativi al Gruppo emessi in sostituzione di contratti dell'impresa acquisita (IFRS 2).

L'avviamento è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al fair value delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante dalla transazione conclusa.

Le quote del patrimonio netto di interessenza di terzi, alla data di acquisizione, possono essere valutate al fair value oppure al pro-quota del valore corrente delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

Eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al fair value alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti

nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento. Eventuali variazioni successive di tale fair value, che sono qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione, sono incluse nell'avviamento in modo retrospettivo. Le variazioni di fair value qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione sono quelle che derivano da maggiori informazioni su fatti e circostanze che esistevano alla data di acquisizione, ottenute durante il periodo di misurazione (che non può eccedere il periodo di un anno dall'aggregazione aziendale).

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta dal Gruppo Carve Out nell'impresa acquisita è rivalutata al fair value alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel conto economico. Eventuali valori derivanti dalla partecipazione precedentemente detenuta e rilevati negli Altri Utili o Perdite complessivi sono riclassificati nel conto economico come se la partecipazione fosse stata ceduta.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo Carve Out riporta i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

In detto ambito occorre rilevare, come già anticipato, che il Gruppo Carve Out, secondo quanto previsto dall'appendice B dell' IFRS 1 ha optato per non applicare in modo retrospettivo l'IFRS3 alle aggregazioni aziendali intervenute prima dell'adozione dei principi contabili internazionali, la cui data di riferimento è l'1 gennaio 2010.

Partecipazioni in imprese collegate

Una collegata è un'impresa nella quale il Gruppo Carve Out è in grado di esercitare un'influenza notevole, ma non il controllo né il controllo congiunto, attraverso la partecipazione alle decisioni sulle politiche finanziarie e operative della partecipata.

I risultati economici e le attività e passività delle imprese collegate sono rilevati nel documento utilizzando il metodo del patrimonio netto, ad eccezione dei casi in cui sono classificate come detenute per la vendita (si veda nel prosieguo).

Secondo tale metodo, le partecipazioni nelle imprese collegate sono rilevate nella situazione patrimoniale e finanziaria al costo, rettificato per le variazioni successive all'acquisizione nelle attività nette delle collegate, al netto di eventuali perdite di valore delle singole partecipazioni. Le perdite delle collegate eccedenti la quota di interessenza del Gruppo Carve Out nelle stesse, non sono rilevate, a meno che il Gruppo non abbia assunto una obbligazione per la copertura delle stesse. L'eccedenza del costo di acquisizione rispetto alla percentuale spettante al Gruppo Carve Out del valore corrente delle attività, passività e passività potenziali identificabili della collegata alla data di acquisizione è riconosciuto come avviamento. Il valore di carico dell'investimento è assoggettato a test di impairment annualmente. Il minor valore del costo di acquisizione rispetto alla percentuale di spettanza del Gruppo del fair value delle attività, passività e passività potenziali identificabili della collegata alla data di acquisizione è accreditata a conto economico nell'esercizio dell'acquisizione.

Con riferimento alle operazioni intercorse fra un'impresa del Gruppo e una collegata, gli utili e le perdite non realizzati sono eliminati in misura pari alla percentuale di partecipazione del Gruppo nella collegata, ad eccezione del caso in cui le perdite non realizzate costituiscano l'evidenza di una riduzione nel valore dell'attività trasferita.

Accordi a controllo congiunto

Il controllo congiunto è la condivisione, stabilita contrattualmente, del controllo su un'attività economica ed esiste unicamente quando per le decisioni finanziarie e gestionali strategiche relative all'attività è richiesto il consenso unanime di tutte le parti che condividono il controllo (partecipanti al controllo congiunto). Il principio IFRS 11 fornisce dei criteri per il trattamento contabile degli accordi di compartecipazione basati sui diritti e sugli obblighi derivanti da tali accordi piuttosto che sulla forma legale degli stessi, distinguendo tra joint venture e joint operation. Secondo l'IFRS 11, l'esistenza di un veicolo separato non è una condizione sufficiente per classificare un accordo di compartecipazione come una joint venture. Per le joint venture, dove le parti hanno diritti solamente sul patrimonio netto dell'accordo, il principio stabilisce come unico metodo di contabilizzazione nel bilancio consolidato il metodo del patrimonio netto. Per le joint operation, dove le parti hanno diritti sulle attività e obbligazioni per le passività dell'accordo, il principio prevede la diretta iscrizione nel bilancio consolidato (e nel bilancio separato) del pro-quota delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi derivanti dalla joint operation.

Conto economico

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi sono rilevati nella misura in cui risulta possibile determinarne attendibilmente il valore (fair value) ed è probabile che i relativi benefici economici saranno fruiti dall'impresa. Secondo la tipologia di operazione, i ricavi sono rilevati solo quando sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- vendita di beni:
 - i rischi e i benefici significativi della proprietà dei beni sono trasferiti all'acquirente;
 - l'effettivo controllo sui beni venduti e il normale livello continuativo di attività associate con la proprietà sono cessate;
 - i costi sostenuti o da sostenere sono determinabili in modo attendibile;
- prestazione di servizi:
 - lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento può essere attendibilmente misurato;
 - i costi sostenuti per l'operazione e i costi da sostenere per completarla possono essere determinati in modo attendibile.

Con riguardo all'attività immobiliare, si segnala che le cessioni dei beni immobiliari possono avvenire o direttamente o tramite la cessione delle società proprietarie dei beni stessi, secondo gli accordi intercorsi fra le parti. Pertanto quando la vendita di una partecipazione (collegata, o in Joint venture) rappresenta il realizzo per cessione di una iniziativa immobiliare, la plusvalenza relativa alla vendita della partecipazione viene inclusa nel risultato operativo nella voce "Plusvalenze da cessione partecipazioni".

Interessi e oneri finanziari

I proventi finanziari sono riconosciuti a conto economico in funzione della competenza temporale, sulla base degli interessi maturati utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

Gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per le quali normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (qualifying asset ai sensi dello IAS 23 – Oneri finanziari) sono capitalizzati ed ammortizzati lungo la vita utile della classe di beni cui essi si riferiscono. Tutti gli altri oneri finanziari sono rilevati a conto economico.

Imposte

Le imposte rappresentano la somma delle imposte correnti e differite. Le imposte sul reddito, nel contesto del Bilancio Carve Out al 30 giugno 2014, sono riconosciute sulla base della miglior stima dell'aliquota media ponderata attesa per l'intero esercizio.

Le imposte correnti sono basate sul risultato imponibile dell'esercizio. Il reddito imponibile differisce dal risultato riportato nel conto economico poiché esclude componenti positive e negative che saranno tassabili o deducibili in altri esercizi e esclude inoltre voci che non saranno mai tassabili o deducibili. La passività per imposte correnti è calcolata utilizzando le aliquote vigenti o di fatto vigenti alla data di chiusura dei rispettivi bilanci, tenendo conto inoltre degli effetti derivanti dall'attivazione nell'ambito del gruppo del consolidato locale nazionale.

Le imposte differite sono le imposte che ci si aspetta di pagare o di recuperare sulle differenze temporanee fra il valore contabile delle attività e delle passività ed il corrispondente valore fiscale utilizzato nel calcolo dell'imponibile fiscale, contabilizzate secondo il metodo della passività. Le passività fiscali differite sono generalmente rilevate per tutte le differenze temporanee imponibili, mentre le attività fiscali differite sono rilevate nella misura in cui si ritenga probabile che vi saranno risultati fiscali imponibili in futuro che consentano l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili. Le attività e passività differite non sono rilevate se le differenze temporanee derivano da avviamento o dall'iscrizione iniziale (non in operazioni di aggregazioni di imprese) di altre attività o passività in operazioni che non hanno influenza né sul risultato contabile né sul risultato imponibile.

Le passività fiscali differite sono rilevate sulle differenze temporanee imponibili relative a partecipazioni in imprese controllate, collegate ed a controllo congiunto, ad eccezione dei casi in cui il Gruppo sia in grado di controllare l'annullamento di tali differenze temporanee e sia probabile che queste ultime non si annulleranno nel prevedibile futuro.

Il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto ad ogni data di chiusura dell'esercizio e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentire in tutto o in parte il recupero di tali attività.

Le imposte differite sono calcolate in base all'aliquota fiscale che ci si aspetta sarà in vigore al momento del realizzo dell'attività o dell'estinzione della passività. Le imposte differite sono imputate direttamente al conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci rilevate direttamente a patrimonio netto, nel qual caso anche le relative imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

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

Raggio di Luna (in qualità di capogruppo) e la quasi totalità delle società controllate hanno aderito nel corso degli esercizi, ricompresi nel presente documento, al consolidato fiscale nazionale della

controllante Raggio di Luna 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.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Immobili, impianti e macchinari

Gli immobili, impianti e macchinari utilizzati per la produzione o la fornitura di beni e servizi o per scopi amministrativi sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati. I beni composti da componenti di importo significativo, con vite utili differenti sono contabilizzati separatamente.

Gli immobili in corso di costruzione per fini produttivi e per uso amministrativo sono iscritti al costo, al netto delle svalutazioni per perdite di valore. Il costo include eventuali onorari professionali. Il Gruppo effettua inoltre la capitalizzazione, ove applicabile, degli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di assets definibili come "qualifying", come previsto dal principio IAS 23R.

Gli ammortamenti vengono rilevati a partire dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile per l'uso, oppure è potenzialmente in grado di fornire i benefici economici ad esso associati.

L'ammortamento viene determinato in ogni periodo a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni e, in caso di dismissione, fino al termine dell'utilizzo.

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

fabbricati:	(*) 2% e dal 1,4% a 6,67%
impianti:	(*) 6,6% e dal 10% a 19%
attrezzature commerciali:	da 5,5% a 15%
mobili e macchine ordinarie d'ufficio:	dal 12% al 20%
macchine elettroniche ed elettriche:	20%
automezzi:	dal 20% al 25%
Autovetture:	25%
Costruzioni leggere	10%

(*) Tali aliquote si riferiscono a fabbricati e ad impianti di nuovo acquisto per cui è stata attribuita una vita teorica rispettivamente di 50 anni e di 15 anni.

I terreni, sia liberi da costruzione sia annessi a fabbricati civili e industriali, non sono ammortizzati in quanto elementi a vita utile illimitata, ad eccezione di quelli che, per loro natura, sono soggetti a deperimento fisico nel corso del tempo. Le migliorie sui beni di terzi sono classificate nelle immobilizzazioni materiali, in base alla natura del costo sostenuto e sono ammortizzate nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo se dipendente dal conduttore. Le spese incrementative e di manutenzione che producono un significativo e tangibile incremento della capacità produttiva o della sicurezza dei cespiti o che comportano un allungamento della vita utile degli stessi, vengono

capitalizzate e portate ad incremento del cespite su cui vengono realizzate ed ammortizzate in relazione alla vita utile residua del cespite stesso cui fanno riferimento, rideterminata alla luce del beneficio apportato da tali investimenti.

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

Le immobilizzazioni materiali relative alle società, facenti parti del Gruppo Carve Out, che redigevano i propri bilanci secondo principi contabili nazionali sono state iscritte secondo il criterio del costo storico, ad eccezione del complesso immobiliare denominato “Forum”, in relazione al quale il costo rivalutato, determinato in ottemperanza alla L. 2/2009, è stato ritenuto rappresentativo del fair value e quindi considerato sostituto del costo.

Leasing

I contratti di locazione sono classificati come locazioni finanziarie ogni qualvolta i termini del contratto sono tali da trasferire sostanzialmente tutti i rischi e i benefici della proprietà al locatario. Tutte le altre locazioni sono considerate operative. Le attività oggetto di contratti di locazione finanziaria sono rilevate come attività del Gruppo Carve Out al loro fair value alla data di stipulazione del contratto, rettificato degli oneri accessori alla stipula del contratto e degli eventuali oneri sostenuti per il subentro nel contratto, oppure, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il contratto di locazione. La corrispondente passività verso il locatore è inclusa nella situazione patrimoniale e finanziaria come passività per locazioni finanziarie. I pagamenti per i canoni di locazione sono suddivisi fra quota capitale e quota interessi in modo da raggiungere un tasso di interesse costante sulla passività residua. Gli oneri finanziari sono direttamente imputati al conto economico.

Eventuali operazioni di vendita e retro locazione con contratto di leasing finanziario vengono contabilizzate in accordo con la sostanza dell'operazione, che rappresenta un mezzo con il quale il locatore procura mezzi finanziari al locatario, avendo il bene come garanzia. Coerentemente eventuali eccedenze del corrispettivo di vendita rispetto al valore contabile non sono considerate proventi ma differite e rilevate sulla durata del leasing.

I costi per canoni di locazione derivanti da locazioni operative sono iscritti a quote costanti in base alla durata del contratto. I benefici ricevuti o da ricevere o corrisposti o da corrispondere a titolo di incentivo per entrare in contratti di locazione operativa sono anch'essi iscritti a quote costanti sulla durata del contratto.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari, rappresentati da immobili posseduti per la concessione in affitto e per l'apprezzamento in termini di capitale, sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati.

Occorre rilevare che in considerazione delle modifiche intervenute nello IAS 40 la voce in oggetto include altresì gli immobili in corso di sviluppo destinati alla concessione in locazione o aventi finalità non ancora determinate.

Restano validi i criteri di valutazione ed iscrizione descritti al paragrafo precedente “Immobili, impianti e macchinari”.

Attività immateriali

Le attività sono iscritte al costo di acquisto, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati.

L'ammortamento è effettuato sistematicamente in quote costanti per il periodo della loro prevista utilità futura.

Perdita di valore di attività

Ad ogni data di redazione del bilancio, il Gruppo Carve Out rivede il valore contabile delle proprie attività materiali e immateriali per determinare se vi siano indicatori che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora questi indicatori esistano, viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione.

Le attività immateriali a vita utile indefinita, tra cui l'avviamento, vengono verificate annualmente e ogniqualvolta vi è un'indicatore di una possibile perdita di valore al fine di determinare se vi sono perdite di valore.

Allo scopo di valutare eventuali perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In particolare relativamente al business immobiliare tale valutazione viene effettuata sui singoli immobili o aree edificabili e per il settore intrattenimento sulle diverse unità generatrici di cassa (concidenti con le singole *Arene-Venues*). Dove non è possibile stimare il valore recuperabile di una attività individualmente, il Gruppo Carve Out effettua la stima del valore recuperabile della unità generatrice di flussi finanziari a cui l'attività appartiene.

L'ammontare recuperabile è il maggiore fra il fair value al netto dei costi di vendita e il valore d'uso. Nella determinazione del valore d'uso, i flussi di cassa futuri stimati sono scontati al loro valore attuale utilizzando un tasso al lordo delle imposte che riflette le valutazioni correnti di mercato del valore del denaro e dei rischi specifici dell'attività.

Se l'ammontare recuperabile di una attività (o di una unità generatrice di flussi finanziari) è stimato essere inferiore rispetto al relativo valore contabile, esso è ridotto al minor valore recuperabile. Una perdita di valore è rilevata nel conto economico.

Quando una svalutazione non ha più ragione di essere mantenuta, il valore contabile dell'attività (o dell'unità generatrice di flussi finanziari), ad eccezione dell'avviamento, è incrementato al nuovo valore derivante dalla stima del suo valore recuperabile, ma non oltre il valore netto di iscrizione che l'attività avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione per perdita di valore. Il ripristino del valore è imputato al conto economico.

In relazione al patrimonio immobiliare le valutazioni sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti. In detto ambito, in considerazione del bene oggetto di valutazione, si precisa che i criteri adottati sono:

- metodo della trasformazione: basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua l'operazione immobiliare; i flussi di cassa sono il risultato della differenza fra costi e ricavi;
- metodo comparativo diretto: basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze commerciali;

- metodo reddituale: basato sul valore attuale dei redditi potenziali futuri di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato.

In relazione alle partecipazioni, tenuto conto della natura delle stesse (principalmente società che detengono immobili), le valutazioni del valore recuperabile sono sviluppate sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare i plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti dalle sopracitate perizie immobiliari.

Attività finanziarie disponibili per la vendita

Le partecipazioni in altre imprese e gli altri titoli inclusi nell'attivo non corrente sono classificati come attività finanziarie disponibili per la vendita (available for sale). Sono costituite da strumenti rappresentativi di patrimonio netto e sono valutati al fair value o al costo, nel caso in cui il fair value non sia stimabile in modo attendibile.

L'adeguamento del fair value in periodi successivi viene riconosciuto direttamente nel patrimonio netto.

In caso di vendita dell'attività, gli utili/perdite rilevati fino a quel momento nel patrimonio netto devono essere riconosciuti a conto economico.

Le perdite di valore di un'attività finanziaria classificata come disponibile per la vendita già riconosciute a conto economico non possono essere ripristinate.

Rimanenze

Le rimanenze, costituite principalmente da aree da edificare, immobili in costruzione e ristrutturazione ed immobili destinati alla vendita, sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di produzione ed il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto o di produzione è inclusivo degli oneri accessori, di ristrutturazione o urbanizzazione sostenuti ed è rettificato per riflettere il maggior valore attribuito agli stessi beni al momento dell'acquisizione delle partecipazioni nelle società che ne sono proprietarie.

Il Gruppo inoltre, ove applicabile capitalizza gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di assets definibili come "qualifying", come previsto dal principio IAS 23R.

Il valore di mercato dei beni è determinato sulla base di apposite perizie di terzi, periodicamente aggiornate.

In particolare gli immobili destinati alla vendita sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato desunto da transazioni di immobili simili per zona e tipologia. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita. Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

Crediti

I crediti rappresentati da crediti finanziari sono iscritti al costo rappresentato dal fair value, incrementato dei costi di transazione direttamente attribuibili. In seguito sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

I crediti non performing (NPL) acquistati a prezzi significativamente inferiori ai valori nominali, inclusi nell'attivo non corrente e nell'attivo corrente sono classificati come crediti e sono valutati al loro costo ammortizzato. Si procede all'adeguamento del valore contabile dei crediti non performing ogniqualvolta vi sia una modifica nella stima dei flussi di cassa attesi. Le eventuali differenze sono riconosciute a conto economico. I crediti commerciali e gli altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo sono rilevati al loro valore nominale ridotto al presunto valore di realizzo tramite il fondo svalutazione crediti.

Attività finanziarie detenute per la negoziazione

Le attività finanziarie detenute per la negoziazione sono iscritte e valutate ogni fine periodo al fair value. Gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni nel fair value sono imputati al conto economico.

Disponibilità liquide

La voce relativa alle disponibilità liquide include cassa, conti correnti bancari, depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

Attività non correnti detenute per la vendita

Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) classificati come detenuti per la vendita sono valutati al minore tra il loro precedente valore di carico e il valore di mercato al netto dei costi di vendita. Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) sono classificate come detenute per la vendita quando si prevede che il loro valore di carico sarà recuperato mediante un'operazione di cessione anziché il loro utilizzo nell'attività operativa dell'impresa. Questa condizione è rispettata solamente quando la vendita è considerata altamente probabile e l'attività (o il gruppo di attività) è disponibile per un'immediata vendita nelle sue condizioni attuali.

Patrimonio Netto

In considerazione delle finalità del presente Bilancio Semestrale Carve Out le voci relative al Patrimonio Netto sono state aggregate senza pertanto distinguere tra Capitale sociale e Riserve, essendo la grandezza in oggetto riconducibile al valore delle attività nette oggetto di fusione.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value, come stabilito dallo IAS 39.

Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

Fair value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività attribuibili ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del fair value dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta

coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.

Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta nel documento o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata nel patrimonio netto. L'utile o la perdita cumulati sono stornati dal patrimonio netto e contabilizzati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico dell'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti a conto economico.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono riconosciute inizialmente al fair value, al netto dei costi di transazione direttamente attribuibili.

In seguito sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi rischi ed oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali di natura legale o implicita, che derivano da eventi passati, per l'adempimento delle quali è probabile che si renderà necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione della Direzione e sono attualizzati quando l'effetto è significativo.

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

Il fondo trattamento di fine rapporto è considerato un piano a benefici definiti.

Il debito e il costo del periodo rilevato a conto economico in relazione ai benefici forniti, sono determinati utilizzando il metodo della proiezione dell'unità di credito (Projected Unit Credit Method), effettuando le valutazioni attuariali alla fine di ogni esercizio. A fini del presente documento, è stato adottato l'emendamento allo IAS 19 a partire dall'1 gennaio 2011; tale emendamento elimina la possibilità di differire il riconoscimento degli utili e delle perdite attuariali con il metodo del corridoio, richiedendo la presentazione nella situazione patrimoniale e finanziaria del deficit o surplus del fondo nella sua interezza, ed il riconoscimento separato nel conto economico delle componenti di costo legate alla prestazione lavorativa e gli oneri finanziari netti, e l'iscrizione degli utili e perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione in ogni esercizio della passività e attività tra gli Altri utili/(perdite) complessivi.

Debiti commerciali

I debiti commerciali e gli altri debiti sono contabilizzati in base al metodo del costo ammortizzato che riflette a conto economico il tasso di interesse effettivo, rappresentato dal tasso che sconta i flussi di cassa futuri attesi fino al valore di carico dell'attività correlata.

Stime ed assunzioni

La redazione del documento informativo e delle relative note in applicazione dei principi IFRS richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili.

In tale contesto la situazione di incertezza causata dall'attuale situazione di crisi economica e finanziaria ed in particolare la progressiva contrazione del mercato immobiliare, all'interno del quale il Gruppo opera, si è riflessa in un incremento della volatilità dei prezzi ed in una riduzione del numero di transazioni comparabili utilizzabili ai fini valutativi. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e evidenziato altri fattori di incertezza nelle stime; pertanto non è possibile escludere, che si concretizzino risultati diversi dalle stime effettuate, che potrebbero richiedere rettifiche anche significative al valore contabile delle relative voci.

Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione sulla recuperabilità delle attività immateriali, dei beni immobili e delle partecipazioni, alla definizione delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico.

Si segnala, inoltre, che taluni processi valutativi, in particolare quelli più complessi quali la determinazione di eventuali perdite di valore di attività non correnti, sono generalmente effettuati in modo completo solo in sede di redazione del bilancio annuale, quando sono disponibili tutte le informazioni eventualmente necessarie, salvo i casi in cui vi siano indicatori di impairment che richiedano un'immediata valutazione di eventuali perdite di valore.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1 gennaio 2014

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni sono applicabili a partire dal 1° gennaio 2014:

- In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 10 – Bilancio Consolidato che sostituirà lo IAS 27 – Bilancio consolidato e separato, per la parte relativa al bilancio consolidato e il SIC-12 Consolidamento – Società a destinazione specifica (società veicolo). Il precedente IAS 27 è stato ridenominato Bilancio separato e disciplina il trattamento contabile delle partecipazioni nel bilancio separato. Le principali variazioni stabilite dal nuovo principio sono le seguenti:
 - secondo l'IFRS 10 vi è un unico principio base per consolidare tutte le tipologie di entità, e tale principio è basato sul controllo. Tale variazione rimuove l'incoerenza percepita tra il precedente IAS 27 (basato sul controllo) e il SIC 12 (basato sul passaggio dei rischi e dei benefici);

- è stata introdotta una definizione di controllo più solida rispetto al passato, basata su tre elementi: (a) potere sull'impresa acquisita; (b) esposizione, o diritti, a rendimenti variabili derivanti dal coinvolgimento con la stessa; (c) capacità di utilizzare il potere per influenzare l'ammontare di tali rendimenti;
- l'IFRS 10 richiede che un investitore, per valutare se ha il controllo sull'impresa acquisita, si focalizzi sulle attività che influenzano in modo sensibile i rendimenti della stessa;
- l'IFRS 10 richiede che, nel valutare l'esistenza del controllo, si considerino solamente i diritti sostanziali, ossia quelli che sono esercitabili in pratica quando devono essere prese le decisioni rilevanti sull'impresa acquisita;
- l'IFRS 10 prevede guide pratiche di ausilio nella valutazione se esiste il controllo in situazioni complesse, quali il controllo di fatto, i diritti di voto potenziali, le situazioni in cui occorre stabilire se colui che ha il potere decisionale sta agendo come agente o principale, ecc.

In termini generali, l'applicazione dell'IFRS 10 richiede un significativo grado di giudizio su un certo numero di aspetti applicativi.

Il principio è stato applicato in modo retrospettivo. L'adozione di tale nuovo principio non ha comportato effetti sull'area di consolidamento del Gruppo Carve Out.

- In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 11 – Accordi di compartecipazione che sostituirà lo IAS 31 – Partecipazioni in Joint Venture ed il SIC-13 – Imprese a controllo congiunto – Conferimenti in natura da parte dei partecipanti al controllo congiunto. Il nuovo principio, fermi restando i criteri per l'individuazione della presenza di un controllo congiunto, fornisce dei criteri per il trattamento contabile degli accordi di compartecipazione basati sui diritti e sugli obblighi derivanti da tali accordi piuttosto che sulla forma legale degli stessi, distinguendo tra joint venture e joint operation. Secondo l'IFRS 11, l'esistenza di un veicolo separato non è una condizione sufficiente per classificare un accordo di compartecipazione come una joint venture. Per le joint venture, dove le parti hanno diritti solamente sul patrimonio netto dell'accordo, il principio stabilisce come unico metodo di contabilizzazione nel bilancio consolidato il metodo del patrimonio netto. Per le joint operation, dove le parti hanno diritti sulle attività e obbligazioni per le passività dell'accordo, il principio prevede la diretta iscrizione nel bilancio consolidato (e nel bilancio separato) del pro-quota delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi derivanti dalla joint operation.

Il nuovo principio è applicabile in modo retrospettivo. In termini generali, l'applicazione dell'IFRS 11 richiede un significativo grado di giudizio in certi settori aziendali per quanto riguarda la distinzione tra joint venture e joint operation. A seguito dell'emanazione del nuovo principio IFRS 11, lo IAS 28 – Partecipazioni in imprese collegate è stato emendato per comprendere nel suo ambito di applicazione, dalla data di efficacia del principio, anche le partecipazioni in imprese a controllo congiunto. L'adozione di tale nuovo principio non ha comportato effetti sull'area di consolidamento del Gruppo Carve Out.

- In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 12 – Informazioni aggiuntive su partecipazioni in altre imprese che è un nuovo e completo principio sulle informazioni aggiuntive da fornire nel bilancio consolidato per ogni tipologia di partecipazione, ivi incluse quelle in imprese controllate, gli accordi di compartecipazione, collegate, società a destinazione specifica ed altre società veicolo non consolidate. Il principio è applicabile in modo

retrospettivo. L'adozione di tale nuovo principio non ha comportato effetti sulle informazioni fornite nella nota integrativa al bilancio consolidato del Gruppo Carve Out.

- In data 16 dicembre 2011 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo IAS 32 – Strumenti Finanziari: esposizione nel bilancio, per chiarire l'applicazione di alcuni criteri per la compensazione delle attività e delle passività finanziarie presenti nello IAS 32. Gli emendamenti si applicano in modo retrospettivo. L'adozione di tale nuovo principio non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo Carve Out.
- Il 28 giugno 2012 lo IASB ha pubblicato il documento Consolidated Financial Statements, Joint Arrangements and Disclosure of Interests in Other Entities: Transition Guidance (Amendments to IFRS 10, IFRS 11 and IFRS 12). Il documento chiarisce le regole di transizione dell'IFRS 10 Bilancio consolidato, IFRS 11 Joint Arrangements e l'IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities. Queste modifiche si applicano, unitamente ai principi di riferimento.
- Il 31 ottobre 2012 sono stati emessi gli emendamenti all'IFRS 10, all'IFRS 12 e allo IAS 27 “Entità di investimento”, che introducono un'eccezione al consolidamento di imprese controllate per le società di investimento, ad eccezione dei casi in cui le loro controllate forniscano servizi che si riferiscono alle attività di investimento di tali società. In applicazione di tali emendamenti, le società di investimento devono valutare i propri investimenti in controllate a fair value. I seguenti criteri sono state introdotti per la qualificazione come società di investimento e, quindi, poter accedere alla suddetta eccezione: ;
 - ottenere fondi da uno o più investitori con lo scopo di fornire loro servizi di gestione degli investimenti;
 - impegnarsi nei confronti dei propri investitori a perseguire la finalità di investire i fondi esclusivamente per ottenere rendimenti dalla rivalutazione del capitale, dai proventi dell'investimento o da entrambi; e
 - misurare e valutare la performance di sostanzialmente tutti gli investimenti in base al fair value.

Tali emendamenti si applicano, unitamente ai principi di riferimento. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo Carve Out.

- Il 29 maggio 2013 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo IAS 36 - Riduzione di valore delle attività – Informazioni integrative sul valore recuperabile delle attività non finanziarie. Le modifiche mirano a chiarire che le informazioni integrative da fornire circa il valore recuperabile delle attività (incluso l'avviamento) o unità generatrici di flussi finanziari, nel caso in cui il loro valore recuperabile si basi sul fair value al netto dei costi di dismissione, riguardano soltanto le attività o unità generatrici di flussi finanziari per le quali sia stata rilevata o ripristinata una perdita per riduzione di valore, durante l'esercizio. Le modifiche si applicano in modo retrospettivo. L'adozione di tali emendamenti non hanno comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo Carve Out.
- In data il 27 giugno 2013 lo IASB ha pubblicato emendamenti allo IAS 39 “Strumenti finanziari: Rilevazione e valutazione – Novazione di derivati e continuazione della contabilizzazione di copertura”. Le modifiche riguardano l'introduzione di alcune esenzioni ai requisiti dell'hedge accounting definiti dallo IAS 39 nella circostanza in cui un derivato esistente debba essere sostituito con un nuovo derivato in una specifica fattispecie in cui questa sostituzione sia nei

confronti di una controparte centrale (Central Counterparty –CCP) a seguito dell'introduzione di una nuova legge o regolamento. Le modifiche si applicano in modo retrospettivo. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo Carve Out.

In data 20 maggio 2013 è stata pubblicata l'interpretazione IFRIC 21 – Levies, che fornisce chiarimenti sul momento di rilevazione di una passività collegata a tributi (diversi dalle imposte sul reddito) imposti da un ente governativo per un'impresa che deve pagare tali tributi. Il principio affronta sia le passività per tributi che rientrano nel campo di applicazione, dello IAS 37 - Accantonamenti, passività e attività potenziali sia quelle per i tributi il cui timing e importo sono certi. L'adozione di tale nuova interpretazione non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo Carve Out.

Esposizione degli importi nelle note esplicative

Le informazioni contenute nel documento sono espresse in migliaia di euro se non diversamente specificato.

COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

CONTO ECONOMICO

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La composizione dei ricavi delle vendite e prestazioni è riportata nella seguente tabella:

Ricavi delle vendite e prestazioni	30 giu. 2014
Immobiliare	81.450
Intrattenimento	10.031
Servizi accessori ed altre attività	1.229
TOTALE	92.710

Vengono di seguito dettagliati i ricavi derivanti dall'attività immobiliare per il primo semestre 2014.

- 1) I ricavi da soggetti terzi per cessione di unità immobiliari realizzati nel periodo si riferiscono:
 - per 68.821 migliaia di euro alla cessione dell'edificio ad uso uffici denominato "U27" del comparto di Milanofiori Nord ad Assago di proprietà della controllata Milanofiori 2000, detta cessione ha generato un margine lordo positivo di 4.384 migliaia di euro;
 - per 1.508 migliaia di euro alla vendita di 4 appartamenti di residenza libera e 2 posti auto a Milanofiori Nord ad Assago; dette cessioni hanno generato un margine lordo positivo di 70 migliaia di euro;
 - per 500 migliaia di euro alla vendita di 30 posti auto a Milanofiori Nord ad Assago; detta cessione ha generato un margine lordo positivo di 119 migliaia di euro;
 - per 285 migliaia di euro alla vendita, da parte della controllata Bright S.r.l., di 2 unità abitative situate a Milano e Gorla Minore (VA);
 - per 260 migliaia di euro alla vendita di un'unità abitativa situata a Roma;
 - per 243 migliaia di euro alla vendita di una unità abitativa e 2 posti auto facenti parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2 S.r.l.;
 - per 80 migliaia di euro alla cessione di tre lotti di terreno situati nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna S.r.l.
- 2) Gli affitti attivi da terzi si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del gruppo di società rientranti nel perimetro di Carve Out e i più significativi sono dettagliati come segue:
 - Milanofiori 2000: 5.929 migliaia di euro, Assago (MI);
 - Brioschi Sviluppo Immobiliare: 1.181 migliaia di euro, Via Darwin MI – Lotto 1;
 - Brioschi Sviluppo Immobiliare: 791 migliaia di euro, Via Darwin MI – Lotto 2;
 - Brioschi Sviluppo Immobiliare: 602 migliaia di euro, Latina;

- Maimai S.r.l.: 407 migliaia di euro, Rottofreno (PC);
- Varsity S.r.l.: 210 migliaia di euro, Milano;
- Camabo S.r.l.: 91 migliaia di euro, Milano;
- Brioschi Gestioni: 25 migliaia di euro, Courmayeur (AO);
- Camabo Bologna: 72 migliaia di euro, Castel Maggiore (BO).

Inoltre nella voce sono compresi ricavi per affitti attivi verso il Gruppo Bastogi (parte correlata) per 439 migliaia di euro, relativi all'affitto della struttura alberghiera di Milanofiori Nord.

La struttura contrattuale di alcuni dei suddetti contratti di affitto prevede alcune agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi iniziali di locazione. Dette agevolazioni sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come previsto dal principio IAS 17, par. 33-34.

I ricavi per intrattenimento, relativi al Gruppo Forumnet, pari a 10.031 migliaia di euro fanno riferimento:

- per 3.555 migliaia di euro all'affitto spazi per la realizzazione di eventi;
- per 2.359 migliaia di euro alle sponsorizzazioni e pubblicità;
- per 1.998 migliaia di euro all'area Multisport;
- per 1.026 migliaia di euro alla realizzazione di spettacoli;
- per 286 migliaia di euro ai servizi Bar;
- per 303 migliaia di euro all'affitto spazi;
- per 123 migliaia di euro a ricavi da servizi di biglietteria;
- per 360 migliaia di euro ai ricavi relativi ai parcheggi;
- per 21 migliaia di euro ad altri ricavi.

I ricavi da servizi accessori sono principalmente riconducibili ai proventi generati da Milanofiori Energia S.p.A. in relazione al servizio di teleriscaldamento del comparto Milanofiori Nord. Essi includono la fornitura di energia all'albergo di Milanofiori. Occorre altresì rilevare che nel corso del periodo è stato ceduto il ramo d'azienda afferente i servizi di sorveglianza della società International Security Network S.r.l.

2. Altri ricavi e proventi

Ammontano a 14.904 migliaia di euro e si riferiscono principalmente:

- per 13.158 migliaia di euro alla plusvalenza realizzata il 27 maggio 2014 in relazione alla cessione a terzi dell'immobile convenzionalmente denominato "U10" da parte della controllata Milanofiori 2000; il prezzo di cessione è stato pari a 44.500 migliaia di euro oltre IVA;
- per 941 migliaia di euro ad addebiti a clienti per attività di personalizzazione di spazi svolte sull'edificio U27 dell'area D4 di Milanofiori Nord.

La voce in oggetto include altresì i contributi in conto esercizio riconosciuti dal Ministero dei beni Culturali in riferimento alla società Compagnia della Rancia, nonché i contributi in conto esercizio riconosciuti dalla Regione Lombardia e dalla Regione Emilia Romagna alla società Azienda Agricola Sant'Alberto (già Azienda Agricola Triulza).

3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore negativo per 56.246 migliaia di euro.

Per quanto attiene i decrementi la variazione si riferisce principalmente:

- per 63.428 migliaia di euro alla cessione da parte di Milanofiori 2000 dell'edificio ad uso uffici denominato "U27" del comparto di Milanofiori Nord ad Assago;
- per 1.438 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di 4 unità residenziali e 2 relative pertinenze a Milanofiori Nord;
- per 381 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di 30 posti auto a Milanofiori Nord;
- per 339 migliaia di euro alla cessione di 2 unità abitative situate a Milano e Gorla Minore (VA) di proprietà della controllata Bright S.r.l.;
- per 310 migliaia di euro alla cessione di un immobile a Milano di proprietà di Brioschi;
- per 278 migliaia di euro alla vendita di 1 unità abitativa e 2 posti auto dell'immobile di Cagliari di proprietà di Mip2 S.r.l.;
- per 264 migliaia di euro alla cessione di tre lotti di terreno situati nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna S.r.l..

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

- per 10.248 migliaia di euro ai lavori eseguiti sugli immobili ad Assago (Milano), nell'area D4 di proprietà di Milanofiori 2000 principalmente relativi all'edificazione dell'immobile U27, poi ceduto come sopra indicato;
- per 58 migliaia di euro ai lavori svolti sull'immobile a Cagliari di proprietà di MIP2.

Infine la voce include svalutazioni per 68 migliaia di euro riferibili agli immobili ad uso abitativo acquistati in sede di aste giudiziarie dalla controllata Bright nel corso degli anni precedenti.

4. Acquisti di beni immobiliari e altri beni

Ammontano a 125 migliaia di euro al 30 giugno 2014 e si riferiscono a materiale di consumo prevalentemente riconducibile alle attività del settore "Intrattenimento" (Gruppo Forumnet).

5. Costi per servizi

Al 30 giugno 2014 ammontano a 19.574 migliaia di euro e sono così composti:

Costi per servizi	30 giu. 2014
Costi incrementativi rimanenze	9.867
Energia elettrica ed altre utenze	1.392
Servizi realizzazione eventi	1.693
Prestazioni varie da terzi	869
Emolumenti ad amministratori e sindaci	1.448
Prestazioni legali ed amministrative	956
Manutenzione immobili	706
Spese pulizia	162
Commissioni e spese di intermediazione	776
Prestazioni revisione contabile	165
Spese per operazioni doganali	0
Assicurazioni	178
Pubblicità e comunicazione	150
Royalties e diritti d'immagine e d'autore	270
Altri costi	942
TOTALE	19.574

Il compenso agli amministratori e sindaci si compone della quota di competenza degli emolumenti deliberati dalle rispettive assemblee dei soci delle società rientranti nel perimetro di Carve Out, nonché dei compensi per incarichi speciali deliberati dal consiglio di amministrazione. Al 30 giugno 2014 la voce in oggetto include compensi *una tantum* riconosciuti ad un amministratore di una società controllata in relazione agli edifici oggetto di vendita nel semestre per complessivi 269 migliaia di euro.

La voce “Prestazioni legali ed amministrative” include oneri accessori alla vendita dell’edificio U27 e dell’edificio U10 rispettivamente per 364 migliaia di euro e 104 migliaia di euro.

La voce “Commissioni e spese di intermediazione” include oneri accessori alla vendita dell’edificio U27 per 475 migliaia di euro.

La voce “Energia elettrica ed altre utenze” comprende i costi per gas sostenuti dalla società Milanofiori Energia S.p.A., nei confronti di un soggetto correlato, per far fronte alla richiesta di riscaldamento a servizio di alcuni immobili del comparto di Assago.

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

La voce include inoltre costi relativi all’organizzazione degli eventi ospitati nelle varie strutture del Gruppo Forumnet nell’ambito del settore intrattenimento e oneri di varia natura, tra cui oneri di manutenzione e spese varie per gli immobili, per la parte residua.

Complessivamente, al netto degli effetti della voce “Costi incrementativi delle rimanenze”, dei costi accessori alle vendite degli edifici U27 e U10 e della voce costi di manutenzione, che ha registrato nel semestre un incremento rispetto all’esercizio precedente principalmente in ragione di alcuni interventi *una-tantum* nel comparto di Milanofiori Nord, continua nel periodo in esame la tendenza ad una generale riduzione dei costi per servizi, coerentemente con quanto previsto nei piani.

6. Costi per godimento beni di terzi

Al 30 giugno 2014 ammontano a 426 migliaia di euro:

Godimento beni di terzi	30 giu. 2014
Canone di locazione e spese	
- affitti passivi	249
- spese condominiali	63
Canoni di locazione attrezzature	
- noleggi e leasing	114
TOTALE	426

La voce si riferisce principalmente ai costi di locazione della sede sociale di Via G.B. Piranesi 10 a Milano. Gli spazi in questione sono stati infatti locati al Gruppo Brioschi dal Gruppo Bastogi (parte correlata) con un contratto di locazione con decorrenza 1 gennaio 2014 che prevede un corrispettivo annuo di 360 migliaia di euro oltre spese.

La voce comprende inoltre canoni di leasing e noleggi operativi.

7. Costi per il personale

La voce ammonta a 4.242 migliaia di euro e comprende, oltre alle retribuzioni liquidate nell'esercizio, i ratei per ferie maturate e non godute e la quota parte maturata delle mensilità aggiuntive. Analogamente, gli oneri sociali includono i contributi previdenziali a carico dell'impresa relativi alle suddette voci.

L'Organico delle società facenti parte del Gruppo Carve Out, risulta così ripartito:

Dipendenti	30 giu 2014
Categoria:	
- dirigenti	6
- quadri	18
- impiegati	64
- operai	13
- apprendisti	0
- contratti intermittenti o a chiamata	83
TOTALE	184

8. Ammortamenti e svalutazioni

Al 30 giugno 2014 l'ammontare della voce è pari a 5.241 di migliaia di Euro.

Il saldo è così composto:

Ammortamenti e svalutazioni	30 giu. 2014
Ammortamento attività materiali	5.174
Ammortamento attività immateriali	67
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	
TOTALE	5.241

9. Accantonamenti

Ammontano a 9 migliaia di euro e si riferiscono ad adeguamenti di stima di passività connesse ai contenziosi in essere.

10. Altri costi operativi

Ammontano a 5.221 migliaia di euro e risultano così costituiti:

Altri costi operativi	30 giu. 2014
Oneri incrementativi delle rimanenze	1.318
IMU	1.423
Svalutazione per rischi su crediti	131
Iva indetraibile	193
Altre imposte e tasse	413
Altre spese	1.743
TOTALE	5.221

La voce include oneri di edificazione degli immobili per 1.318 migliaia di euro. Detti importi sono stati anch'essi capitalizzati nei periodi di riferimento alla voce rimanenze come riportato al paragrafo "Variazione delle rimanenze" dove vengono peraltro riportate nel dettaglio le principali capitalizzazioni. La voce include inoltre imposte per 1.423 migliaia di euro, svalutazione dei crediti per adeguare il valore nominale degli stessi al loro effettivo valore di realizzo e altri costi di gestione.

11. Risultato da partecipazioni

La voce include i risultati, pro quota, conseguiti dalle partecipazioni in società collegate e joint venture, valutate con il metodo del patrimonio netto.

Tale voce è di seguito dettagliata:

Risultato da partecipazioni	30 giu. 2014
Generale di Costruzioni S.r.l. in liquidazione	33
Immobiliare Cascina Concorrezzo S.r.l.	(20)
TOTALE	13

12. Proventi (oneri) finanziari netti

La voce “Proventi (oneri) finanziari netti” ammonta al 30 giugno 2014 a 7.407 migliaia di euro ed è così composta:

Proventi (oneri) finanziari netti	30 giu. 2014
<i>Proventi finanziari</i>	729
- Da società correlate	28
- Altri	701
<i>Oneri finanziari</i>	(8.136)
- Oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	0
- Da società correlate	0
-Da altri	(8.136)
TOTALE	(7.407)

La voce “Proventi finanziari - Altri” è principalmente relativa al risultato della gestione del semestre dei crediti ipotecari in portafoglio, nonché alla valutazione al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d’interesse effettivo. Inoltre la voce include 74 migliaia di euro relativi alle quote di inefficacia dei derivati di copertura, 96 migliaia di euro relativi a proventi derivanti dalla valutazione dello strumento derivato di negoziazione posseduto dalla controllata Milanofiori 2000, oltre agli interessi maturati sui conti correnti bancari del Gruppo Carve Out.

Gli oneri finanziari verso altri si riferiscono principalmente agli oneri sostenuti sui finanziamenti concessi dal sistema bancario e sono esposti al netto degli oneri finanziari capitalizzati alla voce rimanenze per 579 migliaia di euro. In particolare, detti oneri si riferiscono allo sviluppo dell’edificio U27, ceduto nel corso del semestre.

La voce include altresì gli interessi passivi sui contratti di leasing finanziario per 970 migliaia di euro.

13. Imposte dell’esercizio

Imposte dell'esercizio	30 giu. 2014
Imposte correnti	1.434
Imposte differite	1.009
TOTALE	2.443

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

14. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 38.404 migliaia di euro (39.819 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
Al 1 gennaio 2014	65.641	21.793	9.090	96.524
Incrementi	16	11	255	282
Decrementi	0	0	(58)	(58)
Al 30 giugno 2014	65.657	21.804	9.287	96.748
Ammortamenti accumulati				
Al 1 gennaio 2014	(32.795)	(15.640)	(8.270)	(56.705)
Ammortamenti del periodo	(1.031)	(431)	(204)	(1.666)
Decrementi per cessioni	0	0	27	27
Al 30 giugno 2014	(33.826)	(16.071)	(8.447)	(58.344)
Svalutazioni				
Al 1 gennaio 2014	0	0	0	0
Altre riclassifiche				0
Al 30 giugno 2014	0	0	0	0
Valore contabile				
Al 1 gennaio 2014	32.846	6.153	820	39.819
Al 30 giugno 2014	31.831	5.733	840	38.404

La riduzione dei valori avvenuta nel corso dell'esercizio è principalmente attribuibile al processo di ammortamento dei beni.

La composizione dei Terreni e fabbricati, nonché degli Impianti e macchinari inclusi nella voce in oggetto è riportata nell'Allegato 1.

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

La voce "Immobili, impianti, macchinari e altri beni" in oggetto comprende principalmente:

- la centrale di cogenerazione per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare Milanofiori Nord, di proprietà della controllata Milanofiori Energia S.p.A. (6.752 migliaia di euro); 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, o problematiche connesse con il mantenimento della piena occupazione, potrebbero comportare effetti negativi sulla recuperabilità dei valori in oggetto;

- migliorie relative ai costi sostenuti per la ristrutturazione del Palazzo dello Sport di Roma ("PalaLottomatica"); in questo ambito si segnala che la concessione per la gestione del Palazzo dello Sport è in essere fino al 14 settembre 2016;
- il palazzo polifunzionale di Assago, denominato "Mediolanum Forum" di proprietà della controllata Forum Immobiliare S.r.l.; e l'immobile denominato "Teatro della Luna", concesso in locazione alla Forum Immobiliare S.r.l. in base al contratto stipulato con Banca Italease avente scadenza 1 giugno 2022.

15. Investimenti Immobiliari

Ammontano a 221.215 migliaia di euro (253.325 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
Costo storico			
Al 1 gennaio 2014	246.098	46.531	292.629
Incrementi	221	33	254
Decrementi	(24.216)	(7.131)	(31.347)
Riclassifiche a rimanenze	0	0	0
Al 30 giugno 2014	222.103	39.433	261.536
Ammortamenti accumulati			
Al 1 gennaio 2014	(22.306)	(15.033)	(37.339)
Ammortamenti del periodo	(1.985)	(1.523)	(3.508)
Decrementi per cessioni	1.156	1.335	2.491
Al 30 giugno 2014	(23.135)	(15.221)	(38.356)
Svalutazioni			
Al 1 gennaio 2014	(1.890)	(75)	(1.965)
Svalutazione dell'esercizio	0	0	0
Variazioni	0	0	0
Al 30 giugno 2014	(1.890)	(75)	(1.965)
Valore contabile			
Al 1 gennaio 2014	221.902	31.423	253.325
Al 30 giugno 2014	197.078	24.137	221.215

La composizione della voce in oggetto, è riportata nell'Allegato 1.

La voce decrementi si riferisce principalmente alla cessione dell'edificio "U10", il cui prezzo di cessione è stato pari a 44.500 migliaia di euro oltre IVA.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano, detenuto dalla controllata L'Orologio, occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. È da segnalare che il 31 luglio 2014 la società ha sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo che contempla l'impegno a permutare con il Comune di Milano detto immobile di proprietà, con gli immobili comunali di via Zama 23 e via Trivulzio 18 a Milano. Il perfezionamento dell'operazione è subordinato alle favorevoli delibere della Giunta comunale (avvenuta il 31 luglio 2014) e del Consiglio comunale di Milano.

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. Peraltro, la prospettata operazione di permuta con il Comune di Milano dovrebbe comunque permettere di recuperare un valore non inferiore al valore netto contabile di bilancio.

Nel portafoglio immobiliare non sono inclusi gli asset delle partecipazioni nelle joint venture e nelle società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto (Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare, Immobiliare Cascina Concorezzo), proprietarie rispettivamente del complesso immobiliare a Modena e dei terreni agricoli e dei cascinali a Lacchiarella (Milano).

Si forniscono di seguito ulteriori informazioni sulla categoria investimenti immobiliari in relazione ai canoni riscossi e al tasso di rendimento medio basato sul valore contabile dei principali beni immobiliari:

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni su base semestrale	Tasso di rendimento annuo previsto a regime su valore contabile
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	59.422	1.904	6%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	59.509	3.118	10% (*)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 2 Milano	39.487	791	4% (*)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 1 Ed.1 Milano	3.867	1.181	12%
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 1 Ed. 8 Milano	3.977		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 1 Ed. 16 Milano	2.344		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 1 Ed. 17 Milano	1.335		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Posti auto Via Pichi, Milano	1.156		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 1 Ed.14-1c,13, 20, 21, 26, 27, Milano	7.169		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Centro commerciale a Latina	8.853	602	14%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	8.201	407	10%
Camabo srl	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 1 Ed. 22 Milano	1.063	91	17%
Varsity srl	Immobili in P.le Baracca, Milano	2.328	119	10%
Varsity srl	Immobili in Via Ariosto, Milano	342	36	21%
Varsity srl	Immobili in P.zza Conciliazione, Milano	815	47	11%

(*) L'immobile in oggetto non risulta integralmente locato alla data di redazione del presente documento.

16. Attività immateriali

Ammontano a 293 migliaia di euro al 30 giugno 2014 (341 migliaia di euro al 31 dicembre 2013). La voce comprende prevalentemente software e altre immobilizzazioni immateriali.

La variazione dei valori avvenuta nel corso del semestre è principalmente attribuibile al processo di ammortamento.

17. Partecipazioni

Ammontano a 22 migliaia di euro al 30 giugno 2014 (21 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) e si riferiscono a partecipazioni minori.

Di seguito vengono esposti la ragione sociale, la sede legale, la data di chiusura dell'esercizio, il capitale sociale e la percentuale di possesso detenuta dalla Capogruppo Raggio di Luna S.p.A. o da altre imprese controllate, dalle società rientranti nel perimetro di Carve Out. In ragione della natura e finalità del presente documento nell'elenco di seguito esposto non sono incluse le partecipazioni detenute nel Gruppo Bastogi.

Il dettaglio delle società controllate al 30 giugno 2014, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

CARVE-OUT AL 30 GIUGNO 2014

**ELENCO DELLE SOCIETA' CONTROLLATE
I CUI BILANCI SONO STATI CONSOLIDATI CON IL METODO INTEGRALE**

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
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
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
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
Forumnet Eventi spa in liquidazione	Roma	31 dicembre	255	Forumnet Holding spa	51,00
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
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

Si segnala che, sussistendo le condizioni previste dall'IFRS10, la società di cartolarizzazione Initium viene consolidata integralmente.

18. Partecipazioni in società collegate

La movimentazione del semestre risulta dal seguente prospetto:

	Valore al 30 giu. 2014	Valore al 31 dic. 2013	% di possesso	
	30 giu. 2014	31 dic. 2013	30 giu. 2014	31 dic. 2013
Generale di Costruzioni srl in liquidazione (*)				
- Costo	3.717	3.717	40%	40%
- (quota parte delle perdite post acq.)	(3.717)	(3.717)		
	0	0		
Rende One srl				
- Costo	200	200	20%	20%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0		
	200	200		
TOTALE	200	200		

(*) la quota parte di perdite complessive di pertinenza del Gruppo ammonta a 4.040 migliaia di euro (4.073 migliaia di euro al 31 dicembre 2013); la parte eccedente il valore della partecipazione è stata imputata a fondo svalutazione crediti verso società correlate non correnti..

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 30 giugno 2014 è di seguito esposto:

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro		
			CAPITALE SOCIALE	PERCENTUALE	
				DIRETTA	INDIRETTA
Generale di Costruzioni srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	Euro	50	40,00
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	Euro	63	20,00

La società collegata Generale di Costruzioni è stata messa in liquidazione nel mese di luglio 2013.

19. Partecipazioni in joint venture

La movimentazione del semestre risulta dal seguente prospetto:

	Valore al 30 giu. 2014	Valore al 31 dic. 2013	% di possesso	
	30 giu. 2014	31 dic. 2013	30 giu. 2014	31 dic. 2013
Imm.re Cascina Concorezzo srl				
- Costo	567	567	50%	50%
- (quota parte delle perdite post acq.)	(535)	(515)		
	32	52		
Fondo Immob. Numeria Sviluppo Imm.				
- Costo	11.600	11.300	50%	50%
- (quota parte delle perdite post acq.)	(11.300)	(11.300)		
	300	0		
TOTALE	332	52		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 30 giugno 2014 è di seguito esposto:

RAGIONE SOCIALE	DATA DI CHIUSURA		CAPITALE SOCIALE	PERCENTUALE DI CONTROLLO	
	SEDE DELL'ESERCIZIO			DIRETTA	INDIRETTA
	LEGALE	SOCIALE			
Immobiliare Cascina Concorezzo sr	Milano	31 dicembre	Euro	50	50,00
Fondo Immobiliare Numeria (*)	Treviso	31 dicembre	Euro	23.200	50,00

Trattasi di Fondo immobiliare chiuso. La voce capitale sociale si riferisce alle quote del Fondo sottoscritte al 50% dalla Capogruppo e che risultano versate dalla Società per 10.950 migliaia di euro.

Il Gruppo valuta le partecipazioni a controllo congiunto con il metodo del patrimonio netto.

20. Crediti verso società correlate (non correnti)

La composizione della voce, è di seguito dettagliata:

Crediti vs società correlate (non correnti)	30 giu. 2014	31 dic. 2013
Crediti non correnti:		
<i>verso Gruppo Bastogi</i>	-	-
<i>verso altre parti correlate</i>	2.054	2.046
TOTALE	2.054	2.046

Al 30 giugno 2014 ammontano a 2.054 migliaia di euro. I crediti verso altre parti correlate si riferiscono principalmente a finanziamenti alle società collegate e joint ventures, dettagliabili come segue:

- per 2.048 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 277 migliaia di euro alla collegata Generale di Costruzioni in liquidazione;
- per 158 migliaia di euro alla collegata Rende One;

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 435 migliaia di Euro 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.

21. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

La composizione della voce, è di seguito dettagliata:

Altri crediti e attività finanziarie non correnti	30 giu. 2014	31 dic. 2013
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	3.650	4.881
Crediti commerciali	4.763	5.680
Altri crediti	4.237	4.184
(Fondo svalutazione crediti)	(7.526)	(7.526)
TOTALE	5.124	7.219

I crediti ipotecari (Non Performing Loan) si riferiscono ai crediti della società di cartolarizzazione Initium e della controllata Brioschi Trading Immobiliare.

I crediti commerciali non correnti si riferiscono prevalentemente a:

- crediti commerciali per locazioni. In particolare alcuni dei contratti di locazione in essere prevedono alcune agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi iniziali di locazione. Dette agevolazioni sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come previsto dal principio IAS 17, par. 33-34;
- crediti relativi a contenziosi in essere in capo alla società Sintesi e che risultano integralmente svalutati.

La voce “Altri crediti” include principalmente crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione. Tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione.

22. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 5.096 migliaia di euro al 30 giugno 2014 (3.765 migliaia di euro del 31 dicembre 2013) e si riferiscono prevalentemente agli effetti fiscali sulle plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento ed alle imposte anticipate iscritte da alcune controllate sui fondi tassati, sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili, oltre che su eccedenze di interessi passivi illimitatamente riportabili e su costi a deducibilità futura. La determinazione di tali importi è stata effettuata in base alle prospettive di redditi imponibili futuri.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate ai fini IRES (stimabili in circa 23.409 migliaia di euro) relative:

- per 19.839 migliaia di euro a costi a deducibilità differita;
- per 3.570 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative alla controllante ed alcune sue controllate.

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.

Di seguito si riportano, al 30 giugno 2014, le differenze temporanee e le perdite fiscali suddivise per scadenza per le quali non sono state rilevate imposte anticipate:

(in migliaia di euro)	Totale al 30-06-2014	Anno di scadenza				
		2014	2015	2016	2017	Oltre 2017
Differenze temporanee deducibili	72.140	1.947	656	0	0	69.537 (*)
Perdite fiscali	12.983	7.596	80	115	210	4.982
Differenze temporanee e perdite fiscali su cui non sono state rilevate attività per imposte anticipate	85.123	9.543	736	115	210	74.519

(*) Importi per i quali non sono prevedibili i tempi di rientro

ATTIVITA' CORRENTI

23. Rimanenze

Ammontano a 167.588 migliaia di euro (224.106 migliaia di euro al 31 dicembre 2013).

La composizione della voce in oggetto, è riportata nell'Allegato 1.

La diminuzione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2013 è principalmente attribuibile all'effetto combinato di:

- un decremento di 63.428 migliaia di euro per effetto della cessione da parte di Milanofiori 2000 dell'edificio ad uso uffici U27 del comparto di Milanofiori Nord;
- un incremento di 9.960 migliaia di euro relativo ai costi di edificazione sostenuti nel periodo per il completamento del medesimo edificio;
- un decremento di 1.438 migliaia di euro per effetto della vendita da parte di Milanofiori 2000 di 4 unità residenziali e 2 relative pertinenze a Milanofiori Nord;
- un decremento di 339 migliaia di euro, al lordo della relativa svalutazione effettuata in esercizi precedenti, per effetto della cessione di 2 unità abitative situate a Milano e Gorla Minore (VA) di proprietà della controllata Bright;
- per 310 migliaia di euro alla cessione di un immobile a Roma di proprietà di Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- un decremento di 278 migliaia di euro, al lordo della relativa svalutazione effettuata in esercizi precedenti per effetto della vendita di 1 unità abitativa e 2 posti auto dell'immobile di Cagliari di proprietà di Mip2;
- per 264 migliaia di euro alla cessione di tre lotti di terreno situati nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- un decremento di 68 migliaia di euro per effetto di svalutazioni dei beni immobiliari.

La voce rimanenze è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 36.860 migliaia di euro (37.117 migliaia di euro al 31 dicembre 2013).

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

24. Attività finanziarie detenute per la negoziazione

Ammontano a 117 migliaia di euro al 30 giugno 2014 (118 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca Popolare di Vicenza detenute in portafoglio da Raggio di Luna e ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna e valutate a *fair value* facendo riferimento a valori di mercato.

25. Crediti Commerciali

Ammontano complessivamente a 7.418 migliaia di euro (9.025 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) e sono così suddivisi:

Crediti commerciali	30 giu. 2014			31 dic. 2013
	Credito	(Fondo svalutazione)	Valore netto	Valore netto
Gruppo Brioschi	4.848	(1.092)	3.756	4.408
Gruppo Forum	6.310	(3.239)	3.071	4.056
Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	593	(2)	591	561
TOTALE	11.751	(4.333)	7.418	9.025

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto dei relativi fondi svalutazione crediti pari a 4.333 migliaia di euro.

26. Crediti verso società correlate

Sono così composti:

Crediti vs società correlate	30 giu. 2014	31 dic. 2013
Crediti correnti:		
<i>verso Gruppo Bastogi</i>	5.783	4.137
<i>verso altre parti correlate</i>	74	375
TOTALE	5.857	4.512

I crediti verso il Gruppo Bastogi ammontano a 5.783 migliaia di euro (4.137 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) e si riferiscono prevalentemente al finanziamento di c/c con la società Raggio di Luna ed alle posizioni creditorie vantate dal Gruppo Brioschi in relazione a fatture emesse e da emettere per prestazioni di servizi e affitti.

27. Altri crediti ed attività correnti

Sono così composti:

Altri crediti ed attività correnti	30 giu. 2014	31 dic. 2013
Gruppo Sintesi e RdL	1.099	966
Gruppo Brioschi	2.281	9.967
Gruppo Forumnet	1.128	936
TOTALE	4.508	11.869

La voce altri crediti ed attività correnti, è prevalentemente riconducibile:

- al Gruppo Brioschi, per il credito IVA attribuibile alle attività di sviluppo immobiliare. La riduzione registrata nel semestre è conseguente alle vendite perfezionate dalla società controllata Milanofiori 2000. Il credito IVA al 30 giugno 2014 include inoltre l'ammontare di 1.105 migliaia di euro quali crediti Iva richiesti a rimborso già nell'esercizio 2013 dalla società controllata Milanofiori Energia;
- al gruppo Forumnet, per crediti verso biglietterie esterne vantate nei confronti delle società che curano la vendita degli spettacoli teatrali rappresentati presso il Teatro della Luna.

La voce inoltre comprende ratei e risconti attivi che si riferiscono principalmente ai costi di intermediazione su locazioni future, premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni.

28. Disponibilità liquide

Ammontano a 52.028 migliaia di euro al 30 giugno 2014 (23.115 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) e sono così composte:

Disponibilità liquide	30 giu. 2014	31 dic. 2013
Depositi bancari	51.989	22.906
Denaro e valori in cassa	39	209
TOTALE	52.028	23.115

A commento delle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide nel corso del semestre si rimanda al Rendiconto finanziario.

Al 30 giugno 2014 i depositi bancari ricomprendono 570 migliaia di euro (4.599 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) soggette a vincolo di utilizzo. Tali vincoli sono principalmente riferiti alle somme vincolate in considerazione di quanto previsto dalla convenzione bancaria sottoscritta da Milanofiori 2000 nell'esercizio 2013 (290 migliaia di euro) nonché ad un conto vincolato di Brioschi Sviluppo Immobiliare (200 migliaia di euro). La riduzione dei vincoli in oggetto, rispetto al 31 dicembre 2013, è principalmente relativa alla somma indisponibile (4.051 migliaia di euro) ricevuta da Milanofiori 2000 a titolo di caparra in sede di stipula del contratto preliminare di vendita dell'edificio U27 e svincolata con la vendita dello stesso.

29. Patrimonio netto di Gruppo

La movimentazione del patrimonio netto è riportata nella sezione relativa ai prospetti contabili.

La voce in oggetto al 30 giugno 2014, include gli Utili (Perdite) iscritti a Patrimonio Netto pari a 5.568 migliaia di euro, così composti:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico relativi alla riserva da cash flow hedge, che evidenzia un valore negativo pari a 5.374 migliaia di euro. Tale riserva si riferisce per 5.031 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura di Milanofiori 2000 e per 343 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura di Forum Immobiliare. In detto ambito occorre rilevare che nel corso del periodo sono stati chiusi i contratti derivati di copertura (Interest Rate Swap) in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare, la relativa riserva di cash flow hedge è stata pertanto rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti;
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico derivanti dalle ipotesi attuariali utilizzate per il calcolo del trattamento di fine rapporto, che evidenziano un valore negativo pari a 194 migliaia di euro.

30. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a 64.164 migliaia di euro al 30 giugno 2014 e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare.

31. Debiti verso banche (non correnti)

I debiti verso banche comprendono principalmente mutui ipotecari, finanziamenti e linee di credito ottenuti per finanziare la costruzione degli immobili di proprietà del Gruppo Carve Out ed ammontano a 186.147 migliaia di euro (78.472 migliaia di euro al 31 dicembre 2013). L'incremento del semestre è principalmente legato alla definizione dei nuovi accordi di finanziamento, che hanno permesso al Gruppo Brioschi di riposizionare nel medio-lungo periodo una parte rilevante del debito in essere, pari a complessivi 133.094 migliaia di euro. Il 23 maggio 2014 è infatti divenuta efficace la convenzione bancaria per la ristrutturazione dell'indebitamento finanziario di Brioschi Sviluppo Immobiliare e di alcune società controllate (Bright, Mip2, S'Isca Manna, Milanofiori Energia e Maimai), la cui procedura di sottoscrizione si era completata il 22 aprile 2014. 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 (per 36,1 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 29,9 milioni di euro con rimborso amortizing al 31 dicembre 2024 e 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 38,9 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 22,1 milioni di euro da parte di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa (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 9,8 milioni di euro in capo alla controllata.

Per completezza d'informativa si segnala che, con riferimento all'unico istituto bancario che non ha aderito alla menzionata convenzione è stato formalizzato nel mese di maggio 2014 uno specifico accordo che ha ripristinato la normale operatività del finanziamento.

Con riferimento alla posizione finanziaria al 30 giugno 2014 si rileva che risultano dunque integralmente regolarizzate tutte le posizioni del Gruppo Brioschi per effetto dei suddetti accordi perfezionati con il sistema bancario.

I finanziamenti ridefiniti dalla convenzione bancaria divenuta efficace nel mese di maggio 2014 con scadenza oltre l'esercizio successivo ammontano a complessivi 131.667 migliaia di euro e si riferiscono:

- per 38.894 migliaia di euro al mutuo di Brioschi a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin Lotto 2; le principali condizioni del mutuo in oggetto vengono riepilogate nel seguito:
 - scadenza: 2018 con un'opzione di eventuale riscadenziamento, a determinate condizioni usuali per operazioni simili, al massimo fino al 31 dicembre 2030;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno *spread* di 250 *basis point* (tasso interno di rendimento al 30 giugno 2014 pari a 2,91%);
 - 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) e in particolare di rispettare taluni valori con riferimento al rapporto fra debito relativo a ciascuna tranche del finanziamento ed il valore di mercato degli immobili a garanzia (i.e. LTV) e di rispettare taluni valori con riferimento al rapporto fra debito relativo a ciascuna tranche del finanziamento ed il valore di mercato degli immobili a garanzia e dei relativi costi (i.e. LTC); tale obbligo risulta sospeso fino al 31 dicembre 2017;

- per 36.038 migliaia di euro al consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva di Brioschi (oltre a Lenta Ginestra S.r.l. e Bright S.r.l.) ed ai relativi interessi maturati fino alla data del 31 dicembre 2013. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: rimborsi annui di 3.500 migliaia di euro (quota capitale e interessi) a partire dal 31 dicembre 2015 fino al 31 dicembre 2017, ed un'opzione di riscadenziamento dei residui 29,9 milioni di euro con rimborso *amortizing* al 31 dicembre 2024 al verificarsi di determinate condizioni;
 - scadenza: 31 dicembre 2018 con opzione di ulteriormente riscadenziare al 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 12 mesi, maggiorato di uno *spread* di 300 *basis point* fino al 31 dicembre 2015 e successivamente di 400 *basis point* (tasso interno di rendimento al 30 giugno 2014 pari a 4,39%);
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 25.710 migliaia di euro;

- l'importo del finanziamento è garantito dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo S.r.l. di titolarità di Brioschi;
- il finanziamento è inoltre garantito da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

Il finanziamento in oggetto ha ridefinito l'esposizione chirografaria complessiva in capo a Brioschi (33.418 migliaia di euro) nonché quella in capo alle controllate Lenta Ginestra S.r.l. (1.600 migliaia di euro) e Bright S.r.l. (3.341 migliaia di euro);

- per 23.118 migliaia di euro al parziale accollo liberatorio da parte di Brioschi Sviluppo Immobiliare dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra S.r.l.. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: rate annuali posticipate, con una moratoria sino al 31 dicembre 2018 sulle rate in conto capitale e sino al 31 dicembre 2014 sulle rate in conto interessi;
 - scadenza: 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno *spread* di 300 *basis point* fino al 31 dicembre 2015 e successivamente di 400 *basis point* (tasso interno di rendimento al 30 giugno 2014 pari a 4,25%);
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 23.118 migliaia di euro;
 - l'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per 50.400 migliaia di euro;
 - l'importo del finanziamento è garantito, in via subordinata al rimborso dell'esposizione chirografaria complessiva di cui sopra, dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo S.r.l. di titolarità di Brioschi;
- per 9.964 migliaia di euro al debito residuo dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia in capo alla controllata Lenta Ginestra S.r.l., rimodulato anch'esso nel medio lungo termine, con moratoria capitale ed interessi sino al 31 dicembre 2018. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: rate annuali posticipate;
 - scadenza: 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno *spread* di 325 *basis point*;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 8.945 migliaia di euro;
 - l'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per 50.400 migliaia di euro;
- per 4.698 migliaia di euro alla quota del mutuo erogato a MaiMai S.r.l. a valere sull'immobile di Rottofreno (Piacenza). Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
 - scadenza: 2023;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno *spread* di 100 *basis point*;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 2.779 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;

- per 4.663 migliaia di euro all'erogazione del mutuo ipotecario contratto da Milano Fiori Energia S.r.l.. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate trimestrali posticipate;
 - scadenza: 31 dicembre 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno *spread* di 150 *basis point*;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 2.799 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
- per 3.628 migliaia di euro al mutuo originariamente erogato alla società controllata Costanza S.r.l., ora incorporata nella Brioschi, 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 maggiorato di uno *spread* di 100 *basis point*;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 1.245 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 16.000 migliaia di euro;
 - nel marzo 2009 era stato stipulato, con finalità di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse, un contratto di Interest Rate Swap su tale finanziamento chiuso nel mese di maggio 2014;
- per 3.147 migliaia di euro al mutuo originariamente erogato alla società controllata Immobiliare Latina Fiori S.r.l., ora incorporata nella Brioschi, 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 maggiorato di uno *spread* di 100 *basis point*;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 883 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 15.000 migliaia di euro;
 - nel marzo 2009 era stato stipulato, con finalità di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse, un contratto di Interest Rate Swap su tale finanziamento chiuso nel mese di maggio 2014;
- per 3.056 migliaia di euro al mutuo ipotecario fondiario stipulato da Brioschi 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 30 giugno 2016;
 - scadenza: 2016;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno *spread* di 350 *basis point*;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 9.000 migliaia di euro;

- per 2.457 migliaia di euro al mutuo ipotecario fondiario di Brioschi finalizzato alla ristrutturazione dell'edificio 1 del complesso immobiliare a Milano – via Darwin. Le condizioni di tale mutuo, entrato in fase di ammortamento il 31 marzo 2014, sono le seguenti:
 - rimborso: rate trimestrali posticipate;
 - scadenza: 2023;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno *spread* di 525 *basis point*;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 1.449 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 5.600 migliaia di euro;
- per 933 migliaia di euro ad un mutuo ipotecario di Mip2 S.r.l. a valere sull'immobile a Cagliari in via Mameli. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate mensili posticipate;
 - scadenza: 2031;
 - tasso di riferimento: Euribor 1 mese maggiorato di uno *spread* di 165 *basis point*;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 729 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 4.648 migliaia di euro;
- per 619 migliaia di euro all'erogazione del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia S.r.l.. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate trimestrali posticipate;
 - scadenza: 31 marzo 2025;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno *spread* di 500 *basis point*;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 402 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 1.500 migliaia di euro;
- per 201 migliaia di euro al mutuo di S'Isca Manna S.r.l. a valere sull'immobile a Pula (Cagliari) denominato "Le Arcate". Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - scadenza: 2017;
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
 - tasso di riferimento Euribor 6 mesi maggiorato di uno *spread* di 105 *basis point*;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 2.200 migliaia di euro;
- per 203 migliaia di euro al mutuo di S'Isca Manna S.r.l. a valere sull'Hotel a Courmayeur. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - scadenza: 2017;
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno *spread* di 250 *basis point*;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 2.200 migliaia di euro;

- per 48 migliaia di euro al residuo del mutuo di S'Isca Manna S.r.l. a valere su una unità abitativa a Domus De Maria. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate semestrali posticipate;
 - scadenza: 2019;
 - tasso di riferimento Euribor 6 mesi maggiorato di uno *spread* di 100 *basis point*;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 6 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 4.191 migliaia di euro.

I debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio includono inoltre:

- 39.115 migliaia di euro relativi alla *Tranche A* del finanziamento ipotecario sottoscritto tra Milanofiori 2000, Banca IMI S.p.A., Intesa Sanpaolo e Banco Popolare S.c.a.p.a. (cfr. Capitolo 8, Paragrafo 8.2.1.1, del presente Documento Informativo) e ridefinito nell'ambito della Convenzione Milanofiori 2000 nei seguenti termini.

Con riferimento alla *Tranche A* la Convenzione Milanofiori 2000 ha previsto:

- la sospensione dei pagamenti delle quote capitale in scadenza nel periodo tra il 31 marzo 2013 ed il 30 settembre 2014 compresi, con previsione di rimborso al termine del periodo di moratoria (31 dicembre 2014) ovvero, qualora anteriore, al momento dell'incasso dei prezzi di vendita degli immobili U27 ed U10; pertanto, il 27 maggio 2014, con la cessione dell'edificio U10, sono state rimborsate le quote capitale scadute;
- la sospensione temporanea sino al 31 dicembre 2014, ulteriormente prorogabile al verificarsi di 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");
- la destinazione di parte dei proventi derivanti dalla vendita del lotto completamente edificato denominato U10 sito nel Comune di Assago nell'area Milanofiori Nord principalmente per il rimborso della *Tranche B* del finanziamento e, in via subordinata, per il rimborso della *Tranche A* del finanziamento;
- la destinazione di parte dei proventi derivanti dalla vendita dell'immobile U27 principalmente per il rimborso del finanziamento concesso ai sensi del finanziamento sottoscritto da Milanofiori 2000 per il completamento dei lavori dell'edificio U27 e, in via subordinata, della *Tranche B* del finanziamento in pool.

In detto ambito, per effetto della vendita dell'edificio U10, il 27 maggio 2014 è stato effettuato un rimborso anticipato di parte della *Tranche A* per 17.353 migliaia di euro, coerentemente con i meccanismi di rimborso anticipato previsti dalla Convenzione Milanofiori 2000.

Con riferimento invece alla *Tranche B*, la stessa risulta integralmente rimborsata per effetto dei rimborsi anticipati obbligatori previsti contrattualmente; 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 mentre il 27 maggio 2014 con la vendita dell'edificio U10 è stato effettuato il rimborso del debito residuo, coerentemente con le statuizioni della convenzione bancaria circa i meccanismi di rimborso anticipato.

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

- scadenza 2029;
- tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno *spread* di 325 *basis point* (tasso interno di rendimento al 30 giugno 2014 pari a 4,19%);
- il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 30.828 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*). In particolare: (i) un primo parametro dato dal rapporto tra i redditi da locazione degli immobili sui quali insiste l'ipoteca a garanzia del finanziamento e il debito in scadenza per capitale e interessi relativo a tale finanziamento (*i.e.* DSCR); e (ii) un secondo parametro dato dal rapporto tra l'ammontare erogato e il valore di mercato degli immobili sui quali insiste l'ipoteca (*i.e.* LTV). Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari rappresenta un “*evento rilevante*” che attribuisce alle banche finanziatrici il diritto di esercitare, nei termini previsti nel Contratto di Finanziamento in Pool, i rimedi contrattuali ivi previsti e quindi richiedere il rimborso del finanziamento, il pagamento dei relativi interessi e gli eventuali interessi di mora;

- 7.530 migliaia di euro riferiti alla quota a lungo termine del mutuo erogato a Forum Immobiliare dalla BPSC (ex Banca Popolare di Lodi) alle seguenti condizioni:

- importo originario: 25.000 migliaia di Euro
- tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno *spread* di 100 *basis point*;
- periodicità pagamenti: semestrale posticipato
- rata: costante
- numero rate: 30

Detto mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile polisportivo polifunzionale denominato “Mediolanum Forum” di Assago, per 50.000 migliaia di euro e da fideiussione emessa dalla consociata Sintesi 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. Non vi sono rate in scadenza oltre i 5 anni;

- 622 migliaia di euro relativi alla quota a lungo termine del mutuo ipotecario erogato ad All Events S.p.A. 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 dell'Istituto del Credito Sportivo. Tale fideiussione è controgarantita da Forumnet

Holding e da Sintesi, che hanno rilasciato una fideiussione di pari importo alla Banca Popolare di Lodi.

Non vi sono rate in scadenza oltre i cinque anni;

- 202 migliaia di euro relativi alla quota a lungo termine del mutuo ipotecario erogato ad All Events S.r.l. 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 dell'Istituto del Credito Sportivo. Tale fideiussione è contro garantita da Forumnet Holding e da Sintesi che hanno rilasciato una fideiussione di pari importo alla Banca Popolare di Lodi.

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;

- 1.494 migliaia di euro relativi alla quota a lungo termine del mutuo ipotecario erogato ad All Events S.p.A. 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 dell'Istituto del Credito Sportivo. Tale fideiussione è contro garantita da Forumnet Holding e da Sintesi che hanno rilasciato una fideiussione di pari importo alla Banca Popolare di Lodi.

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;

- 3.740 migliaia di euro relativi alla quota a lungo termine del mutuo ipotecario erogato a Varsity S.r.l. da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. 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 maggiorato di uno *spread* di 170 *basis point*;
- 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 2.652 migliaia di euro;

- 1.427 migliaia di euro relativi al mutuo di Brioschi a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin edificio 8. Con riferimento a detto finanziamento è stato formalizzato nel mese di maggio 2014 uno specifico accordo che ha ripristinato la normale operatività del finanziamento, in quanto l'istituto bancario erogante non ha aderito alla convenzione bancaria. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate trimestrali posticipate;
 - scadenza: 2018;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno *spread* di 135 *basis point*;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 7.200 migliaia di euro;
- 350 migliaia di euro relativi alla quota residua del mutuo ipotecario fondiario stipulato dalla controllata Bright S.r.l. a valere sul complesso edilizio ad uso prevalentemente abitativo (edilizia convenzionata) nell'area di Milanofiori Nord. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - scadenza: 2036;
 - rimborso: 100 rate trimestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno *spread* di 250 *basis point*;
 - l'importo residuo del mutuo è garantito da ipoteca sul terreno per 855 migliaia di euro;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 300 migliaia di euro.

La Convenzione Brioschi e la Convenzione Milanofiori 2000 hanno pertanto ridefinito complessivamente circa 185,2 milioni di euro al 30 giugno 2014 di impegni finanziari, riferiti sia alle suddette quote esigibili oltre l'esercizio sia alle relative quote a breve.

Si precisa che al 30 giugno 2014 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 471.000 migliaia di euro.

Per una migliore comprensione della situazione finanziaria debitoria complessiva del Gruppo Carve Out di seguito viene riportato un riepilogo nel quale sono esposte le principali iniziative in portafoglio e le passività finanziarie ad esse allocabili, così come suggerito dalla raccomandazione Consob n. 9017965 del 26 febbraio 2009:

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Complesso immobiliare in Via Darwin, Lotto 2, Milano	39.487	1.507	38.894	40.401	finanziamento strutturato	2018 - 2030	covenant (*)
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.16-17 Milano	3.679	1.645	3.056	4.701	mutuo ipotecario	2016	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.8 Milano	3.977	388	1.427	1.815	mutuo ipotecario	2018	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.1 Milano	3.867	551	2.457	3.008	mutuo ipotecario	2023	
	Centro commerciale a Latina	8.853	1.439	3.147	4.586	mutuo ipotecario	2020	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.14-1c, 13, 20, 21, 26, 27, Milano	7.169	1.522	3.628	5.150	mutuo ipotecario	2021	
Mip 2 srl	Immobile a Cagliari	4.730	143	933	1.076	mutuo ipotecario	2031	
Milano Fiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	6.752	1.254	5.282	6.536	mutuo ipotecario	2024	
S'Isca Manna srl	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	1.792	243	201	444	mutuo ipotecario	2017	
	Hotel a Courmayeur (Aosta)	1.379	203	203	406	mutuo ipotecario	2017	
Milano Fiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	59.509	1.804	39.115	40.919	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	3.114						
Bright srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	667	69	350	419	mutuo ipotecario	2036	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	8.201	1.093	4.698	5.791	mutuo ipotecario	2023	
Lenta Ginestra srl	Terreno a Monza	10.869	0	9.964	9.964	finanziamento	2024	
Forum Immobiliare srl	Fabbricato ad uso polisportivo ad Assago (MI) denominato "Forum"	23.784	1.930	7.530	9.460	mutuo ipotecario	2019	
All Events spa	Miglionie su Fabbricato ad uso polisportivo a Roma	2.674	1.997	2.318	4.315	mutuo ipotecario	2015 - 2018	
Varsity srl	Immobili a Milano	4.260	304	3.740	4.044	mutuo ipotecario	2027	
Camabo srl	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 22 Milano	1.063	70	0	70	mutuo ipotecario	2014	
Milano Fiori 2000 srl	Lotto Piazza Area D4 ad Assago (Milano)	56.308	1.973	47.775	49.748	leasing finanziario	2027	
Forum Immobiliare srl	Teatro della Luna ad Assago (MI)	2.915	425	3.911	4.336	leasing finanziario	2022	
S'Isca Manna srl	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	2.600	190	1.490	1.680	leasing finanziario	2018	

(*) obbligo sospeso fino al 31 dicembre 2017 incluso

32. Debiti per leasing finanziari

La voce Debiti per *leasing* finanziari è così composta:

Debiti per leasing finanziari	30 giu. 2014	31 dic. 2013
Debiti per leasing finanziari a breve termine	2.683	2.551
Debiti per leasing finanziari a medio/lungo termine	53.280	54.476
TOTALE	55.963	57.027

I debiti per *leasing* finanziari sono relativi principalmente ai contratti di vendita e retrolocazione stipulati da Milano Fiori 2000 S.r.l. a valere sulla piazza commerciale di Milano Fiori Nord ad Assago per 47.775 migliaia di euro, da Forum Immobiliare a valere sul Teatro della Luna di Assago per 3.911 migliaia di euro ed al contratto di locazione finanziaria relativo all'immobile "Il Feudo" a Quartu S. Elena (Cagliari) della società S'Isca Manna S.r.l. per 1.490 migliaia di euro.

A garanzia degli impegni assunti da Milano Fiori 2000 S.r.l. ai sensi del contratto di locazione finanziaria e per tutta la durata residua dello stesso, Brioschi ha provveduto a rilasciare fideiussioni a favore delle società di *leasing* per un importo complessivo al 30 giugno 2014 pari a 4.900 migliaia di euro, oltre IVA. In detto ambito, con riferimento al contratto di leasing di Milano Fiori 2000, nel mese di settembre 2013 il Gruppo Carve Out ha ottenuto la moratoria di legge per 12 mesi (Accordo ABI) del pagamento delle rate in conto capitale. Gli accordi prevedono una sospensione degli obblighi di rimborso delle quote in conto capitale per 12 mesi con effetto retroattivo dal 21 dicembre 2012.

A titolo di garanzia sul contratto di locazione finanziaria relativo al Teatro della Luna, in data 26 giugno 2006 è stata sottoscritta una garanzia fideiussoria dell'importo di 11.259 migliaia di euro a favore della Banca Italease S.p.A. dalla Forumnet S.p.A..

33. Posizione Finanziaria Netta

Si segnala che la posizione finanziaria netta del Gruppo al 30 giugno 2014 e al 31 dicembre 2013 è la seguente:

	Valori in migliaia di euro	
	30 giu. 2014	31 dic. 2013
A. Cassa	39	209
B. Altre disponibilità liquide	51.989	22.906
C. Titoli detenuti per la negoziazione	117	118
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	52.145	23.233
E. Crediti finanziari correnti	-	-
F. Debiti bancari correnti	673	88.124
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	69.198	161.151
H. Altri debiti finanziari correnti (debiti verso società di leasing)	2.683	2.551
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	72.554	251.826
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) - (E) - (D)	20.409	228.593
K. Debiti bancari non correnti	186.147	78.472
L. Obbligazioni emesse	-	-
M. Altri debiti non correnti (debiti verso società di leasing e strumenti finanziari derivati)	65.699	64.173
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	251.846	142.645
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	272.255	371.238

La Posizione finanziaria netta al 30 giugno 2014 è redatta in conformità con la Raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi".

34. Fondi per rischi ed oneri

La composizione della voce è la seguente:

	30 giu. 2014	31 dic. 2013
- Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	2.153	2.138
- Gruppo Forum	112	141
- Gruppo Brioschi	3.529	3.529
Totale	5.794	5.808

Di seguito viene evidenziato il dettaglio per tipologia di rischio, suddiviso per Gruppo:

Fondi per rischi e oneri	30 giu. 2014	31 dic. 2013
<i>per contenziosi</i>		
- Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	1.768	1.820
- Gruppo Forum	113	130
- Gruppo Brioschi	2.539	2.534
totale	4.420	4.484
<i>relativi a partecipazioni</i>		
- Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	0	0
- Gruppo Forum	0	11
- Gruppo Brioschi	0	0
totale	0	11
<i>Altri rischi e oneri futuri</i>		
- Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	385	318
- Gruppo Forum	0	0
- Gruppo Brioschi	989	995
totale	1.374	1.313
TOTALE	5.794	5.808

La voce è relativa a passività per oneri stimati relativi ai contenziosi in essere e a passività per oneri futuri. Gli stanziamenti sono stati effettuati a fronte di una prudentiale valutazione sullo stato attuale del contenzioso.

Il fondo per rischi e contenzioni si riferisce principalmente al contenzioso con il Comune di Milano. Brioschi e Sintesi hanno 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, il Gruppo Carve Out 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 è stata pagata 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). 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). Il Gruppo, 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 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 2014 dal Comune di Milano, con il quale sono in corso trattative per la definizione bonaria della vicenda.

Il fondo "altri rischi oneri futuri" del Gruppo Brioschi si riferisce principalmente all'assunzione di oneri futuri afferenti la progettazione del complesso immobiliare situato a Lacchiarella (Milano).

35. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 2.003 migliaia di euro (1.874 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 30 giugno 2014.

La movimentazione del “Fondo Trattamento di fine rapporto” è riportato di seguito:

Società	31 dic. 2013	Incrementi	Decrementi	30 giu. 2014
Gruppo Sintesi e RdL	220	111		331
Gruppo Forum	744	99	(237)	606
Gruppo Brioschi	910	162	(6)	1.066
	1.874	372	(243)	2.003

Si segnala inoltre che la valutazione della passività è stata effettuata avendo a riferimento il tasso annuo desunto dall'indice IBoxx Corporate AA duration 10+ anni, anziché il tasso con rating A utilizzato al 31 dicembre 2013. Qualora fosse stato utilizzato, anche al 30 giugno 2014, quest'ultimo tasso l'effetto non sarebbe stato significativo.

36. Passività per imposte differite

Ammontano a 17.870 migliaia di euro (15.484 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) e si riferiscono a imposte differite, prevalentemente relative agli effetti fiscali calcolati sulle allocazioni effettuate sugli immobili e terreni, nonché agli effetti fiscali differiti connessi con le differenze sorte a seguito dell'adozione dei criteri di rappresentazione del bilancio secondo i principi contabili internazionali.

37. Altre passività non correnti

Ammontano a 17.081 migliaia di euro (13.817 migliaia di euro del 31 dicembre 2013) e si riferiscono principalmente:

- per 12.419 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (9.697 migliaia di euro al 31 dicembre 2013);
- per 3.348 migliaia di euro (3.283 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) alla valorizzazione della passività derivante dagli accordi inclusi nel contratto di opzione di vendita e di acquisto di quote nella società Muggiana Srl. In detto ambito occorre rilevare che la suddetta opzione risulta sospensivamente condizionata all'ottenimento di capacità edificatoria del terreno attualmente avente destinazione agricola”;
- per 952 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti a titolo di caparra (768 migliaia di euro al 31 dicembre 2013);
- 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 (invariato rispetto al 31 dicembre 2013).

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono alla valutazione dei contratti derivati stipulati a copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse:

- per 11.879 migliaia di euro in capo alla società controllata Milanofiori 2000 (8.500 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) in relazione al fair value degli strumenti derivati a parziale copertura del rischio di variabilità del tasso d'interesse del finanziamento ipotecario (tranche A) e del contratto di leasing;
- per 67 migliaia di euro in capo alla società controllata Milanofiori 2000 (163 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) in relazione al fair value dello strumento derivato di negoziazione;
- per 473 migliaia di euro in capo alla società controllata Forum Immobiliare (508 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) in relazione al fair value dello strumento derivato a copertura del rischio di variabilità del tasso di interesse del mutuo afferente la struttura polifunzionale denominata "Mediolanum Forum".

Per completezza di informativa si segnala che nel corso del periodo sono stati chiusi gli strumenti derivati a copertura del rischio di variabilità di tasso d'interesse di alcuni finanziamenti in capo alla Brioschi Sviluppo Immobiliare (526 migliaia di euro al 31 dicembre 2013).

PASSIVITA' CORRENTI

38. Debiti verso banche (correnti)

L'importo di 69.871 migliaia di euro (249.275 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) si riferisce alle quote a breve termine dei mutui e finanziamenti nonché ai conti correnti passivi ed al debito per interessi maturati sui finanziamenti in essere.

Come già descritto nella "Debiti verso banche (non correnti)", la riduzione della voce in oggetto è conseguenza della rimodulazione nel medio lungo termine del debito finanziario in essere in capo al Gruppo Brioschi.

Nello specifico i debiti verso banche correnti si riferiscono:

- per 2.902 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento che ha consolidato le linee di credito chirografarie in capo a Brioschi;
- per 1.997 migliaia di euro al residuo del mutuo ipotecario erogato ad All Events S.p.A. dall'Istituto del Credito Sportivo. Le condizioni sono descritte nel paragrafo "debiti verso banche (non correnti);
- per 1.930 migliaia di euro al residuo del mutuo erogato a Forum Immobiliare dalla BPSC ex Banca Popolare di Lodi. Le condizioni sono state descritte nel paragrafo "debiti verso banche (non correnti);
- per 1.804 migliaia di euro alla *Tranche A* del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000 meglio descritto nel Paragrafo "Debiti verso banche (non correnti)"; la *Tranche B* (pari a 23.576 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) è stata integralmente rimborsata nel semestre corrente per effetto dei rimborsi anticipati obbligatori previsti contrattualmente; in particolare, a seguito della vendita dell'edificio U27, il 26 febbraio 2014 è stato effettuato un rimborso anticipato della menzionata rata di 10.607 migliaia di euro, e la restante parte è stata rimborsata con la vendita

dell'edificio U10, coerentemente con le previsioni di rimborso anticipato della convenzione bancaria;

- per 1.645 migliaia di euro al mutuo ipotecario fondiario stipulato da Brioschi a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin edifici 16 e 17;
- per 1.522 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario in capo a Brioschi, sul complesso immobiliare di via Darwin;
- per 1.507 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario in capo a Brioschi, sul complesso immobiliare di via Darwin – Lotto 2;
- per 1.439 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario in capo a Brioschi, sul complesso immobiliare di Latina;
- per 1.254 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto dalla Milanofiori Energia S.p.A. sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- per 1.093 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai S.r.l. sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- per 551 migliaia di euro al mutuo ipotecario fondiario stipulato da Brioschi a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin edificio 1;
- per 388 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Brioschi sul complesso immobiliare di via Darwin, Edificio 8;
- per 304 migliaia di euro al residuo del mutuo ipotecario erogato a Varsity S.r.l. da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. a valere sugli immobili di proprietà in Milano;
- per 268 migliaia di euro alla quota a breve dei mutui ipotecari di S'Isca Manna S.r.l. sulle unità immobiliari in Sardegna;
- per 203 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario di S'Isca Manna S.r.l. sull'albergo a Courmayeur (Aosta);
- per 143 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario di MIP2 S.r.l. sull'immobile a Cagliari;
- per 118 migliaia di euro al debito per interessi maturati sul parziale accollo liberatorio da parte di Brioschi dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra S.r.l.;
- per 70 migliaia di euro al mutuo acceso con la Banca Popolare di Sondrio da Camabo S.r.l. e a valere sull'immobile in Milano, via Darwin;
- per 69 migliaia di euro alla quota a breve del residuo mutuo ipotecario fondiario stipulato dalla controllata Bright S.r.l..

La voce in oggetto si riferisce inoltre per 49.991 migliaia di euro al finanziamento in pool in capo a Sintesi S.p.A.. 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 da 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. L'accordo 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. Peraltro, per le ragioni testé riportate, l'importo del finanziamento è stato integralmente classificato come esigibile entro l'esercizio. Si evidenzia che, come precedentemente indicato, in data 15 ottobre 2014, le banche hanno concordato la modifica di taluni aspetti relativi al contratto di finanziamento. In particolare:

- la ridefinizione delle rate capitale scadute nel medio periodo con rimborso di 30.000 migliaia di euro al 31 dicembre 2015 e 16.000 migliaia di euro al 31 dicembre 2016;
- il pagamento di tutti gli interessi maturati e non saldati sino al 30 giugno 2014 (pari a 4.010 migliaia di euro);
- la rinuncia alla richiesta di rimborso anticipato obbligatorio resa possibile dal mancato rispetto dei covenant finanziari al 31 dicembre 2013;
- la proroga al 31 dicembre 2015 del termine per la corresponsione del saldo delle commissioni di sottoscrizione ancora non pagate pari a 306 migliaia di euro.

I conti correnti passivi ammontano a 404 migliaia di euro e si riferiscono:

- per 1 migliaia di euro a Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 260 migliaia di euro alla controllata S'Isca Manna;
- per 143 migliaia di euro alla controllata MIP2;

La voce include infine ulteriori 55 migliaia di euro di interessi maturati e non ancora liquidati.

39. Debiti Commerciali

Di seguito si riporta la composizione dei debiti commerciali per esercizio.

Debiti commerciali	30 giu. 2014	31 dic. 2013
Gruppo Sintesi e RdL	1.636	1.855
Gruppo Forum	5.410	5.978
Gruppo Brioschi	36.990	35.332
TOTALE	44.036	43.165

Ammontano a 44.036 migliaia di euro (43.165 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) e sono originati prevalentemente da debiti per le attività di cantiere, ristrutturazioni, forniture di beni e prestazioni di servizi ottenute da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia dei progetti immobiliari in via di sviluppo.

I debiti verso fornitori del Gruppo Brioschi sono attribuibili principalmente ai debiti sostenuti da Milanofiori 2000 per i lavori di sviluppo dell'area D4. La voce in oggetto ricomprende 12,4 milioni di euro relativi a debiti scaduti, di cui 8,2 milioni di euro in contestazione e 1,4 milioni di euro pagati successivamente alla data del 30 giugno 2014.

Risultavano in corso di determinazione e/o formalizzazione con alcuni fornitori scaduti accordi finalizzati alla definizione di nuovi termini di pagamento.

40. Debiti tributari

I debiti tributari, al 30 giugno 2014 ammontano a 18.031 migliaia di euro (17.498 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) e la voce è così composta:

Società	Debiti per Irpef	Debiti per Ires/Irap	Debiti per Iva	Debiti per Ici/IMU	Altri Debiti	Totale al 30 giugno 2014
Gruppo Sintesi e RdL	124	8.273	1.503	1.894	16	11.810
Gruppo Forum	77	261	348	0	18	704
Gruppo Brioschi	260	1.681	36	3.537	3	5.517
TOTALE	461	10.215	1.887	5.431	37	18.031

I debiti per imposte sugli immobili ammontano a 5.431 migliaia di euro.

I debiti per Ires e Irap ammontano a 10.215 migliaia di euro. Alla data del presente documento la società Raggio di Luna ha ricevuto avviso bonario, in riferimento al debito IRES e al debito irap per un totale di circa 7.000 migliaia di euro, che prevede la possibilità di rateizzazione dello stesso in 20 rate trimestrali.

L'incremento della voce in oggetto rispetto al 31 dicembre 2013 è principalmente riconducibile all'effetto netto dell'incremento del debito per Ires e Irap, e al decremento dei debiti per Ici/Imu in seguito al pagamento dell'imposta degli anni precedenti, avvenuto contestualmente alla vendita degli immobili precedentemente richiamata.

41. Debiti verso società correlate

La voce è di seguito dettagliata:

Debiti vs società correlate	30 giu. 2014	31 dic. 2013
Debiti correnti:		
<i>verso Gruppo Bastogi</i>	670	487
<i>verso altre parti correlate</i>	651	350
TOTALE	1.321	837

I debiti verso il Gruppo Bastogi si riferiscono per euro 141 migliaia di euro relativi ai debiti derivanti dal consolidato fiscale e per la restante parte principalmente a debiti commerciali del Gruppo Brioschi e Raggio di Luna nei confronti del Gruppo Bastogi, per 529 migliaia di euro.

I debiti verso altre parti correlate ammontano a 651 migliaia di Euro (350 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013) e si riferiscono principalmente alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare sottoscritte da Brioschi Sviluppo Immobiliare ed ancora da versare.

42. Altri debiti e passività correnti

Altri debiti e passività correnti	30 giu. 2014	31 dic. 2013
Gruppo Sintesi e RdL	3.436	3.374
Gruppo Forum	4.338	4.232
Gruppo Brioschi	4.670	12.036
TOTALE	12.444	19.642

La voce è composta principalmente:

- per 1.037 migliaia di euro a debiti per 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 (Gruppo Brioschi);
- per 3.013 migliaia di euro a debiti verso dipendenti, amministratori e sindaci per ratei di mensilità aggiuntive, le ferie non godute e a tutti gli emolumenti maturati da parte degli amministratori e sindaci delle società del Gruppo;
- per 2.462 migliaia di Euro (1.677 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) 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 Forumnet;
- per 1.014 migliaia di Euro (1.040 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) 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 1.279 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2013) agli accoli di debiti avvenuti in seguito a scritture private di esercizi precedenti, relativi all'assunzione di debito nei confronti di professionisti da parte di Brioschi Sviluppo Immobiliare per 780 migliaia di euro, da Bastogi per 262 migliaia di euro e da Sicura per 237 migliaia di euro;
- per 318 migliaia di euro si riferiscono ai contributi dovuti sulle retribuzioni corrisposte ai dipendenti nel mese di dicembre dalle società del Gruppo;
- per 430 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.

La variazione rispetto al 31 dicembre 2013 pari a 7.198 migliaia di euro è principalmente riconducibile alla chiusura dei debiti per acconti a titolo di caparra per 4.586 migliaia di euro e il pagamento della rettifica di prezzo relativa alla cessione dell'edificio "U15" avvenuta nel primo trimestre del 2014 per 2.606 migliaia di euro; 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

Garanzie prestate ed impegni verso terzi

Garanzie prestate

Ammontano a 33.678 migliaia di euro al 30 giugno 2014 (36.686 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) e sono composte come segue:

	30/06/2014	31/12/2013
Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	276	276
Gruppo Brioschi	30.895	33.903
Gruppo Forumnet	2.507	2.507
Totale	33.678	36.686

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.

Le fidejussioni che fanno capo al Gruppo Brioschi si riferiscono principalmente alle garanzie rilasciate per l'eventuale integrazione di prezzo per l'acquisto della partecipazione Istedin S.p.A. (20 milioni di euro), a garanzie relative ad oneri di urbanizzazione (2,3 milioni di euro e 2,4 milioni di euro al 31 dicembre 2013) e a fidejussioni rilasciate a favore dell'Ufficio IVA per crediti IVA di Gruppo (8,5 milioni di euro e 7,5 milioni di euro al 31 dicembre 2013). Inoltre, al 31 dicembre 2013 erano presenti garanzie rilasciate a istituti bancari per l'ottenimento di mutui e affidamenti (4 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).

Impegni verso terzi

Ammontano a 35.310 migliaia di euro al 30 giugno 2014 (39.196 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) 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, 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 l'altro, del suo diritto a ridurre le prestazioni previste dalle convenzioni urbanistiche relative al piano particolareggiato per l'area D4;
- per 3.400 migliaia di euro (3.700 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) all'impegno alla sottoscrizione di quote di seconda emissione del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare;
- alcuni contratti sottoscritti dal Gruppo (tra cui quelli per l'acquisto dell'area denominata la "Cascinazza" e dell'area denominata "Muggiana") contengono clausole di *earn out* al verificarsi di determinate condizioni. Gli effetti contabili potenziali di tali clausole, ricorrendone le condizioni, non sono state valorizzate.

43. Rapporti con parti correlate

Nelle tabelle seguenti sono riportati i saldi economici e patrimoniali, di natura commerciale e finanziaria, al 31 dicembre 2013 e al 30 giugno 2014, derivanti dai rapporti del Gruppo Carve Out con parti correlate:

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
Carve Out	30 giu. 2014	Bastogi SpA	Imprese Collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	92.710	810	0	2	812	1%
Altri ricavi e proventi	14.904	3	0	0	3	0%
Variazioni delle rimanenze	(56.246)	0	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni immobiliari e altri beni	(125)	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(19.574)	(117)	0	(1.849)	(1.966)	10%
Costi per godimento beni di terzi	(426)	(253)	0	0	(253)	59%
Costi per il personale	(4.242)	0	0	(434)	(434)	10%
Ammortamenti e svalutazioni	(5.241)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	(9)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(5.221)	(26)	0	0	(26)	0%
RISULTATO OPERATIVO	16.530	417	0	(2.281)	(1.864)	-11%
Risultato da partecipazioni	13	0	13	0	13	100%
Proventi (oneri) finanziari netti	(7.407)	78	34	0	112	-2%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	9.136	495	47	(2.281)	(1.739)	-19%
Imposte dell'esercizio	(2.443)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	6.693	495	47	(2.281)	(1.739)	-26%
UTILE (PERDITA) DI TERZI	3.688	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	3.005	495	47	(2.281)	(1.739)	-58%

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
Carve Out	30 giu. 2014	Gruppo Bastogi	Imprese Collegate e JV	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA'						
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	38.404	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	221.215	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	293	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	554	0	532	22	554	100%
Altri crediti verso società correlate	2.054	0	2.048	6	2.054	100%
Altri crediti	5.124	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	5.096	0	0	0	0	0%
Totale	272.740	0	2.580	28	2.608	1%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	167.588	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	117	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	7.418	0	0	22	22	0%
Altri crediti verso società correlate	5.857	5.783	74	0	5.857	100%
Altri crediti ed attività correnti	4.508	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	52.028	0	0	0	0	0%
Totale	237.516	5.783	74	22	5.879	2%
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	510.256	5.783	2.654	50	8.487	2%

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
Carve Out	30 giu. 2014	Gruppo Bastogi	Imprese Collegate e JV	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'						
PATRIMONIO NETTO						
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	15.531	0	0	0	0	0%
CAPITALE E RISERVE DI TERZI	64.164	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	79.695	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	186.147	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	53.280	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	5.794	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	2.003	0	0	317	317	16%
Passività per imposte differite	17.870	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	17.081	0	0	0	0	0%
Totale	282.175	0	0	317	317	0%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	69.871	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	2.683	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	44.036	0	0	890	890	2%
Debiti tributari	18.031	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	1.321	670	651	0	1.321	100%
Altri debiti e passività correnti	12.444	0	0	3.104	3.104	25%
Totale	148.386	670	651	3.994	5.315	4%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	430.561	670	651	4.311	5.632	1%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	510.256	670	651	4.311	5.632	1%

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
Carve Out	31 dic. 2013	Gruppo Bastogi	Imprese Collegate e JV	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA'						
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	39.819	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	253.325	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	341	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	273	0	252	21	273	100%
Altri crediti verso società correlate	2.046	0	2.046	0	2.046	100%
Altri crediti	7.219	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.765	0	0	0	0	0%
Totale	306.788	0	2.298	21	2.319	1%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	224.106	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	118	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	9.025	0	0	28	28	0%
Altri crediti verso società correlate	4.512	4.137	375	0	4.512	100%
Altri crediti ed attività correnti	11.869	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	23.115	0	0	0	0	0%
Totale	272.745	4.137	375	28	4.540	2%
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	579.533	4.137	2.673	49	6.859	1%

Carve Out	Valori espressi in migliaia di euro					
	31 dic. 2013	Gruppo Bastogi	Imprese Collegate e JV	Altre parti correlate	di cui parti correlate	
					Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'						
PATRIMONIO NETTO						
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	14.358	0	0	0	0	0%
CAPITALE E RISERVE DI TERZI	62.276	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	76.634	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	78.472	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	54.476	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	5.808	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.874	0	0	365	365	19%
Passività per imposte differite	15.484	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	13.817	0	0	0	0	0%
Totale	169.931	0	0	365	365	0%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	249.275	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	2.551	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	43.165	0	0	981	981	2%
Debiti tributari	17.498	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	837	487	350	0	837	100%
Altri debiti e passività correnti	19.642	0	0	3.576	3.576	18%
Totale	332.968	487	350	4.557	5.394	2%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	502.899	487	350	4.922	5.759	1%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	579.533	487	350	4.922	5.759	1%

Si evidenzia che le transazioni con parti correlate non includono operazioni atipiche o inusuali e sono regolate su basi equivalenti a quelle prevalenti in transazioni tra parti indipendenti.

Come evidenziato nei prospetti esposti, per entrambi i periodi contabili presentati, l'incidenza dei rapporti con parti correlate rispetto ai corrispondenti dati consolidati del Gruppo Raggio di Luna non è rilevante.

Si riportano qui di seguito i principali rapporti intrattenuti dal Gruppo Raggio di Luna con le proprie parti correlate nel corso del 2013 e nel primo semestre 2014.

Rapporti del Gruppo Raggio di Luna con il Gruppo Bastogi

Si faccia riferimento a quanto precedente descritto in relazione ai rapporti del Gruppo Bastogi con società controllanti e con società sottoposte a comune controllo di Raggio di Luna

Rapporti del Gruppo Raggio di Luna con imprese collegate e Joint Venture

Al 30 giugno 2014 il saldo attivo del Gruppo Raggio di Luna verso imprese collegate e joint venture è pari a 2.654 migliaia di euro (2.673 migliaia di euro al 31 dicembre 2013). Il saldo è principalmente riconducibile a finanziamenti alle società collegate e joint venture, dettagliabili come segue:

- per 2.048 migliaia di euro (2.023 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo S.r.l.;
- per 277 migliaia di euro (380 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) alla collegata Generale di Costruzioni S.r.l. in liquidazione ;
- per 158 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2013) alla collegata Rende One S.r.l..

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 435 migliaia di euro (515 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) 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 S.r.l. e Rende One S.r.l. (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 S.r.l. in liquidazione è fruttifero di interessi in base agli accordi tra le parti, al tasso fisso del 6% annuo.

Al 30 giugno 2014 il saldo passivo del Gruppo Raggio di Luna verso imprese collegate e joint venture è pari a 651 migliaia di euro (350 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) e si riferiscono alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare sottoscritte da Brioschi e ancora da versare. Si segnala inoltre che in capo a Brioschi sussistono impegni per 3.400 migliaia di euro (3.700 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) in relazione alla sottoscrizione di quote di seconda emissione del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

Rapporti del Gruppo Raggio di Luna verso altre parti correlate

I rapporti con altre parti correlate si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori del gruppo nonché alle forniture di gas da parte di una società riconducibile al socio di minoranza di Milanofiori Energia S.p.A..

44. Informazioni per settori operativi

In applicazione dell'IFRS 8 – “Operating Segments”, di seguito sono riportati gli schemi relativi all’informativa dei settori individuati:

- Immobiliare;
- Intrattenimento;
- Altre attività minori.

Il settore operativo “Immobiliare” comprende i ricavi derivanti dalla vendita di immobili e la commercializzazione di spazi in locazione.

Il settore operativo “Intrattenimento” comprende principalmente i ricavi derivanti dalle attività di gestione e valorizzazione di impianti polifunzionali per la musica, lo spettacolo e lo sport.

I criteri applicati per identificare i settori di attività oggetto di informativa sono coerenti con le modalità attraverso le quali il management gestisce e monitora il Gruppo. In particolare, l’articolazione dell’informativa corrisponde alla struttura della reportistica periodicamente analizzata dalla Direzione.

L’informativa per area geografica non risulta applicabile al Gruppo che svolge la propria attività esclusivamente in Italia.

Di seguito si riporta il dettaglio dei key data per settore operativo:

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Intrattenimento	Altre attività minori	Rettifiche Infrasettoriali *	Carve out al 30/06/2014
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	82.319	10.458	132	(199)	92.710
Proventi e altri ricavi	14.379	496	37	(8)	14.904
Variazione delle rimanenze	(56.239)	(7)	0	0	(56.246)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	16	(115)	(25)	(1)	(125)
Costi per servizi	(14.294)	(4.921)	(545)	186	(19.574)
Costi per godimento beni di terzi	(297)	(194)	(13)	78	(426)
Costi per il personale	(1.652)	(2.400)	(190)	0	(4.242)
Ammortamenti e Svalutazioni	(3.784)	(1.441)	(18)	2	(5.241)
Accantonamenti	(9)	0	0	0	(9)
Altri costi operativi	(4.026)	(619)	(543)	(33)	(5.221)
RISULTATO OPERATIVO	16.412	1.257	(1.165)	25	16.530
Risultato da partecipazioni	13	0	0	0	13
Proventi (oneri) finanziari netti	(6.925)	(395)	(81)	(6)	(7.407)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	9.500	862	(1.246)	20	9.136
Imposte d'esercizio					(2.443)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'					6.693
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE					
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO					6.693

45. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Oltre a quanto descritto alla Nota 34, si segnala quanto segue:

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

- 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 non impugnata dalla 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'articolo 42-*bis* del D.P.R. n. 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 del TAR Lombardia n. 1276/2012 ha inoltre stabilito che l'eventuale procedimento ex articolo 42-*bis* del D.P.R. n. 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 del TAR Lombardia n. 1276/2012 è stata appellata davanti al Consiglio di Stato sia dalle Amministrazioni statali sia da Itinera S.p.A., con richiesta di sospensione degli effetti della sentenza medesima.

Tale richiesta di sospensione è stata poi rinunciata in occasione della Camera di Consiglio all'uopo fissata dal Consiglio di Stato. Successivamente è stata fissata per il 24 giugno 2014 l'udienza pubblica per la trattazione di merito degli appelli, all'esito della quale i gravami sono stati trattenuti in decisione e si è ora in attesa del deposito della relativa sentenza.

Nelle more della proposizione del proprio appello in Consiglio di Stato, a fine agosto 2012, il Ministero ha nominato il responsabile del procedimento allo scopo 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 chiedendo, inter alia, di determinare (a) le misure che i soggetti resistenti debbono assumere affinché l'area sia restituita a Sintesi nonché (b) l'importo dovuto a Sintesi a titolo di risarcimento del danno in relazione alla mancata disponibilità e godimento da parte della stessa dell'area a partire dalla data di occupazione illegittima (o comunque a partire dal 24 febbraio 2001) fino a quella di effettiva restituzione.

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 articolo 42-bis del D.P.R. n. 327/2001; (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 e ha attribuito a Sintesi un indennizzo complessivo di euro 7,4 milioni che ha provveduto a pagare in data 6 novembre 2013.

Sintesi, che ha incassato l'importo sopra indicato quale mero acconto sulle maggiori somme alla stessa dovute ai sensi dell'42-bis del D.P.R. n. 327/2001, ha impugnato il Decreto 31 luglio 2013 davanti:

- (a) 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 stesso); e
- (b) al Giudice Civile (ricorso alla Corte di Appello di Milano depositato in data 14 ottobre 2013).

In entrambi i giudizi Sintesi ha chiesto il riconoscimento dei seguenti importi: (i) euro 41,5 milioni, pari al valore venale dell'area nell'anno 2013, a titolo di indennizzo per il pregiudizio patrimoniale; (ii) euro 4,1 milioni, 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 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, 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 (di cui supra sub (a)), 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. All'esito di tale udienza il TAR ha depositato la sentenza 27 agosto 2014 n. 2254 con la quale ha:

- (i) dichiarato l'improcedibilità del giudizio di ottemperanza per sopravvenuta carenza di interesse, in ragione del fatto che l'emissione da parte del Ministero del Decreto 31 luglio 2013 *“equivale alla intervenuta esecuzione della pronuncia di primo grado non sospesa, ai sensi dell'art. 112, comma 2, lettera b), del D.Lgs. 104/2010 (Codice del processo amministrativo o c.p.a.)”*, con la conseguenza che detto giudizio deve *“reputarsi concluso per effetto dell'adozione del citato decreto di acquisizione”*;
- (ii) dichiarato il difetto di giurisdizione del Giudice Amministrativo (con conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'impugnativa) con riferimento alle contestazioni sollevate da Sintesi con i motivi aggiunti al ricorso per l'ottemperanza, aventi ad oggetto per la più gran parte la quantificazione degli importi determinati dall'Amministrazione nel suddetto decreto a titolo sia di indennizzo patrimoniale e non patrimoniale, sia di risarcimento del danno per il periodo di occupazione illegittima. Lo stesso TAR ha poi affermato che la declaratoria di difetto di giurisdizione *“esime il Collegio dalla trattazione del merito del gravame e produce gli effetti di cui all'art. 11 del c.p.a.”*, nel senso che devono considerarsi comunque *“fatti salvi gli effetti processuali e sostanziali della domanda se il processo è riproposto innanzi al Giudice indicato nella pronuncia che declina la giurisdizione...”* (cfr. art. 11, comma 2, c.p.a.). A tale ultimo riguardo il TAR ricorda che Sintesi ha comunque già *“impugnato il decreto 42 bis anche davanti alla Corte d'Appello di Milano”*, in tal modo rilevando che il Giudice che lo stesso TAR ha (o sembra avere) individuato come competente in realtà è già stato adito dalla società interessata (trattasi del giudizio di cui sopra sub (b)).

In merito al giudizio davanti alla Corte di Appello di Milano (di cui supra sub (b)), all'udienza del 3 giugno 2014 il Collegio ha fissato per il 16 dicembre 2014 la comparizione personale delle parti al fine di esperire un tentativo di bonario componimento della controversia.

L'Orologio S.r.l. / Associazione Mamme del Leoncavallo

La società L'Orologio S.r.l. (controllata da Brioschi) (***L'Orologio***) è proprietaria dell'immobile di via Watteau a Milano, occupato nel settembre 1994 da appartenenti al Centro Sociale Leoncavallo. Nel marzo 2001, L'Orologio 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, 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 in loco della forza pubblica, sempre regolarmente richiesta e avvisata. Il prossimo accesso dell'Ufficiale Giudiziario è fissato per il giorno 16 dicembre 2014.

Nell'agosto 2014 l'Orologio ha sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo con cui si è impegnata nei confronti del Comune di Milano a permutare l'immobile di via Watteau con due immobili di proprietà comunale aventi sostanzialmente pari valore. Tale atto unilaterale d'obbligo è stato valutato favorevolmente dal Comune di Milano con delibera di Giunta, a cui dovrà fare seguito apposita delibera del Consiglio Comunale, prevista nei prossimi mesi, ai fini della definizione dell'operazione di permuta.

Lenta Ginestra S.r.l. – Brioschi / Axioma Real Estate S.r.l. in liquidazione

Il 17 luglio 2012 Axioma Real Estate S.r.l. in liquidazione (“**Axioma**”) in procedura fallimentare dal 12 settembre 2014, socio di Lenta Ginestra S.r.l. (“**Lenta Ginestra**”) – società controllata da Brioschi – ha promosso atto di citazione nei confronti di Lenta Ginestra per ottenere la dichiarazione di invalidità delle delibere assembleari di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2011 e di ricostituzione del capitale sociale. Analoga azione di merito è stata promossa anche da Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni (BIM), quale creditore pignoratizio della quota di Lenta Ginestra detenuta da Axioma.

Contestualmente al predetto giudizio di merito, Axioma ha depositato un ricorso contro Lenta Ginestra e Brioschi per ottenere in via cautelare che (a) venisse sospesa la deliberazione assembleare assunta il 23 aprile 2012 di approvazione del bilancio di esercizio di Lenta Ginestra al 31 dicembre 2011 e la deliberazione assembleare assunta il 22 maggio 2012 per l'adozione dei provvedimenti di cui agli articoli 2482-*bis* e 2482-*ter* del codice civile; e (b) venisse effettuato nei confronti del socio unico Brioschi il sequestro giudiziario del 30% delle quote di partecipazione di Lenta Ginestra in favore di Axioma.

Con provvedimento del 4 settembre 2012 sono state rigettate le richieste cautelari di Axioma. Successivamente, con atto depositato il 20 settembre 2012, Axioma ha sporto reclamo avverso tale ordinanza. A seguito dell'udienza del 25 ottobre 2012 il reclamo è stato rigettato.

Conclusa la fase cautelare, il giudice del Tribunale di Milano ha riunito il giudizio avviato da Axioma con quello promosso da BIM, concedendo alle parti termini per il deposito delle memorie istruttorie. All'udienza del 19 novembre 2013 le parti hanno precisato le proprie rispettive conclusioni ed il giudice ha trattenuto la causa in decisione.

In data 20 gennaio 2014 BIM ha rinunciato agli atti del giudizio nei confronti di Lenta Ginestra, che a propria volta ha accettato tale rinuncia. A seguito del deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, la causa è stata rimessa in decisione.

In data 16 maggio 2014 è stata pubblicata la sentenza n. 6398/2014, con la quale il Tribunale di Milano, in parziale accoglimento della domanda di Axioma, ha dichiarato: (i) l'estinzione della connessa causa n. 57504/2012 promossa da BIM contro Lenta Ginestra in ragione della dichiarazione di rinuncia agli atti dell'attrice e dell'accettazione di Lenta Ginestra; (ii) la nullità delle delibere assembleari assunte da Lenta Ginestra in data 23 aprile 2012 e 22 maggio 2012 in quanto le stesse non rifletterebero in modo chiaro, veritiero e corretto la situazione patrimoniale ed economica della società; e (iii) la compensazione tra le parti delle spese di lite.

In data 10 luglio 2014 Axioma ha notificato a Lenta Ginestra la sentenza n. 6398/2014. In seguito, in data 24 settembre 2014, Lenta Ginestra ha notificato ad Axioma atto di citazione in appello per la riforma della sentenza, citando la controparte a comparire davanti alla Corte d'Appello di Milano all'udienza del 15 gennaio 2015.

Milanofiori 2000 S.r.l. / U27 Impianti S.c.a.r.l. - Termigas Bergamo S.p.A. e altri

Con atto di citazione in data 2 aprile 2014 Milanofiori 2000 – società indirettamente controllata da Raggio di Luna – ha convenuto in giudizio, avanti al Tribunale di Milano, U27 Impianti S.c.a.r.l. in liquidazione (“**U27**”), e con essa Termigas Bergamo S.p.A. (“**Termigas**”) – socia unica di U27 – e il

Sig. Annibale Giannarelli – *ex* vice-presidente di U27 e contestualmente dirigente di Termigas –, chiedendo, in via principale, di accertare e dichiarare l'insussistenza di alcun obbligo di pagamento a carico di Milanofiori 2000 in favore di U27 dell'importo di Euro 4.419.450,91, da quest'ultima vantato nei confronti di ZH – GCC S.p.A. (“**ZH**”) in forza di un contratto di subappalto sottoscritto tra ZH e U27.

In via subordinata, Milanofiori 2000 ha richiesto, nella denegata ipotesi di mancato accoglimento della domanda principale, l'accertamento dell'inadempimento di Termigas agli impegni da quest'ultima assunti nei confronti di Milanofiori 2000 in virtù del contratto di appalto sottoscritto tra Milanofiori 2000 e Termigas a seguito della risoluzione del contratto di appalto Milanofiori 2000/ZH e, *inter alia*, del contratto di subappalto ZH/U27, e dell'illiceità della condotta di Termigas e del Sig. Giannarelli con conseguente condanna di Termigas, e del Sig. Giannarelli in via solidale, a risarcire a Milanfiori 2000 tutti i danni subiti e a tenere Milanofiori 2000 indenne e manlevata degli importi che Milanofiori 2000 dovesse essere tenuta a corrispondere in favore di U27.

Con comparsa in data 8 ottobre 2014 U27 si è costituita in giudizio chiedendo, in via principale, il rigetto delle domande formulate da Milanfiori 2000 e, in via riconvenzionale, la condanna di Milanfiori 2000 al pagamento di euro 4.419.451,11 oltre interessi, ovvero, in via subordinata la condanna di Milanfiori 2000 a titolo di arricchimento senza giusta causa per l'importo che sarà ritenuto di giustizia oltre interessi e rivalutazioni.

Con comparsa in data 16 ottobre 2014 Termigas si è, a sua volta, costituita in giudizio chiedendo, in via principale, il rigetto delle domande formulate da Milanfiori 2000 e, in via riconvenzionale, l'emissione un'ordinanza di ingiunzione di pagamento *ex* art. 186-*ter* c.p.c. e, in subordine, di un'ordinanza per il pagamento di somme non contestate *ex* art. 186-*bis* c.p.c., in ogni caso per la condanna di Milanfiori 2000 al pagamento di euro 3.023.687,15 in forza del contratto di appalto sottoscritto tra Milanfiori 2000 e Termigas. In via subordinata Termigas ha proposto domanda riconvenzionale per la condanna di Milanfiori 2000 al pagamento in proprio favore del predetto importo di euro 3.023.687,15.

L'udienza editale è fissata per il 5 novembre 2014.

Kolaze & Ghelon S.r.l. in liquidazione / Agenzia delle Entrate

Nel mese di ottobre 2009 Kolaze & Ghelon S.r.l. (“**Kolaze**”), società indirettamente controllata da Raggio di Luna, 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 (euro 42.207.826,95) e includono, oltre alle maggior imposte accertate, sanzioni ed interessi. Si segnala peraltro che Raggio di Luna e Sintesi, in qualità di società indirettamente e direttamente controllanti Kolaze, hanno contestualmente ricevuto due avvisi di accertamento relativi a IRES 2004/2005 (Raggio di Luna) e IVA 2004 (Sintesi). Avverso i 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 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 dalle società del Gruppo Raggio di Luna, 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, confermando la sentenza impugnata (e favorevole alle società del Gruppo Raggio di Luna), anche in questa circostanza con condanna dell'Ufficio alla rifusione delle spese processuali.

Compagnia della Rancia S.r.l. / Agenzia delle Entrate

In data 19 marzo 2008 la società Compagnia della Rancia S.r.l., indirettamente controllata da Raggio di Luna, 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 Processo Verbale di Costatazione, 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) per l'importo di euro 3.689.335,67 (a titolo di imposta, sanzioni e interessi). 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. Di importo pari a euro 1.695.215,06 a titolo di imposta, sanzioni e interessi.

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.

Avverso le predette decisioni, l'Agenzia delle Entrate ha proposto appello. La società si è costituita in giudizio con atto di controdeduzioni. Alla Data del Documento Informativo non risultano ancora fissate le udienze di trattazione.

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 Raggio di Luna, si è ritenuto che non 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).

46. Eventi successivi

Oltre a quanto già descritto in relazione ai commenti delle voci di bilancio si segnala quanto segue:

Gruppo Raggio di Luna

Sintesi S.p.A.

In data 15 ottobre 2014 Sintesi, Raggio di Luna e il Banco Popolare S.c.p.A., in qualità di banca agente in nome e per conto delle Banche del Pool, hanno sottoscritto una lettera di *waiver* volta a modificare alcuni termini e condizioni del Finanziamento in Pool (la “**Lettera di Waiver Sintesi**”). Per effetto della Lettera di Waiver Sintesi le parti hanno convenuto tra l’altro che:

- (a) il tasso di interesse applicabile al finanziamento sia pari, a decorrere dal 1 gennaio 2015, al tasso di interesse variabile composto da Euribor a 12 mesi maggiorato di un margine pari al 5,5% (mentre sino al 31 dicembre 2014 era pari al tasso di interesse variabile composto da Euribor a 6 mesi maggiorato del 5,5%);
- (b) il piano di ammortamento previsto per il rimborso del finanziamento preveda due rate come segue: (1) una rata di euro 30 milioni con scadenza al 31 dicembre 2015; e (2) una rata di euro 16 milioni con scadenza al 31 dicembre 2016; e
- (c) il rapporto di *loan to value* (i.e. LTV) tra il valore del principale *asset* di proprietà della società (i.e. l’area sita nel Comune di Rozzano (MI), detenuta tramite la controllata Camabo S.r.l.) e il finanziamento che Sintesi è tenuta a rispettare sia modificato per tenere conto del diverso piano di rimborso del Finanziamento in Pool.

Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare

L’Orologio

Atto unilaterale d’obbligo per la permuta dell’immobile di via Watteau a Milano

Il 31 luglio 2014 la controllata L’Orologio S.r.l., proprietaria dell’immobile occupato senza titolo di via Watteau 7 a Milano, ha sottoscritto un atto unilaterale d’obbligo che contempla l’impegno a permutare con il Comune di Milano, l’immobile di proprietà, con gli immobili comunali di via Zama 23 e via Trivulzio 18 a Milano. L’equilibrio economico della permuta è stato valutato anche sulla base di un’apposita perizia estimativa rilasciata dalla competente Agenzia del Territorio. In data 31 luglio 2014 la Giunta comunale ha deliberato la propria approvazione dell’operazione, il cui perfezionamento è subordinato alla favorevole delibera del Consiglio comunale di Milano.

CARVE OUT

Bilancio al 31 dicembre 2013, al 31 dicembre 2012 e al 31 dicembre 2011

Esercizio 2013 – 2012 – 2011

CONTO ECONOMICO

Valori espressi in migliaia di euro				
CONTO ECONOMICO	NOTE	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	54.811	86.101	102.906
Altri ricavi e proventi	2	14.407	3.970	3.257
Variazioni delle rimanenze	3	8.074	(38.837)	(20.483)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	4	(273)	(1.086)	(1.298)
Costi per servizi	5	(40.767)	(39.373)	(28.973)
Costi per godimento beni di terzi	6	(568)	(944)	(1.111)
Costi per il personale	7	(8.532)	(7.674)	(8.178)
Ammortamenti e svalutazioni	8	(10.630)	(11.318)	(9.339)
Accantonamenti	9	(86)	(68)	(417)
Altri costi operativi	10	(8.381)	(8.644)	(5.357)
RISULTATO OPERATIVO		8.055	(17.873)	31.007
Risultato da partecipazioni	11	(5.556)	(824)	(869)
Proventi (oneri) finanziari netti	12	(17.487)	(21.053)	(24.334)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		(14.988)	(39.750)	5.804
Imposte del periodo	13	(906)	(489)	(5.311)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		(15.894)	(40.239)	493
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE		0	0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		(15.894)	(40.239)	493
ATTRIBUIBILE A:				
Gruppo		(5.507)	(22.432)	15.988
Azionisti terzi		(10.387)	(17.807)	(15.495)

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico sono evidenziati nell'apposito schema di conto economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti oltre che nel commento delle singole voci di bilancio, nelle Nota 43.

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Valori espressi in migliaia di euro

Descrizione	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Utile / (perdita) dell'esercizio	(15.894)	(40.239)	493
Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio	3.198	(4.783)	(5.478)
Effetto fiscale relativo agli Altri utili / (perdite)	(1.078)	53	1.647
Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico	2.120	(4.730)	(3.831)
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR	54	(283)	(41)
Effetto fiscale relativo	0	0	0
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico	54	(283)	(41)
Totale Altri utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale	2.174	(5.013)	(3.872)
Totale Utili / (perdite) complessivi	(13.720)	(45.252)	(3.379)
ATTRIBUIBILI A:			
Gruppo	(4.300)	(25.101)	13.956
Azionisti terzi	(9.420)	(20.151)	(17.335)

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Valori espressi in migliaia di euro				
ATTIVITA'	NOTE	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
ATTIVITA' NON CORRENTI				
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	14	39.819	42.658	45.773
Investimenti Immobiliari	15	253.325	259.166	262.599
Attività immateriali	16	341	377	376
Partecipazioni	17-18-19	273	6.232	6.251
Crediti verso società correlate	20	2.046	3.203	3.225
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	21	7.219	8.619	12.759
Attività per imposte anticipate	22	3.765	6.241	6.289
		306.788	326.496	337.272
ATTIVITA' CORRENTI				
Rimanenze	23	224.106	213.541	253.098
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	24	118	118	18
Crediti commerciali	25	9.025	8.650	9.624
Crediti verso società correlate	26	4.512	3.216	1.456
Altri crediti ed attività correnti	27	11.869	10.851	17.974
Disponibilità liquide	28	23.115	6.198	16.944
		272.745	242.574	299.114
Attività non correnti detenute per la vendita		0	0	0
TOTALE ATTIVITA'		579.533	569.070	636.386

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico sono evidenziati nell'apposito schema di conto economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti oltre che nel commento delle singole voci di bilancio, nelle Nota 43.

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	NOTE	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
PATRIMONIO NETTO				
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	29	14.358	18.647	45.030
Capitale e riserve di terzi	30	62.276	71.660	90.370
PATRIMONIO NETTO		76.634	90.307	135.400
PASSIVITA' NON CORRENTI				
Debiti verso banche	31	78.472	166.579	154.461
Debiti per leasing finanziari	32	54.476	54.885	57.124
Fondo rischi ed oneri	34	5.808	6.044	6.235
Fondo trattamento fine rapporto	35	1.874	1.820	1.476
Passività per imposte differite	36	15.484	16.782	17.277
Altre passività non correnti	37	13.817	18.070	11.451
		169.931	264.180	248.024
PASSIVITA' CORRENTI				
Debiti verso banche	38	249.275	140.311	176.541
Debiti per leasing finanziari	32	2.551	3.064	2.619
Debiti commerciali	39	43.165	42.741	39.921
Debiti tributari	40	17.498	12.863	15.145
Altri debiti verso società correlate	41	837	889	2.180
Altri debiti e passività correnti	42	19.642	14.715	16.556
		332.968	214.583	252.962
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita		0	0	0
TOTALE PASSIVITA'		502.899	478.763	500.986
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		579.533	569.070	636.386

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico sono evidenziati nell'apposito schema di conto economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti oltre che nel commento delle singole voci di bilancio, nelle Nota 43.

VARIAZIONE NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO

	Valori espressi in migliaia di euro		
	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2010	30.774	106.730	137.504
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	13.956	(17.335)	(3.379)
Altre variazioni	299	975	1.274
Saldo al 31 dicembre 2011	45.030	90.370	135.400
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	(25.101)	(20.151)	(45.252)
Altre variazioni	(1.282)	1.441	159
Saldo al 31 dicembre 2012	18.647	71.660	90.307
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	(4.300)	(9.420)	(13.720)
Altre variazioni	11	36	47
Saldo al 31 dicembre 2013	14.358	62.276	76.634

RENDICONTO FINANZIARIO

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2013	31 dic 2012	31 dic 2011
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio	(15.894)	(40.239)	493
Risultato delle partecipazioni	5.556	824	869
Proventi finanziari	(763)	(473)	(444)
Oneri finanziari	18.250	21.526	24.778
Imposte sul reddito	906	489	5.311
Ammortamenti e svalutazioni	10.630	11.318	9.339
Accantonamenti e rilascio fondi	(86)	68	417
(Plusvalenze) minusvalenza da realizzo partecipazioni	(7.562)	0	0
(Plusvalenze) minusvalenza da realizzo di attività di investimento	0	(1.789)	0
Svalutazione delle Rimanenze	1.863	25.836	11.083
<i>Flusso monetario dall'attività operativa prima delle variazioni del circolante netto</i>	<i>12.900</i>	<i>17.560</i>	<i>51.846</i>
Decremento (incremento) delle Rimanenze	(12.428)	13.721	903
Decremento (incremento) delle attività e passività correnti	8.372	(4.228)	4.144
Incremento (decremento) delle altre attività e passività non correnti non finanziarie	(1.929)	8.072	3.442
<i>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</i>	<i>6.915</i>	<i>35.125</i>	<i>60.335</i>
Oneri finanziari corrisposti	(13.659)	(16.957)	(23.582)
Imposte sul reddito corrisposte	(855)	(108)	(316)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(7.599)	18.060	36.437
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(1.914)	(5.266)	(4.046)
Decremento (incremento) delle altre attività finanziarie non correnti	2.495	2.692	1.828
(investimenti) disinvestimenti di partecipazioni	(100)	(850)	0
Incremento (decremento) di passività connesse all'acquisto di attività materiali ed immateriali	0	0	(5.176)
Proventi finanziari percepiti	503	300	189
Acquisizione di partecipazioni in imprese controllate e altre	0	0	0
Prezzo di cessione immobili	7.428	2.284	0
Flussi di cassa connessi a cessione di partecipazioni	206	0	0
Decremento crediti derivanti da cessione di partecipazioni			
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	8.618	(840)	(7.205)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variazione delle passività finanziarie	15.898	(27.966)	(22.503)
Rimborso di finanziamenti e leasing finanziari	0	0	0
Aumento del capitale e altre variazioni di Gruppo	0	0	0
Variazione del capitale e riserve di terzi	0	0	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	15.898	(27.966)	(22.503)
Flusso monetario generato dalla variazione netta dell'area di consolidamento	0	0	0
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette	16.917	(10.746)	6.728
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti all'inizio dell'esercizio	6.198	16.944	10.216
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti alla fine dell'esercizio	23.115	6.198	16.944

CONTO ECONOMICO CON INDICAZIONE RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Ai sensi della delibera Consob 15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

Carve Out

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2013	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	54.811	1.786
Altri ricavi e proventi	14.407	314
Variazioni delle rimanenze	8.074	0
Costi di acquisto di beni immobiliari e altri beni	(273)	0
Costi per servizi	(40.767)	(3.570)
Costi per godimento beni di terzi	(568)	(134)
Costi per il personale	(8.532)	(914)
Ammortamenti e svalutazioni	(10.630)	0
Accantonamenti	(86)	0
Altri costi operativi	(8.381)	(1.677)
Plusvalenze da cessioni partecipazioni	0	0
RISULTATO OPERATIVO	8.055	(4.195)
Risultato da partecipazioni	(5.556)	(5.556)
Proventi (oneri) finanziari netti	(17.487)	189
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(14.988)	(9.562)
Imposte dell'esercizio	(906)	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(15.894)	(9.562)
UTILE (PERDITA) DI TERZI	(10.387)	0
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	(5.507)	(9.562)

Valori espressi in migliaia di euro

Carve Out

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2012	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	86.101	2.176
Altri ricavi e proventi	3.970	3
Variazioni delle rimanenze	(38.837)	0
Costi di acquisto di beni immobiliari e altri beni	(1.086)	0
Costi per servizi	(39.373)	(3.369)
Costi per godimento beni di terzi	(944)	(450)
Costi per il personale	(7.674)	(764)
Ammortamenti e svalutazioni	(11.318)	0
Accantonamenti	(68)	0
Altri costi operativi	(8.644)	(11)
RISULTATO OPERATIVO	(17.873)	(2.415)
Risultato da partecipazioni	(824)	(824)
Proventi (oneri) finanziari netti	(21.053)	123
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(39.750)	(3.116)
Imposte dell'esercizio	(489)	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(40.239)	(3.116)
UTILE (PERDITA) DI TERZI	(17.807)	0
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	(22.432)	(3.116)

Valori espressi in migliaia di euro

Carve Out

	31 dic. 2011	di cui parti correlate
CONTO ECONOMICO		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	102.906	2.140
Altri ricavi e proventi	3.257	54
Variazioni delle rimanenze	(20.483)	0
Costi di acquisto di beni immobiliari e altri beni	(1.298)	0
Costi per servizi	(28.973)	(3.028)
Costi per godimento beni di terzi	(1.111)	(494)
Costi per il personale	(8.178)	(983)
Ammortamenti e svalutazioni	(9.339)	0
Accantonamenti	(417)	0
Altri costi operativi	(5.357)	(2)
RISULTATO OPERATIVO	31.007	(2.313)
Risultato da partecipazioni	(869)	(869)
Proventi (oneri) finanziari netti	(24.334)	211
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	5.804	(2.971)
Imposte dell'esercizio	(5.311)	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	493	(2.971)
UTILE (PERDITA) DI TERZI	(15.495)	0
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	15.988	(2.971)

PREMESSA

Il presente documento è stato predisposto da Raggio di Luna S.p.A. (“Raggio di Luna”) nell’ambito dell’operazione di fusione per incorporazione (la “Fusione”) di Raggio di Luna in Bastogi S.p.A. (“Bastogi”) con la finalità di fornire informazioni finanziarie storiche relative alla situazione patrimoniale, all’andamento economico e finanziario delle attività che saranno incorporate in Bastogi per effetto della Fusione.

A tal fine Raggio di Luna ha predisposto la situazione patrimoniale, economica e finanziaria del gruppo ad essa facente capo (“Gruppo Raggio di Luna - Gruppo RdL”) senza includere gli effetti contabili relativi al consolidamento del Gruppo Bastogi (il “Bilancio Carve Out”). In particolare come meglio di seguito indicato, il Bilancio Carve Out non include i saldi patrimoniali ed i risultati economici del Gruppo Bastogi, include invece gli effetti patrimoniali ed economici delle transazioni tra Gruppo Raggio di Luna Carve Out e il Gruppo Bastogi.

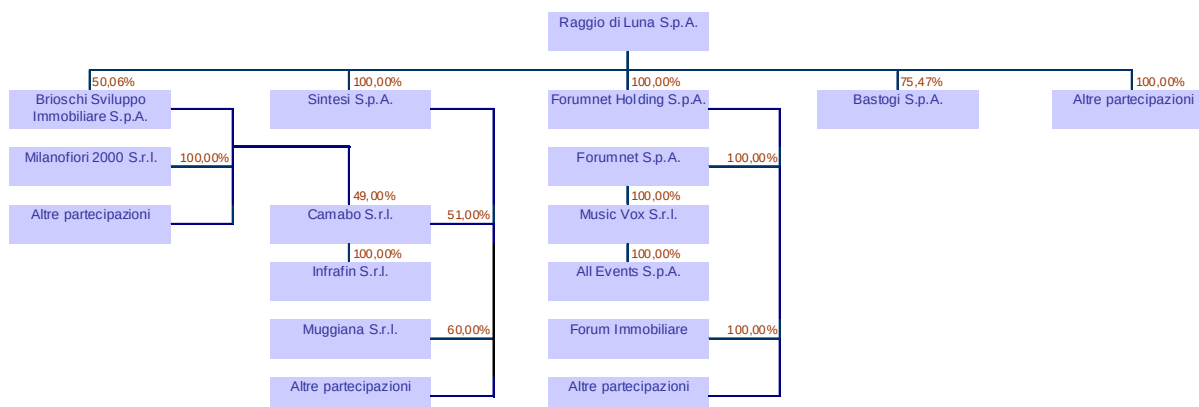
Le date di riferimento dei Bilanci Carve Out sono il 31 dicembre 2011, 31 dicembre 2012 e 31 dicembre 2013.

Il presente documento è assoggettato a revisione contabile da parte della società di revisione Deloitte & Touche S.p.A., limitatamente all’esercizio 2013.

BREVE DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ CHE VERRANNO INCORPORATE IN BASTOGI PER EFFETTO DELLA FUSIONE

Raggio di Luna è una holding di partecipazioni principalmente attiva nei settori dell'immobiliare attraverso Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. ("Brioschi"), Sintesi S.p.A. ("Sintesi") e altre società minori, dell'intrattenimento tramite la controllata Forumnet Holding S.p.A. ("Forumnet") e dei servizi per l'arte e dell'attività alberghiera attraverso Bastogi.

L'attuale struttura del Gruppo Raggio di Luna può essere pertanto riepilogata come segue:



Con la prospettata operazione di Fusione, Bastogi acquisirà il controllo delle attività facenti capo a Brioschi e Sintesi (settore immobiliare), Forumnet (settore intrattenimento) ed alle altre società minori (principalmente di natura immobiliare).

Con riferimento al settore immobiliare, Bastogi acquisirà il 50,057% del capitale sociale di Brioschi, alcuni immobili attualmente posseduti da Raggio di Luna, oltre ad aree di sviluppo, attraverso società controllate direttamente o indirettamente da Sintesi (società a sua volta controllata al 100% da Raggio di Luna).

Brioschi è uno dei principali operatori immobiliari in Italia. L'attività di Brioschi è orientata allo sviluppo integrato di grandi aree urbane mediante la progettazione e la realizzazione di complessi innovativi, che coniugano qualità, eco-sostenibilità e design. Brioschi complementa i progetti di sviluppo a medio-lungo termine con investimenti immobiliari a reddito e compravendite di complessi immobiliari.

Brioschi, tramite la controllata Milanofiori 2000 S.r.l., è proprietaria di un'area di 360.000 metri quadrati 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 metri quadrati di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria, commerciale e residenziale. Alla data del presente Documento sono state ultimate edificazioni per complessivi 159.800 metri quadrati circa, di cui sono stati commercializzati 146.000 metri quadrati circa.

Sempre a sud di Milano, in zona Navigli, Brioschi detiene il complesso storico di via Darwin (ex Istituto Sieroterapico Milanese), frutto di un importante intervento di recupero ultimato nel 2011 che ha previsto la ristrutturazione degli edifici storici e la costruzione di 3 nuove strutture su progetto dello studio Dante O. Benini & Partners Architects.

Brioschi è inoltre proprietaria di una vasta area situata a Santa Cesarea Terme, in provincia di Lecce, in cui è possibile realizzare un complesso residenziale a prevalente destinazione turistica.

Tramite la società Infrafin S.r.l., controllata al 100% da Camabo S.r.l. (a sua volta partecipata per il 49% da Brioschi e per il 51% da Sintesi), Bastogi acquisirà un'area complessiva di circa 1.100.000 metri quadrati nel Comune di Rozzano, dove si prevede lo sviluppo del progetto Milanofiori Sud, un progetto innovativo polifunzionale inserito in un più ampio disegno di valorizzazione della vocazione agricola e della biodiversità del territorio.

Bastogi, mediante la partecipazione detenuta da Sintesi del 60% nel capitale sociale di Muggiana S.r.l., acquisirà inoltre un'area di 600.000 metri quadrati nel Comune di Milano, denominata "Cascina Muggiano".

Tramite il Gruppo Forumnet, Bastogi infine sarà il principale operatore nazionale nella gestione e valorizzazione di impianti polifunzionali. Il Gruppo Forumnet nasce nel 1990 con la costruzione del Forum di Assago (oggi Mediolanum Forum) e nel corso degli anni si sviluppa diventando leader in Italia nello spettacolo dal vivo e nella gestione di impianti polifunzionali per la musica, lo spettacolo e lo sport.

Dal 2003 Forumnet produce anche contenuti attraverso la società Compagnia della Rancia S.r.l., punto di riferimento nella creazione e distribuzione di musical in lingua italiana.

Il Gruppo Forumnet gestisce strutture di proprietà (Mediolanum Forum e Teatro della Luna di Milano) e strutture pubbliche (PalaLottomatica di Roma). Ha inoltre gestito e sviluppato altre importanti arene in tutto il territorio italiano (Bologna, Pesaro e Livorno) e la sua professionalità è stata richiesta anche in sede internazionale.

Insieme al PalaLottomatica di Roma, il Mediolanum Forum è l'unica arena italiana a rientrare nella European Arenas Association, che riunisce le maggiori realtà indoor europee.

NOTE ESPLICATIVE

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI REDAZIONE

Come descritto al paragrafo “Premessa” il presente Bilancio Carve Out è stato predisposto nell’ambito dell’operazione di fusione per incorporazione di Raggio di Luna in Bastogi con la finalità di fornire informazioni finanziarie storiche relative alla situazione patrimoniale, all’andamento economico e finanziario delle attività del Gruppo Raggio di Luna che saranno incorporate in Bastogi per effetto della Fusione.

A tal fine, Raggio di Luna ha determinato il perimetro societario del gruppo ad essa facente capo (in ottemperanza al principio contabile internazionale IFRS 10 - Bilancio consolidato), non considerando però le attività, passività e risultati economici della controllata ed incorporante Bastogi e delle società da essa controllate (“Gruppo Bastogi”); pertanto, la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica del Gruppo Raggio di Luna illustrata nel presente documento non include gli effetti contabili relativi al consolidamento del Gruppo Bastogi (il “Carve Out”) e rappresenta quindi il contributo netto delle attività che saranno incorporate in Bastogi per effetto della Fusione. Date le finalità dei Bilanci Carve Out, i rapporti di debito/credito, costo/ricavo verso il Gruppo Bastogi, soggetto esterno al perimetro di “Carve Out”, non sono stati oggetto di eliminazione e risultano evidenziati come transazioni con parti correlate.

Il perimetro delle attività incluse nel Bilancio Carve Out non ha avuto operatività quale soggetto autonomo negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013, al 31 dicembre 2012 e al 31 dicembre 2011. Il Bilancio Carve Out non rappresenta né i risultati attuali né base dei risultati prospettici che si sarebbero prodotti qualora il Gruppo Raggio di Luna Carve Out avesse operato quale soggetto autonomo negli esercizi in oggetto. Il Gruppo ha redatto il Bilancio Carve Out per i periodi chiusi al 31 dicembre 2013, 31 dicembre 2012 e 31 dicembre 2011 adottando principi contabili coerenti con i Principi Contabili Internazionali (“IFRS”) emessi dall’International Accounting Standards Board (“IASB”) e omologati dall’Unione Europea e ritenuti applicabili ad operazioni poste in essere dal Gruppo, ad eccezione di quanto di seguito descritto. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti (“IAS”), tutte le interpretazioni dell’International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee (“SIC”), ad eccezione di quanto di seguito indicato.

In detto ambito occorre rilevare che il Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. ha adottato gli IAS/IFRS già a decorrere dall’esercizio 2005, al contrario le altre società facenti capo a Raggio di Luna ed incluse nel perimetro di consolidamento del Bilancio Carve Out redigevano i propri bilanci in accordo con le nozioni e i principi contabili nazionali.

Per tutte le entità di cui sopra sono stati applicati i principi contabili internazionali e le loro interpretazioni in vigore alla data di redazione del presente documento, e coerenti con quanto applicato dal Gruppo Bastogi nella redazione della propria informativa finanziaria, avendo a riferimento, quale data di transizione agli IFRS per le entità che adottano le norme e i principi contabili nazionali, la data del 01.01.2010.

In particolare in sede di prima adozione dei principi contabili internazionali come anche descritto nei seguenti paragrafi sono state adottate le seguenti assunzioni

-Come previsto dall’appendice C1 del principio contabile IFRS 1 si è optato per non applicare retroattivamente l’IFRS 3, mantenendo pertanto la stessa classificazione utilizzata nei bilanci redatti in conformità ai precedenti principi contabili e rilevando, alla data di passaggio agli IFRS, tutte le attività e le passività acquisite o assunte in una pregressa aggregazione aziendale fatto salvo quanto previsto dall’appendice C4 del predetto principio.

- In relazione ad immobili, impianti e macchinari, nonché agli investimenti immobiliari: si è optato per valutare detti elementi al costo come determinato secondo i pregressi principi contabili, fatta eccezione per l'immobile sito in Assago denominato "Forum" in relazione al quale è stato mantenuto il valore rideterminato secondo i pregressi principi contabili (i.e. immobile rivalutato secondo L2/2009) in quanto paragonabile al *fair value*.

Nella predisposizione del presente documento, il Gruppo non ha applicato i seguenti principi contabili internazionali e i relativi principi interpretativi:

- IFRS 7 - Strumenti finanziari: informazioni integrative;
- IAS 33 – Utile per azione.

Gli schemi contabili e l'informativa contenuti nel presente documento sono stati redatti in conformità al principio internazionale IAS 1.

Il criterio generalmente adottato per la contabilizzazione di attività e passività, ivi inclusi gli investimenti immobiliari, è quello del costo storico, ad eccezione degli strumenti finanziari per i quali, ai sensi del principio IAS39, viene adottato il criterio del *fair value*.

Continuità aziendale

I Bilanci Carve Out sono stati redatti nel presupposto della continuità aziendale. In particolare pur in presenza dei profili di incertezza di seguito riportati, che possono incidere sulla capacità del Gruppo di continuare la propria operatività nel prevedibile futuro, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato utilizzare il presupposto della continuità aziendale nella predisposizione dei presenti Bilanci Carve Out.

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

In tale senso, il modello di business prevede una serie di processi finalizzati a garantire una adeguata gestione delle risorse finanziarie, sia a livello complessivo di Gruppo che per singoli settori di attività.

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 caratterizzato 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.

Nel secondo semestre del 2013, Milanofiori 2000, principale controllata del Gruppo Brioschi, ha sottoscritto con le proprie controparti bancarie una convenzione per la ridefinizione complessiva degli impegni finanziari della società; successivamente, con efficacia dal 23 maggio 2014, Brioschi Sviluppo Immobiliare e le principali altre società controllate hanno anch'esse sottoscritto una convenzione bancaria, completando la manovra di riassetto del debito finanziario consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Detta convenzione – anche attraverso una modifica delle previsioni contrattuali relative ai finanziamenti esistenti – ha ridefinito in estrema sintesi circa 144 milioni di euro di impegni finanziari a breve permettendo inoltre di riposizionare a medio lungo periodo una parte rilevante (pari a 134,4 milioni di euro) del debito in essere.

Pertanto, in ragione di quanto descritto, alla data delle presenti Informazioni Finanziarie Pro-Forma, non si evidenzia alcuna posizione di natura finanziaria scaduta o richiedibile in capo al Gruppo Brioschi.

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. Le risorse generate dalla cessioni hanno quindi permesso, coerentemente con gli accordi di cui sopra, il rimborso di debiti finanziari per un totale di 76,1 milioni di Euro.

Per quanto attiene alle obbligazioni correnti non finanziarie (debiti commerciali, tributari, etc), la gestione operativa del Gruppo Brioschi dovrebbe consentire il pagamento delle posizioni attualmente scadute.

Sempre con riferimento al settore immobiliare, la controllata Sintesi, che al 31 dicembre 2013 evidenziava debiti finanziari per 48,4 milioni di euro, con scadenza a breve a termine, a seguito anche del mancato rispetto di alcune clausole contrattuali, ha ridefinito nel mese di ottobre 2014, tra l’altro, i termini di rimborso del finanziamento in pool di 46 milioni di euro in linea capitale. In particolare, gli accordi con il sistema bancario prevedono il debito sia rimborsato in due rate di 30 milioni di euro e 16 milioni di euro (in scadenza rispettivamente al 31 dicembre 2015 e 31 dicembre 2016) coerentemente con i flussi finanziari attesi in entrata derivanti dalle dismissioni di asset aventi significativi plusvalori inespressi, in relazione alle quali sono in corso trattative con soggetti potenzialmente interessati; detti asset, unitamente ad altri beni e per controvalori complessivi più che capienti, sono comunque posti a garanzia reale del rimborso del debito. Il concretizzarsi delle ipotesi di dismissione degli asset indicati costituisce dunque un elemento di incertezza circa la capacità del Gruppo di far fronte alle proprie obbligazioni. Peraltro, gli accordi con il sistema bancario prevedono per Sintesi l’obbligo di presentare agli istituti finanziatori, entro la chiusura del primo semestre 2015, evidenze di quali saranno le fonti di rimborso della rata in scadenza al 31 dicembre 2015; gli stessi accordi prevedono altresì che laddove dette evidenze non fossero ritenute ragionevolmente soddisfacenti, Sintesi sottoponga una proposta complessiva di ridefinizione del profilo di rimborso del finanziamento in pool, con indicazione di eventuali presidi accessori da rilasciarsi anche da parte di soggetti diversi da Sintesi, da negoziare in buona fede con le banche finanziatrici in anticipo sulla scadenza del 31 dicembre 2015.

Il Gruppo Forumnet, cui fa capo il settore dell’intrattenimento, mostra una situazione di sostanziale equilibrio economico e finanziario.

Pertanto, pur in presenza dei profili di incertezza sopra riportati principalmente relativi alla realizzazione nei tempi e nei modi ipotizzati dei piani operativi ed in particolare della cessione di asset funzionale al rimborso del debito di Sintesi, tenuto conto dei risultati operativi conseguiti nei primi mesi che hanno consentito di ridurre sostanzialmente l’indebitamento finanziario del Gruppo nei confronti del sistema bancario con l’ulteriore conseguenza di poter ragionevolmente contare su una generale disponibilità ad accogliere le richieste formulate di ridefinizione delle scadenze, laddove originate da sfasamenti temporali tra flussi in entrata ed in uscita, e delle più che capienti garanzie reali fornite al sistema bancario a garanzia del rimborso del debito di Sintesi, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato utilizzare il presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del presente Bilancio Carve out.

Schemi di bilancio

E' stato adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della Situazione patrimoniale e finanziaria è stata adottata la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività.

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

Principi di consolidamento

Perimetro di Carve Out

Il perimetro di Carve Out include le imprese controllate da Raggio di Luna (Capogruppo) per le quali è possibile esercitare il controllo ai sensi dell' IFRS 10, ossia quando la Capogruppo ha potere sull'impresa partecipata, è esposta, o ha diritto, a rendimenti variabili derivanti dal coinvolgimento con la stessa ed ha la capacità di utilizzare il potere per influenzare l'ammontare di tali rendimenti. Le partecipazioni in imprese collegate (per le quali è esercitabile un'influenza notevole ai sensi dell' IFRS 10) e le joint venture (ovvero le attività economiche soggette a controllo congiunto ai sensi dell' IFRS 11) sono incluse secondo il metodo del patrimonio netto. Operativamente, in considerazione della finalità del presente Bilancio di Carve Out, Raggio di Luna ha determinato, in ottemperanza al principio contabile internazionale IFRS 10 - Bilancio consolidato, il perimetro societario del gruppo ad essa facente capo, escludendo poi le attività, passività e risultati economici della controllata Bastogi e delle società da essa controllate (Gruppo Bastogi); pertanto, i Bilanci Carve Out non includono gli effetti contabili relativi al consolidamento del Gruppo Bastogi (il "Carve Out") e rappresentano quindi il contributo netto delle attività che saranno incorporate in Bastogi per effetto della Fusione ("Gruppo RdL Carve Out" o "Gruppo Carve Out").

I rapporti reciproci all'interno del perimetro di Carve Out, derivanti da posizioni di credito e debito, di costo e ricavo ovvero relativi a operazioni interne tra i diversi soggetti, sono stati opportunamente eliminati.

Diversamente, i rapporti di credito, debito, costo e ricavo verso i soggetti esterni al perimetro di Carve Out (i.e. Bastogi e società dalla stessa controllate) non sono stati oggetto di eliminazione e risultano evidenziati come transazione con parti correlate. Inoltre, si evidenzia che la partecipazione detenuta da Raggio di Luna nel capitale sociale di Bastogi non è stata inclusa nella situazione patrimoniale Carve Out e, pertanto, il patrimonio netto non include il valore di carico delle azioni Bastogi possedute da Raggio da Luna.

I risultati economici delle imprese controllate acquisite o cedute nel corso dell'esercizio sono inclusi nel conto economico consolidato dall'effettiva data di acquisizione fino all'effettiva data di cessione. Qualora necessario, sono effettuate rettifiche ai bilanci delle imprese controllate per allineare i criteri contabili utilizzati nel presente documento.

Il consolidamento delle società controllate è stato effettuato secondo il metodo del consolidamento integrale, assumendo l'intero importo delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle singole società, prescindendo dalle quote di partecipazione possedute, eliminando il valore contabile delle partecipazioni consolidate detenute dalla società a fronte del relativo patrimonio netto.

La quota di interessenza degli azionisti di minoranza nelle attività nette delle controllate consolidate è identificata separatamente rispetto al patrimonio netto di Gruppo RdL Carve Out. Tale interessenza è stata determinata alla data di acquisizione in base al fair value della quota di terzi oppure al pro quota del valore corrente delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita e dopo tale data nelle variazioni di patrimonio netto. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione. Le perdite riferibili a terzi in una controllata consolidata possono eccedere la quota di

pertinenza di terzi del patrimonio netto della controllata; in tali casi le partecipazioni di minoranza presenteranno un saldo negativo. Le variazioni delle quote di possesso di controllate che non comportano acquisizione/perdita di controllo sono iscritte fra le variazioni di patrimonio netto.

Gli utili e le perdite, purché significativi, non ancora realizzati e derivanti da operazioni fra società rientranti nel perimetro di Carve Out come precedentemente definito sono eliminati, così come tutte le partite di ammontare significativo che danno origine a debiti e crediti, costi e ricavi fra le società presenti nel perimetro di consolidamento. Tali rettifiche, come le altre rettifiche di consolidamento, tengono conto del relativo effetto fiscale differito, ove applicabile.

Si segnalano di seguito le variazioni intervenute nell'area di consolidamento negli esercizi 2013, 2012 e 2011:

Esercizio 2013:

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

Esercizio 2012:

- il 24 aprile 2012 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ricostituito l'intero capitale sociale della società S'Isca Manna passando pertanto dalla quota di controllo precedente del 60% alla quota attuale del 100%;
- il 22 maggio 2012 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ricostituito l'intero capitale sociale della società Lenta Ginestra passando pertanto dalla quota di controllo precedente del 70% alla quota attuale del 100%.

Esercizio 2011:

- nulla da segnalare

Aggregazioni di imprese

Le aggregazioni aziendali sono rilevate secondo il metodo dell'acquisizione. Secondo tale metodo il corrispettivo trasferito in un'aggregazione aziendale è valutato al fair value, calcolato come la somma dei fair value delle attività trasferite e delle passività assunte dal Gruppo Carve Out alla data di acquisizione e degli strumenti di capitale emessi in cambio del controllo dell'impresa acquisita. Gli oneri accessori alla transazione sono generalmente rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

Alla data di acquisizione, le attività identificabili acquisite e le passività assunte sono rilevate al fair value alla data di acquisizione; costituiscono un'eccezione le seguenti poste, che sono invece valutate secondo il loro principio di riferimento:

- Imposte differite attive e passive (IAS 12);
- Attività e passività per benefici ai dipendenti (IAS 19);
- Attività destinate alla vendita e Discontinued Operation (IFRS 5);
- Passività o strumenti di capitale relativi a pagamenti basati su azioni dell'impresa acquisita o pagamenti basati su azioni relativi al Gruppo emessi in sostituzione di contratti dell'impresa acquisita (IFRS 2).

L'avviamento è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al fair value delle

attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante dalla transazione conclusa.

Le quote del patrimonio netto di interessenza di terzi, alla data di acquisizione, possono essere valutate al fair value oppure al pro-quota del valore corrente delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

Eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al fair value alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento. Eventuali variazioni successive di tale fair value, che sono qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione, sono incluse nell'avviamento in modo retrospettivo. Le variazioni di fair value qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione sono quelle che derivano da maggiori informazioni su fatti e circostanze che esistevano alla data di acquisizione, ottenute durante il periodo di misurazione (che non può eccedere il periodo di un anno dall'aggregazione aziendale).

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta dal Gruppo Carve Out nell'impresa acquisita è rivalutata al fair value alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel conto economico. Eventuali valori derivanti dalla partecipazione precedentemente detenuta e rilevati negli Altri Utili o Perdite complessivi sono riclassificati nel conto economico come se la partecipazione fosse stata ceduta.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo Carve Out riporta i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

In detto ambito occorre rilevare, come già anticipato, che il Gruppo Carve Out, secondo quanto previsto dall'appendice B dell' IFRS 1 ha optato per non applicare in modo retrospettivo l'IFRS3 alle aggregazioni aziendali intervenute prima dell'adozione dei principi contabili internazionali, la cui data di riferimento è l'1 gennaio 2010.

Partecipazioni in imprese collegate

Una collegata è un'impresa nella quale il Gruppo Carve Out è in grado di esercitare un'influenza notevole, ma non il controllo né il controllo congiunto, attraverso la partecipazione alle decisioni sulle politiche finanziarie e operative della partecipata.

I risultati economici e le attività e passività delle imprese collegate sono rilevati nel documento utilizzando il metodo del patrimonio netto, ad eccezione dei casi in cui sono classificate come detenute per la vendita (si veda nel prosieguo).

Secondo tale metodo, le partecipazioni nelle imprese collegate sono rilevate nella situazione patrimoniale e finanziaria al costo, rettificato per le variazioni successive all'acquisizione nelle attività nette delle collegate, al netto di eventuali perdite di valore delle singole partecipazioni. Le perdite delle collegate eccedenti la quota di interessenza del Gruppo Carve Out nelle stesse, non sono rilevate, a

meno che il Gruppo non abbia assunto una obbligazione per la copertura delle stesse. L'eccedenza del costo di acquisizione rispetto alla percentuale spettante al Gruppo Carve Out del valore corrente delle attività, passività e passività potenziali identificabili della collegata alla data di acquisizione è riconosciuto come avviamento. Il valore di carico dell'investimento è assoggettato a test di impairment annualmente. Il minor valore del costo di acquisizione rispetto alla percentuale di spettanza del Gruppo del fair value delle attività, passività e passività potenziali identificabili della collegata alla data di acquisizione è accreditata a conto economico nell'esercizio dell'acquisizione.

Con riferimento alle operazioni intercorse fra un'impresa del Gruppo e una collegata, gli utili e le perdite non realizzati sono eliminati in misura pari alla percentuale di partecipazione del Gruppo nella collegata, ad eccezione del caso in cui le perdite non realizzate costituiscano l'evidenza di una riduzione nel valore dell'attività trasferita.

Accordi a controllo congiunto

Il controllo congiunto è la condivisione, stabilita contrattualmente, del controllo su un'attività economica ed esiste unicamente quando per le decisioni finanziarie e gestionali strategiche relative all'attività è richiesto il consenso unanime di tutte le parti che condividono il controllo (partecipanti al controllo congiunto). Il principio IFRS 11 fornisce dei criteri per il trattamento contabile degli accordi di compartecipazione basati sui diritti e sugli obblighi derivanti da tali accordi piuttosto che sulla forma legale degli stessi, distinguendo tra joint venture e joint operation. Secondo l'IFRS 11, l'esistenza di un veicolo separato non è una condizione sufficiente per classificare un accordo di compartecipazione come una joint venture. Per le joint venture, dove le parti hanno diritti solamente sul patrimonio netto dell'accordo, il principio stabilisce come unico metodo di contabilizzazione nel bilancio consolidato il metodo del patrimonio netto. Per le joint operation, dove le parti hanno diritti sulle attività e obbligazioni per le passività dell'accordo, il principio prevede la diretta iscrizione nel bilancio consolidato (e nel bilancio separato) del pro-quota delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi derivanti dalla joint operation.

Conto economico

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi sono rilevati nella misura in cui risulta possibile determinarne attendibilmente il valore (fair value) ed è probabile che i relativi benefici economici saranno fruiti dall'impresa. Secondo la tipologia di operazione, i ricavi sono rilevati solo quando sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- vendita di beni:
 - i rischi e i benefici significativi della proprietà dei beni sono trasferiti all'acquirente;
 - l'effettivo controllo sui beni venduti e il normale livello continuativo di attività associate con la proprietà sono cessate;
 - i costi sostenuti o da sostenere sono determinabili in modo attendibile;
- prestazione di servizi:
 - lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento può essere attendibilmente misurato;

- i costi sostenuti per l'operazione e i costi da sostenere per completarla possono essere determinati in modo attendibile.

Con riguardo all'attività immobiliare, si segnala che le cessioni dei beni immobiliari possono avvenire o direttamente o tramite la cessione delle società proprietarie dei beni stessi, secondo gli accordi intercorsi fra le parti. Pertanto quando la vendita di una partecipazione (collegata, o in Joint venture) rappresenta il realizzo per cessione di una iniziativa immobiliare, la plusvalenza relativa alla vendita della partecipazione viene inclusa nel risultato operativo nella voce "Plusvalenze da cessione partecipazioni".

Interessi e oneri finanziari

I proventi finanziari sono riconosciuti a conto economico in funzione della competenza temporale, sulla base degli interessi maturati utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

Gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per le quali normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (qualifying asset ai sensi dello IAS 23 – Oneri finanziari) sono capitalizzati ed ammortizzati lungo la vita utile della classe di beni cui essi si riferiscono. Tutti gli altri oneri finanziari sono rilevati a conto economico.

Imposte

Le imposte rappresentano la somma delle imposte correnti e differite. Le imposte sul reddito, nel contesto del Bilancio Carve Out, sono riconosciute sulla base della miglior stima dell'aliquota media ponderata attesa per l'intero esercizio.

Le imposte correnti sono basate sul risultato imponibile dell'esercizio. Il reddito imponibile differisce dal risultato riportato nel conto economico poiché esclude componenti positive e negative che saranno tassabili o deducibili in altri esercizi e esclude inoltre voci che non saranno mai tassabili o deducibili. La passività per imposte correnti è calcolata utilizzando le aliquote vigenti o di fatto vigenti alla data di chiusura dei rispettivi bilanci, tenendo conto inoltre degli effetti derivanti dall'attivazione nell'ambito del gruppo del consolidato locale nazionale.

Le imposte differite sono le imposte che ci si aspetta di pagare o di recuperare sulle differenze temporanee fra il valore contabile delle attività e delle passività ed il corrispondente valore fiscale utilizzato nel calcolo dell'imponibile fiscale, contabilizzate secondo il metodo della passività. Le passività fiscali differite sono generalmente rilevate per tutte le differenze temporanee imponibili, mentre le attività fiscali differite sono rilevate nella misura in cui si ritenga probabile che vi saranno risultati fiscali imponibili in futuro che consentano l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili. Le attività e passività differite non sono rilevate se le differenze temporanee derivano da avviamento o dall'iscrizione iniziale (non in operazioni di aggregazioni di imprese) di altre attività o passività in operazioni che non hanno influenza né sul risultato contabile né sul risultato imponibile.

Le passività fiscali differite sono rilevate sulle differenze temporanee imponibili relative a partecipazioni in imprese controllate, collegate ed a controllo congiunto, ad eccezione dei casi in cui il Gruppo sia in grado di controllare l'annullamento di tali differenze temporanee e sia probabile che queste ultime non si annulleranno nel prevedibile futuro.

Il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto ad ogni data di chiusura dell'esercizio e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentire in tutto o in parte il recupero di tali attività.

Le imposte differite sono calcolate in base all'aliquota fiscale che ci si aspetta sarà in vigore al momento del realizzo dell'attività o dell'estinzione della passività. Le imposte differite sono imputate direttamente al conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci rilevate direttamente a patrimonio netto, nel qual caso anche le relative imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

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

Raggio di Luna (in qualità di Capogruppo) e la quasi totalità delle società controllate hanno aderito nel corso degli esercizi, ricompresi nel presente documento, al consolidato fiscale nazionale della controllante Raggio di Luna 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.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Immobili, impianti e macchinari

Gli immobili, impianti e macchinari utilizzati per la produzione o la fornitura di beni e servizi o per scopi amministrativi sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati. I beni composti da componenti di importo significativo, con vite utili differenti sono contabilizzati separatamente.

Gli immobili in corso di costruzione per fini produttivi e per uso amministrativo sono iscritti al costo, al netto delle svalutazioni per perdite di valore. Il costo include eventuali onorari professionali. Il Gruppo effettua inoltre la capitalizzazione, ove applicabile, degli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di assets definibili come "qualifying", come previsto dal principio IAS 23R.

Gli ammortamenti vengono rilevati a partire dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile per l'uso, oppure è potenzialmente in grado di fornire i benefici economici ad esso associati.

L'ammortamento viene determinato in ogni periodo a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni e, in caso di dismissione, fino al termine dell'utilizzo.

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

fabbricati:	(*) 2% e dal 1,4% a 6,67%
impianti:	(*) 6,6% e dal 10% a 19%
attrezzature commerciali:	da 5,5% a 15%
mobili e macchine ordinarie d'ufficio:	dal 12% al 20%
macchine elettroniche ed elettriche:	20%
automezzi:	dal 20% al 25%
Autovetture:	25%
Costruzioni leggere	10%

(*) Tali aliquote si riferiscono a fabbricati e ad impianti di nuovo acquisto per cui è stata attribuita una vita teorica rispettivamente di 50 anni e di 15 anni.

I terreni, sia liberi da costruzione sia annessi a fabbricati civili e industriali, non sono ammortizzati in quanto elementi a vita utile illimitata, ad eccezione di quelli che, per loro natura, sono soggetti a deperimento fisico nel corso del tempo. Le migliorie sui beni di terzi sono classificate nelle immobilizzazioni materiali, in base alla natura del costo sostenuto e sono ammortizzate nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo se dipendente dal conduttore. Le spese incrementative e di manutenzione che producono un significativo e tangibile incremento della capacità produttiva o della sicurezza dei cespiti o che comportano un allungamento della vita utile degli stessi, vengono capitalizzate e portate ad incremento del cespite su cui vengono realizzate ed ammortizzate in relazione alla vita utile residua del cespite stesso cui fanno riferimento, rideterminata alla luce del beneficio apportato da tali investimenti.

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

Le immobilizzazioni materiali relative alle Società, facenti parti del Gruppo Carve Out, che redigevano i propri bilanci secondo principi contabili nazionali sono state iscritte secondo il criterio del costo storico, ad eccezione del complesso immobiliare denominato "Forum", in relazione al quale il costo rivalutato, determinato in ottemperanza alla L. 2/2009, è stato ritenuto rappresentativo del fair value e quindi considerato sostituto del costo.

Leasing

I contratti di locazione sono classificati come locazioni finanziarie ogni qualvolta i termini del contratto sono tali da trasferire sostanzialmente tutti i rischi e i benefici della proprietà al locatario. Tutte le altre locazioni sono considerate operative. Le attività oggetto di contratti di locazione finanziaria sono rilevate come attività del Gruppo Carve Out al loro fair value alla data di stipulazione del contratto, rettificato degli oneri accessori alla stipula del contratto e degli eventuali oneri sostenuti per il subentro nel contratto, oppure, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il contratto di locazione. La corrispondente passività verso il locatore è inclusa nella situazione patrimoniale e finanziaria come passività per locazioni finanziarie. I pagamenti per i canoni di locazione sono suddivisi fra quota capitale e quota interessi in modo da raggiungere un tasso di interesse costante sulla passività residua. Gli oneri finanziari sono direttamente imputati al conto economico.

Eventuali operazioni di vendita e retro locazione con contratto di leasing finanziario vengono contabilizzate in accordo con la sostanza dell'operazione, che rappresenta un mezzo con il quale il locatore procura mezzi finanziari al locatario, avendo il bene come garanzia. Coerentemente eventuali eccedenze del corrispettivo di vendita rispetto al valore contabile non sono considerate proventi ma differite e rilevate sulla durata del leasing.

I costi per canoni di locazione derivanti da locazioni operative sono iscritti a quote costanti in base alla durata del contratto. I benefici ricevuti o da ricevere o corrisposti o da corrispondere a titolo di incentivo per entrare in contratti di locazione operativa sono anch'essi iscritti a quote costanti sulla durata del contratto.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari, rappresentati da immobili posseduti per la concessione in affitto e per l'apprezzamento in termini di capitale, sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati.

Occorre rilevare che in considerazione delle modifiche intervenute nello IAS 40 la voce in oggetto include altresì gli immobili in corso di sviluppo destinate alla concessione in locazione o aventi finalità non ancora determinate.

Restano validi i criteri di valutazione ed iscrizione descritti al paragrafo precedente "Immobili, impianti e macchinari".

Attività immateriali

Le attività sono iscritte al costo di acquisto, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati.

L'ammortamento è effettuato sistematicamente in quote costanti per il periodo della loro prevista utilità futura.

Perdita di valore di attività

Ad ogni data di redazione del bilancio, il Gruppo Carve Out rivede il valore contabile delle proprie attività materiali e immateriali per determinare se vi siano indicatori che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora questi indicatori esistano, viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione.

Le attività immateriali a vita utile indefinita, tra cui l'avviamento, vengono verificate annualmente e ogniqualvolta vi è un'indicazione di una possibile perdita di valore al fine di determinare se vi sono perdite di valore.

Allo scopo di valutare eventuali perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In particolare relativamente al business immobiliare tale valutazione viene effettuata sui singoli immobili o aree edificabili e per il settore intrattenimento sulle diverse unità generatrici di cassa (concidenti con le singole *Arene-Venues*). Dove non è possibile stimare il valore recuperabile di una attività individualmente, il Gruppo effettua la stima del valore recuperabile della unità generatrice di flussi finanziari a cui l'attività appartiene.

L'ammontare recuperabile è il maggiore fra il fair value al netto dei costi di vendita e il valore d'uso. Nella determinazione del valore d'uso, i flussi di cassa futuri stimati sono scontati al loro valore attuale utilizzando un tasso al lordo delle imposte che riflette le valutazioni correnti di mercato del valore del denaro e dei rischi specifici dell'attività.

Se l'ammontare recuperabile di una attività (o di una unità generatrice di flussi finanziari) è stimato essere inferiore rispetto al relativo valore contabile, esso è ridotto al minor valore recuperabile. Una perdita di valore è rilevata nel conto economico.

Quando una svalutazione non ha più ragione di essere mantenuta, il valore contabile dell'attività (o dell'unità generatrice di flussi finanziari), ad eccezione dell'avviamento, è incrementato al nuovo valore

derivante dalla stima del suo valore recuperabile, ma non oltre il valore netto di iscrizione che l'attività avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione per perdita di valore. Il ripristino del valore è imputato al conto economico.

In relazione al patrimonio immobiliare le valutazioni sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti. In detto ambito, in considerazione del bene oggetto di valutazione, si precisa che i criteri adottati sono:

- metodo della trasformazione: basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua l'operazione immobiliare; i flussi di cassa sono il risultato della differenza fra costi e ricavi;
- metodo comparativo diretto: basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze commerciali;
- metodo reddituale: basato sul valore attuale dei redditi potenziali futuri di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato.

In relazione alle partecipazioni, tenuto conto della natura delle stesse (principalmente società che detengono immobili), le valutazioni del valore recuperabile sono sviluppate sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare i plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti dalle sopracitate perizie immobiliari.

Attività finanziarie disponibili per la vendita

Le partecipazioni in altre imprese e gli altri titoli inclusi nell'attivo non corrente sono classificati come attività finanziarie disponibili per la vendita (available for sale). Sono costituite da strumenti rappresentativi di patrimonio netto e sono valutati al fair value o al costo, nel caso in cui il fair value non sia stimabile in modo attendibile.

L'adeguamento del fair value in periodi successivi viene riconosciuto direttamente nel patrimonio netto.

In caso di vendita dell'attività, gli utili/perdite rilevati fino a quel momento nel patrimonio netto devono essere riconosciuti a conto economico.

Le perdite di valore di un'attività finanziaria classificata come disponibile per la vendita già riconosciute a conto economico non possono essere ripristinate.

Rimanenze

Le rimanenze, costituite principalmente da aree da edificare, immobili in costruzione e ristrutturazione ed immobili destinati alla vendita, sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di produzione ed il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto o di produzione è inclusivo degli oneri accessori, di ristrutturazione o urbanizzazione sostenuti ed è rettificato per riflettere il maggior valore attribuito agli stessi beni al momento dell'acquisizione delle partecipazioni nelle società che ne sono proprietarie.

Il Gruppo inoltre, ove applicabile capitalizza gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di assets definibili come "qualifying", come previsto dal principio IAS 23R.

Il valore di mercato dei beni è determinato sulla base di apposite perizie di terzi, periodicamente aggiornate.

In particolare gli immobili destinati alla vendita sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato desunto da transazioni di immobili simili per zona e tipologia. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita. Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

Crediti

I crediti rappresentati da crediti finanziari sono iscritti al costo rappresentato dal fair value, incrementato dei costi di transazione direttamente attribuibili. In seguito sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

I crediti non performing (NPL) acquistati a prezzi significativamente inferiori ai valori nominali, inclusi nell'attivo non corrente e nell'attivo corrente sono classificati come crediti e sono valutati al loro costo ammortizzato. Si procede all'adeguamento del valore contabile dei crediti non performing ogniqualvolta vi sia una modifica nella stima dei flussi di cassa attesi. Le eventuali differenze sono riconosciute a conto economico. I crediti commerciali e gli altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo sono rilevati al loro valore nominale ridotto al presunto valore di realizzo tramite il fondo svalutazione crediti.

Attività finanziarie detenute per la negoziazione

Le attività finanziarie detenute per la negoziazione sono iscritte e valutate ogni fine periodo al fair value. Gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni nel fair value sono imputati al conto economico.

Disponibilità liquide

La voce relativa alle disponibilità liquide include cassa, conti correnti bancari, depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

Attività non correnti detenute per la vendita

Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) classificati come detenuti per la vendita sono valutati al minore tra il loro precedente valore di carico e il valore di mercato al netto dei costi di vendita. Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) sono classificate come detenute per la vendita quando si prevede che il loro valore di carico sarà recuperato mediante un'operazione di cessione anziché il loro utilizzo nell'attività operativa dell'impresa. Questa condizione è rispettata solamente quando la vendita è considerata altamente probabile e l'attività (o il gruppo di attività) è disponibile per un'immediata vendita nelle sue condizioni attuali.

Patrimonio Netto

In considerazione delle finalità del presente Bilancio Carve Out le voci relative al Patrimonio Netto sono state aggregate senza pertanto distinguere tra Capitale sociale e Riserve, essendo la grandezza in oggetto riconducibile al valore delle attività nette oggetto di fusione.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value, come stabilito dallo IAS 39.

Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

Fair value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività attribuibili ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del fair value dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.

Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta nel documento o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata nel patrimonio netto. L'utile o la perdita cumulati sono stornati dal patrimonio netto e contabilizzati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico dell'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti a conto economico.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono riconosciute inizialmente al fair value, al netto dei costi di transazione direttamente attribuibili.

In seguito sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi rischi ed oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali di natura legale o implicita, che derivano da eventi passati, per l'adempimento delle quali è probabile che si renderà necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione della Direzione e sono attualizzati quando l'effetto è significativo.

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

Il fondo trattamento di fine rapporto è considerato un piano a benefici definiti.

Il debito e il costo del periodo rilevato a conto economico in relazione ai benefici forniti, sono determinati utilizzando il metodo della proiezione dell'unità di credito (Projected Unit Credit Method), effettuando le valutazioni attuariali alla fine di ogni esercizio. A fini della presente documento, è stato adottato l'emendamento allo IAS 19 a partire dall'1 gennaio 2011; tale emendamento elimina la possibilità di differire il riconoscimento degli utili e delle perdite attuariali con il metodo del corridoio, richiedendo la presentazione nella situazione patrimoniale e finanziaria del deficit o surplus del fondo nella sua interezza, ed il riconoscimento separato nel conto economico delle componenti di costo legate alla prestazione lavorativa e gli oneri finanziari netti, e l'iscrizione degli utili e perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione in ogni esercizio della passività e attività tra gli Altri utili/(perdite) complessivi.

Debiti commerciali

I debiti commerciali e gli altri debiti sono contabilizzati in base al metodo del costo ammortizzato che riflette a conto economico il tasso di interesse effettivo, rappresentato dal tasso che sconta i flussi di cassa futuri attesi fino al valore di carico dell'attività correlata.

Stime ed assunzioni

La redazione del documento informativo e delle relative note in applicazione dei principi IFRS richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili.

In tale contesto la situazione di incertezza causata dall'attuale situazione di crisi economica e finanziaria ed in particolare la progressiva contrazione del mercato immobiliare, all'interno del quale il Gruppo opera, si è riflessa in un incremento della volatilità dei prezzi ed in una riduzione del numero di transazioni comparabili utilizzabili ai fini valutativi. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e evidenziato altri fattori di incertezza nelle stime; pertanto non è possibile escludere, che si concretizzino risultati diversi dalle stime effettuate, che potrebbero richiedere rettifiche anche significative al valore contabile delle relative voci.

Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione sulla recuperabilità delle attività immateriali, dei beni immobili e delle partecipazioni alla definizione delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

Si segnala, inoltre, che taluni processi valutativi, in particolare quelli più complessi quali la determinazione di eventuali perdite di valore di attività non correnti, sono generalmente effettuati in modo completo solo in sede di redazione del bilancio annuale, quando sono disponibili tutte le informazioni eventualmente necessarie, salvo i casi in cui vi siano indicatori di impairment che richiedano un'immediata valutazione di eventuali perdite di valore.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1 gennaio 2014

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni sono applicabili a partire dal 1° gennaio 2014:

- In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 10 – Bilancio Consolidato che sostituirà lo IAS 27 – Bilancio consolidato e separato, per la parte relativa al bilancio consolidamento e il SIC-12 Consolidamento – Società a destinazione specifica (società veicolo). Il precedente IAS 27 è stato ridenominato Bilancio separato e disciplina il trattamento contabile delle partecipazioni nel bilancio separato. Le principali variazioni stabilite dal nuovo principio sono le seguenti:
 - secondo IFRS 10 vi è un unico principio base per consolidare tutte le tipologie di entità, e tale principio è basato sul controllo. Tale variazione rimuove l'incoerenza percepita tra il precedente IAS 27 (basato sul controllo) e il SIC 12 (basato sul passaggio dei rischi e dei benefici);
 - è stata introdotta una definizione di controllo più solida rispetto al passato, basata su tre elementi: (a) potere sull'impresa acquisita; (b) esposizione, o diritti, a rendimenti variabili derivanti dal coinvolgimento con la stessa; (c) capacità di utilizzare il potere per influenzare l'ammontare di tali rendimenti;
 - l'IFRS 10 richiede che un investitore, per valutare se ha il controllo sull'impresa acquisita, si focalizzi sulle attività che influenzano in modo sensibile i rendimenti della stessa;
 - l'IFRS 10 richiede che, nel valutare l'esistenza del controllo, si considerino solamente i diritti sostanziali, ossia quelli che sono esercitabili in pratica quando devono essere prese le decisioni rilevanti sull'impresa acquisita;
 - l'IFRS 10 prevede guide pratiche di ausilio nella valutazione se esiste il controllo in situazioni complesse, quali il controllo di fatto, i diritti di voto potenziali, le situazioni in cui occorre stabilire se colui che ha il potere decisionario sta agendo come agente o principale, ecc.

In termini generali, l'applicazione dell'IFRS 10 richiede un significativo grado di giudizio su un certo numero di aspetti applicativi.

Il principio è stato applicato in modo retrospettivo. L'adozione di tale nuovo principio non ha comportato effetti sull'area di consolidamento del Gruppo Carve Out.

- In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 11 – Accordi di compartecipazione che sostituirà lo IAS 31 – Partecipazioni in Joint Venture ed il SIC-13 – Imprese a controllo congiunto – Conferimenti in natura da parte dei partecipanti al controllo congiunto. Il nuovo principio, fermi restando i criteri per l'individuazione della presenza di un controllo congiunto, fornisce dei criteri per il trattamento contabile degli accordi di compartecipazione basati sui diritti e sugli obblighi derivanti da tali accordi piuttosto che sulla forma legale degli stessi, distinguendo tra joint venture e joint operation. Secondo l'IFRS 11, l'esistenza di un veicolo separato non è una condizione sufficiente per classificare un accordo di compartecipazione come una joint venture. Per le joint venture, dove le parti hanno diritti solamente sul patrimonio netto dell'accordo, il principio stabilisce come unico metodo di contabilizzazione nel bilancio consolidato il metodo del patrimonio netto. Per le joint operation, dove le parti hanno diritti sulle attività e obbligazioni per le passività dell'accordo, il

principio prevede la diretta iscrizione nel bilancio consolidato (e nel bilancio separato) del pro-quota delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi derivanti dalla joint operation.

Il nuovo principio è applicabile in modo retrospettivo. In termini generali, l'applicazione dell'IFRS 11 richiede un significativo grado di giudizio in certi settori aziendali per quanto riguarda la distinzione tra joint venture e joint operation. A seguito dell'emanazione del nuovo principio IFRS 11, lo IAS 28 – Partecipazioni in imprese collegate è stato emendato per comprendere nel suo ambito di applicazione, dalla data di efficacia del principio, anche le partecipazioni in imprese a controllo congiunto. L'adozione di tale nuovo principio non ha comportato effetti sull'area di consolidamento del Gruppo.

- In data 12 maggio 2011 lo IASB ha emesso il principio IFRS 12 – Informazioni aggiuntive su partecipazioni in altre imprese che è un nuovo e completo principio sulle informazioni aggiuntive da fornire nel bilancio consolidato per ogni tipologia di partecipazione, ivi incluse quelle in imprese controllate, gli accordi di compartecipazione, collegate, società a destinazione specifica ed altre società veicolo non consolidate. Il principio è applicabile in modo retrospettivo. L'adozione di tale nuovo principio non ha comportato effetti sulle informazioni fornite nella nota integrativa al bilancio consolidato del Gruppo.
- In data 16 dicembre 2011 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo IAS 32 – Strumenti Finanziari: esposizione nel bilancio, per chiarire l'applicazione di alcuni criteri per la compensazione delle attività e delle passività finanziarie presenti nello IAS 32. Gli emendamenti si applicano in modo retrospettivo. L'adozione di tale nuovo principio non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.
- Il 28 giugno 2012 lo IASB ha pubblicato il documento Consolidated Financial Statements, Joint Arrangements and Disclosure of Interests in Other Entities: Transition Guidance (Amendments to IFRS 10, IFRS 11 and IFRS 12). Il documento chiarisce le regole di transizione dell'IFRS 10 Bilancio consolidato, IFRS 11 Joint Arrangements e l'IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities. Queste modifiche si applicano, unitamente ai principi di riferimento.
- Il 31 ottobre 2012 sono stati emessi gli emendamenti all'IFRS 10, all'IFRS 12 e allo IAS 27 "Entità di investimento", che introducono un'eccezione al consolidamento di imprese controllate per le società di investimento, ad eccezione dei casi in cui le loro controllate forniscano servizi che si riferiscono alle attività di investimento di tali società. In applicazione di tali emendamenti, le società di investimento devono valutare i propri investimenti in controllate a fair value. I seguenti criteri sono state introdotti per la qualificazione come società di investimento e, quindi, poter accedere alla suddetta eccezione: ;
 - ottenere fondi da uno o più investitori con lo scopo di fornire loro servizi di gestione degli investimenti;
 - impegnarsi nei confronti dei propri investitori a perseguire la finalità di investire i fondi esclusivamente per ottenere rendimenti dalla rivalutazione del capitale, dai proventi dell'investimento o da entrambi; e
 - misurare e valutare la performance di sostanzialmente tutti gli investimenti in base al fair value.

Tali emendamenti si applicano, unitamente ai principi di riferimento. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

- Il 29 maggio 2013 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo IAS 36 - Riduzione di valore delle attività – Informazioni integrative sul valore recuperabile delle attività non finanziarie. Le modifiche mirano a chiarire che le informazioni integrative da fornire circa il valore recuperabile delle attività (incluso l'avviamento) o unità generatrici di flussi finanziari, nel caso in cui il loro valore recuperabile si basi sul fair value al netto dei costi di dismissione, riguardano soltanto le attività o unità generatrici di flussi finanziari per le quali sia stata rilevata o ripristinata una perdita per riduzione di valore, durante l'esercizio. Le modifiche si applicano in modo retrospettivo. L'adozione di tali emendamenti non hanno comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.
- In data il 27 giugno 2013 lo IASB ha pubblicato emendamenti allo IAS 39 “Strumenti finanziari: Rilevazione e valutazione – Novazione di derivati e continuazione della contabilizzazione di copertura”. Le modifiche riguardano l'introduzione di alcune esenzioni ai requisiti dell'hedge accounting definiti dallo IAS 39 nella circostanza in cui un derivato esistente debba essere sostituito con un nuovo derivato in una specifica fattispecie in cui questa sostituzione sia nei confronti di una controparte centrale (Central Counterparty –CCP) a seguito dell'introduzione di una nuova legge o regolamento.. Le modifiche si applicano in modo retrospettivo. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

In data 20 maggio 2013 è stata pubblicata l'interpretazione IFRIC 21 – Levies, che fornisce chiarimenti sul momento di rilevazione di una passività collegata a tributi (diversi dalle imposte sul reddito) imposti da un ente governativo per un'impresa che deve pagare tali tributi. Il principio affronta sia le passività per tributi che rientrano nel campo di applicazione, dello IAS 37 - Accantonamenti, passività e attività potenziali, sia quelle per i tributi il cui timing e importo sono certi. L'adozione di tale nuova interpretazione non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

Esposizione degli importi nelle note esplicative

Le informazioni contenute nel documento sono espresse in migliaia di euro se non diversamente specificato.

COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

CONTO ECONOMICO

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La composizione dei ricavi delle vendite e prestazioni è riportata nella seguente tabella:

Ricavi delle vendite e prestazioni	31-dic-13	31-dic-12	31-dic-11
Immobiliare	32.156	64.931	80.490
Intrattenimento	18.815	17.028	18.362
Servizi accessori ed altre attività	3.840	4.142	4.054
TOTALE	54.811	86.101	102.906

Esercizio 2013

La riduzione di ricavi rispetto all'esercizio precedente è pari a 31.290 migliaia di euro ed è principalmente riconducibile alla vendita, avvenuta nel 2012, di un immobile ad uso uffici ("U15") nel comparto di Milanofiori Nord per un corrispettivo di 29.409 migliaia di euro.

La composizione dei ricavi relativi all'attività immobiliare dell'esercizio 2013 è composta per 13.448 migliaia di euro dai corrispettivi ricevuti per cessioni di unità immobiliari e per 18.708 migliaia di euro dai canoni di affitto percepiti.

Vengono di seguito dettagliati i ricavi derivanti dall'attività immobiliare per l'esercizio 2013.

I ricavi da soggetti terzi per cessione di unità immobiliari realizzati nell'esercizio si riferiscono:

- per 4.904 migliaia di euro alla vendita di 11 appartamenti di residenza libera e 10 posti auto a Milanofiori Nord ad Assago; dette cessioni hanno generato un margine lordo positivo di 605 migliaia di euro;
- per 3.806 migliaia di euro alla cessione 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) acquistato dalla società Milano Serravalle – Milano Tangenziali;
- per 2.502 migliaia di euro alla vendita di 7 unità abitative e 12 posti auto facenti parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2; le vendite hanno generato un margine lordo positivo di 273 migliaia di euro;
- per 803 migliaia di euro alla vendita, da parte della controllata Bright, di 5 unità abitative situate a Milano e Roma;
- per 765 migliaia di euro alla vendita di 3 unità abitative facenti parte del complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- per 391 migliaia di euro alla vendita di due 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 vendita da parte di Brioschi di un'unità abitativa residenziale situata nel comune di Milano;
- per 35 migliaia di euro alla vendita di un posto auto in Via Traiano a Milano di proprietà di Brioschi.

Gli affitti attivi da terzi si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del gruppo di società rientranti nel perimetro di Carve Out e i più significativi sono dettagliati come segue:

- Milanofiori 2000: 11.521 migliaia di euro, Assago (MI);
- Brioschi Sviluppo Immobiliare: 2.366 migliaia di euro, Via Darwin MI – Lotto 1;
- Brioschi Sviluppo Immobiliare: 1.535 migliaia di euro, Via Darwin MI – Lotto 2;
- Brioschi Sviluppo Immobiliare: 1.186 migliaia di euro, Latina;
- MaiMai S.r.l.: 808 migliaia di euro, Rottofreno (PC);
- Varsity S.r.l.: 409 migliaia di euro, Milano;
- Camabo S.r.l.: 182 migliaia di euro, Via Darwin, MI;
- Brioschi Gestioni: 50 migliaia di euro, Courmayeur (AO);
- Camabo Bologna: 24 migliaia di euro, Castel Maggiore (BO);
- MIP2 S.r.l.: 11 migliaia di euro, Cagliari.

Inoltre nella voce sono compresi ricavi per affitti attivi verso il Gruppo Bastogi (parte correlata) per 616 migliaia di euro, relativi all'affitto della struttura alberghiera di Milanifiori Nord.

La struttura contrattuale di alcuni dei suddetti contratti di affitto prevede alcune agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi iniziali di locazione. Dette agevolazioni sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come previsto dal principio IAS 17, par. 33-34.

Le attività di Intrattenimento mostrano un andamento positivo principalmente riconducibile alle attività di gestione degli eventi nelle arene.

L'incremento dei ricavi nell'attività di Intrattenimento pari a 1.787 migliaia di euro rispetto all'esercizio 2012 è riconducibile ad una maggiore volume di spettacoli musicali e rappresentazioni teatrali.

La voce "Servizi accessori ed altre attività" ricomprende i ricavi derivanti dal servizio di teleriscaldamento erogato da Milanofiori Energia S.p.A. nell'ambito del comparto Milanofiori Nord ed i ricavi derivanti dall'attività di sorveglianza svolti dalla società International Security Network S.r.l.

Esercizio 2012

La riduzione dei ricavi derivanti da attività Immobiliare rispetto all'esercizio precedente è pari a 15.559 migliaia di euro ed è principalmente riconducibile alla cessione, perfezionatasi nel 2011, alla società Arexpo S.p.A., di terreni e beni immobili a Milano e Rho per un corrispettivo complessivo di 49.677 migliaia di euro.

La composizione dei ricavi relativi all'attività immobiliare dell'esercizio 2012 è composta per 46.541 migliaia di euro dai corrispettivi ricevuti per cessioni di unità immobiliari e per 18.390 migliaia di euro dai canoni di affitto percepiti.

Vengono di seguito dettagliati i ricavi derivanti dall'attività immobiliare per l'esercizio 2012.

I ricavi da soggetti terzi per cessione di unità immobiliari realizzati nell'esercizio si riferiscono:

- per 29.409 migliaia di euro ai flussi lordi di benefici economici derivanti dalla vendita ad un primario fondo istituzionale dell'immobile denominato "U15" nel comparto di Milanofiori Nord. Il prezzo di cessione di 33.000 migliaia di euro è stato rettificato per tenere in debito conto la rettifica prezzo, definita contrattualmente, e (nominali 2.750 migliaia di euro) oltre che ulteriori benefici trasferiti alla controparte in relazione al contratto di affitto in essere

sull'immobile alla data di cessione dello stesso per circa 1.096 migliaia di euro; detta vendita ha generato, a livello di utile operativo, un margine di 5.090 migliaia di euro;

- per 10.334 migliaia di euro alla vendita di 42 unità abitative (su un totale di 47) del polo residenziale di edilizia convenzionata ("R3") del comparto di Milanofiori Nord di proprietà della controllata Bright S.r.l.; con un margine lordo positivo di 3.197 migliaia di euro;
- per 4.968 migliaia di euro alla vendita di 10 appartamenti di residenza libera del comparto di Milanofiori Nord che hanno generato un margine lordo positivo di 1.183 migliaia di euro;
- per 720 migliaia di euro alla vendita di due unità abitative facenti parte del complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna S.r.l.;
- per 711 migliaia di euro alla vendita, da parte della controllata Bright S.r.l. di 5 unità abitative situate a Milano, Roma e Torino;
- per 369 migliaia di euro alle operazioni di pertinenza della società Belgioiosa S.r.l. (fusa in Raggio di Luna nel dicembre 2012);
- per 30 migliaia di euro alla vendita di un posto auto in Via Traiano a Milano.

Gli affitti attivi da terzi si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo e sono dettagliati come segue:

- Milanofiori 2000: 11.260 migliaia di euro, Assago (MI);
- Brioschi: 1.924 migliaia di euro, Via Darwin MI – Lotto 1;
- Brioschi: 1.264 migliaia di euro, Via Darwin MI – Lotto 2;
- Brioschi: 1.213 migliaia di euro, Latina;
- Maimai S.r.l.: 794 migliaia di euro, Rottofreno (PC);
- Varsity S.r.l.: 383 migliaia di euro, Milano;
- Camabo S.r.l.: 179 migliaia di euro, Via Darwin MI;
- Raggio di Luna: 161 migliaia di euro, Milano;
- Brioschi Gestioni: 50 migliaia di euro, Courmayeur (AO);
- MIP2 S.r.l.: 12 migliaia di euro, Cagliari.

Inoltre nella voce sono compresi ricavi per affitti attivi verso la parte correlata Bastogi per 1.150 migliaia di euro, relativi all'affitto della struttura alberghiera di Milanofiori Nord.

In detto ambito occorre rilevare che nel corso dell'esercizio 2013 sono stati ridefiniti con la consociata H2C Gestioni S.r.l. (controllata da Bastogi) i termini del contratto di locazione. I nuovi accordi prevedono che con effetto 1 gennaio 2013 il canone di locazione, precedentemente determinato con quote crescenti 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.

La riduzione dei ricavi generati dall'attività di Intrattenimento, pari a 1.334 migliaia di euro, è principalmente riconducibile alle attività collegate alle produzioni teatrali.

Esercizio 2011

La composizione dei ricavi relativi all'attività immobiliare dell'esercizio 2011 è composta per 64.119 migliaia di euro dai corrispettivi ricevuti per cessioni di unità immobiliari e per 16.371 migliaia di euro dai canoni di affitto percepiti.

Per l'esercizio 2011, vengono di seguito dettagliati i ricavi derivanti dall'attività immobiliare.

I ricavi da soggetti terzi per cessione di unità immobiliari realizzati nell'esercizio si riferiscono:

- per 49.677 migliaia di euro alla vendita da parte della controllata Belgioiosa alla società Arexpo S.p.A. dei terreni e beni immobili siti nelle aree di Milano e Rho di proprietà della Società per un totale di mq. 256.645, oltre all'immobile denominato "Cascina Triulza";
- per 7.394 migliaia di euro ai rogiti di 16 appartamenti di residenza libera del comparto di Milanofiori Nord; le vendite dell'esercizio hanno generato un margine lordo positivo di 2.438 migliaia di euro;
- per 2.600 migliaia di euro alla vendita a McDonald's Development Italy di un'area edificabile di circa 600 mq di slp per la realizzazione di un punto di ristorazione Mc Drive; detta vendita ha generato un margine di 767 migliaia di euro;
- per 2.440 migliaia di euro alla vendita di 7 unità abitative facenti parte del complesso "I Lentischi 2" e dell'ultima unità abitativa di "Lentischi 1" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna S.r.l.;
- per 1.090 migliaia di euro alla vendita, da parte della controllata Bright S.r.l., di 6 unità abitative situate a Vedano Olona (Varese), Roma, Milano e Pozzo d'Adda (Milano);
- per 448 migliaia di euro alla cessione di una frazione di terreno a Castel Maggiore (Bologna) di proprietà della controllata Camabo Bologna, nell'ambito di una procedura di esproprio per la realizzazione di una variante stradale;
- per 220 migliaia di euro alla vendita da parte della controllata Milanofiori 2000 di due locali situati al piano interrato di un edificio ad uso uffici situato ad Assago (Milano) acquistato dalla società Milano Serravalle – Milano Tangenziali;
- 210 migliaia di euro alla vendita di una porzione dell'immobile situato a Milano in via Bono Cairolì di proprietà della controllata Immobiliare Latinafiori;
- per 40 migliaia di euro alla vendita di un posto auto in Via Traiano a Milano di proprietà della controllata Costanza.

Gli affitti attivi da terzi si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del gruppo e sono dettagliati come segue:

- Milanofiori 2000: 10.182 migliaia di euro, Assago (MI);
- Brioschi: 725 migliaia di euro, Via Darwin MI – Lotto 1;
- Brioschi: 636 migliaia di euro, Via Darwin MI – Lotto 2;
- Immobiliare Latinafiori S.r.l.: 1.213 migliaia di euro, Latina;
- Costanza S.r.l.: 860 migliaia di euro, Latina;
- MaiMai S.r.l.: 780 migliaia di euro, Rottofreno (PC);
- Varsity S.r.l.: 511 migliaia di euro, Milano;

- Camabo S.r.l.: 180 migliaia di euro, Via Darwin, MI;
- Brioschi: 99 migliaia di euro, Monza;
- Brioschi Gestioni S.r.l.: 29 migliaia di euro, Courmayeur (AO).

Inoltre nella voce sono compresi ricavi per affitti attivi verso il Gruppo Bastogi (parte correlata) per 1.156 migliaia di euro, relativi all'affitto della struttura alberghiera di Milanofiori Nord.

2. Altri ricavi e proventi

La voce comprende principalmente plusvalenze derivanti da cessione di immobili, impianti macchinari e/o investimenti immobiliari, indennizzi, contributi, rimborsi assicurativi, e incassi da procedure fallimentari.

Esercizio 2013

Al 31 dicembre 2013 gli altri ricavi e proventi ammontano a 14.407 migliaia di euro rispetto a 3.970 migliaia di euro al 31 dicembre 2012. L'incremento della voce è principalmente riconducibile:

- 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 1.956 migliaia di euro ad incassi ottenuti da procedure fallimentari.

La restante parte della voce è composta principalmente da addebiti a clienti per attività di personalizzazione di spazi svolte sull'area D4 di Milanofiori Nord per 2.467 migliaia di euro, da rimborsi assicurativi per 475 migliaia di euro, da contributi per 380 migliaia di euro e da plusvalenze per 134 migliaia di euro.

Esercizio 2012

Al 31 dicembre 2012 gli altri ricavi e proventi ammontano a 3.970 migliaia di euro rispetto a 3.257 migliaia di euro al 31 dicembre 2011. La voce è composta principalmente da contributi, rimborsi assicurativi e plusvalenze e non presenta variazioni significative rispetto all'esercizio 2011.

3. Variazione delle rimanenze

Le principali variazioni della voce sono di seguito esplicitate:

Esercizio 2013

Nell'esercizio 2013 la voce "variazione delle rimanenze" evidenzia un valore positivo pari a 8.074 migliaia di euro rispetto ad un valore negativo pari a 38.837 migliaia di euro al 31 dicembre 2012.

La variazione rilevata nell'esercizio 2013 è principalmente riconducibile a:

- incrementi per 22.624 migliaia di euro per lo sviluppo dell'area di Milanofiori Nord ad Assago sostenuti dalla controllata Milanofiori 2000, principalmente per l'edificazione dell'edificio "U27";
- decrementi per 12.380 migliaia di euro relativi alla vendita di unità immobiliari situate a Milano, Assago e nella zona di Cagliari;

- decrementi derivanti da svalutazioni di beni immobiliari per la parte residua (principalmente le aree di Monza, Cagliari e Milano).

Esercizio 2012

La variazione netta rilevata nell'esercizio 2012, negativa per 38.837 migliaia di euro, è principalmente riconducibile a:

- incrementi per 19.680 migliaia di euro per lo sviluppo dell'area di Milanofiori Nord ad Assago sostenuti dalla controllata Milanofiori 2000;
- incrementi per 2.201 migliaia di euro ai lavori eseguiti sulle abitazioni di residenza convenzionata ad Assago, nell'area di proprietà di Bright;
- decrementi per 34.879 migliaia di euro relativi alla vendita di unità immobiliari situate nell'area Milanofiori Nord ad Assago (tra cui l'edificio ad uso uffici denominato "U15", di cui al paragrafo "Ricavi delle vendite e delle prestazioni");
- decremento per svalutazioni pari a 25.836 migliaia di euro, riferibili principalmente per 23.192 migliaia di euro, di natura non ordinaria, all'area di Monza di proprietà della controllata Lenta Ginestra e per 1.508 migliaia di euro ad un immobile di Assago ad uso uffici acquistato nel 2009 dalla controllata Milanofiori 2000.

Esercizio 2011

La variazione rilevata nell'esercizio 2011, negativa per 20.483 migliaia di euro, è principalmente riconducibile a:

- incrementi per 5.486 migliaia di euro per lo sviluppo dell'area D4 di Assago (MI) sostenuti dalla controllata Milanofiori 2000, al netto degli addebiti a clienti di attività di personalizzazione di spazi;
- incrementi per 3.448 migliaia di euro ai lavori eseguiti sulle abitazioni di residenza convenzionata ad Assago (Milano), nell'area di proprietà di Bright S.r.l.;
- decrementi per 7.569 migliaia di euro per la vendita da parte della controllata Belgioiosa alla società Arexpo S.p.A. dei terreni e beni immobili siti nelle aree di Milano e Rho di proprietà della Società, oltre all'immobile denominato "Cascina Triulza";
- decrementi per 8.889 migliaia di euro per la vendita di 16 unità residenziali da parte della società Milanofiori 2000 nell'area D4 di Assago (Milano);
- decrementi per 1.931 migliaia di euro relativi alla vendita di 8 unità abitative a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna S.r.l.;
- svalutazioni per 11.083 migliaia di euro riferite all'adeguamento dei valori di carico di alcune unità immobiliari al valore del *fair value*.

In detto ambito, e come riportato precedentemente nel paragrafo "Perdite di valore delle attività", alla data di chiusura gli amministratori provvedono 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 inferiore al patrimonio netto contabile. Ad eccezione di quanto riportato sopra, l'analisi di *impairment* non ha condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio soprattutto in

ragione del fatto che allo stato attuale il livello delle quotazioni di borsa è fortemente influenzato in senso negativo dalla generale situazione macroeconomica e di mercato.

4. Acquisti di beni immobiliari e altri beni

Esercizio 2013

Ammontano a 273 migliaia di euro (1.086 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) e si riferisce ad un acquisto di terreno.

Esercizio 2012

Ammontano a 1.086 migliaia di euro (1.298 migliaia di euro al 31 dicembre 2011). La variazione rispetto all'esercizio precedente non risulta significativa.

5. Costi per servizi

La voce è così composta:

Costi per servizi	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Costi incrementativi rimanenze	24.166	20.814	9.457
Energia elettrica ed altre utenze	2.832	3.094	2.494
Servizi realizzazione eventi	2.912	2.861	3.986
Prestazioni varie da terzi	1.639	2.007	2.396
Emolumenti ad amministratori e sindaci	2.454	2.410	2.413
Prestazioni legali ed amministrative	1.274	1.962	1.621
Manutenzione immobili	982	939	818
Spese pulizia	321	301	276
Commissioni e spese di intermediazione	662	811	651
Prestazioni revisione contabile	358	560	534
Spese per operazioni doganali	0	0	0
Assicurazioni	368	370	313
Pubblicità e comunicazione	195	187	502
Royalties e diritti d'immagine e d'autore	437	169	305
Altri costi	2.167	2.888	3.207
TOTALE	40.767	39.373	28.973

Il compenso agli amministratori e sindaci si compone della quota di competenza degli emolumenti deliberati dalle rispettive assemblee dei soci delle società rientranti nel perimetro di Carve Out, nonché dei compensi per incarichi speciali deliberati dal consiglio di amministrazione.

La voce “costi per servizi” include inoltre oneri di edificazione degli immobili per 24.166 migliaia di euro nel 2013, 20.814 migliaia di euro nel 2012 e 9.457 migliaia di euro nel 2011. Detti importi sono stati contabilizzati nei periodi di riferimento alla voce rimanenze come riportato al paragrafo Variazione delle rimanenze” dove vengono peraltro riportate nel dettaglio le principali capitalizzazioni.

Le variazioni principali tra esercizi sono di seguito esplicitate:

Esercizio 2013

Ammontano a 40.767 migliaia di euro (39.373 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono a costi incrementativi delle rimanenze per 24.166 migliaia di euro. La variazione rispetto all'esercizio precedente non risulta significativa.

Esercizio 2012

Ammontano a 39.373 migliaia di euro (28.973 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono a costi incrementativi delle rimanenze per 20.907 migliaia di euro. La variazione rispetto all'esercizio precedente è riconducibile allo sviluppo dell'edificazione del comparto di Milanofiori Nord ad Assago.

6. Costi per godimento beni di terzi

La voce è così composta:

Godimento beni di terzi	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Canone di locazione e spese			
- affitti passivi	230	625	819
- spese condominiali	61	7	12
Canoni di locazione attrezzature			
- noleggi e leasing	277	312	280
TOTALE	568	944	1.111

Esercizio 2013

Ammontano a 568 migliaia di euro (944 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono a canoni di locazione immobiliari, leasing e noleggi operativi. La variazione è principalmente riconducibile alla diminuzione rispetto all'esercizio precedente dei costi di locazione della sede sociale a seguito del trasferimento degli uffici di Milano da Via Tamburini 13 a Via G.B. Piranesi 10.

Esercizio 2012

Ammontano a 944 migliaia di euro (1.111 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono a canoni di locazione immobiliari, leasing e noleggi operativi. La variazione è riconducibile ai maggiori affitti passivi sostenuti nel 2011 da Brioschi in Milano.

7. Costi per il personale

La voce comprende 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.

Il costo per il personale ammonta a 8.532 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, 7.674 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 8.178 migliaia di euro al 31 dicembre 2011.

La riduzione registrata nell'esercizio 2012 rispetto al 2011 è principalmente attribuibile al minore costo del lavoro derivante dai ridotti volumi di attività delle rappresentazioni teatrali, come riportato al paragrafo "Ricavi delle vendite e delle prestazioni".

Di seguito si riporta la composizione dell'organico delle società facenti parte del Gruppo Carve Out nei periodi di riferimento:

Dipendenti	31 dic 2013	31 dic 2012	31 dic 2011
Categoria:			
- dirigenti	8	9	7
- quadri	19	18	15
- impiegati	111	115	107
- operai	46	49	29
- apprendisti	0	0	0
- contratti intermittenti o a chiamata	58	0	0
TOTALE	242	191	158

8. Ammortamenti e svalutazioni

La voce è così composta:

Ammortamenti e svalutazioni	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Ammortamento attività materiali	10.555	10.461	9.210
Ammortamento attività immateriali	75	249	129
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	608	0
TOTALE	10.630	11.318	9.339

Al 31 dicembre 2013 l'ammontare della voce è pari a 10.630 di migliaia di euro rispetto ad un valore pari a 11.318 migliaia di euro al 31 dicembre 2012. La variazione rispetto all'esercizio precedente non risulta significativa.

La svalutazione si riferisce all'adeguamento del valore di mercato del terreno di proprietà della controllata Cueva Azul Ltd.

9. Accantonamenti

La voce ammonta a 86 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, 68 migliaia al 31 dicembre 2012 e 417 migliaia di euro al 31 dicembre 2011. Gli importi contabilizzati negli esercizi in esame si riferiscono principalmente ad adeguamenti di stime di passività e previsione di oneri futuri.

10. Altri costi operativi

La voce è così composta:

Altri costi operativi	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Oneri incrementativi delle rimanenze	236	2.012	925
IMU	3.202	2.707	1.482
Svalutazione per rischi su crediti	632	1.367	297
Iva indetraibile	319	398	425
Altre imposte e tasse	975	908	1.155
Altre spese	3.017	1.252	1.073
TOTALE	8.381	8.644	5.357

La voce "Altri costi operativi" ammonta a 8.381 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, 8.644 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 5.357 migliaia di euro al 31 dicembre 2011.

I valori riportati includono oneri di edificazione degli immobili rispettivamente per 236 migliaia di euro nel 2013, 2.012 migliaia di euro nel 2012 e 925 migliaia di euro nel 2011. Detti importi sono stati anch'essi capitalizzati nei periodi di riferimento alla voce rimanenze riportato al paragrafo "Variazione delle rimanenze" dove vengono peraltro riportate nel dettaglio le principali capitalizzazioni. La voce include inoltre imposte sugli immobili per 3.202 migliaia di euro nel 2013, 2.707 migliaia nel 2012 e 1.482 migliaia nel 2011, svalutazione dei crediti per adeguare il valore nominale degli stessi al loro

effettivo valore di realizzo e altri costi di gestione. La significativa variazione intervenuta nell'esercizio 2012 nel valore delle imposte sugli immobili è riconducibile all'introduzione dell'IMU.

Come anticipato al paragrafo "Ricavi delle vendite e delle prestazioni", nel corso dell'esercizio 2013 la Milanofiori 2000, proprietaria dell'immobile ad uso alberghiero di Assago, ha ridefinito con la consociata H2C Gestioni (controllata da Bastogi) i termini del contratto di locazione. I nuovi accordi prevedono che con effetto dall'1 gennaio 2013 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 onere una-tantum di 1.450 migliaia di euro, che deriva dal rilascio di una posta contabile resa necessaria per la linearizzazione del canone, come richiesto dai principi contabili di riferimento ed è pertanto riflesso nel valore degli "Altri costi operativi" al 31 dicembre 2013.

11. Risultato da partecipazioni

La voce include i risultati, pro quota, conseguiti dalle partecipazioni in società collegate e joint venture, valutate con il metodo del patrimonio netto.

Tale voce è di seguito dettagliata:

Risultato da partecipazioni	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Generale di Costruzioni S.r.l. in liquidazione	603	96	1.397
Fondo immobiliare "Numeria Sviluppo Immobiliare"	(6.120)	(886)	(2.138)
Immobiliare Cascina Concorrezzo S.r.l.	(39)	(34)	(128)
TOTALE	(5.556)	(824)	(869)

I proventi iscritti con riferimento alla partecipazione Generale di Costruzioni S.r.l. in liquidazione registrati dal gruppo Carve Out nel periodo sono riconducibili alla cessione a terzi della partecipazione detenuta in Residenze Heliopolis conclusa dalla società collegata nell'esercizio 2013 e dagli effetti economici positivi relativi alla cessione di un complesso immobiliare a destinazione RSA avvenuto nel 2011.

Le svalutazioni della partecipazione detenuta nel Fondo Immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare sono principalmente collegate alla riduzione di valore del complesso immobiliare di Modena di proprietà del fondo medesimo. In particolare, il Fondo ha provveduto a ridefinire nel corso dell'esercizio 2013 la scadenza del mutuo ipotecario a valere sull'immobile di proprietà; detta ridefinizione comporterà maggiori oneri finanziari che, congiuntamente all'attuale rallentamento del mercato immobiliare, stanno conducendo il Fondo a valutare possibili scenari di dismissione dell'immobile anche a valori inferiori rispetto a quanto originariamente ipotizzato, ma tali da consentire l'integrale rimborso dell'indebitamento bancario e la conseguente chiusura del fondo.

12. Proventi (oneri) finanziari netti

La voce "Proventi (oneri) finanziari" è così composta:

Proventi (oneri) finanziari netti	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
<i>Proventi finanziari</i>	822	579	425
- Da società correlate	79	119	250
- Altri	743	460	175
<i>Oneri finanziari</i>	(18.309)	(21.632)	(24.759)
- Oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	(554)	(1.515)	(668)
- Da altri	(17.755)	(20.117)	(24.091)
TOTALE	(17.487)	(21.053)	(24.334)

La voce “Proventi finanziari – Altri” è principalmente relativa alle quote positive di inefficacia dei derivati di copertura, a proventi da *fair value* derivanti dalla valutazione a valore equo dello strumento derivato di negoziazione posseduto dalla controllata Milanofiori 2000, oltre agli interessi maturati sui conti correnti bancari del gruppo.

La voce “Oneri finanziari – Da altri” comprende gli oneri da crediti ipotecari che esprimono la valutazione dei crediti ipotecari in portafoglio alle società controllate Initium e Brioschi Trading, valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo, gli oneri sostenuti sui finanziamenti concessi dal sistema bancario e sono esposti al netto degli oneri finanziari capitalizzati alla voce rimanenze e gli interessi passivi sui contratti di leasing finanziario.

Inoltre si precisa che, i saldi dei proventi (oneri) finanziari netti al 31 dicembre 2012 e al 31 dicembre 2011 sono stati rettificati al fine di rideterminare l’impatto delle scritture attuariali in accordo con il principio contabile internazionale IAS 19 Revised.

Esercizio 2013

Al 31 dicembre 2013 il saldo della gestione finanziaria è negativo di 17.487 migliaia di euro (21.053 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) ed è composto da:

- oneri finanziari per un ammontare di 18.309 migliaia di euro (21.632 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) relativi prevalentemente ad interessi passivi su mutui, finanziamenti in essere e scoperti bancari, esposti al netto degli importi capitalizzati nella voce rimanenze per 2.169 migliaia di euro. I menzionati oneri si riferiscono principalmente alla controllata Sintesi per 3.130 migliaia di euro (3.339 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), al Gruppo Brioschi per 14.125 migliaia di euro (16.973 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) e al Gruppo Forumnet per 908 migliaia di euro (1.100 migliaia di euro al 31 dicembre 2012);
- proventi finanziari per un ammontare di 822 migliaia di euro (579 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) e si riferiscono principalmente alle quote positive di inefficacia dei derivati di copertura e a proventi da *fair value* derivanti dalla valutazione a valore equo dello strumento derivato di negoziazione posseduto dalla controllata Milanofiori 2000.

Esercizio 2012

Al 31 dicembre 2012 il saldo della gestione finanziaria è negativo di 21.053 migliaia di euro (24.334 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) ed è composto da:

- oneri finanziari per un ammontare di 21.632 migliaia di euro (24.759 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) relativi prevalentemente ad interessi passivi su mutui, finanziamenti in essere e scoperti bancari, esposti al netto degli importi capitalizzati nella voce rimanenze per 184 migliaia di euro, e da oneri relativi agli strumenti derivati. I menzionati oneri si riferiscono principalmente alla controllata Sintesi per 3.339 migliaia di euro (4.735 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), al Gruppo Brioschi per 16.973 migliaia di euro (18.524 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) e al Gruppo Forumnet per 1.100 migliaia di euro (1.252 migliaia di euro al 31 dicembre 2011);
- proventi finanziari per un ammontare di 579 migliaia di euro (425 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono ad interessi attivi bancari e ad interessi attivi verso collegate.

13. Imposte dell'esercizio

La voce è di seguito dettagliata:

Imposte dell'esercizio	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Imposte correnti	317	739	7.101
Imposte differite	589	(250)	(1.790)
TOTALE	906	489	5.311

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

14. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

La composizione dei Terreni e fabbricati, nonché degli Impianti e macchinari inclusi nella voce in oggetto, per il triennio 2011-2013 è riportata di seguito:

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fair Value (*)
IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI				
Milanoifon Energia spa	6.943	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	38.999
Forum Immobiliare srl	24.290	Fabbricato ad uso polisportivo in Assago (Milano) denominato "Forum"	Uso strumentale	
Forum Immobiliare srl	3.042	Teatro della Luna in Assago (Milano)	Uso strumentale	
Palestra Nuova srl	107	Area in Milano	Uso strumentale	
Spettacoli Internazionali srl	240	Magazzino in Tolentino (Macerata)	Uso strumentale	
Spettacoli Internazionali srl	447	Edificio Industriale a Tolentino (Macerata)	Uso strumentale	
Antares srl	651	Terreno in Assago (Milano)	Uso strumentale	
All Events spa	3.279	Magliore su fabbricato ad uso polisportivo in Roma denominato "Palalottomatica"	Uso strumentale	38.999
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	38.999			

INVESTIMENTI IMMOBILIARI				
Milanoifon 2000 srl	60.357	Medio-piccola superficie commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	374.888
Milanoifon 2000 srl	60.107	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	
Milanoifon 2000 srl	29.176	Edificio U10 Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	39.939	Complesso immobiliare in via Darwin Lotto 2 Milano	Investim. Immobil.	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.920	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 1 Milano	Investim. Immobil.	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	2.383	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 16 Milano	Investim. Immobil.	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.356	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 17 Milano	Investim. Immobil.	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.179	Posti auto via Pichi Milano	Investim. Immobil.	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.062	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 8 Milano	Investim. Immobil.	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.174	Immobile a Monza in via Libertà	Investim. Immobil.	
Bright srl	1.245	Nuda proprietà - 2 appartamenti in via San Sisto, Milano	Investim. Immobil.	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	7.285	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 14-1c, 13, 20, 21, 26-27, Milano	Investim. Immobil.	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	9.024	Centro commerciale a Latina	Investim. Immobil.	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreno a Genova	Investim. Immobil.	
L'Orologio srl	4.516	Fabbricato a Milano	Investim. Immobil.	
Sigma srl	1.210	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	
Camabo Bologna srl	5.121	Tenuta Agnola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.	
Maimai srl	8.285	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	
STesa Manna srl	1.411	Albergo a Courmayeur (Aosta)	Investim. Immobil.	
Camabo Srl	1.087	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 22 Milano	Investim. Immobil.	
Camabo Srl	81	Box in Milano Via Pichi	Investim. Immobil.	
Camabo Srl	1	Terreno a Castelletto Teino	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	1.105	Posti auto via Pichi Milano	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	932	Immobile a Milano- Via Santa Maria Valle 7/A	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	48	Immobile a Milano- Via Crocefisso	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	2.327	Castello Viscontino Bardessa a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	170	Magazzino Milanoifon - Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	104	Terreno a cava in Trezzano S/N (Milano)	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	1	Terreno ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	
Cueva Azul	201	Terreno	Investim. Immobil.	
Varsiv srl	792	Immobili in Via Cappuccini, Milano	Investim. Immobil.	
Varsiv srl	2.378	Immobili in P.le Banca, Milano	Investim. Immobil.	
Varsiv srl	349	Immobili in Via Anzotto, Milano	Investim. Immobil.	
Varsiv srl	832	Immobili in Piazza Conciliazione, Milano	Investim. Immobil.	
Varsiv srl	105	Immobili in Via Imbonati, Milano	Investim. Immobil.	
Varsiv srl	1.003	Immobili a Besana Brianza (Monza e Brianza)	Investim. Immobil.	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	253.325			374.888

RIMANENZE				
Bright srl	100	Immobile a San Giorgio su Legnano (Milano)	Tanding	16.744
Bright srl	800	Immobile in via Grita Castellanza, Cordiano (Viterbo)	Tanding	
Bright srl	250	Immobile in via Cibo 22 - Roma	Tanding	
Bright srl	140	Appartamento a Poltello (Milano)	Tanding	
Bright srl	250	Immobile a Costa Manone (Varese)	Tanding	
Bright srl	395	Immobile ad Anzio (Roma)	Tanding	
Bright srl	350	Immobile a Santa Marinella (Roma)	Tanding	
Bright srl	876	Immobile in via Eschilo, Roma	Tanding	
Bright srl	450	Immobile a Omegna (Verbania)	Tanding	
Bright srl	110	Immobile in viale Certosa, Milano	Tanding	
Bright srl	89	Immobile in via Rho, Milano	Tanding	
Bright srl	90	Immobile in via Pedroni, Milano	Tanding	
Bright srl	550	Immobile a Anicia (Roma)	Tanding	
Bright srl	653	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Tanding	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Tanding	
Milanoifon 2000 srl	236	Parcheggio a Milano	Tanding	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Caroli, Milano	Tanding	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	157	Immobile a Cabiagno (Varese)	Tanding	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	304	Immobile in via Cibo 22 - Roma	Tanding	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	560	Immobile a Rho (Milano)	Tanding	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	595	Immobile in via Casina Venina, Assago (Milano)	Tanding	
STesa Manna srl	2.600	Immobile a Quarto Sant'Elena (Cagliari)	Tanding	
STesa Manna srl	1.792	Parte del complesso immobiliare Le Arate a Pula (Cagliari)	Tanding	
IAG srl in liquidazione	304	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Tanding	
Le Arate srl	2.083	Parte del complesso immobiliare Le Arate a Pula (Cagliari)	Tanding	
Milanoifon 2000 srl	2.208	Immobile ad Assago (Milano)	Tanding	
Raggio di Luna spa	253	Terreni a Bollate (MI)	Tanding	
Raggio di Luna spa	26	Terreni a Milano	Tanding	
Sintesi spa	114	Residenze il Castello - Rozzano (MI)	Tanding	
Infrafin srl	47.564	Terreno edificabile a Rozzano (MI)	Sviluppo	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	6.234	Complesso immobiliare a Paradiso di Cesarea (Lecco)	Sviluppo	
Milanoifon 2000 srl	118.714	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	
Mip 2 srl	4.950	Immobile a Cagliari	Sviluppo	
Lenta Ginestra srl	10.869	Terreno a Monza	Sviluppo	
Lenta Ginestra srl	3.612	Terreno a Monza - Area "Tornamento"	Sviluppo	
STesa Manna srl	3.110	Complesso Immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	
Sa Tancia Manna srl	757	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	
Muggiana srl	11.600	Fondo Agnola denominato "cucina Muggiana", Milano- Loc Muggiano	Sviluppo	
Raggio di Luna spa	228	Immobile a Milano- Via Gattinara, denominato "Molino Guffanti"	Sviluppo	
TOTALE RIMANENZE	224.049			350.701

TOTALE GENERALE	516.373	773.588
------------------------	----------------	----------------

(*) Fonte del fair value

La fonte del Fair Value utilizzata è stata : (i) per 694.905 migliaia di euro il valore di perizie indipendenti al 31 dic 2013; (ii) per 38.999 migliaia di euro relativi agli immobili ad uso strumentale, il fair value è stato verificato principalmente tramite test di impairment; (iii) per i restanti immobili è stato assunto il valore contabile quale valore di Fair Value.

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fair Value (*)
IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI				
Forum Immobiliare	24.887	Fabbricato ad uso polisportivo in Assago (MI)	Uso strumentale	41.430
Milanofoini Energia spa	7.304	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	
All Events	4.478	Maglione su Fabbricato ad uso polisportivo in Roma	Uso strumentale	
Forum Immobiliare	3.299	Teatro della Luna in Assago (MI)	Uso strumentale	
Antares Srl	651	Iereno in Assago	Uso strumentale	
Spectraoli Internazionali	447	Edificio Industriale a Tolentino (MC)	Uso strumentale	
Spectraoli Internazionali	252	Magazzino in Tolentino (MC)	Uso strumentale	
Palestro Nuova	107	Area in Milano	Uso strumentale	
Acqua Dura srl	5	Torreno a Domus De Maria (Cagliari)	Altre	
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	41.430			41.430
INVESTIMENTI IMMOBILIARI				
Bnoschi Sviluppo Immobiliare spa	40.855	Complesso immobiliare in via Darwin Lotto 2 Milano	Investim. Immobil.	393.671
Bnoschi Sviluppo Immobiliare spa	3.999	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 1 Milano	Investim. Immobil.	
Bnoschi Sviluppo Immobiliare spa	2.447	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 16 Milano	Investim. Immobil.	
Bnoschi Sviluppo Immobiliare spa	1.398	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 17 Milano	Investim. Immobil.	
Bnoschi Sviluppo Immobiliare spa	557	Posti auto via Pcdi, Milano	Investim. Immobil.	
Bnoschi Sviluppo Immobiliare spa	4.231	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 8 Milano	Investim. Immobil.	
Bnoschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Torreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	
Bnoschi Sviluppo Immobiliare spa	1.166	Immobile a Monza in via Libertà	Investim. Immobil.	
Bnoschi Sviluppo Immobiliare spa (da fusione Costanza srl)	7.516	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 14-1c, 13, 20, 21, 24, 26-27, Milano	Investim. Immobil.	
Bnoschi Sviluppo Immobiliare spa (da fusione Costanza srl)	669	Posti auto via Pcdi, Milano	Investim. Immobil.	
Bnoschi Sviluppo Immobiliare spa (da fusione Imm. Latinafoini srl)	9.390	Centro commerciale a Latina	Investim. Immobil.	
Bnoschi Sviluppo Immobiliare spa (da fusione Imm. Latinafoini srl)	57	Torreno a Genova	Investim. Immobil.	
Bright srl	1.245	Nuda proprietà - 2 appartamenti in via San Sisto, Milano	Investim. Immobil.	
Camabo srl	1.135	Immobile in Via Darwin Milano	Investim. Immobil.	
Camabo srl	83	Box in Milano Via Pcdi	Investim. Immobil.	
Camabo srl	1	Torreno in Castelletto Tisno	Investim. Immobil.	
Camabo Bologna srl	5.121	Tenuta Agnola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.	
L'Onolopio srl	4.828	Fabbricato a Milano	Investim. Immobil.	
Miamis srl	8.455	Immobile a Rottiferno (Piacenza)	Investim. Immobil.	
Milanofoini 2000 srl	61.540	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	
Milanofoini 2000 srl	61.246	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	
Milanofoini 2000 srl	30.016	Edificio U10 Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	
Sigma srl	1.210	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	
STesi Manna srl	1.361	Albergo a Courmayeur (Aosta)	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	1.137	Torreno in Milano Via Pcdi	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	964	Immobile in Milano Via Santa Maria Valle 7/a	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	49	Immobile in Milano Via Cavafisso Milano	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	2.333	Castello Visconteo Barbesa a Rozzano (MI)	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	176	Magazzino a Milanofoini - Rozzano	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	104	Torreno a cava in Trezzano S/N (MI)	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	1	Torreno in Assago (MI)	Investim. Immobil.	
Cueva Azul	201	Torreno	Investim. Immobil.	
Varsity srl	822	Immobili in Milano Via Capruotti	Investim. Immobil.	
Varsity srl	2.477	Immobili in Milano P.le Baracca	Investim. Immobil.	
Varsity srl	364	Immobili in Milano Via Anosio	Investim. Immobil.	
Varsity srl	867	Immobili in Milano P.za Condizione	Investim. Immobil.	
Varsity srl	105	Immobili in Milano Via Imbonati	Investim. Immobil.	
Varsity srl	1.039	Immobili in Besana Brianza	Investim. Immobil.	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	259.166			393.671
RIMANENZE				
Bright srl	147	Immobile a San Giorgio su Legnano (Milano)	Trading	22.908
Bright srl	891	Immobile in via Civita Castellana, Corderiano (Viterbo)	Trading	
Bright srl	313	Immobile in via Cybo 22 - Roma	Trading	
Bright srl	193	Appartamento a Pioltello (Milano)	Trading	
Bright srl	841	Immobile in via Staderni, Roma	Trading	
Bright srl	103	Immobile in via P. Mantegazza, Milano	Trading	
Bright srl	329	Immobile a Gorfia Minore (Varese)	Trading	
Bright srl	519	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	
Bright srl	366	Immobile a Santa Marinella (Roma)	Trading	
Bright srl	876	Immobile in via Eschilo, Roma	Trading	
Bright srl	581	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	
Bright srl	166	Immobile in viale Certosa, Milano	Trading	
Bright srl	138	Immobile in via Rho, Milano	Trading	
Bright srl	58	Immobile in via Ocella, Milano	Trading	
Bright srl	106	Immobile in via Pedroni, Milano	Trading	
Bright srl	697	Immobile a Anzio (Roma)	Trading	
Bright srl	930	Torreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	
Bnoschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	
Bnoschi Sviluppo Immobiliare spa (da fusione Imm. Latinafoini srl)	299	Immobile in via Bosto Canoli, Milano	Trading	
Bnoschi Sviluppo Immobiliare spa (da fusione Imm. Latinafoini srl)	157	Immobile a Calligaris (Varese)	Trading	
Bnoschi Sviluppo Immobiliare spa (da fusione Imm. Latinafoini srl)	304	Immobile in via Cybo 22 - Roma	Trading	
Bnoschi Sviluppo Immobiliare spa (da fusione Costanza srl)	560	Immobile a Rho (Milano)	Trading	
Bnoschi Sviluppo Immobiliare spa (da fusione Costanza srl)	32	Posti auto via Tisno, Milano	Trading	
Bnoschi Sviluppo Immobiliare spa (da fusione Costanza srl)	595	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	
IAG srl	304	Torreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	
Le Arate srl	2.084	Parte del complesso immobiliare Le Arate a Pala (Cagliari)	Trading	
STesi Manna srl	2.830	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	
STesi Manna srl	1.792	Parte del complesso immobiliare Le Arate a Pala (Cagliari)	Trading	
Milanofoini 2000 srl	236	Paraggio a Milano	Trading	349.115
Milanofoini 2000 srl	5.400	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	
Raggio di Luna spa	253	Terreni in Bollate (MI)	Trading	
Raggio di Luna spa	26	Terreni in Milano	Trading	
Sintesi spa	114	Residenze il Castello Rozzano (MI)	Trading	
Bnoschi Sviluppo Immobiliare spa (da fusione Costanza srl)	6.234	Complesso immobiliare a Paradiso di Cesarea (Lecce)	Sviluppo	
Milanofoini 2000 srl	99.342	Torreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	
Infrain srl	47.229	Terreni a Rozzano (MI)	Sviluppo	
Lenta Ginestra srl	11.335	Torreno a Monza	Sviluppo	
Lenta Ginestra srl	3.612	Torreno a Monza - Area "Tornamento"	Sviluppo	
Muggiana srl	11.600	Fondo agricolo denominato "Casina Muggiana" a Milano - località Muggiano	Sviluppo	
Min 2 srl	6.900	Immobile a Cagliari	Sviluppo	
Sa Tanea Manna srl	757	Torreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	
STesi Manna srl	3.920	Complesso Immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	
Raggio di Luna spa	228	Immobile in Milano Via Gattinari denominato Molino Guffanti	Sviluppo	
TOTALE RIMANENZE	213.436			372.023
TOTALE GENERALE	514.032			807.124

(*) Fonte del fair value

La fonte del Fair Value utilizzata è stata : (i) per 722.479 migliaia di euro il valore di perizie indipendenti al 31 dicembre 2012; (ii) per 41.430 migliaia di euro relativi agli immobili ad uso strumentale, il fair value è stato verificato principalmente tramite test di impairment; (iii) per i restanti immobili è stato assunto il valore contabile quale valore di Fair Value.

ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI DEI BENI IMMOBILIARI, IMPIANTI E MACCHINARI E DELLE RIMANENZE
AL 31 DICEMBRE 2011

in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fair Value (*)
IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI				
All Events spa	5.086	Migliore su Fabbicato ad uso polisportivo in Roma	Uso strumentale	43.905
Forum Immobiliare srl	25.558	Fabbricato ad uso polisportivo in Assago (MI)	Uso strumentale	
Iovim Immobiliare srl	3.325	Tetto della Luna in Assago (MI)	Uso strumentale	
Spettacoli Internazionali srl	264	Magazzino in Tolentino (MC)	Uso strumentale	
Spettacoli Internazionali srl	441	Edificio Industriale a Tolentino (MC)	Uso strumentale	
Paletto Nuova srl	107	Area in Milano	Uso strumentale	
Antares Srl	645	terreno in Assago	Uso strumentale	
Milanoforti Energia spa	7.671	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	
Milanoforti 2000 srl	4	Migliore beni di terzi via Tamburini Milano	Altre	
Acqua Duro srl	4	Terreno a Domus De Mana (Cagliari)	Altre	
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	43.905			43.905
INVESTIMENTI IMMOBILIARI				
Milanoforti 2000 srl	63.390	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	425.176
Milanoforti 2000 srl	61.913	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	
Milanoforti 2000 srl	28.560	Edificio U10 Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	
Broschi Sviluppo Immobiliare spa	41.704	Complesso immobiliare in via Darwin Lotto 2 Milano	Investim. Immobil.	
Broschi Sviluppo Immobiliare spa	2.253	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 1 Milano	Investim. Immobil.	
Broschi Sviluppo Immobiliare spa	2.524	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 16 Milano	Investim. Immobil.	
Broschi Sviluppo Immobiliare spa	1.437	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 17 Milano	Investim. Immobil.	
Broschi Sviluppo Immobiliare spa	825	Posti auto via Pichi, Milano	Investim. Immobil.	
Broschi Sviluppo Immobiliare spa	4.405	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 8 Milano	Investim. Immobil.	
Broschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	
Broschi Sviluppo Immobiliare spa	1.157	Immobilie a Monza in via Libertà	Investim. Immobil.	
Bright srl	1.245	Nuda proprietà - 2 appartamenti in via San Sisto, Milano	Investim. Immobil.	
Costanza srl	7.664	Complesso immobiliare in via Darwin, Milano	Investim. Immobil.	
Costanza srl	448	Posti auto via Pichi, Milano	Investim. Immobil.	
Immobiliare Latinaforti srl	9.766	Centro commerciale a Latina	Investim. Immobil.	
Immobiliare Latinaforti srl	52	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	
ICorologio srl	5.140	Fabbricato a Milano	Investim. Immobil.	
Sigma srl	1.210	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	
Camabò Bologna srl	5.121	Tenuta Agraria e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.	
Mammi srl	8.792	Immobilie a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	
SIscu Manna srl	401	Immobilie a Pula (Cagliari)	Investim. Immobil.	
SIscu Manna srl	186	Terreni e fabbricati a Domus De Mana (Cagliari)	Investim. Immobil.	
SIscu Manna srl	1.425	Albergo a Courmayeur (Aosta)	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	1.171	Terreno in Milano Via Pichi	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	997	Immobilie in Milano Via Santa Maria Valle 7/a	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	51	Immobilie in Milano Via Crocefisso Milano	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	2.335	Castello Viscontino Barchessa a Rozzano (MI)	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	1	Box in Finale Ligure	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	182	Maccazzano a Milanoforti - Rozzano	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	104	Terreno a cava in Trezzano S/N (Mi)	Investim. Immobil.	
Sintesi spa	1	Terreno in Assago (MI)	Investim. Immobil.	
Camabò srl	1.182	Immobilie in Via Darwin Milano	Investim. Immobil.	
Camabò srl	86	Box in Milano Via Pichi	Investim. Immobil.	
Camabò srl	1	Terreno in Castelletto Tieno	Investim. Immobil.	
Cueva Azul	809	Terreno	Investim. Immobil.	
Varsiv srl	854	Immobilie in Milano Via Capruzzini	Investim. Immobil.	
Varsiv srl	2.577	Immobilie in Milano P.le Baracca	Investim. Immobil.	
Varsiv srl	579	Immobilie in Milano Via Anostro	Investim. Immobil.	
Varsiv srl	902	Immobilie in Milano P.za Conellazione	Investim. Immobil.	
Varsiv srl	161	Immobilie in Milano Via Legnone	Investim. Immobil.	
Varsiv srl	109	Immobilie in Milano Via Imbonati	Investim. Immobil.	
Varsiv srl	1.076	Immobilie in Pesana Brianza	Investim. Immobil.	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	262.599			425.176
RIMANENZE				
Bright srl	147	Immobilie a San Giorgio su Legnano (Milano)	Trading	16.011
Bright srl	96	Immobilie in via Montegrani, Milano	Trading	
Bright srl	891	Immobilie in via Civita Castellana, Cordinano (Viterbo)	Trading	
Bright srl	508	Immobilie in via Cybo 22 - Roma	Trading	
Bright srl	193	Appartamento a Poltello (Milano)	Trading	
Bright srl	950	Immobilie in via Staderini, Roma	Trading	
Bright srl	103	Immobilie in via P. Mantegazza, Milano	Trading	
Bright srl	329	Immobilie a Gorta Minore (Varese)	Trading	
Bright srl	140	Immobilie in via Bordighera, Milano	Trading	
Bright srl	519	Immobilie ad Anzio (Roma)	Trading	
Bright srl	366	Immobilie a Santa Marinella (Roma)	Trading	
Bright srl	876	Immobilie in via Eschilo, Roma	Trading	
Bright srl	577	Immobilie a Omegna (Verbania)	Trading	
Bright srl	166	Immobilie in viale Certosa, Milano	Trading	
Bright srl	138	Immobilie in via Rho, Milano	Trading	
Bright srl	195	Immobilie a Torino	Trading	
Bright srl	64	Immobilie in via Ossia, Milano	Trading	
Bright srl	106	Immobilie in via Pedroni, Milano	Trading	
Belgioiosa srl	253	Terreni in Bollate (MI)	Trading	
Belgioiosa srl	122	Terreni in Milano	Trading	
Belgioiosa srl	19	Terreni in Rho (MI)	Trading	
Broschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobilie a Genova	Trading	
Milanoforti 2000 srl	236	Paribaggio a Milano	Trading	
Immobiliare Latinaforti srl	299	Immobilie in via Bono Caroli, Milano	Trading	
Immobiliare Latinaforti srl	157	Immobilie a Cabiaglio (Varese)	Trading	
Immobiliare Latinaforti srl	304	Immobilie in via Cybo 22 - Roma	Trading	
Costanza srl	560	Immobilie a Rho (Milano)	Trading	
Costanza srl	63	Posti auto via Traiano, Milano	Trading	
Milanoforti 2000 srl	6.906	Immobilie ad Assago (Milano)	Trading	
Costanza srl	595	Immobilie in via Casana Venina, Assago (Milano)	Trading	
Sintesi spa	114	Residenze il Castello Rozzano (MI)	Trading	
Bright srl	5.874	Terreno edificabile ad Assago (Milano)	Sviluppo	
Costanza srl	6.233	Complesso immobiliare a Paradiso di Cesarea (Lecco)	Sviluppo	
Costanza srl	1	2 posti auto a Paradiso di Cesarea (Lecco)	Sviluppo	
Milanoforti 2000 srl	107.802	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	
Infrafin srl	47.228	Terreni a Rozzano (MI)	Sviluppo	
Lenta Cinestra srl	34.278	Terreno a Monza	Sviluppo	
Lenta Cinestra srl	3.599	Terreno a Monza - Area "Forncamento"	Sviluppo	
SIscu Manna srl	4.402	Complesso Immobiliare secondo lotto a Domus De Mana (Cagliari)	Sviluppo	
SIscu Manna srl	2.950	Immobilie a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Sviluppo	
SIscu Manna srl	1.782	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Sviluppo	
IAG srl	304	Terreno a Domus De Mana (Cagliari)	Sviluppo	
Le Arcate srl	2.084	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Sviluppo	
Mip 2 srl	7.800	Immobilie a Cagliari	Sviluppo	
SA Tancu Manna srl	757	Terreno a Domus De Mana (Cagliari)	Sviluppo	
Muggiano srl	11.609	Fondo agricolo denominato "Casina Muggiano" a Milano - località Muggiano	Sviluppo	
Belgioiosa srl	228	Immobilie in Milano Via Gattinara denominato Molino Guffanti	Sviluppo	
TOTALE RIMANENZE	252.933			454.399
TOTALE GENERALE	559.437			923.480

(*) Fonte del fair value

La fonte del Fair Value utilizzata è stata : (i) per 827.168 migliaia di euro il valore di perizie indipendenti al 31 dicembre 2011; (ii) per 9.770 migliaia di euro il valore di perizie indipendenti al 31 ottobre 2011; (iii) per 43.905 migliaia di euro relativi agli immobili ad uso strumentale, il fair value è stato verificato principalmente tramite test di impairment; (iv) per i restanti immobili è stato assunto il valore contabile quale valore di Fair Value.

Si precisa che alcuni immobili inclusi nella voce in oggetto sono gravati da ipoteca, come meglio specificato nella nota a commento della voce “Debiti verso banche”.

La voce in oggetto comprende principalmente:

- la centrale di cogenerazione per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare Milanofiori Nord, di proprietà della controllata Milanofiori Energia S.p.A.; 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, o problematiche connesse con il mantenimento della piena occupazione, potrebbero comportare effetti negativi sulla recuperabilità dei valori in oggetto;
- migliorie relative ai costi sostenuti dalla società controllata All Events, per la ristrutturazione del Palazzo dello Sport di Roma (“PalaLottomatica”); in questo ambito si segnala, che nel mese di ottobre 2005 la concessione per la gestione del Palazzo dello Sport è stata prorogata fino al 14 settembre 2016;
- l’immobile polifunzionale di Assago, denominato “Mediolanum Forum” di proprietà della controllata Forum Immobiliare S.r.l.; e l’Immobile denominato “Teatro della Luna”, concesso in locazione alla Forum Immobiliare S.r.l. in base al contratto stipulato con Banca Italease e avente scadenza il 1 giugno 2022.

31 dicembre 2013

Ammontano a 39.819 migliaia di euro (42.658 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
Al 1 gennaio 2013	65.222	21.758	9.225	96.205
Incrementi	470	34	149	653
Decrementi	(50)	0	(284)	(334)
Al 31 dicembre 2013	65.642	21.792	9.090	96.524
Ammortamenti accumulati				
Al 1 gennaio 2013	(30.774)	(14.776)	(7.997)	(53.547)
Ammortamenti dell'esercizio	(2.066)	(864)	(437)	(3.367)
Decrementi per cessioni	45	0	164	209
Al 31 dicembre 2013	(32.795)	(15.640)	(8.270)	(56.705)
Svalutazioni				
Al 1 gennaio 2013	0	0	0	0
Altre ridassifiche	0	0	0	0
Al 31 dicembre 2013	0	0	0	0
Valore contabile				
Al 1 gennaio 2013	34.448	6.982	1.228	42.658
Al 31 dicembre 2013	32.847	6.152	820	39.819

Gli incrementi dell'esercizio della voce "terreni e fabbricati" sono riconducibili principalmente ai costi sostenuti dal Gruppo Forumnet sull'immobile "Forum Assago" per l'ampliamento della capienza dell'Arena.

La riduzione dei valori avvenuta nel corso dell'esercizio è principalmente attribuibile al processo di ammortamento dei beni.

31 dicembre 2012

Ammontano a 42.658 migliaia di euro (45.773 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
Al 1 gennaio 2012	65.049	21.500	9.638	96.187
Incrementi	216	258	192	666
Decrementi	(42)	0	(606)	(648)
Al 31 dicembre 2012	65.223	21.758	9.224	96.205
Ammortamenti accumulati				
Al 1 gennaio 2012	(28.749)	(13.895)	(7.770)	(50.414)
Ammortamenti dell'esercizio	(2.063)	(882)	(340)	(3.285)
Decrementi per cessioni	38	0	114	152
Ridassifiche				
Al 31 dicembre 2012	(30.774)	(14.777)	(7.996)	(53.547)
Svalutazioni				
Al 1 gennaio 2012	0	0	0	0
Altre ridassifiche				0
Al 31 dicembre 2012	0	0	0	0
Valore contabile				
Al 1 gennaio 2012	36.300	7.605	1.868	45.773
Al 31 dicembre 2012	34.449	6.981	1.228	42.658

Gli incrementi dell'esercizio della voce "terreni e fabbricati" sono riconducibili principalmente ai costi sostenuti dal Gruppo Forumnet sull'immobile "Forum Assago" per l'ampliamento della capienza dell'Arena.

La riduzione dei valori avvenuta nel corso dell'esercizio è principalmente attribuibile al processo di ammortamento dei beni.

31 dicembre 2011

Ammontano a 45.773 migliaia di euro (47.687 migliaia di euro al 31 dicembre 2010) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
Al 1 gennaio 2011	64.447	21.273	9.190	94.910
Incrementi	601	227	546	1.374
Decrementi	0	0	(98)	(98)
Al 31 dicembre 2011	65.048	21.500	9.638	96.186
Ammortamenti accumulati				
Al 1 gennaio 2011	(26.690)	(13.027)	(7.506)	(47.223)
Ammortamenti dell'esercizio	(2.059)	(867)	(340)	(3.266)
Decrementi per cessioni	0	0	76	76
Al 31 dicembre 2011	(28.749)	(13.894)	(7.770)	(50.413)
Svalutazioni				
Al 1 gennaio 2011	0	0	0	0
Altre ridassifiche				0
Al 31 dicembre 2011	0	0	0	0
Valore contabile				
Al 1 gennaio 2011	37.757	8.246	1.684	47.687
Al 31 dicembre 2011	36.299	7.606	1.868	45.773

Gli incrementi dell'esercizio della voce "terreni e fabbricati" sono riconducibili principalmente ai costi sostenuti dal Gruppo Forumnet sull'immobile "Forum Assago" per l'ampliamento della capienza dell'Arena.

La riduzione dei valori avvenuta nel corso dell'esercizio è principalmente attribuibile al processo di ammortamento dei beni.

15. Investimenti Immobiliari

La composizione della voce in oggetto, per il triennio 2011-2013 è riportata nella tabella di cui alla precedente Nota 14.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano, detenuto dalla controllata totalitaria L'Orologio S.r.l., occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo.

Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella sezione "Passività potenziali e 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. Peraltro, è attualmente in corso una possibile operazione di permuta con il Comune di Milano (si veda la sezione "Eventi successivi" per maggiori dettagli) che, qualora si perfezionasse nei termini indicati, dovrebbe comunque permettere di recuperare un valore non inferiore al valore netto contabile di bilancio.

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

Nel portafoglio immobiliare non sono inclusi gli asset delle partecipazioni nelle joint venture e nelle collegate non consolidate con il metodo integrale (Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare, Immobiliare Cascina Concorezzo), proprietarie rispettivamente del complesso immobiliare a Modena e dei terreni agricoli e dei cascinali a Lacchiarella (Milano).

31 dicembre 2013

Ammontano a 253.325 migliaia di euro (259.166 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
Costo storico			
Al 1 gennaio 2013	244.922	46.476	291.398
Incrementi / (decrementi)	1.176	55	1.231
Ridassifiche da rimanenze	0	0	0
Ridassifiche a rimanenze	0	0	0
Al 31 dicembre 2013	246.098	46.531	292.629
Ammortamenti accumulati			
Al 1 gennaio 2013	(18.279)	0	(18.279)
Al 1 gennaio 2013	(18.279)	(11.874)	(30.153)
Ammortamenti dell'esercizio	(4.027)	(3.159)	(7.186)
Ridassifiche a rimanenze	0	0	0
Al 31 dicembre 2013	(22.306)	(15.033)	(37.339)
Svalutazioni			
Al 1 gennaio 2013	(2.004)	(75)	(2.079)
Svalutazione dell'esercizio	0	0	0
Variazioni	114	0	114
Al 31 dicembre 2013	(1.890)	(75)	(1.965)
Valore contabile			
Al 1 gennaio 2013	224.639	34.527	259.166
Al 31 dicembre 2013	221.902	31.423	253.325

Gli incrementi sono riconducibili principalmente alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive dell'area D4 ad Assago (Milano) di proprietà della controllata Milanofiori 2000.

La riduzione netta registrata nel periodo è principalmente attribuibile al processo di ammortamento dei beni.

Si forniscono di seguito ulteriori informazioni sulla categoria investimenti immobiliari in relazione ai canoni riscossi e al tasso di rendimento medio basato sul valore contabile dei principali beni immobiliari:

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui	Tasso di rendimento annuo previsto a regime su valore contabile
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	60.357	3.847	6%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	60.107	6.074	10%
Milanofiori 2000 srl	Edificio U10 Area D4 ad Assago (Milano)	29.176	2.760	9% (*)
Brioschi Sviluppo Immobiliare s	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 2 Milano	39.939	1.576	4% (*)
Brioschi Sviluppo Immobiliare s	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 1 Ed.1 Milano	3.920	2.413	12% (*)
Brioschi Sviluppo Immobiliare s	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 1 Ed. 8 Milano	4.062		
Brioschi Sviluppo Immobiliare s	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 1 Ed. 16 Milano	2.383		
Brioschi Sviluppo Immobiliare s	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 1 Ed. 17 Milano	1.356		
Brioschi Sviluppo Immobiliare s	Posti auto Via Pichi, Milano	1.179		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 1 Ed.14-1c, 13, 20, 21, 26-27, Milano	7.285		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Centro commerciale a Latina	9.024	1.186	13%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	8.285	808	10%
Camabo srl	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 22 Milano	1.087	182	17%
Varsity srl	Immobili in P.le Baracca, Milano	2.378	223	9%
Varsity srl	Immobili in Via Ariosto, Milano	349	71	20%
Varsity srl	Immobili in P.zza Condizazione, Milano	832	114	14%

(*) determinato sulla base dei contratti di locazione considerati a regime. Occorre rilevare che il complesso immobiliare in via Darwin Lotto 2 non risulta integralmente locato alla data di riferimento.

31 dicembre 2012

Ammontano a 259.166 migliaia di euro (262.599 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
Costo storico			
Al 1 gennaio 2012	243.022	44.571	287.593
Incrementi	1.755	1.812	3.567
Decrementi per cessioni	(1.205)	(86)	(1.291)
Ridassifiche da rimanenze	1.350	179	1.529
Al 31 dicembre 2012	244.922	46.476	291.398
Ammortamenti accumulati			
Al 1 gennaio 2012	(14.781)	(8.742)	(23.523)
Ammortamenti dell'esercizio	(3.967)	(3.209)	(7.176)
Decrementi per cessioni	469	77	546
Al 31 dicembre 2012	(18.279)	(11.874)	(30.153)
Svalutazioni			
Al 1 gennaio 2012	(1.396)	(75)	(1.471)
Svalutazione dell'esercizio	(608)		(608)
Variazioni	0	0	0
Al 31 dicembre 2012	(2.004)	(75)	(2.079)
Valore contabile			
Al 1 gennaio 2012	226.845	35.754	262.599
Al 31 dicembre 2012	224.639	34.527	259.166

Gli incrementi della voce in oggetto sono riconducibili principalmente ai costi sostenuti da Brioschi per la ristrutturazione del compendio immobiliare di via Darwin a Milano denominato “Edificio 1” per 1.930 migliaia di euro e ai costi sostenuti dalla società Milanofiori 2000 sull’immobile ad uso ufficio denominato “Edificio U10” e per le grandi superfici commerciali di vendita del comparto dell’area D4 ad Assago (Mi) per 1.576 migliaia di euro.

I decrementi dell’esercizio si riferiscono principalmente:

- per 873 migliaia di euro alla vendita a terzi nel mese di ottobre 2012 del fabbricato già adibito a caserma militare situato in località Is Morus (Cagliari) da parte della società controllata S’Isca Manna S.r.l. ad un prezzo di cessione pari a 1.725 migliaia di euro;
- per 210 migliaia di euro alla vendita a terzi nel mese di dicembre 2012 dell’immobile situato in località Domus de Maria (Cagliari) da parte della società controllata S’Isca Manna ed il cui prezzo di cessione è stato pari a 640 migliaia di euro;
- per 189 migliaia di euro alla vendita dell’appartamento sito in Via Legnone a Milano di proprietà della società Varsity S.r.l..

Le riclassifiche da rimanenze si riferiscono principalmente ai parcheggi afferenti l’edificio U10 della controllata Milanofiori 2000.

Le svalutazioni si riferiscono principalmente ad un terreno di proprietà della controllata Cueva Azul Ltd per adeguamento al valore di mercato.

Si forniscono di seguito ulteriori informazioni sulla categoria investimenti immobiliari in relazione ai canoni riscossi e al tasso di rendimento medio basato sul valore contabile dei principali beni immobiliari:

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui	Tasso di rendimento annuo previsto a regime su valore contabile
Milano fiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	61.540	4.306	7%
Milano fiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	61.246	5.993	10%
Milano fiori 2000 srl	Edificio U10 Area D4 ad Assago (Milano)	30.016	1.917	6% (*)
Brioschi Sviluppo Immobiliare s	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 2 Milano	40.855	1.263	3% (*)
Brioschi Sviluppo Immobiliare s	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 1 Ed.1 Milano	3.999	2.509	12%
Brioschi Sviluppo Immobiliare s	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 1 Ed. 8 Milano	4.231		
Brioschi Sviluppo Immobiliare s	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 1 Ed. 16 Milano	2.447		
Brioschi Sviluppo Immobiliare s	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 1 Ed. 17 Milano	1.398		
Brioschi Sviluppo Immobiliare s	Posti auto Via Pichi, Milano	1.226		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa (da fusione Costanza)	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 1 Ed.1c, 13, 20, 21, 24, 26, 27, Milano	7.516		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa (da fusione Immobiliare Latinafiori srl)	Centro commerciale a Latina	9.390	1.213	13%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	8.455	794	9%
Camabo srl	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 22 Milano	1.135	179	16%
Varsity srl	Immobili in P.le Baracca, Milano	2.477	221	9% (*)
Varsity srl	Immobili in Via Ariosto, Milano	364	70	19%
Varsity srl	Immobili in P.zza Conciliazione, Milano	867	86	10%
Varsity srl	Immobili in Via Imbonati, Milano	105	6	6%

(*) determinato sulla base dei contratti di locazione considerati a regime. L'immobile in oggetto non risulta integralmente locato alla data di riferimento.

31 dicembre 2011

Ammontano a 262.599 migliaia di euro (175.131 migliaia di euro al 31 dicembre 2010) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
Costo storico			
Al 1 gennaio 2011	164.907	29.502	194.409
Incrementi	1.997	908	2.905
Ridassifiche da rimanenze	77.099	14.320	91.419
Ridassifiche a rimanenze	(981)	(159)	(1.140)
Al 31 dicembre 2011	243.022	44.571	287.593
Ammortamenti accumulati			
Al 1 gennaio 2011	(11.678)	(6.129)	(17.807)
Ammortamenti del periodo	(3.131)	(2.628)	(5.759)
Ridassifiche a rimanenze	28	15	43
Al 31 dicembre 2011	(14.781)	(8.742)	(23.523)
Svalutazioni			
Al 1 gennaio 2011	(1.396)	(75)	(1.471)
Svalutazione dell'esercizio			0
Rilascio fondo svalutazione	0	0	0
Al 31 dicembre 2011	(1.396)	(75)	(1.471)
Valore contabile			
Al 1 gennaio 2011	151.833	23.298	175.131
Al 31 dicembre 2011	226.845	35.754	262.599

Gli incrementi sono riconducibili principalmente:

- per 1.893 migliaia di euro ai costi sostenuti da Brioschi per il completamento dei lavori di edificazione della seconda fase di intervento del complesso di via Darwin a Milano denominata “Lotto 2”, che ha previsto il recupero di due edifici storici e la costruzione, su progetto dello studio Benini & Partners, di tre nuove strutture di grande impatto architettonico, integrate nel comparto esistente. Nel corso del secondo trimestre sono stati finalizzati i lavori di collaudo;
- per 785 migliaia di euro ai costi sostenuti da Brioschi per lavori di ristrutturazione dell’immobile denominato “Edificio 1” nel complesso di via Darwin a Milano.

La voce riclassifiche da rimanenze pari a 91.419 migliaia di euro è relativa alle grandi superfici di vendita nonché all’immobile ad uso uffici (U10) dell’area D4 di proprietà di Milanofiori 2000, in quanto destinati dal gruppo ad essere mantenuti in portafoglio a titolo di investimento immobiliare.

Si forniscono di seguito ulteriori informazioni sulla categoria investimenti immobiliari in relazione ai canoni riscossi e al tasso di rendimento medio basato sul valore contabile dei principali beni immobiliari:

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui	Tasso di rendimento annuo previsto a regime su valore contabile
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	63.390	4.141	7%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	61.913	5.157	8%
Milanofiori 2000 srl	Edificio U10 Area D4 ad Assago (Milano)	28.560	1.523	5% (*)
Brioschi Sviluppo Immobiliare s	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 2 Milano	41.704	2.135	5% (*)
Brioschi Sviluppo Immobiliare s	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed. 8 Milano	4.405	1.585	9%
Brioschi Sviluppo Immobiliare s	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed. 16 Milano	2.524		
Brioschi Sviluppo Immobiliare s	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed. 17 Milano	1.437		
Brioschi Sviluppo Immobiliare s	Posti auto Via Pichi, Milano	1.273		
Costanza srl	Complesso immobiliare in Via Darwin, Milano	7.664		
Brioschi Sviluppo Immobiliare s	Immobile a Monza in via Libertà	1.576	99	6%
Immobiliare Latinafiori srl	Centro commerciale a Latina	9.768	1.213	12%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	8.792	780	9%
Camabo srl	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 22 Milano	1.182	174	15%
Varsity srl	Immobili in P.le Baracca, Milano	2.577	240	9% (*)
Varsity srl	Immobili in Via Ariosto, Milano	379	56	15%
Varsity srl	Immobili in P.zza Condizione, Milano	902	174	19% (*)
Varsity srl	Immobili in Via Imbonati, Milano	109	6	6%
Varsity srl	Immobili in Via Cappuccini, Milano	854	65	8%

(*) stimato sulla base dei contratti di locazione considerati a regime. L'immobile in oggetto non risulta integralmente locato alla data di riferimento.

16. Attività immateriali

Ammontano a 341 migliaia di euro al 31 dicembre 2013 (377 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), la voce comprende prevalentemente software e altre immobilizzazioni immateriali.

La variazione dei valori avvenuta nel corso del triennio 2011-2013 è principalmente attribuibile al processo di ammortamento.

17. Partecipazioni

Ammontano a 21 migliaia di euro al 31 dicembre 2013 (invariato nel corso del triennio) e si riferiscono a partecipazioni minori.

Di seguito vengono esposti la ragione sociale, la sede legale, la data di chiusura dell'esercizio, il capitale sociale e la percentuale di possesso detenuta dalla Capogruppo Raggio di Luna S.p.A. o da altre imprese

controllate, dalle società rientranti nel perimetro di Carve Out. In ragione della natura e finalità del presente documento nell'elenco di seguito esposto non sono incluse le partecipazioni detenute nel Gruppo Bastogi.

Il dettaglio delle società controllate al 31 dicembre 2013, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

CARVE-OUT AL 31 DICEMBRE 2013

ELENCO DELLE SOCIETA' CONTROLLATE

I CUI BILANCI SONO STATI CONSOLIDATI CON IL METODO INTEGRALE

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
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
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
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
Forumnet Eventi spa in liquidazione	Roma	31 dicembre	255	Forumnet Holding spa	51,00
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
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

Si segnala che, sussistendo le condizioni previste dall'IFRS 10, la società di cartolarizzazione Initium viene consolidata integralmente.

18. Partecipazioni in società collegate

La movimentazione del triennio 2011-2013 risulta dal seguente prospetto:

	Valore al 31 dic 2013	Valore al 31 dic 2012	Valore al 31 dic 2011	% di possesso		
	31 dic 2013	31 dic 2012	31 dic 2011	31 dic 2013	31 dic 2012	31 dic 2011
Generale di Costruzioni srl in liquidazione (*)						
- Costo	3.717	3.717	2.922	40%	40%	40%
- (quota parte delle perdite post acq.)	(3.717)	(3.717)	(2.922)			
	0	0	0			
Rende One srl						
- Costo	200	200	200	20%	20%	20%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0			
	200	200	200			
TOTALE	200	200	200			

(*) la quota parte di perdite complessive di pertinenza del gruppo ammonta a 4.073 migliaia di euro (4.676 migliaia di euro al 31 dicembre 2012, 4.772 migliaia di euro al 31 dicembre 2011); la parte eccedente il valore della partecipazione è stata imputata a fondo svalutazione crediti verso società correlate non correnti per 356 migliaia di euro (959 migliaia di euro al 31 dicembre 2012, 1.703 migliaia di euro al 31 dicembre 2011).

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 31 dicembre 2013 è di seguito esposto:

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE	PERCENTUALE DI CONTROLLO	
				DIRETTA	INDIRETTA
Generale di Costruzioni srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	Euro	50	40,00
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	Euro	63	20,00

La società collegata Generale di Costruzioni è stata messa in liquidazione nel mese di luglio 2013.

In relazione alle informazioni richieste dal paragrafo 37b dello IAS 28 si faccia riferimento alle tabelle di seguito riportate:

Rende One

RAGIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Rende One srl (*)	3.820	1.367	40	(44)

(*) dati relativi all'ultimo bilancio disponibile

Generale di Costruzioni in liquidazione

	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Attività non correnti	0	12.991	15.077
Attività correnti	1.982	1.089	1.904
Passività non correnti	(2.501)	(18.677)	(21.441)
Passività correnti	(371)	(107)	(169)
Totale netto attività	(890)	(4.704)	(4.629)
Pro quota attribuibile alla società (*)	(356)	(1.882)	(1.852)
Ricavi	851	552	4.823
Costi	(641)	(311)	(1.330)
Utile (perdita) nette	210	241	3.493
Utile (perdita) nette attribuibile alla Società	84	96	1.397

(*)

Generale di Costruzioni in liquidazione redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si riferiscono al triennio 2011-2013.

19. Partecipazioni in joint venture

La movimentazione del triennio 2011-2013 risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Valore al 31 dic. 2013	Valore al 31 dic.2012	Valore al 31 dic.2011	% di possesso		
	31 dic. 2013	31 dic.2012	31 dic.2011	31 dic. 2013	31 dic.2012	31 dic.2011
Imm.re Casina Concorezzo srl						
- Costo	567	517	517	50%	50%	50%
- (quota parte delle perdite post acq.)	(515)	(476)	(443)			
	52	41	74			
Fondo Immob. Numeria Sviluppo Imm.						
- Costo	11.300	11.150	10.250	50%	50%	50%
- (quota parte delle perdite post acq.)	(11.300)	(5.180)	(4.293)			
	0	5.970	5.957			
TOTALE	52	6.011	6.031			

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal gruppo al 31 dicembre 2013 è di seguito esposto:

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE		CAPITALE SOCIALE	PERCENTUALE DI CONTROLLO	
					DIRETTA	INDIRETTA
Immobiliare Casina Concorezzo srl	Milano	31 dicembre	Euro	50	50,00	
Fondo Immobiliare Numeria (*)	Treviso	31 dicembre	Euro	22.600	50,00	

(*)

Trattasi di Fondo immobiliare chiuso. La voce capitale sociale si riferisce alle quote del Fondo sottoscritte al 50% da Brioschi e che risultano versate dalla società per 10.950 migliaia di euro.

Il gruppo valuta le partecipazioni a controllo congiunto con il metodo del patrimonio netto.

Di seguito sono riportati i valori delle più significative voci di bilancio di Numeria, principale società in joint venture:

Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Attività non correnti	22.376	32.800	31.679
Attività correnti	509	1.067	544
Passività non correnti	(20.459)	(19.875)	(20.000)
Passività correnti	(2.426)	(2.050)	(309)
Totale netto attività-fondo immobiliare	0	11.942	11.914
Pro-quota attribuibile al Gruppo	0	5.971	5.957
Ricavi	0	1.075	14
Costi	(12.242)	(2.847)	(4.290)
Utile (perdita) nette	(12.242)	(1.772)	(4.276)
Utile (perdita) nette attribuibile al Gruppo	(6.121)	(886)	(2.138)

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 S.p.A.. 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 rappresentate principalmente da un immobile a Modena mentre le passività sono rappresentate da un mutuo ipotecario concesso alla società da Intesa Sanpaolo. Nel corso del 2013 il Fondo ha provveduto a ridefinire la scadenza del mutuo ipotecario sopra menzionato; detta 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 hanno ritenuto opportuno svalutare integralmente l'investimento.

In relazione alle ulteriori partecipazioni in joint venture di seguito i dati richiesti dal paragrafo 37b dello IAS 28:

Valori espressi in migliaia di euro				
RAGIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Immobiliare Casina Concorezzo s	3.663	106	-	(76)

20. Crediti verso società correlate (non correnti)

La composizione della voce, per il triennio, è di seguito dettagliata:

Crediti vs società correlate (non correnti)	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Crediti non correnti:			
<i>verso Gruppo Bastogi</i>	-	1.201	1.400
<i>verso altre parti correlate</i>	2.046	2.002	1.825
TOTALE	2.046	3.203	3.225

31 dicembre 2013

Al 31 dicembre 2013 ammontano a 2.046 migliaia di euro, i crediti verso altre parti correlate si riferiscono a finanziamenti alle società collegate e *joint ventures*, dettagliabili come segue:

- per 2.023 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo S.r.l.;
- per 380 migliaia di euro alla collegata Generale di Costruzioni S.r.l. in liquidazione;
- per 158 migliaia di euro alla collegata Rende One S.r.l..

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 515 migliaia di euro 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 S.r.l., e Rende One S.r.l. (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 S.r.l. in liquidazione è fruttifero di interessi in base agli accordi tra le parti, al tasso fisso del 6% annuo.

I crediti non correnti verso il Gruppo Bastogi si azzerano al 31 dicembre 2013 in ragione della rinegoziazione del contratto di locazione della struttura alberghiera di Milanofiori Nord con la consociata H2C Gestioni S.r.l. (controllata da Bastogi) come meglio spiegato ai paragrafi “Ricavi delle vendite e delle prestazioni” e “Altri costi operativi”.

31 dicembre 2012

Al 31 dicembre 2012 ammontano a 3.203 migliaia di euro.

I crediti verso il Gruppo Bastogi includono crediti commerciali per 1.201 migliaia di euro relativi a contratti di locazione che prevedono alcune agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi iniziali di locazione. Dette agevolazioni sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come previsto dal principio IAS 17, par. 33-34.

Nello specifico la voce è interamente riferita al credito verso la società consociata H2C Gestioni in relazione ai canoni di locazione della struttura alberghiera di Milanofiori, in ragione delle condizioni contrattuali.

I crediti verso altre parti correlate si riferiscono a finanziamenti alle società collegate e *joint ventures*, dettagliabili come segue:

- per 1.917 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo S.r.l.;
- per 1.044 migliaia di euro alla collegata Generale di Costruzioni S.r.l. in liquidazione;
- per 149 migliaia di euro alla collegata Rende One S.r.l..

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 1.108 migliaia di euro 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 S.r.l., e Rende One S.r.l. (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.

31 dicembre 2011

Al 31 dicembre 2011 ammontano a 3.225 migliaia di euro.

I crediti verso il Gruppo Bastogi includono crediti commerciali per 1.400 migliaia di euro relativi a contratti di locazione che prevedono alcune agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi iniziali di locazione. Dette agevolazioni sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come previsto dal principio IAS 17, par. 33-34.

Nello specifico la voce è interamente riferita al credito verso la società consociata H2C Gestioni in relazione ai canoni di locazione della struttura alberghiera di Milanofiori, in ragione delle condizioni contrattuali.

I crediti verso altre parti correlate si riferiscono a finanziamenti alle società collegate e *joint ventures*, dettagliabili come segue:

- per 1.825 migliaia di Euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo S.r.l.;
- per 1.703 migliaia di Euro alla collegata Generale di Costruzioni S.r.l. in liquidazione, rimborsato parzialmente nel mese di aprile per 2.000 migliaia di euro;
- per 141 migliaia di euro alla collegata Rende One S.r.l..

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 1.844 migliaia di Euro 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 S.r.l. in liquidazione è fruttifero di interessi in base agli accordi tra le parti, al tasso fisso del 6% annuo.

Le perdite cumulate consuntivate dal gruppo di società facenti capo a Generale di Costruzioni S.r.l. in liquidazione riflettono i maggiori oneri conseguiti negli esercizi precedenti dalla collegata e dalle sue partecipate in ragione del prolungarsi della fase di start-up da parte della struttura (RSA) detenuta dalla Nuova S. Zeno Immobiliare (società controllata della Generale di Costruzioni S.r.l. in liquidazione) e gestita dalla società Residenze Heliopolis (società collegata della Generale di Costruzioni S.r.l. in liquidazione), nonché dagli oneri finanziari connessi al debito bancario pari ad originari 35 milioni di euro contratto da Generale di Costruzioni S.r.l. in liquidazione nel corso dei precedenti esercizi per la costruzione dell'immobile. Il 28 marzo 2011 la società collegata Nuova San Zeno Immobiliare ha ceduto il complesso immobiliare a Binasco (Mi) con destinazione RSA, originando a livello consolidato un effetto economico positivo pari a circa 1,5 milioni di euro.

21. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

La composizione della voce, per il triennio, è di seguito dettagliata:

Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	4.881	5.646	8.936
Crediti commerciali	5.680	6.039	6.121
Altri crediti	4.184	4.137	4.463
(Fondo svalutazione crediti)	(7.526)	(7.203)	(6.761)
TOTALE	7.219	8.619	12.759

		Anno di scadenza				
	Totale al					
(in migliaia di euro)	31-12-13	2014	2015	2016	2017	Oltre 2017
Differenze temporanee deducibili	66.247	3.441	0	0	0	62.806 (*)
Perdite fiscali	18.822	3.345	80	115	210	15.072
Differenze temporanee e perdite fiscali su cui non sono state rilevate attività per imposte anticipate	85.069	6.786	80	115	210	77.878

(*) Importi per i quali non sono prevedibili i tempi di rientro

ATTIVITA' CORRENTI

23. Rimanenze

La composizione della voce in oggetto, per il triennio 2011-2013 è riportata nella tabella di cui alla precedente nota 14.

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

La voce in oggetto ricomprende l'area a Monza di proprietà della controllata Lenta Ginestra S.r.l. per 10.869 migliaia di euro, acquisita nel corso dell'esercizio 2008 mediante la società Istedin S.p.A., fusa per incorporazione in Lenta Ginestra S.r.l. nell'esercizio 2010 ed oggetto di una svalutazione complessiva cumulata al 31 dicembre 2013 di 33.310 migliaia di euro.

31 dicembre 2013

Al 31 dicembre 2013 ammontano a 224.106 migliaia di euro (213.541 migliaia di euro al 31 dicembre 2012).

L'aumento nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2012 è principalmente attribuibile all'effetto combinato di:

- 21.327 migliaia di euro relativi agli investimenti per lo sviluppo del comparto di Milanofiori Nord, principalmente per l'edificazione dell'edificio "U27";
- 4.299 migliaia di euro relativi alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di 11 unità residenziali e 10 relative pertinenze a Milanofiori;
- 3.192 migliaia di euro relativi alla cessione da parte di Milanofiori 2000 delle due porzioni immobiliari dell'edificio acquistato dalla società Milano Serravalle – Milano Tangenziali;
- 2.230 migliaia di euro relativi alla vendita di 7 unità abitative e 12 posti auto dell'immobile di Cagliari di proprietà di Mip2 S.r.l.;
- 1.863 migliaia di euro afferenti le svalutazioni dei beni immobiliari.

31 dicembre 2012

Al 31 dicembre 2012 ammontano a 213.541 migliaia di euro (253.098 migliaia di euro al 31 dicembre 2011).

La riduzione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2011 è principalmente attribuibile:

- per 23.958 migliaia di euro alla cessione da parte di Milanofiori 2000 dell'edificio U15 del comparto Milanofiori Nord;
- per 7.137 migliaia di euro alla vendita di 42 unità abitative del polo residenziale di edilizia convenzionata ("R3") del comparto di Milanofiori Nord di proprietà di Bright S.r.l.;
- per 3.784 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di 10 unità residenziali a Milanofiori;

oltre a svalutazioni di beni immobiliari per complessivi 25.836 migliaia di euro come descritti nella voce "Variazione delle Rimanenze".

Di converso, nell'esercizio, gli investimenti per lo sviluppo del comparto di Milanofiori Nord sono stati complessivamente pari a 21.881 migliaia di euro.

31 dicembre 2011

Al 31 dicembre 2011 ammontano a 253.098 migliaia di euro.

La riduzione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2010 è principalmente attribuibile alla riclassifica alla voce "Investimenti immobiliari" delle grandi superfici commerciali di vendita dell'area D4 e di un immobile ad uso uffici (U10) (per complessivi 91.949 migliaia di euro, come riportato in nota 18), alle vendite di periodo delle residenze libere e dell'area edificabile a McDonald's (per complessivi 6.790 migliaia di euro), nonché a svalutazioni non ricorrenti per 11.083 migliaia di euro.

Di converso gli investimenti per lo sviluppo del comparto Milanofiori Nord nel periodo in esame sono stati pari a 5.486 migliaia di euro in capo a Milanofiori 2000 e 3.448 migliaia di euro in capo a Bright S.r.l..

24. Attività finanziarie detenute per la negoziazione

Ammontano a 118 migliaia di euro al 31 dicembre 2013 (118 migliaia di euro al 31 dicembre 2012, e 18 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) e sono principalmente relative ad azioni della Banca Popolare di Vicenza detenute in portafoglio da Raggio di Luna e ad azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna S.r.l..

25. Crediti Commerciali

Ammontano complessivamente a 9.025 migliaia di euro (8.650 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 9.624 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) e sono così suddivisi:

Crediti commerciali	31-dic-13			31-dic-12	31-dic-11
	Credito	(Fondo svalutazione)	Valore netto	Valore netto	Valore netto
Gruppo Brioschi	5.354	(946)	4.408	4.072	3.241
Gruppo Forum	7.298	(3.242)	4.056	3.827	5.767
Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	565	(4)	561	751	616
TOTALE	13.217	(4.192)	9.025	8.650	9.624

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto dei relativi fondi svalutazione.

26. Crediti verso società correlate

Sono così composti:

Crediti vs società correlate	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Crediti correnti:			
<i>verso Gruppo Bastogi</i>	4.137	3.090	1.300
<i>verso altre parti correlate</i>	375	126	156
TOTALE	4.512	3.216	1.456

I crediti verso il Gruppo Bastogi ammontano a 4.137 migliaia di euro (3.090 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 1.300 migliaia al 31 dicembre 2011) e si riferiscono prevalentemente al finanziamento di c/c con la società Raggio di Luna e a posizioni creditorie vantate dal Gruppo Brioschi in relazione a fatture emesse e da emettere per prestazioni di servizi e affitti.

I Crediti verso altre parti correlate si riferiscono principalmente agli interessi maturati sui finanziamenti fruttiferi e prestazioni di servizi nei confronti delle società Generale di Costruzione e Immobiliare Cascina Concorezzo S.r.l..

27. Altri crediti ed attività correnti

Sono così composti:

Altri crediti ed attività correnti	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Gruppo Sintesi e RdL	966	804	2.206
Gruppo Brioschi	9.967	8.846	14.642
Gruppo Forumnet	936	1.201	1.126
TOTALE	11.869	10.851	17.974

La voce “Altri crediti ed attività correnti”, è prevalentemente riconducibile al Gruppo Brioschi (9.967 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, 8.846 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 14.642 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), che ha maturato una posizione di credito IVA di importo rilevante (8.276 al 31 dicembre 2013, 7.258 al 31 dicembre 2012, 13.416 al 31 dicembre 2011) in ragione delle attività di sviluppo immobiliare realizzate nel corso degli anni. La riduzione del credito IVA del Gruppo Brioschi nel corso dell'esercizio 2012 è riconducibile alla cessione di un immobile ad uso uffici, come meglio descritto nel paragrafo “Ricavi delle vendite e delle prestazioni”.

Il saldo IVA del Gruppo Brioschi al 31 dicembre 2013 include inoltre un importo di 1.105 migliaia di euro relativo al credito IVA, maturato negli esercizi precedenti dalla società controllata Milanofiori Energia S.p.A. e chiesto a rimborso nel corso del 2013.

La voce “Altri crediti e attività correnti” inoltre comprende, ratei e risconti attivi che ammontano a 1.519 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, 1.152 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 1.207 migliaia di euro al 31 dicembre 2011 e si riferiscono principalmente ai costi di intermediazione su locazioni future, premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni, nonché a costi accessori ai finanziamenti nell'ambito della manovra finanziaria già corrisposti ma di competenza futura.

28. Disponibilità liquide

Ammontano a 23.115 migliaia di euro al 31 dicembre 2013 (6.198 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 16.944 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) e sono così composte:

Disponibilità liquide	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Depositi bancari	22.906	6.119	16.883
Denaro e valori in cassa	209	79	61
TOTALE	23.115	6.198	16.944

A commento delle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide nel corso del triennio si vedano i relativi Rendiconti finanziari di Carve Out.

Al 31 dicembre 2013 i depositi bancari ricomprendono 4.599 migliaia di euro (210 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 647 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) soggette a vincolo di utilizzo del Gruppo Brioschi. Al 31 dicembre 2013 le somme con vincolo di utilizzo si riferiscono per 4.051 migliaia di euro alla caparra ricevuta da Milanofiori 2000 in sede di stipula del contratto preliminare di vendita dell'edificio U27, per 348 migliaia di euro alle somme vincolate in considerazione di quanto previsto dalla convenzione bancaria sottoscritta da Milanofiori 2000 stessa e per la parte residua (200 migliaia di euro) ad un conto vincolato di Brioschi.

29. Patrimonio netto di Gruppo

La movimentazione del patrimonio netto è riportata nella sezione relativa ai prospetti contabili.

La voce in oggetto al 31 dicembre 2013, include gli utili (perdite) iscritti a patrimonio netto, pari a 3.744 migliaia di euro, comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico relativi alla riserva da cash flow hedge, che evidenzia un valore negativo pari a 3.650 migliaia di euro. Tale riserva si riferisce per 3.119 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura di Milanofiori 2000, per 163 migliaia di euro ai contratti derivati sempre di copertura (Interest Rate Swap) in capo a Brioschi per 368 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura di Forum Immobiliare;
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico derivanti dalle ipotesi attuariali utilizzate per il calcolo del trattamento di fine rapporto come previsto dal nuovo IAS19, che evidenziano un valore negativo pari a 94 migliaia di euro.

30. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta ad un valore positivo di 62.276 migliaia di euro al 31 dicembre 2013 e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza del Gruppo Brioschi.

31. Debiti verso banche (non correnti)

31 dicembre 2013

I debiti verso banche comprendono principalmente mutui ipotecari, finanziamenti e linee di credito ottenuti per finanziare la costruzione degli immobili di proprietà del gruppo Carve Out ed ammontano a 78.472 migliaia di euro (166.579 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 154.461 migliaia di euro al 31 dicembre 2011). La variazione rispetto all'esercizio 2012 è principalmente riconducibile alla riclassifica a breve termine di alcuni finanziamenti, in ragione di previsioni contrattuali che non permettono il differimento della passività oltre l'esercizio.

La voce si riferisce ai seguenti finanziamenti aventi scadenza oltre l'esercizio successivo:

- per 62.553 migliaia di euro alla *Tranche A* e alla *Tranche B* del finanziamento ipotecario sottoscritto tra Milanofiori 2000, Banca IMI S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Banco Popolare S.c.p.A. rispettivamente pari a 53.832 migliaia di euro e 8.721 migliaia di euro. Il 31 luglio 2013 (con efficacia il 6 agosto 2013) è stata sottoscritta la Convenzione Milanfiori 2000 che ha ridefinito alcuni termini del finanziamento in oggetto. Con tale riscadenziamento la quota di debito relativo alla *Tranche A* è classificata tra i debiti a medio lungo termine essendo ripristinata la scadenza originaria del 2029.

La suddetta convenzione bancaria, ha ridefinito i seguenti termini del finanziamento.

Con riferimento alla *Tranche A*:

- la sospensione dei pagamenti delle quote capitale in scadenza nel periodo tra il 31 marzo 2013 ed il 30 settembre 2014 compresi, con previsione di rimborso al termine del periodo di moratoria (31 dicembre 2014) ovvero, qualora anteriore, al momento dell'incasso dei prezzi di vendita degli immobili U27 ed U10; pertanto, il 27 maggio 2014, con la cessione dell'edificio U10, sono state rimborsate le quote capitale scadute;
- la sospensione temporanea sino al 31 dicembre 2014, ulteriormente prorogabile al verificarsi di 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");
- la destinazione di parte dei proventi derivanti dalla vendita del lotto completamente edificato denominato U10 sito nel Comune di Assago nell'area Milanofiori Nord principalmente per il rimborso della *Tranche B* del finanziamento e, in via subordinata, per il rimborso della *Tranche A* del finanziamento;

- la destinazione di parte dei proventi derivanti dalla vendita dell'immobile U27 principalmente per il rimborso del finanziamento concesso ai sensi del finanziamento sottoscritto da Milanofiori 2000 per il completamento dei lavori dell'edificio U27 e, in via subordinata, della *Tranche B* del finanziamento in pool.

Con riferimento invece alla *Tranche B*:

- il rimborso della rata di 15.000 migliaia di euro previsto al 30 giugno 2013 è stato 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 delle vendite degli edifici U27 e U10 avvenute nel primo semestre del 2014, la *Tranche B* è stata integralmente rimborsata coerentemente con le statuizioni della Convenzione Milanofiori 2000 circa i meccanismi di rimborso anticipato conseguenti la vendita dei menzionati immobili;
- 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").

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 maggiorato di uno *spread* di 325 basis point (tasso interno di rendimento al 30 giugno 2014 pari a 4,19%);
- 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;

- per 412 migliaia di euro alla quota residua del mutuo ipotecario fondiario stipulato dalla controllata Bright S.r.l. ed erogato sulla base degli stati avanzamento lavori del complesso edilizio ad uso prevalentemente abitativo (edilizia convenzionata) nell'area di Milanofiori Nord. Le condizioni originarie di tale mutuo, entrato in fase di ammortamento nel 2013, sono le seguenti:
 - scadenza: 2036;
 - rimborso: 100 rate trimestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno *spread* di 250 basis point;
 - l'importo residuo del mutuo è garantito da ipoteca sul terreno per 855 migliaia di euro;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 353 migliaia di euro;
- per 8.443 migliaia di euro alla quota a lungo termine del mutuo erogato a Forum Immobiliare S.r.l. dalla BPSC ex Banca Popolare di Lodi alle seguenti condizioni:

- importo originario: 25.000 migliaia di Euro
- tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis point;
- 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 polifunzionale denominato "Mediolanum Forum" ad Assago, 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;

- per 1.235 migliaia di euro alla quota a lungo termine del mutuo ipotecario erogato ad All Events S.p.A. 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 dell'Istituto del Credito Sportivo. Tale fideiussione è controgarantita da Forumnet Holding e da Sintesi, che hanno rilasciato una fideiussione di pari importo alla Banca Popolare di Lodi.

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;

- per 400 migliaia di euro alla quota a lungo termine del mutuo ipotecario erogato ad All Events S.p.A. 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 dell'Istituto del Credito Sportivo. Tale fideiussione è contro garantita da Forumnet Holding e da Sintesi che hanno rilasciato una fideiussione di pari importo alla Banca Popolare di Lodi.

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;

- per 1.690 migliaia di euro alla quota a lungo termine del mutuo ipotecario erogato ad All Events S.p.A. 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 dell'Istituto del Credito Sportivo. Tale fideiussione è contro garantita da Forumnet Holding e da Sintesi che hanno rilasciato una fideiussione di pari importo alla Banca Popolare di Lodi.

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;

- per 3.739 migliaia di euro alla quota a lungo termine del mutuo ipotecario erogato a Varsity S.r.l. da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. 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 maggiorato di uno spread di 170 basis point;
- 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.

Si precisa che al 31 dicembre 2013 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 568.000 migliaia di euro.

Per una migliore comprensione della situazione finanziaria debitoria complessiva del gruppo di seguito viene riportato un riepilogo nel quale sono esposte le principali iniziative in portafoglio e le passività finanziarie ad esse allocabili, così come suggerito dalla raccomandazione Consob n. 9017965 del 26 febbraio 2009:

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Complesso immobiliare in Via Darwin, Lotto 2, Milano	39.939	33.000	0	33.000	mutuo ipotecario	2014	covenant (*)
			6.000	0	6.000	mutuo ipotecario linea IVA	2014	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.16-17 Milano	3.739	4.613	0	4.613	mutuo ipotecario	2015	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.8 Milano	4.062	2.378	0	2.378	mutuo ipotecario	2018	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.1 Milano	3.920	2.932	0	2.932	mutuo ipotecario	2023	
	Centro commerciale a Latina	9.024	4.569	0	4.569	mutuo ipotecario	2020	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.14-1c, 13, 20, 21, 26, 27, Milano	7.285	5.131	0	5.131	mutuo ipotecario	2021	
Mip 2 srl	Immobile a Cagliari	4.950	1.251	0	1.251	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	6.943	6.472	0	6.472	mutuo ipotecario	2024	
S'Isca Manna srl	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	1.792	440	0	440	mutuo ipotecario	2017	
	Hotel a Courmayeur (Aosta)	1.411	405	0	405	mutuo ipotecario	2017	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	60.107	4.783	53.832	58.615	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant (*)
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	3.157						
	Residenze libere - Area D4 ad Assago (Milano)	25.350	14.855	8.721	23.576	finanziamento strutturato Tranche B	2014-2015	
	Edificio U10 - Area D4 ad Assago (Milano)	29.176						
	Immobile ad Assago (Milano) ex-Serravalle	2.208						
	Edificio U27 - Area D4 ad Assago (Milano)	53.573	31.766	0	31.766	mutuo ipotecario	2014	
Bright srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	653	13	412	425	mutuo ipotecario	2036	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	8.285	5.754	0	5.754	mutuo ipotecario	2023	
Lenta Ginestra srl	Terreno a Monza	10.869	30.000	0	30.000	finanziamento strutturato	2013	covenant (*)
Forum Immobiliare srl	Fabbricato ad uso polisportivo ad Assago (MI) denominato "Forum"	24.290	1.923	8.443	10.366	mutuo ipotecario	2019	
All Events spa	Migliorie su Fabbricato ad uso polisportivo a Roma	3.279	1.954	3.325	5.279	mutuo ipotecario	2015 - 2018	
Varsity srl	Immobili a Milano	4.351	339	3.739	4.078	mutuo ipotecario	2026	
Camabo srl	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 22 Milano	1.087	139	0	139	mutuo ipotecario	2014	
Milanofiori 2000 srl	Lotto Piazza Area D4 ad Assago (Milano)	57.200	1.943	48.730	50.673	leasing finanziario	2027	
Forum Immobiliare srl	Teatro della Luna in Assago (MI)	3.042	421	4.123	4.544	leasing finanziario	2022	
S'Isca Manna srl	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	2.600	108	1.591	1.699	leasing finanziario	2018	

(*) in riferimento al rispetto dei covenants si faccia riferimento a quanto indicato in precedenza e nel paragrafo “debiti verso banche (correnti)”.

31 dicembre 2012

L'incremento dei debiti verso banche non correnti pari a 12.118 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2011 è principalmente riconducibile all'effetto netto della riclassifica a lungo termine del finanziamento Sintesi per 39.373 migliaia di euro (per effetto della rinegoziazione del finanziamento perfezionatasi nel mese di giugno 2012 in quanto scaduto il 31 gennaio 2012) e alla riclassifica a breve termine delle quote a breve dei mutui a lungo termine.

Per una migliore comprensione della situazione finanziaria debitoria complessiva del Gruppo di seguito viene riportato un riepilogo nel quale sono esposte le principali iniziative in portafoglio e le passività

finanziarie ad esse allocabili, così come suggerito dalla raccomandazione Consob n. 9017965 del 26 febbraio 2009:

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSE CONTRATTUALI
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Complesso immobiliare in Via Darwin, Lotto 2, Milano	40.855	32.965	0	32.965	mutuo ipotecario	2013	covenant
			5.991	0	5.991	mutuo ipotecario linea IVA	2013	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.16-17 Milano	3.845	833	3.571	4.404	mutuo ipotecario	2015	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.8 Milano	4.231	430	1982	2.412	mutuo ipotecario	2018	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.1 Milano	3.999	0	2.767	2.767	mutuo ipotecario	2023	
	Immobile a Monza in via Libertà	1.459	266	0	266	mutuo ipotecario	2013	
	Centro commerciale a Latina	9.390	796	3.972	4.768	mutuo ipotecario	2020	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.1c, 13, 20, 21, 26, 27, Milano	7.516	839	4.494	5.333	mutuo ipotecario	2021	
Mip 2 srl	Immobile a Cagliari	6.900	99	1851	1950	mutuo ipotecario	2031	
Milano Fiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	7.304	601	5.316	5.917	mutuo ipotecario	2024	
S'Isca Manna srl	Complesso immobiliare su secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	3.920	382	0	382	conto corrente ipotecario	2013	
	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	1.792	143	340	483	mutuo ipotecario	2017	
	Hotel a Courmayeur (Aosta)	1.361	110	318	428	mutuo ipotecario	2017	
Milano Fiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	61.246	2.440	57.570	60.010	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	3.172						
	Residenze libere - Area D4 ad Assago (Milano)	28.988	14.924	7.490	22.414	finanziamento strutturato Tranche B	2013-2015	
	Edificio U10 - Area D4 ad Assago (Milano)	30.016						
	Immobile ad Assago (Milano) ex-Serravalle	5.400						
	Edificio U27 - Area D4 ad Assago (Milano)	32.110	0	11.294	11.294	mutuo ipotecario	2014	
Bright srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	950	15	659	674	mutuo ipotecario	2036	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	8.455	560	5.301	5.861	mutuo ipotecario	2023	
Lenta Ginestra srl	Terreno a Monza	11.335	29.809	0	29.809	finanziamento strutturato	2013	covenant
Forum Immobiliare srl	Fabbricato ad uso polisportivo ad Assago (MI) denominato "Forum"	24.887	1.781	10.251	12.032	mutuo ipotecario	2019	
All Events spa	Migliorie su Fabbricato ad uso polisportivo a Roma	4.478	2.082	5.274	7.356	mutuo ipotecario	2015	
Varsity srl	Immobili a Milano	4.530	252	3.885	4.137	mutuo ipotecario	2026	
Camabo srl	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 22 Milano	1.135	134	139	273	mutuo ipotecario	2014	
Milano Fiori 2000 srl	Lotto Piazza Area D4 ad Assago (Milano)	58.368	2.361	48.678	51.039	leasing finanziario	2027	
Forum Immobiliare srl	Teatro della Luna in Assago (MI)	3.299	402	4.610	5.012	leasing finanziario	2022	
S'Isca Manna srl	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	2.830	185	1.591	1.776	leasing finanziario	2017	

31 dicembre 2011

Per una migliore comprensione della situazione finanziaria debitoria complessiva del Gruppo di seguito viene riportato un riepilogo nel quale sono esposte le principali iniziative in portafoglio e le passività finanziarie ad esse allocabili, così come suggerito dalla raccomandazione Consob n. 9017965 del 26 febbraio 2009:

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI	
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE				
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Complesso immobiliare in Via Darwin, Lotto 2, Milano	41.704	13.200	19.657	32.857	mutuo ipotecario	2012-2013	covenant	
			2.400	3.562	5.962	mutuo ipotecario linea IVA	2012-2013		
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.16-17 Milano	3.961	772	4.175	4.947	mutuo ipotecario	2015		
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.8 Milano	4.405	327	2.328	2.655	mutuo ipotecario	2013		
	Immobile a Monza in via Libertà	1.576	183	188	371	mutuo ipotecario	2013		
Immobiliare Latinafiori srl	Centro commerciale a Latina	9.768	743	4.517	5.260	mutuo ipotecario	2020		
Mip 2 srl	Immobile a Cagliari	7.800	90	1.936	2.026	mutuo ipotecario	2031		
Costanza srl	Complesso immobiliare in Via Darwin, Milano	7.664	781	5.068	5.849	mutuo ipotecario	2021		
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	7.671	396	5.773	6.169	mutuo ipotecario	2024		
			1.489		1.489	finanziamento IVA	2012		
S'Isca Manna srl	Complesso immobiliare su secondo lotto a Domus De Maria	4.400	556		556	conto corrente ipotecario	2012		
	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	1.782	125	429	554	mutuo ipotecario	2017		
	Immobile a Pula (Cagliari)	401	65	221	286	mutuo ipotecario	2017		
	Hotel a Courmayeur (Aosta)	1.425	69	393	462	mutuo ipotecario	2017		
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	61.913	2.342	59.671	62.013	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant	
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	3.243							
	Residenze libere - Area D4 ad Assago (Milano)	32.586	15.995	12.651	28.646	finanziamento strutturato Tranche B	2015		
	Edificio U10 - Area D4 ad Assago (Milano)	28.560							
	Immobile ad Assago (Milano) ex-Serravalle	6.906							
	Edificio U15 Area D4 ad Assago (Milano)	22.737	13.986		13.986	mutuo ipotecario	2012		
			2.522		2.522	finanziamento IVA	2012		
Bright srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	5.874		2.073	2.073	mutuo ipotecario	2036		
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	8.792	527	5.679	6.206	mutuo ipotecario	2023		
Lenta Ginestra srl	Terreno a Monza	34.278	29.601		29.601	finanziamento strutturato	2013	covenant	
Forum Immobiliare	Fabbricato ad uso polisportivo ad Assago (MI) denominato "Forum"	25.558	1.819	12.025	13.844	mutuo ipotecario	2019		
All Events spa	Migliorie su Fabbricato ad uso polisportivo a Roma	5.686	1.797	7.143	8.940	mutuo ipotecario	2015 - 2018		
Varsity srl	Immobili a Milano	4.712	322	4.116	4.438	mutuo ipotecario	2026		
Camabo srl	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 22 Milano	1.182	130	274	404	mutuo ipotecario	2014		
Milanofiori 2000 srl	Lotto Piazza Area D4 ad Assago (Milano)	60.147	1.775	50.528	52.303	leasing finanziario	2027		
Forum Immobiliare srl	Teatro della Luna ad Assago (MI)	3.525	369	4.750	5.119	leasing finanziario	2022		
S'Isca Manna srl	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	2.950	174	1.775	1.949	leasing finanziario	2017		

32. Debiti per leasing finanziari

La voce Debiti per *leasing* finanziari è così composta:

Debiti per leasing finanziari	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Debiti per leasing finanziari a breve termine	2.551	3.064	2.619
Debiti per leasing finanziari a medio/lungo termine	54.476	54.885	57.124
TOTALE	57.027	57.949	59.743

31 dicembre 2013

I debiti per *leasing* finanziari sono relativi principalmente ai contratti di vendita e retrolocazione stipulati da Milanofiori 2000 a valere sulla piazza commerciale di Milanofiori Nord ad Assago per 50.673 migliaia di euro, da Forum Immobiliare S.r.l. a valere sul Teatro della Luna di Assago per 4.544 migliaia di euro ed al contratto di locazione finanziaria relativo all'immobile "Il Feudo" a Quartu S. Elena (Cagliari) della società S'Isca Manna S.r.l. per 1.699 migliaia di euro. Nel mese di luglio 2013 la controllata S'Isca Manna S.r.l. 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.

A garanzia degli impegni assunti da Milanofiori 2000. ai sensi del contratto di locazione finanziaria e per tutta la durata residua dello stesso, Brioschi ha provveduto a rilasciare fideiussioni a favore delle società di *leasing* per un importo complessivo al 30 giugno 2014 pari a 4.900 migliaia di euro, oltre IVA. In detto ambito, con riferimento al contratto di leasing di Milanofiori 2000, nel mese di settembre 2013 il gruppo ha ottenuto la moratoria di legge per 12 mesi (Accordo ABI) del pagamento delle rate in conto capitale. Gli accordi prevedono una sospensione degli obblighi di rimborso delle quote in conto capitale per 12 mesi con effetto retroattivo dal 21 dicembre 2012.

A titolo di garanzia sul contratto di locazione finanziaria relativo al Teatro della Luna, in data 26 giugno 2006 è stata sottoscritta una garanzia fideiussoria dell'importo di 11.259 migliaia di euro a favore della Banca Italease S.p.A. da Forumnet S.p.A..

31 dicembre 2012

La variazione dei debiti per leasing finanziari tra il 2012 e il 2011 pari a 1.794 migliaia di euro è riconducibile al pagamento delle rate relative agli accordi di leasing in essere.

Non sono stati sottoscritti nuovi contratti di leasing.

31 dicembre 2011

La variazione dei debiti per leasing finanziari è riconducibile al pagamento delle rate relative agli accordi di leasing in essere. Non sono stati sottoscritti nuovi contratti di leasing.

33. Posizione Finanziaria Netta

Si segnala che la posizione finanziaria netta del Gruppo al 31 dicembre 2013, al 31 dicembre 2012 e al 31 dicembre 2011 è la seguente:

Valori in migliaia di euro			
	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
A. Cassa	209	79	61
B. Altre disponibilità liquide	22.906	6.119	16.883
C. Titoli detenuti per la negoziazione	118	118	18
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	23.233	6.316	16.962
E. Crediti finanziari correnti	-	-	-
F. Debiti bancari correnti	88.124	92.116	88.426
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	161.151	48.195	88.115
H. Altri debiti finanziari correnti(debiti verso società di leasing)	2.551	3.064	2.619
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	251.826	143.375	179.160
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)	228.593	137.059	162.198
K. Debiti bancari non correnti	78.472	166.579	154.461
L. Obbligazioni emesse	-	-	-
M. Altri debiti non correnti (debiti verso società di leasing e strumenti finanziari derivati)	64.173	69.356	65.404
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	142.645	235.935	219.865
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	371.238	372.994	382.063

34. Fondi per rischi ed oneri

La composizione della voce è la seguente:

	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
- Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	2.138	2.076	2.061
- Gruppo Forum	141	410	600
- Gruppo Brioschi	3.529	3.558	3.574
Totale	5.808	6.044	6.235

Di seguito viene evidenziato il dettaglio per tipologia di rischio, suddiviso per gruppo:

Fondi per rischi e oneri	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
<i>per contenziosi</i>			
- Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	1.820	1.750	1.761
- Gruppo Forum	130	410	358
- Gruppo Brioschi	2.534	2.522	2.536
totale	4.484	4.682	4.655
<i>relativi a partecipazioni</i>			
- Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	0	0	0
- Gruppo Forum	11	0	0
- Gruppo Brioschi	0	0	0
totale	11	0	0
<i>Altri rischi e oneri futuri</i>			
- Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	318	326	299
- Gruppo Forum	0	0	242
- Gruppo Brioschi	995	1.036	1.039
totale	1.313	1.362	1.580
TOTALE	5.808	6.044	6.235

31 dicembre 2013

La voce è relativa a passività per oneri stimati relativi ai contenziosi in essere e a passività per oneri futuri. Gli stanziamenti sono stati effettuati a fronte di una prudentiale valutazione sullo stato attuale del contenzioso.

Il fondo per rischi e contenziosi si riferisce principalmente al contenzioso con il Comune di Milano. Brioschi Sviluppo Immobiliare e Sintesi. In relazione al suddetto contenzioso si rinvia a quanto

dettagliatamente descritto nelle note di commento al 30 giugno 2014. Il fondo “altri rischi oneri futuri” del Gruppo Brioschi si riferisce principalmente all’assunzione di oneri futuri afferenti la progettazione del complesso immobiliare situato a Lacchiarella (Milano).

31 dicembre 2012

La voce è composta dagli stessi fondi descritti per il 31 dicembre 2013. La variazione rispetto all’esercizio precedente non risulta significativa ed è riferita ad adeguamenti di stima delle passività connesse ai contenziosi in essere.

31 dicembre 2011

La voce è composta dagli stessi fondi descritti per il 31 dicembre 2013. La variazione rispetto all’esercizio precedente non risulta significativa ed è riferita ad adeguamenti di stima delle passività connesse ai contenziosi in essere.

35. Fondo trattamento di fine rapporto

31 dicembre 2013

Tale voce pari a 1.874 migliaia di euro (1.820 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 rideterminato) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2013.

Dall’esercizio 2013 è stata adottata la versione emendata del principio IAS 19. In accordo con lo IAS 1 e lo IAS 8, il nuovo principio è stato applicato retrospettivamente e pertanto si è provveduto a rideterminare i saldi al 31 dicembre 2012 e 1 gennaio 2012 e al 31 dicembre 2011 e 1 gennaio 2011.

L’effetto della rideterminazione dei saldi alle date indicate ha avuto come contropartita un valore negativo di Patrimonio netto alla voce “Utili (perdite) iscritti a Patrimonio netto”.

La movimentazione del “Fondo Trattamento di fine rapporto” è riportata di seguito:

Società	31 dic. 2012	Incrementi	Decrementi	31 dic. 2013
Gruppo Sintesi e RdL	187	48	(15)	220
Gruppo Forum	782	185	(223)	744
Gruppo Brioschi	851	140	(81)	910
	1.820	373	(319)	1.874

Ai sensi dello IAS 19, tale fondo è contabilizzato come un piano a benefici definiti e valutato utilizzando il metodo della proiezione dell’unità di credito “Project Unit Credit” in base alle seguenti ipotesi attuariali:

Ipotesi attuariali	2013	2012	2011
Tasso di attualizzazione	3,39%	3,20%	4,75%
Tasso di incremento retributivo	1,00%	2,00%	2,00%
Incremento del costo della vita	2,00%	2,00%	2,00%
Ipotesi demografiche			
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato (RG48)		
Probabilità di invalidità	Tassi INAIL		
Probabilità di dimissioni	5,00% p.a. flat sino ai 49 anni di età; 2,00% dall'età di 50 anni alla pensione		
Età di pensionamento	66-68 anni uomini 62-68 anni donne		

Nell'ambito della valutazione del TFR conformemente ai criteri IAS, è stato determinato il valore attuale atteso delle prestazioni pagabili in futuro e relativo all'attività lavorativa pregressa (DBO – Defined Benefit Obligation) in base al tasso annuo desunto dall'indice IBoxx Corporate A duration 10+ anni per gli esercizi 2013 e 2012 a differenza dell'esercizio 2011 nel quale era stato utilizzato il parametro AA. Qualora nel calcolo della Defined Benefit Obligation si fosse utilizzato un tasso con rating AA, la passività contabilizzata non si sarebbe modificata di un importo significativo.

Le informazioni aggiuntive richieste dall'emendamento IAS 19 quali, *sensitivity analysis* per ciascuna ipotesi attuariale rilevante, in indicazioni del contributo per l'esercizio successivo e della durata media finanziaria dell'obbligazione e le erogazioni previste per il piano non sono state date nel presente Bilancio Carve Out in quanto non significative.

31 dicembre 2012

La movimentazione del “Fondo Trattamento di fine rapporto” è riportata di seguito:

Società	31 dic. 2011	Incrementi	Decrementi	31 dic. 2012
Gruppo Sintesi e RdL	122	76	(11)	187
Gruppo Forum	616	319	(153)	782
Gruppo Brioschi	738	243	(130)	851
	1.476	638	(294)	1.820

Per le informazioni attuariali si faccia riferimento a quanto descritto per l'esercizio 2013.

31 dicembre 2011

La movimentazione del “Fondo Trattamento di fine rapporto” è riportata di seguito:

Società	31 dic. 2010	Incrementi	Decrementi	31 dic. 2011
Gruppo Sintesi e RdL	123	21	(22)	122
Gruppo Forum	511	186	(81)	616
Gruppo Brioschi	617	160	(39)	738
	1.251	367	(142)	1.476

Per le informazioni attuariali si faccia riferimento a quanto descritto per l'esercizio 2013.

36. Passività per imposte differite

31 dicembre 2013

La voce ammonta a 15.484 migliaia di euro (16.782 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 e sulle successive allocazioni rivenienti dalle operazioni effettuate, nonché agli effetti fiscali differiti connessi con le differenze sorte a seguito dell'adozione dei criteri di rappresentazione del bilancio secondo i principi contabili internazionali e agli effetti fiscali delle scritture di consolidamento.

31 dicembre 2012

La voce ammonta a 16.782 migliaia di euro (17.277 migliaia di euro al 31 dicembre 2011). Per il dettaglio della composizione si faccia riferimento a quanto riportato nella descrizione al 31 dicembre 2013.

31 dicembre 2011

La voce ammonta a 17.277 migliaia di euro. Per il dettaglio della composizione si faccia riferimento a quanto riportato nella descrizione al 31 dicembre 2013.

37. Altre passività non correnti

31 dicembre 2013

Ammontano a 13.817 migliaia di euro (18.070 migliaia di euro del 31 dicembre 2012) e si riferiscono principalmente:

- per 9.697 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (13.469 migliaia di euro al 31 dicembre 2012);
- per 3.283 migliaia di euro (3.157 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) riferiti alla valorizzazione della put option relativa alla quota di minoranza della società Muggiana S.r.l.. In detto ambito occorre rilevare che la suddetta opzione risulta sospensivamente condizionata all'ottenimento di capacità edificatoria del terreno attualmente avente destinazione agricola;
- per 768 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti a titolo di caparra (370 migliaia di euro al 31 dicembre 2012);
- 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 (90 migliaia di euro al 31 dicembre 2012).

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono alla valutazione dei contratti derivati stipulati a copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse:

- per 8.500 migliaia di euro in capo alla società controllata Milanofiori 2000 (11.527 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) in relazione al fair value degli strumenti derivati a parziale copertura del rischio di variabilità del tasso d'interesse del finanziamento ipotecario (*Tranche A*) e del contratto di leasing;
- per 508 migliaia di euro in campo al Gruppo Forumnet (803 migliaia di euro al 31 dicembre 2012);
- per 163 migliaia di euro in capo alla società controllata Milanofiori 2000 (363 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) in relazione al fair value dello strumento derivato di negoziazione;

- per 526 migliaia di euro in capo alla controllante Brioschi (776 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) in relazione al fair value degli strumenti derivati a copertura del rischio di variabilità di tasso d'interesse di alcuni finanziamenti.

La riduzione del valore contabile delle “Altre passività non correnti” rispetto al 31 dicembre 2012 è pari a 4.253 migliaia di euro ed è principalmente riconducibile alla riduzione di fair value negativo degli derivati.

31 dicembre 2012

Ammontano a 18.070 migliaia di euro (11.451 migliaia di euro del 31 dicembre 2011) e si riferiscono principalmente:

- per 13.469 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (8.280 migliaia di euro al 31 dicembre 2011);
- per 3.157 migliaia di euro (3.035 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) riferiti alla valorizzazione della put option relativa alla quota di minoranza della società Muggiana S.r.l.. In detto ambito occorre rilevare che la suddetta opzione risulta sospensivamente condizionata all'ottenimento di capacità edificatoria del terreno attualmente avente destinazione agricola;
- per 370 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti a titolo di caparra (370 migliaia di euro al 31 dicembre 2011);
- per 90 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 (120 migliaia di euro al 31 dicembre 2011).

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono alla valutazione dei contratti derivati stipulati a copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse:

- per 11.527 migliaia di euro in capo alla società controllata Milanofiori 2000 (6.140 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) in relazione al *fair value* degli strumenti derivati a parziale copertura del rischio di variabilità del tasso d'interesse del finanziamento ipotecario (*Tranche A*) e del contratto di leasing;
- per 803 migliaia di euro in campo al Gruppo Forumnet (612 migliaia di euro al 31 dicembre 2011);
- per 363 migliaia di euro in capo alla società controllata Milanofiori 2000 (526 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) in relazione al *fair value* dello strumento derivato di negoziazione;
- per 776 migliaia di euro in capo alla controllante Brioschi (547 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) in relazione al *fair value* degli strumenti derivati a copertura del rischio di variabilità di tasso d'interesse di alcuni finanziamenti.

L'incremento nel valore delle “Altre passività non correnti” rispetto al 2011 ammonta a 6.619 migliaia di euro ed è principalmente riconducibile ai *fair value* negativo dei contratti derivati di nuova sottoscrizione.

31 dicembre 2011

Per la composizione del saldo si faccia riferimento a quanto descritto nell'informativa al 31 dicembre 2012 di cui sopra.

PASSIVITA' CORRENTI

38. Debiti verso banche (correnti)

31 dicembre 2013

L'importo di 249.275 migliaia di euro (140.311 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 176.541 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) si riferisce alle quote a breve termine dei mutui e finanziamenti nonché ai conti correnti passivi ed al debito per interessi maturati sui finanziamenti in essere.

Il gruppo nel corso del 2013 ha avviato negoziazioni con le principali controparti bancarie al fine di ridefinire la propria esposizione debitoria complessiva. Nelle more della negoziazione il Gruppo non ha provveduto al pagamento di alcune delle rate scadute e di quelle in scadenza nell'esercizio.

In ragione di quanto riportato al 31 dicembre 2013 i debiti verso banche correnti includono importi scaduti per un ammontare complessivo di 57.983 migliaia di euro, oltre che ulteriori importi richiedibili dagli istituti di credito per 76.746 migliaia di euro in ragione di previsioni contrattuali, sia per mancati pagamenti di rate scadute (73.821 migliaia di euro) che per il mancato rispetto di *covenant* finanziari (2.925 migliaia di euro).

Nello specifico la quota a breve dei mutui ammonta a complessivi 125.373 migliaia di euro ed è relativa a:

- per 33.000 migliaia di euro al mutuo di Brioschi a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin Lotto 2;

Alla data di riferimento le ulteriori principali condizioni del mutuo in oggetto erano le seguenti:

- tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 235 basis point;
- 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. Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari poteva comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il parziale rimborso anticipato. Alla data di bilancio i suddetti parametri non risultavano rispettati; in particolare a seguito delle valutazioni di mercato dell'immobile non risultavano rispettati gli obblighi finanziari previsti contrattualmente (rapporto indebitamento valore di mercato non superiore al 65%) e pertanto l'istituto erogante, sebbene non avesse manifestato alcuna volontà in tale direzione, avrebbe potuto formalmente chiedere il parziale rimborso anticipato di un ammontare pari a 2.925 migliaia di euro, necessario a ripristinare il rapporto stesso.

Alla data del presente documento, il mutuo in oggetto, unitamente al finanziamento ipotecario sempre relativo al secondo lotto di edificazione di via Darwin pari a 6.000 migliaia di euro, sono stati ridefiniti mediante la Convenzione Brioschi nel medio-lungo periodo con scadenza 31 dicembre 2018 e con un'opzione di eventuale riscadenziamento al massimo fino al 31 dicembre 2030. Riepiloghiamo nel seguito le principali condizioni applicate:

- scadenza: 2018 con un'opzione di eventuale riscadenziamento, a determinate condizioni usuali per operazioni simili, al massimo fino al 31 dicembre 2030;
- tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis point (tasso interno di rendimento al 30 giugno 2014 pari a 2,91%);

- 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; detto obbligo è stato sospeso dalla convenzione bancaria fino al 31 dicembre 2017;
- per 19.638 migliaia di euro alla *Tranche A* e alla *Tranche B* del finanziamento ipotecario sottoscritto tra Milanofiori 2000, Banca IMI S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Banco Popolare S.c.a.p.A., rispettivamente pari a 4.783 migliaia di euro e 14.855 migliaia di euro. Come già anticipato nel paragrafo “debiti verso banche (non correnti)”, alla data di riferimento in relazione alla *Tranche A* risultavano sospesi i rimborsi delle quote capitale in scadenza nel periodo tra il 31 marzo 2013 ed il 30 settembre 2014 compresi; detti rimborsi sono stati effettuati nel primo semestre del 2014 al completamento delle cessioni degli immobili “U27” ed “U10” come previsto contrattualmente; per quanto attiene la *Tranche B*, alla data di riferimento, il rimborso della rata di 15.000 migliaia di euro previsto al 30 giugno 2013 era stato differito al 31 dicembre 2014, salvo gli eventuali rimborsi anticipati obbligatori previsti contrattualmente; detti rimborsi si sono perfezionati con le cessioni degli immobili “U27” ed “U10” che hanno permesso di estinguere integralmente il debito;
 - per 31.766 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 (MI), 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 4.613 migliaia di euro al mutuo ipotecario fondiario stipulato da Brioschi a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin edifici 16 e 17. Le condizioni di tale mutuo erano 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 maggiorato di uno spread di 350 basis point;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 9.000 migliaia di euro.

Alla data di riferimento, la quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, era pari a 3.339 migliaia di euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontavano a 745 migliaia di euro; la Convenzione Brioschi ha ripristinato il beneficio di differimento della passività oltre l'esercizio;
 - per 2.378 migliaia di euro al mutuo di Brioschi a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin edificio 8. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate trimestrali posticipate;
 - scadenza: 2018;

- tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 135 basis point;
- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 7.200 migliaia di euro;

Alla data di riferimento, la quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, era pari a 1.617 migliaia di euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontavano a 383 migliaia di euro. Alla Data del presente documento uno specifico accordo sottoscritto nel primo semestre del 2014 con la controparte bancaria, al di fuori della Convenzione Brioschi ha ripristinato il beneficio di differimento della passività oltre l'esercizio;

- per 2.583 migliaia di euro al mutuo chirografario erogato a Brioschi. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:

- rimborso: rate trimestrali posticipate;
- durata: 2015;
- tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis point;
- l'importo originario del mutuo è garantito da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

Alla data di riferimento, la quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, era pari a 2.499 migliaia di euro, mentre le quote interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontavano a 85 migliaia di euro; alla data del presente documento la Convenzione Brioschi ha ripristinato il beneficio di differimento della passività oltre l'esercizio;

- per 2.932 migliaia di euro al mutuo ipotecario fondiario di Brioschi finalizzato alla 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 maggiorato di uno spread di 525 basis point;
- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 5.600 migliaia di euro.

Alla data di riferimento, la quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, era pari a 2.565 migliaia di euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontavano a 158 migliaia di euro; alla Data del presente documento la Convenzione Brioschi ha ripristinato il beneficio di differimento della passività oltre l'esercizio;

- per 4.569 migliaia di euro al mutuo originariamente erogato alla società controllata Immobiliare Latinafiori, ora incorporata in Brioschi, 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 maggiorato di uno spread di 100 basis point;
- 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 originari 5,6 milioni di euro, tasso di riferimento al 3,18% e scadenza 31 dicembre 2019.

Alla data di riferimento, la quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, era pari a 3.431 migliaia di euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontavano a 596 migliaia di euro; alla Data del presente documento la Convenzione Brioschi ha ripristinato il beneficio di differimento della passività oltre l'esercizio;

- per 5.131 migliaia di euro al mutuo originariamente erogato alla società controllata Costanza S.r.l., ora incorporata in Brioschi, 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 maggiorato di uno spread di 100 basis point;
 - 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 originari 6,2 milioni di euro, tasso di riferimento al 3,2% e scadenza 30 luglio 2020.

Alla data di riferimento, la quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, era pari a 3.928 migliaia di euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontavano a 633 migliaia di euro; alla data del presente documento la Convenzione Brioschi ha ripristinato il beneficio di differimento della passività oltre l'esercizio;

- per 5.725 migliaia di euro all'erogazione del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia S.p.A.. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate trimestrali posticipate;
 - scadenza: 31 dicembre 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 150 basis point;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro.

Alla data di riferimento, la quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, era pari a 4.885 migliaia di euro; le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontavano a 401 migliaia di euro; alla data del presente documento la Convenzione Brioschi ha ripristinato il beneficio di differimento della passività oltre l'esercizio;

- per 747 migliaia di euro all'erogazione del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia S.p.A.. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate trimestrali posticipate;
 - scadenza: 31 marzo 2025;

- tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread maggiorato di uno spread di 500 basis point;
- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 1.500 migliaia di euro.

Alla data di riferimento, la quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, era pari a 641 migliaia di euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontavano a 61 migliaia di euro; alla data del presente documento la Convenzione Brioschi ha ripristinato il beneficio di differimento della passività oltre l'esercizio;

- per 5.754 migliaia di euro alla quota del mutuo erogato a Maimai S.r.l. a valere sull'immobile di Rottofreno (Piacenza). Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

- scadenza: 2023;
- rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
- tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis point;
- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro.

Alla data di riferimento, la quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, era pari a 4.909 migliaia di euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontavano a 454 migliaia di euro; alla data del presente documento la Convenzione Brioschi ha ripristinato il beneficio di differimento della passività oltre l'esercizio;

- per 1.954 migliaia di euro al residuo del mutuo ipotecario erogato ad All Events S.p.A: dall'Istituto del Credito Sportivo. Le condizioni sono state descritte nel paragrafo "debiti verso banche (non correnti)";
- per 1.923 migliaia di euro al residuo del mutuo erogato a Forum Immobiliare S.r.l. dalla BPSC (ex Banca Popolare di Lodi). Le condizioni sono state descritte nel paragrafo "debiti verso banche (non correnti)";
- per 1.251 migliaia di euro ad un mutuo ipotecario di Mip2 S.r.l. a valere sull'immobile a Cagliari in via Mameli. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

- rimborso: rate mensili posticipate;
- scadenza: 2031;
- tasso di riferimento: Euribor 1 mese maggiorato di uno spread di 165 basis point;
- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 4.648 migliaia di euro.

Alla data di riferimento, la quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, era pari a 1.126 migliaia di euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontavano a 69 migliaia di euro; alla data del presente documento la Convenzione Brioschi ha ripristinato il beneficio di differimento della passività oltre l'esercizio;

- per 440 migliaia di euro al mutuo di S'Isca Manna S.r.l. a valere sugli immobili di Pula denominato "Le Arcate". Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
- scadenza: 2017;
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;

- tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 105 basis point;
- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 2.200 migliaia di euro.

Alla data di riferimento, la quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, era pari a 249 migliaia di euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontavano a 99 migliaia di euro; alla data del presente documento la Convenzione Brioschi ha ripristinato il beneficio di differimento della passività oltre l'esercizio;

- per 405 migliaia di euro al mutuo di S'Isca Manna S.r.l. a valere sull'Hotel di Courmayeur. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

- scadenza: 2017;
- rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
- tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis point;
- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 2.200 migliaia di euro.

Alla data di riferimento, la quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, era pari a 246 migliaia di euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontavano a 85 migliaia di euro; alla data del presente documento la Convenzione Brioschi ha ripristinato il beneficio di differimento della passività oltre l'esercizio;

- per 339 migliaia di euro al residuo del mutuo ipotecario erogato a Varsity S.r.l. da Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano. Le condizioni sono state descritte nel paragrafo "debiti verso banche (non correnti)";
- per 139 migliaia di euro al mutuo di Camabo S.r.l. e a valere sull'immobile a Milano, in via Darwin. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

- scadenza: 2014;
- tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 125 basis point;
- rimborso: 40 rate trimestrali posticipate;
- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 2.040 migliaia di euro;

- per 73 migliaia di euro al residuo del mutuo di S'Isca Manna S.r.l. a valere su una unità abitativa a Domus De Maria. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

- rimborso: rate semestrali posticipate;
- scadenza: 2019;
- tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis point;
- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 4.191 migliaia di euro.

Alla data di riferimento, la quota originariamente prevista a lungo, riclassificata a breve in ragione dei mancati pagamenti, era pari a 53 migliaia di euro, mentre le quote capitale e interessi scadute al 31 dicembre 2013 ammontavano a 10 migliaia di euro; alla data del presente documento la Convenzione Brioschi ha ripristinato il beneficio di differimento della passività oltre l'esercizio;

- per 13 migliaia di euro alla quota a breve del residuo mutuo ipotecario fondiario stipulato dalla controllata Bright S.r.l..

La parte di debito relativa agli ulteriori finanziamenti a breve termine è di seguito dettagliata:

- per 48.447 migliaia di euro al finanziamento in pool in capo a Sintesi. Il finanziamento è stato rinegoziato nel corso del 2012 e prorogato sino al 31 dicembre 2016. L'accordo prevedeva una rata di 5 milioni di euro in scadenza al 31 dicembre 2013, il cui mancato pagamento avrebbe potuto permettere alle controparti bancarie di richiedere contrattualmente il rimborso integrale del finanziamento. Per tali ragioni, l'importo del finanziamento è stato integralmente classificato come esigibile entro l'esercizio. Tuttavia, si segnala che, in data 15 ottobre 2014, è stato sottoscritto con le banche finanziatrici di Sintesi un accordo finalizzato alla rimodulazione delle rate di rimborso del finanziamento in pool in forza del quale il finanziamento dovrà essere rimborsato in due rate, una prima rata di euro 30 milioni con scadenza il 31 dicembre 2015 e una seconda rata di euro 16 milioni con scadenza il 31 dicembre 2016;
- per 30.000 migliaia di euro al finanziamento in capo alla società Lenta Ginestra S.r.l. sotto forma di apertura di credito ipotecaria, scaduto il 31 dicembre 2013; si segnala che tale finanziamento prevedeva il rispetto di specifici parametri finanziari (rapporto indebitamento patrimonio netto inferiore a 2,5) che non risulterebbero rispettati alla data di bilancio. Alla data di bilancio risultava inoltre contro garantito pro quota da Brioschi, nonché da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per un importo di 50.400 migliaia di euro. alla data del presente documento la Convenzione Brioschi ha previsto la sistemazione dell'esposizione complessiva in capo a Lenta Ginestra S.r.l. principalmente con accollo liberatorio per oltre 22 milioni di euro da parte di Brioschi (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 14.872 migliaia di euro al finanziamento concesso dalla Banca Popolare di Milano a Brioschi; detta posizione risulta ridefinita alla data del presente documento per effetto della Convenzione Brioschi 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 S.r.l. di titolarità di Brioschi;
- per 9.000 migliaia di euro al finanziamento stipulato da Brioschi con il Banco Popolare (già Banca Popolare di Lodi); detto finanziamento, giunto a scadenza il 31 dicembre 2013, risulta integralmente regolarizzato alla data del presente documento per effetto della Convenzione Brioschi che ha previsto il consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva come descritta al precedente capoverso;
- per 6.000 migliaia di euro al finanziamento stipulato da Brioschi 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 erano le seguenti:
 - importo complessivo: 6 milioni di euro;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 275 basis point;

- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 12.000 migliaia di euro;
- per 4.870 migliaia di euro al finanziamento concesso dalla Banca UniCredit S.p.A. a Brioschi; alla data di riferimento detto finanziamento con scadenza 31 gennaio 2014 era stato in tale data prorogato al 30 giugno 2014 in attesa di una rimodulazione nel medio-lungo periodo nell'ambito della più generale ridefinizione della situazione finanziaria di gruppo; tale finanziamento, risulta integralmente regolarizzato alla data del presente documento per effetto della Convenzione Brioschi che ha previsto il suo accollo in capo a Brioschi ed il suo conseguente consolidamento nel medio-lungo periodo nell'ambito dell'esposizione chirografaria complessiva sopra descritta;
- per 3.000 migliaia di euro al contratto di finanziamento stipulato con la Banca Popolare di Intra dalla società controllata Bright S.r.l. nella forma tecnica dello scoperto di conto corrente e garantito da fidejussione rilasciata da Brioschi per 4.000 migliaia di euro; alla data di riferimento su detta linea, giunta a scadenza il 15 gennaio 2013, erano in corso di ridefinizione i termini di rimborso nell'ambito della più generale sistemazione della situazione finanziaria di gruppo; tale finanziamento, risulta integralmente regolarizzato alla data del presente documento per effetto della Convenzione Brioschi che ha previsto il suo accollo in capo a Brioschi ed il suo conseguente consolidamento nel medio-lungo periodo nell'ambito dell'esposizione chirografaria complessiva sopra descritta;
- per 1.035 migliaia di euro alla linea di credito concessa a Brioschi da Banca Intermobiliare; alla data di riferimento su detta linea di credito, giunta a scadenza nel mese di dicembre 2012, era attesa una ridefinizione nell'ambito della più generale sistemazione della situazione finanziaria di gruppo; tale posizione, risulta integralmente regolarizzata alla data del presente documento per effetto della Convenzione Brioschi che ha previsto il suo accollo in capo a Brioschi ed il suo conseguente consolidamento nel medio-lungo periodo nell'ambito dell'esposizione chirografaria complessiva sopra descritta;
- per 1.579 migliaia di euro al finanziamento concesso alla società controllata Lenta Ginestra S.r.l. dalla Banca Intermobiliare sotto forma di affidamento di conto; alla data di riferimento su tale finanziamento, scaduto nel mese di dicembre 2012, era attesa una ridefinizione dello nell'ambito della più generale sistemazione della situazione finanziaria di gruppo; tale posizione, risulta integralmente regolarizzata alla data del presente documento per effetto della Convenzione Brioschi che ha previsto il suo accollo in capo a Brioschi ed il suo conseguente consolidamento nel medio-lungo periodo nell'ambito dell'esposizione chirografaria complessiva sopra descritta;
- per 25 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento aperto su Brioschi.

Il debito afferente ai conti correnti passivi per complessivi 3.717 migliaia di euro si riferisce:

- per 1.619 migliaia di euro alla controllata Lenta Ginestra S.r.l.;
- per 1.153 migliaia di euro a Brioschi;
- per 283 migliaia di euro alla controllata S'Isca Manna S.r.l.;
- per 145 migliaia di euro alla controllata MIP2 S.r.l.;
- per 299 migliaia di euro alla controllata Bright S.r.l.;
- per 218 migliaia di euro alla ISN S.r.l..

La voce include infine ulteriori 1.357 migliaia di euro (691 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) di interessi maturati e non ancora liquidati sui mutui e finanziamenti sopradescritti.

31 dicembre 2012

Per il dettaglio dei finanziamenti si faccia riferimento a quanto riportato per il periodo 31 dicembre 2013 e nel paragrafo “debiti verso banche (non correnti)”.

31 dicembre 2011

Occorre rilevare che nel corso del primo trimestre dell'esercizio sono state formalizzate le richieste di adesione all'accordo di moratoria ai sensi dell'Avviso comune ABI del 3 agosto 2009 (moratoria mutui) che prevedevano la sospensione del rimborso delle quote capitali per un periodo di 12 mesi, relativamente ai mutui accesi dalle controllate Costanza S.r.l., Immobiliare Latinafiori S.r.l., S'Isca Manna S.r.l. (a valere sull'albergo a Courmayeur) nonché Milanofiori Energia S.p.A.. Per il mutuo acceso da Brioschi a valere sull'immobile in Monza, tale richiesta è stata formalizzata nel mese di aprile.

Per il dettaglio dei finanziamenti si faccia riferimento a quanto riportato per il periodo 31 dicembre 2013 e nel paragrafo “debiti verso banche (non correnti)”.

39. Debiti Commerciali

Di seguito si riporta la composizione dei debiti commerciali per esercizio.

Debiti commerciali	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Gruppo Sintesi e RdL	1.855	1.538	1.944
Gruppo Forum	5.978	5.548	5.862
Gruppo Brioschi	35.332	35.655	32.115
TOTALE	43.165	42.741	39.921

31 dicembre 2013

Ammontano a 43.165 migliaia di euro (42.741 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 ottenute da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia dei progetti immobiliari in via di sviluppo.

I debiti verso fornitori del Gruppo Brioschi sono attribuibili principalmente ai debiti sostenuti da Milanofiori 2000 per i lavori di sviluppo dell'area D4. La voce in oggetto ricomprende 10,2 milioni di euro relativi a debiti scaduti, di cui 5,2 milioni di euro in contestazione e 1,6 milioni di euro pagati successivamente alla data del 31 dicembre 2013.

Risultavano in corso di determinazione e/o formalizzazione con alcuni fornitori scaduti accordi finalizzati alla definizione di nuovi termini di pagamento.

31 dicembre 2012

Ammontano a 42.741 migliaia di euro (39.921 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) e sono originati prevalentemente da debiti per le attività di cantiere, ristrutturazioni, forniture di beni e prestazioni di servizi ottenute da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia dei progetti immobiliari in via di sviluppo.

I debiti verso fornitori del Gruppo Brioschi sono attribuibili principalmente ai debiti sostenuti per i lavori di sviluppo dell'area D4 e per i lavori di edificazione dell'area in via Darwin a Milano denominata “Lotto 2”.

Risultavano in corso di determinazione e/o formalizzazione con alcuni fornitori scaduti accordi finalizzati alla definizione di nuovi termini di pagamento.

31 dicembre 2011

Ammontano a 39.921 migliaia di euro e sono originati prevalentemente da debiti per le attività di cantiere, ristrutturazioni, forniture di beni e prestazioni di servizi ottenute da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia dei progetti immobiliari in via di sviluppo.

I debiti verso fornitori del Gruppo Brioschi sono attribuibili principalmente ai debiti sostenuti per i lavori di sviluppo dell'area D4 e per i lavori di edificazione dell'area in via Darwin a Milano denominata "Lotto 2".

Risultavano in corso di determinazione e/o formalizzazione con alcuni fornitori scaduti accordi finalizzati alla definizione di nuovi termini di pagamento.

40. Debiti tributari

I debiti tributari, al 31 dicembre 2013 ammontano a 17.498 migliaia di euro (12.863 migliaia di euro al 31 dicembre 2012, 15.451 al 31 dicembre 2011) e la voce è così composta:

Società	Debiti per Irpef	Debiti per Ires/Irap	Debiti per Iva	Debiti per Ici/IMU	Altri Debiti	Totale al 31 dicembre 2013
Gruppo Sintesi e RdL	50	7.138	1.505	1.633	31	10.357
Gruppo Forum	206	193	44	213	15	671
Gruppo Brioschi	297	1.008	0	5.162	3	6.470
TOTALE	553	8.339	1.549	7.008	49	17.498

I debiti per imposte sugli immobili ammontano a 7.008 migliaia di euro.

I debiti per Ires e Irap ammontano a 8.339 migliaia di euro. Alla data del presente documento la società Raggio di Luna ha ricevuto avvisi bonari, in riferimento al debito IRES e al debito Irap per un totale di circa 7.200 migliaia di euro, che prevede la possibilità di rateizzazione dello stesso in 20 rate trimestrali.

L'incremento della voce in oggetto rispetto al 31 dicembre 2012 è principalmente riconducibile all'incremento del debito dovuto verso gli Enti Locali per imposte sugli immobili relativi ad IMU mentre la riduzione della voce tra il 31 dicembre 2012 e il 31 dicembre 2011 è principalmente riferibile al debito verso l'erario a titolo di IVA versato nell'anno 2012 sorto in ragione della vendita avvenuta nell'esercizio precedente ad Arexpo S.p.A. dei terreni e beni immobili di Milano e Rho da parte della società controllata Belgioiosa fusa in Raggio di Luna in dicembre 2012.

41. Debiti verso società correlate

La voce è di seguito dettagliata:

Debiti vs società correlate	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
<i>verso Gruppo Bastogi</i>	487	589	1.932
<i>verso altre parti correlate</i>	350	300	248
TOTALE	837	889	2.180

31 dicembre 2013

I debiti verso il Gruppo Bastogi si riferiscono per euro 138 migliaia di euro relativi ai debiti derivanti dal consolidato fiscale e per la restante parte principalmente a debiti commerciali del Gruppo Brioschi e Raggio di Luna nei confronti di Bastogi.

I debiti verso altre parti correlate 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 ed ancora da versare.

31 dicembre 2012

I debiti verso il Gruppo Bastogi si riferiscono per euro 118 migliaia di euro relativi ai debiti derivanti dal consolidato fiscale e per la restante parte principalmente a debiti commerciali del Gruppo Brioschi e Raggio di Luna nei confronti di Bastogi.

I debiti verso altre parti correlate ammontano a 300 migliaia di euro (250 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare sottoscritte da Brioschi ed ancora da versare.

31 dicembre 2011

I debiti verso il Gruppo Bastogi si riferiscono per euro 313 migliaia di euro relativi ai debiti derivanti dal consolidato fiscale e per la restante parte principalmente a debiti commerciali del Gruppo Brioschi e Raggio di Luna nei confronti di Bastogi.

Inoltre nell'esercizio è presente un debito per 1.209 migliaia di euro per finanziamento tra Bastogi e Raggio di Luna.

I debiti verso altre parti correlate ammontano a 300 migliaia di euro (250 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare sottoscritte da Brioschi ed ancora da versare.

42. Altri debiti e passività correnti

Di seguito l'apporto al Carve Out:

Altri debiti e passività correnti	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Gruppo Sintesi e RdL	3.374	2.875	2.457
Gruppo Forum	4.232	4.138	4.289
Gruppo Brioschi	12.036	7.702	9.810
TOTALE	19.642	14.715	16.556

31 dicembre 2013

La voce è composta principalmente:

- per 5.373 migliaia di euro a debiti per 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 (Gruppo Brioschi);
- per 4.179 migliaia di euro a debiti verso dipendenti, amministratori e sindaci per ratei di mensilità aggiuntive, le ferie non godute e a tutti gli emolumenti maturati da parte degli amministratori e sindaci delle società del Gruppo;
- 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 (Gruppo Brioschi);

- per 1.770 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 (1.080 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 1.088 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) 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 1.279 migliaia di euro (invariato rispetto all'esercizio precedente) agli accoli di debiti avvenuti in seguito a scritture private di esercizi precedenti;
- per 533 migliaia di euro si riferiscono ai contributi dovuti sulle retribuzioni corrisposte ai dipendenti nel mese di dicembre dalle società del gruppo;
- 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.

La variazione rispetto al 2012 pari a 4.927 migliaia di euro è riconducibile ai minori acconti a titolo di caparra sulle vendite immobiliari riferite all'immobile U27.

31 dicembre 2012

La voce è composta principalmente:

- per 4.007 migliaia di euro a debiti verso dipendenti, amministratori e sindaci per ratei di mensilità aggiuntive, le ferie non godute e a tutti gli emolumenti maturati da parte degli amministratori e sindaci delle società del gruppo;
- per 1.809 di euro a debiti per acconti a titolo di caparra sui preliminari di vendita immobiliare, principalmente riferiti ad alcune unità abitative situate in Sardegna ed alle residenze libere del comparto di Milanofiori Nord;
- per 1.798 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 1.080 migliaia di euro ai risconti di ricavi fatturati nell'esercizio ma di competenza di esercizi futuri relativi al Gruppo Brioschi, che si riferiscono principalmente a ricavi per affitto di rami d'azienda e locazioni;
- per 860 migliaia di euro alla quota entro l'esercizio della rettifica del prezzo di cessione dell'U15 prevista dagli accordi tra le parti, come già descritto in precedenza e nella Relazione sulla gestione;
- per 695 migliaia di euro a debiti per spese comprensoriali relative al comparto Milanofiori Nord;
- per 579 migliaia di euro si riferiscono ai contributi dovuti sulle retribuzioni corrisposte ai dipendenti nel mese di dicembre dalle società del gruppo.

La variazione negativa rispetto al 2011 per 1.841 migliaia di euro è riconducibile ai minori acconti da clienti ricevuti dalla S'isca Manna S.r.l..

31 dicembre 2011

La voce è composta principalmente:

- per 4.998 migliaia di euro a debiti per acconti a titolo di caparra sui preliminari di vendita immobiliare, principalmente riferiti alle residenze convenzionate e all'edificio U15 del comparto Milanofiori Nord, nonché ad alcuni immobili di S'isca Manna S.r.l.;
- per 3.787 migliaia di euro a debiti verso dipendenti, amministratori e sindaci per ratei di mensilità aggiuntive, le ferie non godute e a tutti gli emolumenti maturati da parte degli amministratori e sindaci delle società del gruppo;
- per 2.272 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'area per manifestazioni, concerti ed eventi sportivi relativi al Gruppo Forum;
- per 1.128 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 di rami d'azienda e locazioni;
- per 916 migliaia di euro a debiti per spese comprensoriali relative al comparto Milanofiori Nord;
- per 544 migliaia di euro si riferiscono ai contributi dovuti sulle retribuzioni corrisposte ai dipendenti nel mese di dicembre dalle società del gruppo.

Garanzie prestate ed impegni verso terzi

Garanzie prestate

Ammontano a 36.686 migliaia di euro al 31 dicembre 2013 e sono rappresentate come segue:

	31/12/2013
Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	276
Gruppo Brioschi	33.903
Gruppo Forumnet	2.507
Totale	36.686

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.

Le fidejussioni che fanno capo al Gruppo Brioschi si riferiscono principalmente alle garanzie rilasciate per l'eventuale integrazione di prezzo per l'acquisto della partecipazione Istedin S.p.A. (20 milioni di euro), a garanzie relative ad oneri di urbanizzazione (2,4 milioni di euro al 31 dicembre 2013) e a fidejussioni rilasciate a favore dell'Ufficio IVA per crediti IVA trasferiti nell'esercizio precedente da alcune società del gruppo a Raggio di Luna (7,5 milioni di euro al 31 dicembre 2013). Inoltre, al 31 dicembre 2013 erano presenti garanzie rilasciate a istituti bancari per l'ottenimento di mutui e affidamenti (4 milioni di euro).

Le fideiussioni 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).

Impegni verso terzi

Ammontano a 39.196 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) 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, 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 al 31 dicembre 2013, all'impegno rilasciato a Nestlè a garanzia della tempestiva esecuzione delle opere relative all'edificio U27;
- per 1.086 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, a fideiussioni rilasciate al Comune di Assago quale contributo commisurato al costo di costruzione dell'edificio U27.
- alcuni contratti sottoscritti dal Gruppo (tra cui quelli per l'acquisto dell'area denominata la "Cascinazza" e dell'area denominata "Muggiana") contengono clausole di *earn out* al verificarsi di determinate condizioni. Gli effetti contabili potenziali di tali clausole, ricorrendone le condizioni, non sono state valorizzate.

43. Rapporti con parti correlate

Nelle tabelle seguenti sono riportati i saldi economici e patrimoniali, di natura commerciale e finanziaria, al 31 dicembre 2013, derivanti dai rapporti del Gruppo Raggio di Luna (senza considerare il Gruppo Bastogi) con parti correlate.

Valori espressi in migliaia di euro						
Carve Out	31 dic. 2013	di cui parti correlate				
		Gruppo Bastogi	Imprese Collegate e JV	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	54.811	1.489	297	0	1.786	3%
Altri ricavi e proventi	14.407	7	0	307	314	2%
Variazioni delle rimanenze	8.074	0	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni immobiliari e altri beni	(273)	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(40.767)	(272)	0	(3.298)	(3.570)	9%
Costi per godimento beni di terzi	(568)	(134)	0	0	(134)	24%
Costi per il personale	(8.532)	0	0	(914)	(914)	11%
Ammortamenti e svalutazioni	(10.630)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	(86)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(8.381)	(1.677)	0	0	(1.677)	20%
RISULTATO OPERATIVO	8.055	(587)	297	(3.905)	(4.195)	-52%
Risultato da partecipazioni	(5.556)	0	(5.556)	0	(5.556)	100%
Proventi (oneri) finanziari netti	(17.487)	110	79	0	189	-1%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(14.988)	(477)	(5.180)	(3.905)	(9.562)	64%
Imposte dell'esercizio	(906)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(15.894)	(477)	(5.180)	(3.905)	(9.562)	60%
UTILE (PERDITA) DI TERZI	(10.387)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	(5.507)	(477)	(5.180)	(3.905)	(9.562)	174%

Valori espressi in migliaia di euro						
Carve Out	31 dic. 2013	di cui parti correlate				
		Gruppo Bastogi	Imprese Collegate e JV	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA'						
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	39.819	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	253.325	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	341	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	273	0	252	21	273	100%
Altri crediti verso società correlate	2.046	0	2.046	0	2.046	100%
Altri crediti	7.219	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.765	0	0	0	0	0%
Totale	306.788	0	2.298	21	2.319	1%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	224.106	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	118	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	9.025	0	0	28	28	0%
Altri crediti verso società correlate	4.512	4.137	375	0	4.512	100%
Altri crediti ed attività correnti	11.869	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	23.115	0	0	0	0	0%
Totale	272.745	4.137	375	28	4.540	2%
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	579.533	4.137	2.673	49	6.859	1%

Carve Out	Valori espressi in migliaia di euro					
		di cui parti correlate				
	31 dic. 2013	Gruppo Bastogi	Imprese Collegate e JV	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'						
PATRIMONIO NETTO						
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	14.358	0	0	0	0	0%
CAPITALE E RISERVE DI TERZI	62.276	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	76.634	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	78.472	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	54.476	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	5.808	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.874	0	0	365	365	19%
Passività per imposte differite	15.484	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	13.817	0	0	0	0	0%
Totale	169.931	0	0	365	365	0%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	249.275	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	2.551	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	43.165	0	0	981	981	2%
Debiti tributari	17.498	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	837	487	350	0	837	100%
Altri debiti e passività correnti	19.642	0	0	3.576	3.576	18%
Totale	332.968	487	350	4.557	5.394	2%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	502.899	487	350	4.922	5.759	1%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	579.533	487	350	4.922	5.759	1%

Si evidenzia che le transazioni con parti correlate non includono operazioni atipiche o inusuali e sono regolate su basi equivalenti a quelle prevalenti in transazioni tra parti indipendenti.

Come evidenziato nei prospetti esposti, per entrambi i periodi contabili presentati, l'incidenza dei rapporti con parti correlate rispetto ai corrispondenti dati consolidati del Gruppo Raggio di Luna non è rilevante.

Si riportano qui di seguito i principali rapporti intrattenuti dal Gruppo Raggio di Luna con le proprie parti correlate nel corso del 2013.

Rapporti del Gruppo Raggio di Luna con il Gruppo Bastogi

Si faccia riferimento a quanto precedente descritto in relazione ai rapporti del Gruppo Bastogi con società controllanti e con società sottoposte a comune controllo di Raggio di Luna

Rapporti del Gruppo Raggio di Luna con imprese collegate e Joint Venture

Al 31 dicembre 2013 il saldo attivo del Gruppo Raggio di Luna verso imprese collegate e joint venture è pari a 2.673 migliaia di euro. Il saldo è principalmente riconducibile a finanziamenti alle società collegate e joint venture, dettagliabili come segue:

- per 2.023 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo S.r.l.;
- per 380 migliaia di euro alla collegata Generale di Costruzioni S.r.l. in liquidazione ;
- per 158 migliaia di euro alla collegata Rende One S.r.l..

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 515 migliaia di euro 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 S.r.l., e Rende One S.r.l. (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 S.r.l. in liquidazione è fruttifero di interessi in base agli accordi tra le parti, al tasso fisso del 6% annuo.

Al 31 dicembre 2013 il saldo passivo del Gruppo Raggio di Luna verso imprese collegate e joint venture è pari a 350 migliaia di euro e si riferiscono alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare sottoscritte da Brioschi e ancora da versare. Si segnala inoltre che in capo a Brioschi sussistono impegni per 3.700 migliaia di euro in relazione alla sottoscrizione di quote di seconda emissione del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

Rapporti del Gruppo Raggio di Luna verso altre parti correlate

I rapporti con altre parti correlate si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori del gruppo nonché alle forniture di gas da parte di una società riconducibile al socio di minoranza di Milanofiori Energia S.p.A..

Di seguito si riportano le tabelle relative alle parti correlate per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012 ed al 31 dicembre 2011

Carve Out	Valori espressi in migliaia di euro					
	31 dic. 2012	di cui parti correlate				
		Gruppo Bastogi	Imprese Collegate e JV	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	86.101	2.161	15	0	2.176	3%
Altri ricavi e proventi	3.970	3	0	0	3	0%
Variazioni delle rimanenze	(38.837)	0	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni immobiliari e altri beni	(1.086)	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(39.373)	(530)	0	(2.839)	(3.369)	9%
Costi per godimento beni di terzi	(944)	(81)	0	(369)	(450)	48%
Costi per il personale	(7.674)	1	0	(765)	(764)	10%
Ammortamenti e svalutazioni	(11.318)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	(68)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(8.644)	0	0	(11)	(11)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(17.873)	1.554	15	(3.984)	(2.415)	14%
Risultato da partecipazioni	(824)	0	(824)	0	(824)	100%
Proventi (oneri) finanziari netti	(21.053)	4	119	0	123	-1%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(39.750)	1.558	(690)	(3.984)	(3.116)	8%
Imposte dell'esercizio	(489)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(40.239)	1.558	(690)	(3.984)	(3.116)	8%
UTILE (PERDITA) DI TERZI	(17.807)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	(22.432)	1.558	(690)	(3.984)	(3.116)	14%

Carve Out	Valori espressi in migliaia di euro					
	di cui parti correlate					
	31 dic. 2012	Gruppo Bastogi	Imprese Collegate e JV	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA'						
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	42.658	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	259.166	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	377	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	6.232	0	6.211	21	6.232	100%
Altri crediti verso società correlate	3.203	1.201	2.002	0	3.203	100%
Altri crediti	8.619	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	6.241	0	0	0	0	0%
Totale	326.496	1.201	8.213	21	9.435	3%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	213.541	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	118	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	8.650	0	0	0	0	0%
Altri crediti verso società correlate	3.216	3.090	126	0	3.216	100%
Altri crediti ed attività correnti	10.851	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	6.198	0	0	0	0	0%
Totale	242.574	3.090	126	0	3.216	1%
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	569.070	4.291	8.339	21	12.651	2%

Carve Out	Valori espressi in migliaia di euro					
	di cui parti correlate					
	31 dic. 2012	Gruppo Bastogi	Imprese Collegate e JV	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'						
PATRIMONIO NETTO						
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	18.647	0	0	0	0	0%
CAPITALE E RISERVE DI TERZI	71.660	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	90.307	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	166.579	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	54.885	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	6.044	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.820	0	0	357	357	20%
Passività per imposte differite	16.782	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	18.070	0	0	0	0	0%
Totale	264.180	0	0	357	357	0%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	140.311	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	3.064	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	42.741	0	0	896	896	2%
Debiti tributari	12.863	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	889	589	300	0	889	100%
Altri debiti e passività correnti	14.715	0	0	3.576	3.576	24%
Totale	214.583	589	300	4.472	5.361	2%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	478.763	589	300	4.829	5.718	1%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	569.070	589	300	4.829	5.718	1%

Valori espressi in migliaia di euro

Carve Out

di cui parti correlate

	31 dic. 2011	Gruppo Bastogi	Imprese Collegate e JV	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	102.906	2.135	5	0	2.140	2%
Altri ricavi e proventi	3.257	54	0	0	54	2%
Variazioni delle rimanenze	(20.483)	0	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni immobiliari e altri beni	(1.298)	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(28.973)	(525)	0	(2.503)	(3.028)	10%
Costi per godimento beni di terzi	(1.111)	(32)	0	(462)	(494)	44%
Costi per il personale	(8.178)	4	0	(987)	(983)	12%
Ammortamenti e svalutazioni	(9.339)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	(417)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(5.357)	0	0	(2)	(2)	0%
RISULTATO OPERATIVO	31.007	1.636	5	(3.954)	(2.313)	-7%
Risultato da partecipazioni	(869)	0	(869)	0	(869)	100%
Proventi (oneri) finanziari netti	(24.334)	(39)	250	0	211	-1%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	5.804	1.597	(614)	(3.954)	(2.971)	-51%
Imposte dell'esercizio	(5.311)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	493	1.597	(614)	(3.954)	(2.971)	-603%
UTILE (PERDITA) DI TERZI	(15.495)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	15.988	1.597	(614)	(3.954)	(2.971)	-19%

Valori espressi in migliaia di euro						
Carve Out	di cui parti correlate					
	31 dic. 2011	Gruppo Bastogi	Imprese Collegate e JV	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA'						
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	45.773	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	262.599	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	376	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	6.251	0	6.230	21	6.251	100%
Altri crediti verso società correlate	3.225	1.400	1.825	0	3.225	100%
Altri crediti	12.759	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	6.289	0	0	0	0	0%
Totale	337.272	1.400	8.055	21	9.476	3%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	253.098	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	18	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	9.624	0	0	0	0	0%
Altri crediti verso società correlate	1.456	1.300	125	31	1.456	100%
Altri crediti ed attività correnti	17.974	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	16.944	0	0	0	0	0%
Totale	299.114	1.300	125	31	1.456	0%
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	636.386	2.700	8.180	52	10.932	2%

Valori espressi in migliaia di euro						
Carve Out	di cui parti correlate					
	31 dic. 2011	Gruppo Bastogi	Imprese Collegate e JV	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'						
PATRIMONIO NETTO						
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	45.030	0	0	0	0	0%
CAPITALE E RISERVE DI TERZI	90.370	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	135.400	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	154.461	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	57.124	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	6.235	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.476	0	0	376	376	25%
Passività per imposte differite	17.277	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	11.451	0	0	0	0	0%
Totale	248.024	0	0	376	376	0%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	176.541	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	2.619	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	39.921	0	0	632	632	2%
Debiti tributari	15.145	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	2.180	1.932	248	0	2.180	100%
Altri debiti e passività correnti	16.556	0	0	3.307	3.307	20%
Totale	252.962	1.932	248	3.939	6.119	2%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	500.986	1.932	248	4.315	6.495	1%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	636.386	1.932	248	4.315	6.495	1%

44. Informazioni per settori operativi

In applicazione dell'IFRS 8 – “Operating Segments”, di seguito sono riportati gli schemi relativi all’informativa dei settori individuati:

- Immobiliare;
- Intrattenimento;
- Altre attività minori.

Il settore operativo “Immobiliare” comprende i ricavi derivanti dalla vendita di immobili e la commercializzazione di spazi in locazione.

Il settore operativo “Intrattenimento” comprende principalmente i ricavi derivanti dalle attività di gestione e valorizzazione di impianti polifunzionali per la musica, lo spettacolo e lo sport.

I criteri applicati per identificare i settori di attività oggetto di informativa sono coerenti con le modalità attraverso le quali il management gestisce e monitora il Gruppo. In particolare, l’articolazione dell’informativa corrisponde alla struttura della reportistica periodicamente analizzata dalla Direzione.

L’informativa per area geografica non risulta applicabile al Gruppo che svolge la propria attività esclusivamente in Italia.

Di seguito si riporta il dettaglio dei key data per settore operativo:

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Bastogi e altre	Servizi per l'arte	Alberghi	Trasporti e operazioni doganali	Elisioni Infradivisionali	Consolidato al 31/12/2013
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.472	4.999	4.229	1.075	(1.116)	10.659
Proventi e altri ricavi	760	211	2.133	2	(740)	2.366
Variazione delle rimanenze	0	(10)	0	0	0	(10)
Costi per acquisto di beni	(4)	(74)	(279)	0	0	(357)
Costi per servizi	(1.876)	(2.272)	(1.958)	(577)	1.042	(5.641)
Costi per godimento beni di terzi	(29)	(832)	(1.180)	(40)	760	(1.321)
Costi per il personale	(807)	(1.923)	(897)	(533)	0	(4.160)
Ammortamenti	(968)	(612)	(685)	(18)	0	(2.283)
Svalutazioni	0	0	(1.047)	0	0	(1.047)
Accantonamenti	0	0	(40)	0	0	(40)
Altri costi operativi	(497)	(255)	(231)	(31)	54	(960)
RISULTATO OPERATIVO	(1.949)	(768)	45	(122)	0	(2.794)
Risultato da partecipazioni	(975)	(163)	0	0	1.141	3
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.226)	(104)	(76)	(18)	0	(1.424)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(4.150)	(1.035)	(31)	(140)	1.141	(4.215)
Imposte d'esercizio						7
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'						(4.208)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE						0
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO						(4.208)

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Bastogi e altre	Servizi per l'arte	Alberghi	Trasporti e operazioni doganali	Elisioni Infradivisionali	Consolidato al 31/12/2012
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.574	5.684	4.253	1.446	(1.076)	11.881
Proventi e altri ricavi	858	163	76	6	(821)	282
Variazione delle rimanenze	0	(1)	0	0	0	(1)
Costi per acquisto di beni	(11)	(91)	(265)	(1)	0	(368)
Costi per servizi	(2.220)	(2.614)	(1.830)	(822)	1.107	(6.379)
Costi per godimento beni di terzi	(40)	(810)	(1.687)	(36)	738	(1.835)
Costi per il personale	(992)	(1.865)	(959)	(513)	8	(4.321)
Ammortamenti	(1.003)	(632)	(765)	(21)	0	(2.421)
Svalutazioni	0	0	(480)	0	0	(480)
Accantonamenti	0	0	(152)	0	0	(152)
Altri costi operativi	(424)	(268)	(295)	(20)	44	(963)
RISULTATO OPERATIVO	(2.258)	(434)	(2.104)	39	0	(4.757)
Risultato da partecipazioni	(288)	(39)	0	0	377	50
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.237)	(163)	(89)	(15)	0	(1.504)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(3.783)	(636)	(2.193)	24	377	(6.211)
Imposte d'esercizio						1.177
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'						(5.034)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE						0
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO						(5.034)

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Intrattenimento	Altre attività minori	Rettifiche Infrasettoriali *	Carve out al 31/12/2011
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	82.227	20.720	307	(348)	102.906
Proventi e altri ricavi	1.811	1.326	338	(218)	3.257
Variazione delle rimanenze	(20.981)	548	(50)	(0)	(20.483)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(926)	(344)	(28)	0	(1.298)
Costi per servizi	(18.498)	(10.374)	(578)	477	(28.973)
Costi per godimento beni di terzi	(778)	(459)	(62)	188	(1.111)
Costi per il personale	(2.621)	(5.289)	(269)	0	(8.178)
Ammortamenti e Svalutazioni	(6.418)	(2.902)	(19)	0	(9.339)
Accantonamenti	(312)	(105)	0	0	(417)
Altri costi operativi	(3.891)	(1.436)	(38)	8	(5.357)
RISULTATO OPERATIVO	29.613	1.685	(399)	108	31.007
Risultato da partecipazioni	(869)	0	(126)	126	(869)
Proventi (oneri) finanziari netti	(22.052)	(1.268)	(1.003)	(12)	(24.334)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	6.692	417	(1.528)	222	5.804
Imposte d'esercizio					(5.311)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'					493
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE					
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO					493

* La colonna contiene le elisioni infragruppo infrasettoriali e i rapporti del Carve Out nei confronti della correlata Bastogi Spa

44. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Oltre a quanto descritto alla Nota 34, si segnala quanto segue:

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 S.p.A.) ed avente ad oggetto l'illegittimità della procedura espropriativa dell'area di proprietà di Sintesi S.p.A. sulla quale è stata realizzata la Casa

Circondariale di Milano – Bollate. In particolare, la sentenza del TAR Lombardia n. 1276/2012 ha disposto la condanna in solido delle Amministrazioni statali e di Itinera S.p.A.:

- 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 non impugnata dalla 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'articolo 42-*bis* del D.P.R. n. 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 del TAR Lombardia n. 1276/2012 ha inoltre stabilito che l'eventuale procedimento ex articolo 42-*bis* del D.P.R. n. 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 del TAR Lombardia n. 1276/2012 è stata appellata davanti al Consiglio di Stato sia dalle Amministrazioni statali sia da Itinera S.p.A., con richiesta di sospensione degli effetti della sentenza medesima.

Tale richiesta di sospensione è stata poi rinunciata in occasione della Camera di Consiglio all'uopo fissata dal Consiglio di Stato. Successivamente è stata fissata per il 24 giugno 2014 l'udienza pubblica per la trattazione di merito degli appelli, all'esito della quale i gravami sono stati tratti in decisione e si è ora in attesa del deposito della relativa sentenza.

Nelle more della proposizione del proprio appello in Consiglio di Stato, a fine agosto 2012, il Ministero ha nominato il responsabile del procedimento allo scopo 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 dinanzi allo stesso TAR Lombardia chiedendo, inter alia, di determinare (a) le misure che i soggetti resistenti debbono assumere affinché l'area sia restituita a Sintesi nonché (b) l'importo dovuto a Sintesi a titolo di risarcimento del danno in relazione alla mancata disponibilità e godimento da parte della stessa dell'area a partire dalla data di occupazione illegittima (o comunque a partire dal 24 febbraio 2001) fino a quella di effettiva restituzione.

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 articolo 42-*bis* del D.P.R. n. 327/2001; (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 e ha attribuito a Sintesi un indennizzo complessivo di euro 7,4 milioni che ha provveduto a pagare in data 6 novembre 2013.

Sintesi, che ha incassato l'importo sopra indicato quale mero acconto sulle maggiori somme alla stessa dovute ai sensi dell'42-*bis* del D.P.R. n. 327/2001, ha impugnato il Decreto 31 luglio 2013 davanti:

- (a) 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 stesso); e
- (b) al Giudice Civile (ricorso alla Corte di Appello di Milano depositato in data 14 ottobre 2013).

In entrambi i giudizi Sintesi ha chiesto il riconoscimento dei seguenti importi: (i) euro 41,5 milioni, pari al valore venale dell'area nell'anno 2013, a titolo di indennizzo per il pregiudizio patrimoniale; (ii) euro 4,1 milioni, 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 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, 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 (di cui supra sub (a)), 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. All'esito di tale udienza il TAR ha depositato la sentenza 27 agosto 2014 n. 2254 con la quale ha:

- (i) dichiarato l'improcedibilità del giudizio di ottemperanza per sopravvenuta carenza di interesse, in ragione del fatto che l'emissione da parte del Ministero del Decreto 31 luglio 2013 *“equivale alla intervenuta esecuzione della pronuncia di primo grado non sospesa, ai sensi dell'art. 112, comma 2, lettera b), del D.Lgs. 104/2010 (Codice del processo amministrativo o c.p.a.)”*, con la conseguenza che detto giudizio deve *“reputarsi concluso per effetto dell'adozione del citato decreto di acquisizione”*;
- (ii) dichiarato il difetto di giurisdizione del Giudice Amministrativo (con conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'impugnativa) con riferimento alle contestazioni sollevate da Sintesi con i motivi aggiunti al ricorso per l'ottemperanza, aventi ad oggetto per la più gran parte la quantificazione degli importi determinati dall'Amministrazione nel suddetto decreto a titolo sia di indennizzo patrimoniale e non patrimoniale, sia di risarcimento del danno per il periodo di occupazione illegittima. Lo stesso TAR ha poi affermato che la declaratoria di difetto di giurisdizione *“esime il Collegio dalla trattazione del merito del gravame e produce gli effetti di cui all'art. 11 del c.p.a.”*, nel senso che devono considerarsi comunque *“fatti salvi gli effetti processuali e sostanziali della domanda se il processo è riproposto innanzi al Giudice indicato nella pronuncia che declina la giurisdizione...”*. A tale ultimo riguardo il TAR ricorda che Sintesi ha comunque già *“impugnato il decreto 42 bis anche davanti alla Corte d'Appello di Milano”*, in tal modo rilevando che il Giudice che lo stesso TAR ha (o sembra avere) individuato come competente in realtà è già stato adito dalla società interessata (trattasi del giudizio di cui sopra sub (b)).

In merito al giudizio davanti alla Corte di Appello di Milano (di cui supra sub (b)), all'udienza del 3 giugno 2014 il Collegio ha fissato per il 16 dicembre 2014 la comparizione personale delle parti al fine di esperire un tentativo di bonario componimento della controversia.

L'Orologio S.r.l. / Associazione Mamme del Leoncavallo

La società L'Orologio S.r.l. (controllata da Brioschi) (**“L'Orologio”**) è proprietaria dell'immobile di via Watteau a Milano, occupato nel settembre 1994 da appartenenti al Centro Sociale Leoncavallo. Nel marzo 2001, L'Orologio 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, 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 in loco della forza pubblica, sempre regolarmente richiesta e avvisata. Il prossimo accesso dell'Ufficiale Giudiziario è fissato per il giorno 16 dicembre 2014.

Nell'agosto 2014 l'Orologio ha sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo con cui si è impegnata nei confronti del Comune di Milano a permutare l'immobile di via Watteau con due immobili di proprietà comunale aventi sostanzialmente pari valore. Tale atto unilaterale d'obbligo è stato valutato favorevolmente dal Comune di Milano con delibera di Giunta, a cui dovrà fare seguito apposita delibera del Consiglio Comunale, prevista nei prossimi mesi, ai fini della definizione dell'operazione di permuta.

Lenta Ginestra S.r.l. – Brioschi / Axioma Real Estate S.r.l. in liquidazione

Il 17 luglio 2012 Axioma Real Estate S.r.l. in liquidazione (“**Axioma**”) in procedura fallimentare dal 12 settembre 2014, socio di Lenta Ginestra S.r.l. (“**Lenta Ginestra**”) – società controllata da Brioschi – ha promosso atto di citazione nei confronti di Lenta Ginestra per ottenere la dichiarazione di invalidità delle delibere assembleari di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2011 e di ricostituzione del capitale sociale. Analoga azione di merito è stata promossa anche da Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni (BIM), quale creditore pignoratizio della quota di Lenta Ginestra detenuta da Axioma.

Contestualmente al predetto giudizio di merito, Axioma ha depositato un ricorso contro Lenta Ginestra e Brioschi per ottenere in via cautelare che (a) venisse sospesa la deliberazione assembleare assunta il 23 aprile 2012 di approvazione del bilancio di esercizio di Lenta Ginestra al 31 dicembre 2011 e la deliberazione assembleare assunta il 22 maggio 2012 per l'adozione dei provvedimenti di cui agli articoli 2482-*bis* e 2482-*ter* del codice civile; e (b) venisse effettuato nei confronti del socio unico Brioschi il sequestro giudiziario del 30% delle quote di partecipazione di Lenta Ginestra in favore di Axioma.

Con provvedimento del 4 settembre 2012 sono state rigettate le richieste cautelari di Axioma. Successivamente, con atto depositato il 20 settembre 2012, Axioma ha sporto reclamo avverso tale ordinanza. A seguito dell'udienza del 25 ottobre 2012 il reclamo è stato rigettato.

Conclusa la fase cautelare, il giudice del Tribunale di Milano ha riunito il giudizio avviato da Axioma con quello promosso da BIM, concedendo alle parti termini per il deposito delle memorie istruttorie. All'udienza del 19 novembre 2013 le parti hanno precisato le proprie rispettive conclusioni ed il giudice ha trattenuto la causa in decisione.

In data 20 gennaio 2014 BIM ha rinunciato agli atti del giudizio nei confronti di Lenta Ginestra, che a propria volta ha accettato tale rinuncia. A seguito del deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, la causa è stata rimessa in decisione.

In data 16 maggio 2014 è stata pubblicata la sentenza n. 6398/2014, con la quale il Tribunale di Milano, in parziale accoglimento della domanda di Axioma, ha dichiarato: (i) l'estinzione della connessa causa n. 57504/2012 promossa da BIM contro Lenta Ginestra in ragione della dichiarazione di rinuncia agli atti dell'attrice e dell'accettazione di Lenta Ginestra; (ii) la nullità delle delibere assembleari assunte da Lenta Ginestra in data 23 aprile 2012 e 22 maggio 2012 in quanto le stesse non rifletterebero in modo chiaro, veritiero e corretto la situazione patrimoniale ed economica della società; e (iii) la compensazione tra le parti delle spese di lite.

In data 10 luglio 2014 Axioma ha notificato a Lenta Ginestra la sentenza n. 6398/2014. In seguito, in data 24 settembre 2014, Lenta Ginestra ha notificato ad Axioma atto di citazione in appello per la riforma della sentenza, citando la controparte a comparire davanti alla Corte d'Appello di Milano all'udienza del 15 gennaio 2015.

Milanofiori 2000 S.r.l. / U27 Impianti S.c.a.r.l. - Termigas Bergamo S.p.A. e altri

Con atto di citazione in data 2 aprile 2014 Milanofiori 2000 – società indirettamente controllata da Raggio di Luna – ha convenuto in giudizio, avanti al Tribunale di Milano, U27 Impianti S.c.a.r.l. in liquidazione (“**U27**”), e con essa Termigas Bergamo S.p.A. (“**Termigas**”) – socia unica di U27 – e il Sig. Annibale Giannarelli – *ex* vice-presidente di U27 e contestualmente dirigente di Termigas –, chiedendo, in via principale, di accertare e dichiarare l'insussistenza di alcun obbligo di pagamento a carico di Milanofiori 2000 in favore di U27 dell'importo di Euro 4.419.450,91, da quest'ultima vantato nei confronti di ZH – GCC S.p.A. (“**ZH**”) in forza di un contratto di subappalto sottoscritto tra ZH e U27.

In via subordinata, Milanofiori 2000 ha richiesto, nella denegata ipotesi di mancato accoglimento della domanda principale, l'accertamento dell'inadempimento di Termigas agli impegni da quest'ultima assunti nei confronti di Milanofiori 2000 in virtù del contratto di appalto sottoscritto tra Milanofiori 2000 e Termigas a seguito della risoluzione del contratto di appalto Milanofiori 2000/ZH e, *inter alia*, del contratto di subappalto ZH/U27, e dell'illiceità della condotta di Termigas e del Sig. Giannarelli con conseguente condanna di Termigas, e del Sig. Giannarelli in via solidale, a risarcire a Milanfiori 2000 tutti i danni subiti e a tenere Milanofiori 2000 indenne e manlevata degli importi che Milanofiori 2000 dovesse essere tenuta a corrispondere in favore di U27.

Con comparsa in data 8 ottobre 2014 U27 si è costituita in giudizio chiedendo, in via principale, il rigetto delle domande formulate da Milanfiori 2000 e, in via riconvenzionale, la condanna di Milanfiori 2000 al pagamento di euro 4.419.451,11 oltre interessi, ovvero, in via subordinata la condanna di Milanfiori 2000 a titolo di arricchimento senza giusta causa per l'importo che sarà ritenuto di giustizia oltre interessi e rivalutazioni.

Con comparsa in data 16 ottobre 2014 Termigas si è, a sua volta, costituita in giudizio chiedendo, in via principale, il rigetto delle domande formulate da Milanfiori 2000 e, in via riconvenzionale, l'emissione un'ordinanza di ingiunzione di pagamento *ex art.* 186-*ter* c.p.c. e, in subordine, di un'ordinanza per il pagamento di somme non contestate *ex art.* 186-*bis* c.p.c., in ogni caso per la condanna di Milanfiori 2000 al pagamento di euro 3.023.687,15 in forza del contratto di appalto sottoscritto tra Milanfiori 2000 e Termigas. In via subordinata Termigas ha proposto domanda riconvenzionale per la condanna di Milanfiori 2000 al pagamento in proprio favore del predetto importo di euro 3.023.687,15.

L'udienza editale è fissata per il 5 novembre 2014.

Kolaze & Ghelon S.r.l. in liquidazione / Agenzia delle Entrate

Nel mese di ottobre 2009 Kolaze & Ghelon S.r.l. (“**Kolaze**”), società indirettamente controllata da Raggio di Luna, 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 (euro 42.207.826,95) e includono, oltre alle maggior imposte accertate, sanzioni ed interessi. Si segnala peraltro che Raggio di Luna e Sintesi, in qualità di società indirettamente e direttamente controllanti Kolaze, hanno contestualmente ricevuto due avvisi di accertamento relativi a IRES 2004/2005 (Raggio di Luna) e IVA 2004 (Sintesi). Avverso i 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 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 dalle società del Gruppo Raggio di Luna, 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, confermando la sentenza impugnata (e favorevole alle società del Gruppo Raggio di Luna), anche in questa circostanza con condanna dell’Ufficio alla rifusione delle spese processuali.

Compagnia della Rancia S.r.l. / Agenzia delle Entrate

In data 19 marzo 2008 la società Compagnia della Rancia S.r.l., indirettamente controllata da Raggio di Luna, 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 Processo Verbale di Constatazione, 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) per l’importo di euro 3.689.335,67 (a titolo di imposta, sanzioni e interessi). 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. Di importo pari a euro 1.695.215,06 a titolo di imposta, sanzioni e interessi.

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.

Avverso le predette decisioni, l'Agenzia delle Entrate ha proposto appello. La società si è costituita in giudizio con atto di controdeduzioni. Alla data del presente documento non risultano ancora fissate le udienze di trattazione.

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 Raggio di Luna, si è ritenuto che non 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).

45. Eventi successivi

Oltre a quanto già descritto in relazione ai commenti delle voci di bilancio si segnala quanto segue:

Gruppo Raggio di Luna

Raggio di Luna S.p.A.

In data 27 giugno 2014 il Consiglio di Amministrazione di Raggio di Luna S.p.A. ha approvato il progetto di fusione per incorporazione di Raggio di Luna S.p.A. (società incorporanda) in Bastogi (società incorporante)

Sintesi S.p.A.

In data 15 ottobre 2014 Sintesi, Raggio di Luna e il Banco Popolare S.c.p.A., in qualità di banca agente in nome e per conto delle Banche del Pool, hanno sottoscritto una lettera di *waiver* volta a modificare alcuni termini e condizioni del Finanziamento in Pool (la "**Lettera di Waiver Sintesi**"). Per effetto della Lettera di Waiver Sintesi le parti hanno convenuto tra l'altro che:

- (a) il tasso di interesse applicabile al finanziamento sia pari, a decorrere dal 1 gennaio 2015, al tasso di interesse variabile composto da Euribor a 12 mesi maggiorato di un margine pari al 5,5% (mentre sino al 31 dicembre 2014 era pari al tasso di interesse variabile composto da Euribor a 6 mesi maggiorato del 5,5%);
- (b) il piano di ammortamento previsto per il rimborso del finanziamento preveda due rate come segue: (1) una rata di euro 30 milioni con scadenza al 31 dicembre 2015; e (2) una rata di euro 16 milioni con scadenza al 31 dicembre 2016; e
- (c) il rapporto di *loan to value* (i.e. LTV) tra il valore del principale *asset* di proprietà della società (i.e. l'area sita nel Comune di Rozzano (MI), detenuta tramite la controllata Camabo S.r.l.) e il finanziamento che Sintesi è tenuta a rispettare sia modificato per tenere conto del diverso piano di rimborso del Finanziamento in Pool.

Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare

BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Sottoscrizione della convenzione bancaria per la ridefinizione dell'indebitamento finanziario

Il 23 maggio 2014 è diventata efficace la convenzione bancaria per la ridefinizione dell'indebitamento finanziario di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e di alcune società controllate. 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 (per 36,1 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 29,9 milioni di euro con rimborso amortizing al 31 dicembre 2024 e 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 38,9 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 22,1 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 9,8 milioni di euro in capo alla controllata.

Per completezza d'informativa si segnala che, con riferimento all'unico istituto bancario (esposto con un mutuo ipotecario di 1,7 milioni di euro alla data di riferimento) che non ha aderito alla menzionata convenzione è stato formalizzato nel mese di maggio 2014 uno specifico accordo che ha ripristinato la normale operatività del finanziamento.

La definizione dei nuovi accordi di finanziamento, ha pertanto permesso al Gruppo di riposizionare nel medio-lungo periodo una parte rilevante del debito in essere, pari a complessivi 134,4 milioni di euro (di cui 133 milioni di euro residuano al 30 settembre 2014).

Milanofiori 2000

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 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 una plusvalenza nel bilancio consolidato di 12,8 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. La cessione ha permesso di rimborsare 30,6 milioni di euro di finanziamenti.

L'Orologio

Atto unilaterale d'obbligo per la permuta dell'immobile di via Watteau a Milano

Il 31 luglio 2014 la controllata L'Orologio S.r.l., proprietaria dell'immobile occupato senza titolo di via Watteau 7 a Milano, ha sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo che contempla l'impegno a permutare con il Comune di Milano, l'immobile di proprietà, con gli immobili comunali di via Zama 23 e via Trivulzio 18 a Milano. L'equilibrio economico della permuta è stato valutato anche sulla base di un'apposita perizia estimativa rilasciata dalla competente Agenzia del Territorio. In data 31 luglio 2014 la Giunta comunale ha deliberato la propria approvazione dell'operazione, il cui perfezionamento è subordinato alla favorevole delibera del Consiglio comunale di Milano.