

RAGGIO DI LUNA

BILANCIO CIVILISTICO E CONSOLIDATO

AL 31 dicembre 2012

RAGGIO DI LUNA Spa

Sede Legale in Milano, via Piranesi 10

Capitale Sociale versato € 40.630.100

Registro delle Imprese e Codice Fiscale 03264120969

INDICE

Cariche sociali	pag. 3
Relazione sulla gestione del Gruppo Raggio di Luna	pag. 4
Fatti di rilievo dell'esercizio	pag. 10
Andamento delle Partecipazioni	pag. 16
Principali rischi ed incertezze cui il Gruppo è esposto	pag. 29
Eventi successivi al 31/12/2012	pag. 37
Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 38
Rapporti con le imprese controllate, collegate e controllanti	pag. 39
Attività di ricerca e sviluppo	pag. 39
Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti possedute dalla società	pag. 39
Principali contenziosi in essere	pag. 40
Bilancio consolidato del gruppo Raggio di Luna	
Stato Patrimoniale	pag. 45
Conto Economico	pag. 49
Rendiconto finanziario	pag. 51
Nota Integrativa	pag. 52
Relazione della Società di Revisione	pag. 106
Bilancio d'esercizio di Raggio di Luna	
Stato Patrimoniale	pag. 111
Conto Economico	pag. 114
Rendiconto finanziario	pag. 115
Nota Integrativa	pag. 116
Allegati	pag. 137
Proposta di destinazione del risultato di esercizio	pag. 142
Relazione della Società di Revisione	pag. 143
Relazione del Collegio Sindacale	pag. 147

CARICHE SOCIALI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Marco Cabassi
Amministratore Delegato	Matteo Cabassi
Consiglieri	Maria Chiara Cabassi Mariagabriella Cabassi Giuseppe Di Giovanna Giulio Ferrari Paolo Notari Andrea Raschi

COLLEGIO SINDACALE

Presidente	Carlo Veronelli
Sindaci Effettivi	Ambrogio Brambilla Roberto Castoldi
Sindaci supplenti	Roberto Tribuno Gigliola Adele Villa

SOCIETA' DI REVISIONE

Deloitte & Touche Spa

Disclaimer

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

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL GRUPPO RAGGIO DI LUNA

L'esercizio appena concluso è stato caratterizzato da un ulteriore significativo inasprimento della generale crisi del settore immobiliare, che costituisce la principale linea di attività del Gruppo, che nell'ultimo trimestre ha registrato la maggiore contrazione dal 2004, in termini di tasso tendenziale¹. L'instabilità ormai consolidata nei mercati finanziari e le incertezze del quadro politico nazionale hanno ulteriormente peggiorato la situazione macro-economica con conseguenti ripercussioni sulle prospettive di ripresa. Le conseguenze di questo difficile contesto si sono tradotte per il Gruppo in un allungamento dei tempi previsti per addivenire alla stipula di nuovi contratti di locazione e/o cessione degli immobili in portafoglio, anche significativi, originariamente previste nell'esercizio, e in una revisione al ribasso delle potenzialità di sviluppo di alcune aree, anche in ragione di rilevanti e non prevedibili cambiamenti di indirizzo urbanistico; il tutto con significativi effetti sia sui risultati economici sia sui flussi finanziari.

Da un punto di vista finanziario, il rallentamento nei tempi di vendita e di locazione non ha permesso di generare la liquidità prevista al servizio delle obbligazioni finanziarie in scadenza e di ridefinire nel medio-lungo termine alcune posizioni debitorie a breve, dando origine a una temporanea tensione finanziaria. Il Gruppo Raggio di Luna sta reagendo a tale situazione, ridefinendo con il sistema bancario gli impegni a breve in capo alle principali società controllate (in primis Gruppo Brioschi e Gruppo Bastogi), al fine di rendere coerenti le modalità di rimborso dei debiti finanziari con le nuove attese tempistiche di realizzo dei beni immobiliari in portafoglio e generare la liquidità necessaria per la gestione corrente.

La situazione consolidata del gruppo Raggio di Luna per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 presenta una perdita operativa di 35,4 milioni di euro, inclusiva di oneri di natura non ricorrente relativi alla svalutazione di un'area di proprietà a Monza per circa 36,2 milioni di euro, (9,1 milioni di euro al 31 dicembre 2011). Il risultato operativo al 31 dicembre 2011, positivo per 21,0 milioni di euro, includeva invece, oltre ai richiamati oneri di natura non ricorrente, un margine lordo di 41,9 milioni di euro relativo alla vendita di alcuni terreni da parte della controllata Belgioiosa (ora incorporata in Raggio di Luna). Al netto delle menzionate componenti di natura non ricorrente, la gestione operativa dell'esercizio registra pertanto un miglioramento (passando da una perdita di circa 11,8 milioni di euro ad un utile di 0,8 milioni di euro) principalmente attribuibile alla cessione nel primo trimestre 2012 di un immobile ad uso uffici (cosiddetto "U15") da parte della controllata Milanofiori 2000 (Gruppo Brioschi), alle cessioni delle unità abitative del polo residenziale di edilizia convenzionata di Assago (R3) da parte della controllata Bright (Gruppo Brioschi), nonché agli incrementi dei ricavi relativi agli affitti.

La gestione finanziaria dell'anno evidenzia oneri netti per 17,8 milioni, in riduzione rispetto a 19,0 milioni al 31 dicembre 2011.

La gestione tributaria è positiva per circa 11,8 milioni di euro principalmente in ragione degli effetti fiscali derivanti dalla svalutazione dell'area di Monza.

Il risultato netto dell'esercizio di pertinenza del Gruppo è negativo per 28,2 milioni di euro rispetto ad un utile di 10,7 milioni di euro al 31 dicembre 2011.

¹ Fonte "Osservatorio del Mercato Immobiliare, Nota trimestrale – IV Trimestre 2012 e sintesi annua, 14 marzo 2013".

Al 31 dicembre 2012 il capitale investito netto del gruppo Raggio di Luna passa da 568 milioni di euro a 507 milioni di euro e il patrimonio netto consolidato ammonta a 117 milioni di euro rispetto ai 164 milioni di euro al 31 dicembre 2011, per effetto del risultato dell'esercizio. L'indebitamento finanziario netto registra un miglioramento passando da 405 milioni di euro al 31 dicembre 2011 a 389 milioni di euro; la variazione riflette i benefici finanziari conseguenti le vendite dell'immobile ad uso uffici "U15" e delle residenze di edilizia convenzionata "R3".

Si riportano nel seguito i principali elementi del conto economico e dello stato patrimoniale comparati con quelli dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011.

Conto Economico Consolidato del Gruppo Raggio di Luna

In migliaia di Euro

CONTO ECONOMICO	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
VALORE DELLA PRODUZIONE	48.776	96.714
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(1.691)	(1.966)
Per servizi	(44.070)	(35.825)
Per godimento di beni di terzi	(1.517)	(1.803)
Per il personale	(12.144)	(12.960)
Variazione rimize di materie prime, suss., di cons. e merci	(7)	9
Accantonamenti per rischi	(220)	(325)
Altri accantonamenti	0	(92)
Oneri diversi di gestione	(7.864)	(4.517)
MARGINE OPERATIVO LORDO	(18.737)	39.235
Ammortamenti e svalutazioni	(16.662)	(18.249)
MARGINE OPERATIVO NETTO	(35.399)	20.986
Proventi da partecipazioni		0
Altri proventi finanziari	1.352	2.030
Interessi ed altri oneri finanziari	(19.142)	(21.043)
Utili e perdite su cambi	0	(2)
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) FINANZIARI	(17.790)	(19.015)
Rivalutazioni	146	1.403
Svalutazioni	(7.565)	(5.615)
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(7.419)	(4.212)
MARGINE NETTO DELLA GESTIONE	(60.608)	(2.241)
Proventi straordinari	398	680
Oneri straordinari	(142)	(960)
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) STRAORDINARI	256	(280)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(60.352)	(2.521)
IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO	11.782	(2.928)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(48.570)	(5.449)
PERDITA (UTILE) DI TERZI	20.393	16.188
UTILE (PERDITA) DI GRUPPO	(28.177)	10.739

Stato Patrimoniale Consolidato del Gruppo Raggio di Luna

In migliaia di Euro

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
CREDITI VS. CLIENTI	11.503	12.124
(DEBITI VS. FORNITORI)	(44.630)	(42.223)
(ACCONTI)	(2.917)	(5.299)
(DEBITI RAPPRESENTATI DA TITOLI DI CREDITO)		0
RIMANENZE DIVERSE DA TERRENI E FABBRICATI	101	197
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	10.089	10.514
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	351.728	359.087
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	16.257	20.357
RIMANENZE - TERRENI E FABBRICATI	216.664	269.442
CREDITI VS. CONTROLLATE E ALTRE CONSOCIATE	1.315	1.406
ALTRE ATTIVITA'	19.052	26.661
(DEBITI VS. CONTROLLATE E ALTRE CONSOCIATE)	(2.952)	(2.296)
(ALTRE PASSIVITA')	(34.019)	(35.560)
(TFR)	(3.316)	(3.169)
(FONDO PER RISCHI E ONERI)	(32.342)	(43.138)
CAPITALE INVESTITO NETTO	506.533	568.103
FINANZIATO DA		
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	30.570	58.747
CAPITALE E RISERVE DI TERZI	86.563	104.760
PATRIMONIO NETTO	117.133	163.507
(ATTIVITA' FINANZIARIE)	(118)	(18)
(DISPONIBILITA' LIQUIDE)	(6.353)	(16.560)
DEBITI VS. SOCI PER FINANZIAMENTI	224	0
DEBITI VS. BANCHE	149.209	184.787
DEBITI VS. ALTRI FINANZIATORI	3.708	3.237
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	146.670	171.446
OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI		
DEBITI VS. SOCI PER FINANZIAMENTI	0	1
DEBITI VS. BANCHE	184.999	172.526
DEBITI VS. ALTRI FINANZIATORI	57.731	60.623
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	242.730	233.150
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	389.400	404.596
FONTI DI FINANZIAMENTO	506.533	568.103

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

INDICATORE	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
Rapporto di indebitamento	3,32	2,47
Posizione finanziaria netta / Capitale investito netto	0,77	0,71
Indice di redditività del capitale investito	Neg.	3,69%.

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

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

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

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

DATI SINTETICI DI RAGGIO DI LUNA Spa

La società chiude l'esercizio al 31 dicembre 2012 con una perdita netta di 3,5 milioni di euro rispetto ad una perdita di 4,7 milioni di euro dell'esercizio precedente chiuso al 31 dicembre 2011. La variazione rispetto all'esercizio precedente è principalmente attribuibile a minori svalutazioni delle partecipazioni oltre che ad un sostanziale azzeramento degli oneri finanziari.

Nel seguito si riportano i dati sintetici economici e patrimoniali.

Conto economico

In migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
VALORE DELLA PRODUZIONE	782	297
Per servizi	(836)	(459)
Per godimento beni di terzi	(16)	(4)
Per il personale	(292)	(246)
Oneri diversi di gestione	(506)	(39)
MARGINE OPERATIVO LORDO	(868)	(451)
Ammortamenti e svalutazioni	(14)	(15)
MARGINE OPERATIVO NETTO	(882)	(466)
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) FINANZIARI	(36)	(1.001)
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(2.854)	(3.408)
MARGINE NETTO DELLA GESTIONE	(3.772)	(4.875)
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) STRAORDINARI	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(3.772)	(4.875)
IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO	289	209
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(3.483)	(4.666)

Stato patrimoniale

In migliaia di euro

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	3	4
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	22	30
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	171.796	174.942
RIMANENZE - TERRENI E FABBRICATI	870	0
CREDITI VS. CLIENTI	433	1
(DEBITI VS. FORNITORI)	(954)	(772)
CREDITI INFRAGRUPPO	34.935	41.218
ALTRE ATTIVITA'	169	816
(DEBITI INFRAGRUPPO)	(8.467)	(45.349)
(ALTRE PASSIVITA')	(8.258)	(6.129)
(TFR)	(44)	(47)
(FONDO PER RISCHI E ONERI)	(8.807)	(8.495)
CAPITALE INVESTITO NETTO	181.698	156.219
FINANZIATO DA		
PATRIMONIO NETTO	181.895	156.225
(ATTIVITA' FINANZIARIE)	(100)	0
(DISPONIBILITA' LIQUIDE)	(97)	(8)
DEBITI VS. BANCHE	0	2
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(197)	(6)
OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI	0	0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M/ L	0	0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	(197)	(6)
FONTI DI FINANZIAMENTO	181.698	156.219

Il capitale investito al 31 dicembre 2012 è pari a 182 milioni di euro rispetto a 156 milioni di euro al 31 dicembre 2011) mentre la posizione finanziaria netta è negativa di 0,2 milioni di euro.

FATTI DI RILIEVO DELL'ESERCIZIO

Raggio di Luna

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2011 e rinnovo degli organi societari

Il 22 giugno 2012 l'Assemblea degli azionisti di Raggio di Luna ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2011, riportando a nuovo la perdita di euro 4.665.506. In tale ambito l'Assemblea degli azionisti ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione della Società per il triennio che si conclude con l'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014. Tale consiglio è composto dal Presidente Marco Cabassi, dall'Amministratore Delegato Matteo Cabassi e dai Consiglieri Maria Chiara Cabassi, Mariagabriella Cabassi, Giuseppe Di Giovanna, Giulio Ferrari e Andrea Raschi. Con la medesima durata è stato infine rinnovato il Collegio Sindacale della Società composto da Carlo Veronelli (Presidente), Ambrogio Brambilla e Roberto Castoldi (sindaci effettivi).

Fusione per incorporazione della società controllata Belgioiosa

Con effetti giuridici il 4 dicembre 2012 Raggio di Luna ha incorporato Belgioiosa, società controllata al 100%. Gli effetti contabili e fiscali dell'operazione, retrodatati all'1 gennaio 2012, hanno mostrato un incremento del patrimonio netto di Raggio di Luna di circa 29,2 milioni di euro per effetto delle riserve di utili accumulate negli anni da Belgioiosa ed ora confluite in Raggio di Luna.

Detta operazione non ha avuto alcun riflesso sul bilancio consolidato del Gruppo Raggio di Luna.

Forumnet Holding (partecipata al 100% da Raggio di Luna) e sue controllate

Forumnet (partecipata al 100% da Forumnet Holding)

Gestione delle attività del Bowling

Nell'ambito dell'interruzione dei rapporti commerciali con un soggetto terzo che gestiva alcune attività di intrattenimento all'interno del Mediolanum Forum, dal mese di maggio 2012 la società ha assunto direttamente la gestione delle attività del bowling con acquisizione dei relativi impianti ed attrezzature.

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

Fusione per incorporazione della controllata Open Holding

Con effetti giuridici decorrenti dal 18 dicembre 2012 la capogruppo Bastogi ha incorporato Open Holding, società controllata al 100%. L'operazione, i cui effetti contabili e fiscali decorrono dall'1 gennaio 2012, è stata contabilizzata in coerenza con le risultanze del bilancio consolidato di Gruppo e ha originato nel bilancio d'esercizio di Bastogi un'avanzo da fusione pari a circa 3,4 milioni di euro. Detta operazione non ha avuto alcun riflesso sul bilancio consolidato del Gruppo Raggio di Luna.

Frigoriferi Milanesi (partecipata indirettamente da Bastogi al 99,99%)

Moratoria bancaria sul mutuo ipotecario

Il 18 luglio 2012 gli istituti di credito finanziatori hanno accordato alla società la sospensione per un periodo di 12 mesi (rate in scadenza a luglio 2012 e gennaio 2013) del pagamento delle quote capitale del mutuo relativo all'immobile di proprietà della società. Il beneficio finanziario derivante dalla moratoria in oggetto è pari complessivamente a circa 1,5 milioni di euro.

Brioschi Sviluppo Immobiliare e sue controllate

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

Fusione per incorporazione delle società controllate Costanza Srl ed Immobiliare Latinafiori Srl

Con effetti giuridici dal 18 dicembre 2012 la capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ha incorporato Costanza ed Immobiliare Latinafiori, società controllate al 100%. Le suddette operazioni, i cui effetti contabili e fiscali decorrono dall'1 gennaio 2012, sono state contabilizzate in coerenza con le risultanze del bilancio consolidato di Gruppo ed hanno originato nel bilancio d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare rispettivamente un avanzo da fusione di 2,5 milioni di euro ed un disavanzo di 1,8 milioni di euro, ambedue contabilizzati all'interno delle voci di patrimonio netto. La suddetta operazione non ha avuto alcun effetto sul bilancio consolidato del Gruppo Raggio di Luna.

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

La società è proprietaria di un'area di 360.000 mq al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase avanzata di realizzazione il progetto Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 mq di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria, commerciale e residenziale. Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 137.700 mq circa, di cui commercializzati circa 120.300 mq.

Inoltre, nel mese di gennaio 2012 sono stati avviati i lavori di costruzione di ulteriori 22.300 mq per un immobile ad uso uffici ("U27") già interamente locato e la cui ultimazione e consegna al conduttore - Nestlé Italiana spa - è prevista entro dicembre 2013.

Nel corso dell'anno è inoltre proseguita la commercializzazione del complesso con la cessione ad un primario fondo immobiliare di un edificio ad uso uffici ("U15") di circa 10.000 mq di slp, già integralmente locato all'azienda leader internazionale di media investment management GroupM. Per quanto riguarda gli uffici, residua pertanto nel portafoglio di Milanofiori 2000 un unico immobile ("U10") per cui, alla data della presente relazione, sono stati sottoscritti contratti di locazione per un totale di 8.700 mq di slp.

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

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

Nel corso dell'anno è inoltre proseguita la commercializzazione della residenza libera ("R1") e nell'ultimo trimestre dell'anno sono stati rogati circa 3.000 mq di slp (su complessivi circa 3.600) relativi alla residenza convenzionata ("R3") sviluppata dalla consociata Bright Srl.

Riportiamo nel seguito i principali eventi che hanno interessato la società nel corso del 2012:

Perfezionata la cessione dell'immobile U15 del comparto di Milanofiori Nord

Dando seguito al contratto di compravendita di bene futuro del 2 agosto 2010, il 24 febbraio 2012 Milanofiori 2000 ha ceduto a un primario fondo istituzionale la proprietà dell'immobile denominato "U15" nel comparto di Milanofiori Nord. Gli accordi tra le parti prevedono che il corrispettivo pari a 33 milioni di euro sia oggetto di rettifica successiva per un importo di nominali 2,75 milioni di euro in ragione del rendimento locativo dell'immobile. Tale rettifica del corrispettivo verrà pagata da Milanofiori 2000 nei periodi successivi in relazione alla scalettatura dei canoni di locazione dell'immobile. Gli effetti economici positivi di tale operazione ammontano a 6,2 milioni di euro al lordo dei relativi effetti fiscali. I flussi finanziari generati dalla cessione in oggetto sono stati parzialmente destinati all'integrale rimborso del finanziamento di scopo (16,5 milioni di euro).

Sottoscrizione del finanziamento per il completamento dei lavori di costruzione dell'edificio U27 di Milanofiori Nord

Il 20 novembre 2012 la società ha sottoscritto con Intesa Sanpaolo S.p.A. in qualità di banca finanziatrice e Banca IMI S.p.A. in qualità di banca agente, un contratto di finanziamento ipotecario per un ammontare massimo di 48,3 milioni di euro. Il finanziamento è finalizzato principalmente al completamento dei lavori di costruzione dell'edificio denominato "U27", di complessivi 22.000 mq circa, ubicato nell'area D4 del complesso Milanofiori Nord, in Comune di Assago, destinato ad ospitare la sede di Nestlé Italiana S.p.A. a partire dal 2014. Il finanziamento ha una durata di diciotto mesi più due giorni e potrà essere esteso per ulteriori otto anni e sei mesi. È suddiviso in quattro distinte linee e prevede il rilascio di garanzie a favore delle banche, tra cui l'iscrizione di un'ipoteca sull'area. Contestualmente, Milanofiori 2000 ha ottenuto da Banca IMI S.p.A., in qualità di Banca Agente del finanziamento strutturato stipulato nel 2011 per originari 95 milioni di euro, il differimento al 30 giugno 2013 dell'obbligo di rimborso di una rata di 15 milioni di euro, scaduta nel mese di giugno 2012.

Bright (partecipata al 100% da Brioschi Sviluppo Immobiliare)

Rogiti relativi alla cessione delle unità abitative del polo residenziale di edilizia convenzionata ("R3")

Nel mese di ottobre 2012 sono iniziati i rogiti relativi alla cessione delle unità abitative del polo residenziale di edilizia convenzionata ("R3") di proprietà della controllata Bright S.r.l.. Alla data del 31 dicembre 2012 sono stati stipulati 42 rogiti su 47 unità abitative per complessivi 10,3 milioni di euro di fatturato. Il margine lordo derivante dalle vendite in oggetto ammonta complessivamente a 3,2 milioni di euro.

Lenta Ginestra (partecipata al 100% da Brioschi Sviluppo Immobiliare)

Revoca dell'adozione della variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) e situazione patrimoniale

Nella seduta del 2 luglio 2012, il Consiglio Comunale di Monza, ha revocato le deliberazioni consiliari del marzo 2012 e dell'ottobre 2011, aventi ad oggetto rispettivamente la nuova adozione e l'adozione della Variante Generale al PGT di cui al procedimento avviato con Del. G.C. n. 825/2007.

Inoltre, nel dicembre 2012, è giunto a scadenza il Documento di Piano del PGT attualmente vigente (2007). In ragione di ciò l'area c.d. "Cascinazza" è attualmente in attesa di ridefinizione dello strumento urbanistico applicabile con sostanziale temporaneo annullamento delle potenzialità edificatorie fino ad approvazione del nuovo documento.

Peraltro, sempre nel mese di dicembre 2012, la Giunta Comunale di Monza ha proposto l'inserimento dell'area stessa nel Parco Locale di Interesse Sovra comunale (PLIS) della Media Valle del Lambro. La delibera di inserimento è comunque espressamente qualificata come "mera dichiarazione di intenti", costituente "proposta indicativa" che non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. L'inserimento dell'area nel PLIS, a conclusione di un complesso procedimento che vedrà il coinvolgimento degli altri comuni già aderenti al PLIS e della provincia di Monza e Brianza, assoggetterà il compendio alla specifica disciplina d'uso del suolo che sarà stabilita dal consiglio comunale di Monza in sede di variante al PGT.

Il mutato contesto urbanistico è pertanto la principale causa che ha imposto di operare nel presente bilancio consolidato una svalutazione di circa 36.2 milioni di euro.

Anche a seguito della svalutazione di cui sopra, la società si trova nella situazione di cui all'art. 2482-ter c.c..

Nelle more del procedimento cautelare di cui alla sezione "Cenni sui principali contenziosi in essere", oltre che dei necessari approfondimenti di natura legale e urbanistica conseguenti le recentissime evoluzioni riguardanti l'area e finalizzati a determinare, con il supporto di esperti e periti, il fair value della stessa, si è ritenuto opportuno attendere nel procedere con l'adozione degli opportuni provvedimenti di natura assembleare che verranno espletati a breve.

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

Cessione di fabbricati

Il 15 ottobre 2012 ha ceduto a terzi un fabbricato già adibito a caserma militare, nella località di Is Morus (Cagliari). Il prezzo di cessione è pari a 1,7 milioni di euro e prevede una quota di incasso differito che alla data di bilancio ammonta a circa 0,1 milioni di euro. Il margine lordo è pari a circa 1,3 milioni di euro.

Il 27 dicembre 2012 ha ceduto a terzi un fabbricato con annesso terreno nella località di Domus De Maria (Cagliari). Il prezzo di cessione è pari a 0,6 milioni di euro mentre il margine lordo è pari a 0,5 milioni di euro.

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

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

Le attività del Fondo sono riferite principalmente all'immobile di Modena mentre le passività sono riferite al mutuo ipotecario concesso alla società da Intesa Sanpaolo. Il valore di mercato dell'immobile alla data del presente bilancio è di 32,7 milioni di euro, rispetto a 31,6 milioni di euro al 31 dicembre 2011.

Il valore delle quote (Immobilizzazioni finanziarie –Altri titoli) al 31 dicembre 2012, pari a 6,0 milioni di euro (6,0 milioni di euro al 31 dicembre 2011), riflette una svalutazione effettuata nell'esercizio di circa 0,9 milioni di euro e nuove sottoscrizioni per pari importo.

ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI PARTECIPAZIONI

SINTESI spa

L'esercizio chiuso il 31 dicembre 2012 registra una perdita di 6,6 milioni di euro rispetto ad una perdita di 3,1 milioni dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2011.

Il risultato dell'esercizio è principalmente attribuibile alla gestione finanziaria negativa per 2,6 milioni di euro, (3,2 milioni di euro al 31 dicembre 2011) a svalutazioni di partecipazioni in società controllate per circa 1,2 milioni di euro (0,1 milioni di euro al 31 dicembre 2011), oltre che ad ammortamenti, svalutazioni di immobili di proprietà e altre svalutazioni per complessivi 2,5 milioni di euro (0,8 milioni di euro al 31 dicembre 2011). In ultimo, il risultato 2012 è influenzato da componenti positive di natura fiscale per circa 0,6 milioni di euro relative alla contabilizzazione delle imposte anticipate sulle perdite fiscali (1,7 milioni di euro al 31 dicembre 2011).

Sotto il profilo patrimoniale, il capitale investito netto al 31 dicembre 2012 è pari a 45,2 milioni di euro rispetto a 51,9 milioni di euro al 31 dicembre 2011. La riduzione è principalmente attribuibile alla perdita d'esercizio.

Si riportano i principali elementi del conto economico e dello stato patrimoniale comparati con quelli dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011.

Conto Economico Civilistico

In migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
VALORE DELLA PRODUZIONE	78	172
Per servizi	(458)	(402)
Per godimento di beni di terzi	(72)	(91)
Per il personale	(192)	(177)
Oneri diversi di gestione	(251)	(229)
MARGINE OPERATIVO LORDO	(895)	(727)
Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	(2.478)	(796)
MARGINE OPERATIVO NETTO	(3.373)	(1.523)
Proventi da partecipazioni	0	0
Altri proventi finanziari	317	822
Interessi ed altri oneri finanziari	(2.961)	(4.012)
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) FINANZIARI	(2.644)	(3.190)
Rivalutazioni	0	6
Svalutazioni	(1.221)	(70)
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(1.221)	(64)
MARGINE NETTO DELLA GESTIONE	(7.238)	(4.777)
Proventi straordinari	0	0
Oneri straordinari	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(7.238)	(4.777)
IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO	620	1.663
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(6.618)	(3.114)

Stato Patrimoniale Civilistico

In migliaia di euro

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	523	57
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	12.820	13.848
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	58.971	59.753
RIMANENZE - TERRENI E FABBRICATI	114	114
CREDITI VS. CLIENTI	5	5
(DEBITI VS. FORNITORI)	(346)	(268)
CREDITI INFRAGRUPPO	4.181	3.793
ALTRE ATTIVITA'	639	1.103
(DEBITI INFRAGRUPPO)	(27.266)	(22.880)
(ALTRE PASSIVITA')	(689)	(565)
(TFR)	(151)	(129)
(FONDO PER RISCHI E ONERI)	(3.625)	(2.965)
CAPITALE INVESTITO NETTO	45.176	51.866
FINANZIATO DA		
PATRIMONIO NETTO	(799)	5.818
(DISPONIBILITA' LIQUIDE e ATTIVITA' FINANZIARIE)	(25)	(24)
DEBITI VS. BANCHE	6.627	46.072
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	6.602	46.048
DEBITI VS. BANCHE	39.373	0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M/ L	39.373	0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	45.975	46.048
FONTI DI FINANZIAMENTO	45.176	51.866

Gruppo Forumnet

Forumnet Holding, unitamente alle sue controllate dirette ed indirette, ha svolto nel corso dell'esercizio in via principale attività di gestione di arene polifunzionali, quali il Mediolanum Forum, situato a sud di Milano, il PalaLottomatica a Roma e il PalaAlgida di Livorno (fino al mese di febbraio 2012), e del Teatro della Luna sito ad Assago (Mi) ed in via secondaria attività di servizi complementari o correlati all'attività principale.

Il conto economico consolidato per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2012 presenta un utile operativo pari a 0,6 milioni di euro in miglioramento rispetto a 1,7 milioni di euro dell'esercizio precedente. Il peggioramento operativo è principalmente attribuibile ad accantonamenti di natura non ricorrente.

Il risultato netto al 31 dicembre 2012 è negativo di 0,4 milioni di euro rispetto ad un utile di 0,2 milioni di euro dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2011 per le motivazioni sopra indicate.

Conto economico consolidato riclassificato del Gruppo Forumnet

In migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
VALORE DELLA PRODUZIONE	20.871	23.811
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(496)	(551)
Per servizi	(9.624)	(10.854)
Per godimento di beni di terzi	(442)	(459)
Per il personale	(4.420)	(5.319)
Variazione rim.ze di materie prime, suss., di cons. e merci	(7)	9
Oneri diversi di gestione	(1.184)	(1.133)
MARGINE OPERATIVO LORDO	4.698	5.504
Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	(4.081)	(3.775)
MARGINE OPERATIVO NETTO	617	1.729
Proventi da partecipazioni	0	0
Altri proventi finanziari	64	18
Interessi ed altri oneri finanziari	(1.087)	(1.244)
Utili e perdite su cambi	0	(2)
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) FINANZIARI	(1.023)	(1.228)
Rivalutazioni	0	0
Svalutazioni	(12)	(12)
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(12)	(12)
MARGINE NETTO DELLA GESTIONE	(418)	489
Proventi straordinari	347	183
Oneri straordinari	(58)	(79)
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) STRAORDINARI	289	104
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(129)	593
IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO	(295)	(431)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(424)	162
PERDITA (UTILE) DI TERZI	4	3
UTILE (PERDITA) DI GRUPPO	(420)	165

Stato patrimoniale consolidato riclassificato del Gruppo Forumnet

In migliaia di euro

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	4.860	6.006
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	32.106	33.204
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	16	16
CREDITI VS. CLIENTI E RIMANENZE	3.856	5.802
(DEBITI VS. FORNITORI)	(5.490)	(5.808)
ALTRE ATTIVITA'	9.703	9.441
(ALTRE PASSIVITA')	(8.777)	(9.378)
(TFR) e (FONDO PER RISCHI E ONERI)	(3.141)	(2.385)
CAPITALE INVESTITO NETTO	33.133	36.898
FINANZIATO DA		
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	9.031	9.452
CAPITALE E RISERVE DI TERZI	(5)	(1)
PATRIMONIO NETTO	9.026	9.451
(DISPONIBILITA' LIQUIDE)	(935)	(997)
DEBITI VS. SOCI PER FINANZIAMENTI	0	0
DEBITI VS. BANCHE	4.291	3.824
DEBITI VS. ALTRI FINANZIATORI	514	518
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	3.870	3.345
DEBITI VS. BANCHE	15.621	19.281
DEBITI VS. ALTRI FINANZIATORI	4.616	4.821
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	20.237	24.102
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	24.107	27.447
FONTI DI FINANZIAMENTO	33.133	36.898

Gruppo Bastogi

Al 31 dicembre 2012 il Gruppo Bastogi migliora il risultato netto di periodo, riducendo la perdita da 5,9 milioni di euro a 4,9 milioni di euro.

Il miglioramento è confermato anche a livello operativo dove, rispetto all'esercizio 2011, la perdita si riduce da 6,5 milioni di euro a 4,6 milioni di euro.

Il risultato operativo è influenzato per circa 1,9 milioni di euro da perdite di competenza del comparto alberghiero (3,4 milioni di euro al 31 dicembre 2011), per circa 0,4 milioni di euro da perdite del settore dei servizi per l'arte (0,3 milioni di euro al 31 dicembre 2011) e per la parte residua, pari a 2,3 milioni di euro, da costi operativi di holding e delle altre attività minori (2,8 milioni di euro al 31 dicembre 2011).

Nel corso del periodo il comparto alberghiero ha registrato un miglioramento operativo principalmente grazie all'andamento positivo della struttura di Milanofiori ad Assago (Milano), contrapposto a un peggioramento dell'albergo di Napoli, e a minori svalutazioni di alcuni asset. I servizi per l'arte hanno registrato una leggera flessione dei ricavi con conseguente effetto sulla redditività operativa, mentre le altre attività hanno invece sensibilmente contenuto il deficit operativo razionalizzando alcuni costi di struttura.

La gestione finanziaria peggiora di circa 0,3 milioni di euro in ragione dell'attuale situazione dei tassi sul mercato del credito.

Al 31 dicembre 2012, il capitale investito netto del Gruppo Bastogi è pari a circa 36,5 milioni di euro rispetto ai 42,4 milioni di euro al 31 dicembre 2011.

L'indebitamento finanziario netto consolidato è pari a circa 27,5 milioni di euro rispetto a 28,8 milioni di euro al 31 dicembre 2011.

Si ricorda che Bastogi spa redige il bilancio consolidato applicando i principi contabili internazionali, pertanto i valori riportati sono riespressi applicando i principi contabili italiani. Nel seguito si riportano i principali elementi del conto economico e dello stato patrimoniale, comparati al 31 dicembre 2011.

Conto economico consolidato*

	In migliaia di euro	
CONTO ECONOMICO	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
VALORE DELLA PRODUZIONE	12.159	12.395
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(368)	(462)
Per servizi	(6.379)	(6.724)
Per godimento di beni di terzi	(1.785)	(1.880)
Per il personale	(4.385)	(4.732)
Variazione rim.ze di materie prime, suss., di cons. e merci	0	0
Accantonamenti per rischi	(152)	0
Oneri diversi di gestione	(828)	(566)
MARGINE OPERATIVO LORDO	(1.738)	(1.969)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.897)	(4.569)
MARGINE OPERATIVO NETTO	(4.635)	(6.538)
Proventi da partecipazioni	0	0
Altri proventi finanziari	110	161
Interessi ed altri oneri finanziari	(1.545)	(1.252)
Utili e perdite su cambi	0	0
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) FINANZIARI	(1.435)	(1.091)
Rivalutazioni	50	7
Svalutazioni	0	0
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	50	7
MARGINE NETTO DELLA GESTIONE	(6.020)	(7.622)
Proventi straordinari	3	164
Oneri straordinari	(16)	(7)
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) STRAORDINARI	(13)	157
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(6.033)	(7.465)
IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO	1.141	1.529
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(4.892)	(5.936)
PERDITA (UTILE) DI TERZI	0	(1)
UTILE (PERDITA) DI GRUPPO	(4.892)	(5.937)

* redatto secondo principi contabili italiani

Stato patrimoniale consolidato*

In migliaia di euro

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
CREDITI VS. CLIENTI	2.891	2.535
(DEBITI VS. FORNITORI)	(3.257)	(2.933)
(ACCONTI)	(29)	(22)
(DEBITI RAPPRESENTATI DA TITOLI DI CREDITO)	0	0
RIMANENZE DIVERSE DA TERRENI E FABBRICATI	28	29
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	424	720
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	40.814	42.932
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	68	63
RIMANENZE - TERRENI E FABBRICATI	0	0
CREDITI VS. CONTROLLANTI E ALTRE CONSOCIATE	864	1.910
ALTRE ATTIVITA'	4.771	5.392
(DEBITI VS. CONTROLLANTI E ALTRE CONSOCIATE)	(3.091)	(1.300)
(ALTRE PASSIVITA')	(4.344)	(4.203)
(TFR)	(1.482)	(1.408)
(FONDO PER RISCHI E ONERI)	(1.121)	(1.306)
CAPITALE INVESTITO NETTO	36.536	42.409
FINANZIATO DA		
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	8.913	13.554
CAPITALE E RISERVE DI TERZI	77	77
PATRIMONIO NETTO	8.990	13.631
(ATTIVITA' FINANZIARIE)	0	0
(DISPONIBILITA' LIQUIDE)	(679)	(911)
DEBITI VS. SOCI PER FINANZIAMENTI	0	0
DEBITI VS. BANCHE	8.935	9.387
DEBITI VS. ALTRI FINANZIATORI	644	618
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	8.900	9.094
DEBITI VS. SOCI PER FINANZIAMENTI	0	0
DEBITI VS. BANCHE	16.230	16.625
DEBITI VS. ALTRI FINANZIATORI	2.416	3.059
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	18.646	19.684
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	27.546	28.778
FONTI DI FINANZIAMENTO	36.536	42.409

* redatto secondo principi contabili italiani

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

Servizi per l'arte

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

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

Nel corso del 2012, Open Care ha proseguito la sua azione di diffusione dei servizi per la conservazione, gestione e valorizzazione del patrimonio artistico; dal punto di vista qualitativo, ha registrato un incremento del numero di importanti collezioni private italiane in gestione e un consolidamento del rapporto con alcune amministrazioni pubbliche.

Tra i lavori più rilevanti portati a termine dal dipartimento di Art Consulting, si segnala il coordinamento organizzativo della mostra *La vita condivisa*, allestita alle Gallerie del Credito Valtellinese di Milano su iniziativa della Regione Lombardia e dell'Università Cattolica di Milano. E' stato inoltre ideato e curato l'evento P(ART)Y, sulla valorizzazione delle collezioni d'arte conservate nel caveau di Open Care che ha coinvolto tutti gli spazi della società. Infine è stata realizzata con successo l'asta benefica "In vino Levitas", realizzata a favore della Fondazione Francesca Rava a sostegno dell'ospedale pediatrico di Haiti, curata da Open Care in collaborazione con Bonhams.

Per quanto riguarda il segmento di assistenza alla vendita, il dipartimento di Art Consulting ha gestito la dismissione di 72 lotti tra dipinti antichi, arte moderna, gioielli, argenti, tappeti e volumi antichi. La percentuale di vendita è stata pari al 90%, un risultato più che positivo se si considera la congiuntura economica attuale. E' stata inoltre avviata la vendita di 220 lotti di vini per il mercato inglese.

Attraverso i suoi cinque laboratori, il Dipartimento di Conservazione e Restauro ha operato su prestigiosi manufatti appartenenti a collezioni pubbliche e private.

In particolare, tra gli altri, il Laboratorio di Restauro Dipinti, Affreschi e Opere Polimateriche ha restaurato il Ritratto di Maria Caterina Brugora attribuito a Bernardino Luini (1481 – 1532), conservato alla Facoltà di Teologia di Milano e proveniente dall'ex convento della Basilica di San Simpliciano; inoltre si è occupato di alcuni manufatti di arte islamica, carte e pergamene del IX – XVIII secolo di proprietà del Museo d'Arte Orientale di Torino.

Il Laboratorio di Conservazione e Restauro di Mobili e Arredi Lignei, tra gli altri, ha eseguito il restauro di un cassettoni con alzata del periodo barocchetto genovese in pioppo lastronato con bois de rose e bois de violette del XVIII secolo di proprietà di una collezionista lombarda.

Il Laboratorio di restauro di Antichi Strumenti Scientifici, gestito in collaborazione con A.R.A.S.S, l'Associazione per il Restauro degli Antichi Strumenti Scientifici, ha sostanzialmente concluso il lungo intervento sul Telescopio rifrattore di Giovanni Virginio Schiaparelli del 1865 di proprietà dell'Osservatorio Astronomico di Brera di Milano iniziato nel 2010.

Il Laboratorio di Conservazione e Restauro di Arazzi e Tessili Antichi ha restaurato e allestito l'Arazzo della Battaglia di Ponte Milvio appartenente alla collezione del Museo

Diocesano di Milano, tessuto tra il 1660 e il 1665 da Geraert van der Strecken e Willem van Leefdael. L'opera è stata esposta in occasione della mostra che Palazzo Reale ha dedicato a Costantino, aperta dal 25 ottobre 2012; lo stesso Laboratorio ha anche restaurato un'importante Marsina di velluto di seta verde e ricami di seta filata della seconda metà del XVIII secolo di proprietà di Palazzo Madama di Torino.

Il Laboratorio di Conservazione e Restauro Tappeti, infine, ha operato principalmente su manufatti di importanti collezioni private di varie provenienze e epoche.

Tra i trasporti e gli allestimenti organizzati dal Dipartimento di Logistica per l'Arte si segnala l'intervento per per la mostra "Gli artisti italiani" della Collezione Acacia – Associazione Amici Arte Contemporanea, aperta a Palazzo Reale dal 12 al 24 aprile (in occasione della fiera di MiArt) e quello per la mostra "Il Teatro Scolpito con opere monumentali e bozzetti di Arnaldo Pomodoro", aperta dal 28 settembre al 25 novembre 2012 a Palazzo Reale a Torino.

Settore Alberghiero

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

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

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

Da un punto di vista economico, nell'esercizio il comparto alberghiero ha ridotto le perdite un miglioramento della performance operativa di Milanofiori, integralmente assorbita da un peggioramento di Napoli, e a minori svalutazioni relative alle aree di proprietà di H2C in liquidazione ed all'albergo di Napoli.

Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare

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

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

L'esercizio appena concluso è stato caratterizzato da un ulteriore significativo inasprimento della generale crisi del settore immobiliare, che nell'ultimo trimestre ha registrato la maggiore contrazione dal 2004, in termini di tasso tendenziale². L'instabilità ormai consolidata nei mercati finanziari e le incertezze del quadro politico nazionale hanno ulteriormente peggiorato la situazione macro-economica con conseguenti ripercussioni sulle prospettive di ripresa. Le conseguenze di questo difficile contesto si sono tradotte per il Gruppo in un allungamento dei tempi previsti per addivenire alla stipula di nuovi contratti di locazione e/o cessione degli immobili in portafoglio, anche significativi, originariamente previste nell'esercizio, e in una revisione al ribasso delle potenzialità di sviluppo di alcune aree, anche in ragione di rilevanti e non prevedibili cambiamenti di indirizzo urbanistico; il tutto con significativi effetti sia sui risultati economici sia sui flussi finanziari.

Da un punto di vista finanziario, il rallentamento nei tempi di vendita e di locazione non ha permesso di generare la liquidità prevista al servizio delle obbligazioni finanziarie in scadenza e di ridefinire nel medio-lungo termine alcune posizioni debitorie a breve, dando origine a una temporanea tensione finanziaria. Il Gruppo sta reagendo a tale situazione, ridefinendo con il sistema bancario gli impegni a breve al fine di rendere coerenti le modalità di rimborso dei debiti finanziari con le nuove attese tempistiche di realizzo dei beni immobiliari in portafoglio e generare la liquidità necessaria per la gestione corrente.

Al 31 dicembre 2012 il risultato operativo consolidato è negativo per 29,2 milioni di euro (negativo per 14,8 milioni di euro al 31 dicembre 2011) e include oneri di natura non ricorrente per circa 36,2 milioni di euro (9,1 milioni di euro al 31 dicembre 2011) relativi ad un'area a Monza. Su questa area si è resa necessaria nel corso dell'esercizio una svalutazione in ragione delle mutate potenzialità edificatorie, conseguenti la decisione presa nel luglio 2012 dall'Amministrazione Comunale di revocare la variante generale al Piano di Governo del Territorio adottata nel marzo 2012, a conclusione di un iter urbanistico iniziato nel corso del 2007 dalla precedente amministrazione.

Al netto degli oneri non ricorrenti connessi all'area a Monza, il risultato operativo consolidato registra pertanto un miglioramento passando da una perdita di 5,7 milioni di euro dell'esercizio 2011 a un risultato positivo di 7,0 milioni di euro. Il miglioramento della gestione operativa è principalmente attribuibile alla cessione nel primo trimestre del 2012 di un immobile ad uso uffici (cosiddetto "U15"), alle cessioni delle unità abitative del polo residenziale di edilizia convenzionata di Assago (R3), nonché dagli incrementi dei ricavi relativi agli affitti.

La gestione finanziaria del 2012 evidenzia oneri finanziari netti per 12,1 milioni di euro con una riduzione di circa 0,3 milioni di euro rispetto al 2011.

Il risultato consolidato è negativo per 38,3 milioni di euro (di cui 38,1 milioni di euro di pertinenza del Gruppo) rispetto ad una perdita di 26,1 milioni di euro al 31 dicembre 2011 (di cui 22,5 milioni di euro di pertinenza del Gruppo).

² Fonte "Osservatorio del Mercato Immobiliare, Nota trimestrale – IV Trimestre 2012 e sintesi annua, 14 marzo 2013".

Sotto il profilo patrimoniale, nel periodo in esame il capitale investito netto consolidato è passato da 501 milioni di euro al 31 dicembre 2011 a 442 milioni di euro al 31 dicembre 2012.

Il patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2012 è di 154 milioni di euro, rispetto a 190 milioni di euro al 31 dicembre 2011.

Al 31 dicembre 2012, la posizione finanziaria netta consolidata è negativa per circa 288 milioni di euro, in miglioramento rispetto ad una posizione finanziaria netta negativa di circa 311 milioni di euro al 31 dicembre 2011, principalmente a fronte degli effetti positivi derivanti dalle vendite dell'immobile ad uso uffici "U15" e delle residenze di edilizia convenzionata "R3".

Si ricorda che Brioschi Sviluppo Immobiliare spa redige il bilancio consolidato applicando i principi contabili internazionali, pertanto i valori riportati sono riespressi applicando i principi contabili italiani. Nel seguito si riportano i principali elementi del conto economico e dello stato patrimoniale, comparati al 31 dicembre 2011.

Conto economico consolidato*

In migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
VALORE DELLA PRODUZIONE	17.261	19.212
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(804)	(926)
Per servizi	(28.291)	(17.582)
Per godimento di beni di terzi	(527)	(688)
Per il personale	(2.855)	(2.486)
Variazione rim.ze di materie prime, suss., di cons. e merci	0	0
Accantonamenti per rischi	(26)	(49)
Oneri diversi di gestione	(4.715)	(2.989)
MARGINE OPERATIVO LORDO	(19.957)	(5.508)
Ammortamenti e svalutazioni	(9.203)	(9.268)
MARGINE OPERATIVO NETTO	(29.160)	(14.776)
Proventi da partecipazioni	0	0
Altri proventi finanziari	1.190	1.988
Interessi ed altri oneri finanziari	(13.312)	(14.399)
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) FINANZIARI	(12.122)	(12.411)
Rivalutazioni	96	1.397
Svalutazioni	(6.795)	(5.797)
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(6.699)	(4.400)
MARGINE NETTO DELLA GESTIONE	(47.981)	(31.587)
Proventi straordinari	47	333
Oneri straordinari	(68)	(66)
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) STRAORDINARI	(21)	267
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(48.002)	(31.320)
IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO	9.719	5.257
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(38.283)	(26.063)
PERDITA (UTILE) DI TERZI	139	3.535
UTILE (PERDITA) DI GRUPPO	(38.144)	(22.528)

* redatto secondo principi contabili italiani

Stato patrimoniale consolidato*

In migliaia di euro

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
CREDITI VS. CLIENTI	4.035	3.206
(DEBITI VS. FORNITORI)	(34.431)	(31.954)
(ACCONTI)	(2.802)	(4.958)
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	4.912	4.376
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	262.816	265.729
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	61.479	65.061
RIMANENZE - TERRENI E FABBRICATI	157.811	210.600
CREDITI VS. CONTROLLANTI E ALTRE CONSOCIATE	5.737	4.067
ALTRE ATTIVITA'	14.462	21.071
(DEBITI VS. CONTROLLANTI E ALTRE CONSOCIATE)	(9.365)	(6.518)
(ALTRE PASSIVITA')	(12.955)	(9.220)
(TFR)	(818)	(820)
(FONDO PER RISCHI E ONERI)	(8.561)	(19.575)
CAPITALE INVESTITO NETTO	442.320	501.065
FINANZIATO DA		
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	149.681	187.825
CAPITALE E RISERVE DI TERZI	4.681	2.618
PATRIMONIO NETTO	154.362	190.443
(ATTIVITA' FINANZIARIE)	(17)	(17)
(DISPONIBILITA' LIQUIDE)	(4.453)	(1.466)
DEBITI VS. SOCI PER FINANZIAMENTI	224	0
DEBITI VS. BANCHE	129.204	125.050
DEBITI VS. ALTRI FINANZIATORI	2.550	2.101
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	127.508	125.668
DEBITI VS. SOCI PER FINANZIAMENTI	0	1
DEBITI VS. BANCHE	109.751	132.210
DEBITI VS. ALTRI FINANZIATORI	50.699	52.743
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	160.450	184.954
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	287.958	310.622
FONTI DI FINANZIAMENTO	442.320	501.065

* redatto secondo principi contabili italiani

PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE CUI IL GRUPPO E' ESPOSTO

Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia

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

L'indebolimento delle economie ha carattere globale e origini in parte comuni ed in parte specifiche a ciascun paese. Nel 2012 l'economia mondiale ha registrato un'ulteriore contrazione coinvolgendo sia i paesi industrializzati che le economie emergenti dove la congiuntura internazionale ha attenuato i tassi di crescita.

Anche l'economia italiana ha continuato la contrazione, sebbene nel complesso a ritmi meno intensi del 2011. Le politiche fiscali restrittive, richieste da esigenze di finanza pubblica, hanno impedito di liberare risorse da destinare alla crescita con conseguenti elevati tassi di disoccupazione ed una persistente fragilità della domanda interna.

Nonostante le azioni intraprese da molti attori di politica-economica nazionali ed internazionali per fornire supporto finanziario agli stati in difficoltà nonché per ricapitalizzare alcune banche in situazione critica, persistono riserve sulla tenuta di alcuni debiti sovrani e sulla conseguente stabilità complessiva dell'euro, fatti che potrebbero condizionare in maniera significativa le possibilità di ripresa dell'economia globale. Inoltre le diffuse misure di austerità potrebbero continuare a influenzare negativamente la fiducia dei consumatori, il loro potere di acquisto e capacità di spesa. Non può esservi altresì certezza che i provvedimenti adottati dai governi e dalle autorità monetarie avranno successo nel ristabilire, su basi sostenibili, le condizioni necessarie alla ripresa della crescita economica.

Per i motivi riportati, l'evoluzione dell'economia si presenta incerta anche per il 2013 come confermato dalle più aggiornate proiezioni degli organismi internazionali che prevedono una situazione di sostanziale ristagno per l'area Euro.

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

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

Settore immobiliare

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

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

- la dinamica dei tassi di interesse;

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

Nel corso del 2012 il mercato immobiliare ha confermato la profonda situazione di crisi e debolezza in cui si trova da tempo. L'anno ha fatto registrare in tutti i comparti una riduzione generalizzata dei volumi di scambio e prezzi di vendita. A influire negativamente sull'andamento del mercato ha inciso una sempre minore capacità di risparmio da parte delle famiglie, unita all'andamento negativo dell'occupazione, un'erogazione del credito sempre più selettiva da parte delle banche oltre che l'inasprimento delle imposte sugli immobili (IMU) con riflesso diretto sia sul mercato delle vendite che delle locazioni. Quanto detto, unitamente con il perdurare della generale situazione macroeconomica, rende negativo lo scenario previsto per il mercato immobiliare nel 2013. Permane infatti un clima di sfiducia generalizzato da parte dei potenziali acquirenti che saranno indotti a posticipare le scelte di investimento.

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

Settore dell'intrattenimento

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

Settore dei Servizi per l'arte

Per quanto riguarda il mercato dei servizi per l'arte, secondo uno studio condotto da Arts Economics per il TEFAF, l'annuale fiera d'arte di Maastricht, l'instabilità e l'incertezza dell'economia globale hanno contraddistinto anche il mercato dell'arte che, rispetto al 2011, ha registrato un'ulteriore contrazione del 7%. Il mercato dell'arte in Italia, a fronte della generale situazione economica e del continuo processo di decentralizzazione delle transazioni verso le grandi piazze internazionali, ha dovuto confrontarsi nel 2012 con un anno molto difficile, nel quale le case d'asta straniere hanno ridotto il numero di battute in Italia, aumentando i private sale e le collaborazioni con le sedi estere. L'andamento del mercato dell'arte influenza il mercato dei servizi per l'arte, quali trasporti, restauri, custodia e attività di art consulting, in cui opera il Gruppo. Pertanto un'ulteriore significativa contrazione del mercato dell'arte in Italia potrebbe avere ripercussioni negative sull'andamento della società.

Settore alberghiero

Il mercato alberghiero in Italia chiude il 2012 in negativo. Sulla base del rapporto diffuso da Federalberghi il comparto ha registrato nell'anno un calo del 2,5% di presenze, determinato da una diminuzione del 5,4% degli italiani, contrapposta a una crescita dell'1% di stranieri. Ciò ha significato una perdita di 7 milioni di pernottamenti alberghieri, che, unitamente alla parallela flessione dell'indotto e alla generica frenata delle tariffe, ha generato un calo del giro d'affari del settore stimabile in 3 miliardi di euro e un decremento del 10% dei fatturati delle sole imprese ricettive. Per quanto concerne il mercato dei viaggi d'affari, nel 2012 il numero dei viaggi di lavoro generati in Italia ha registrato una flessione del 3,3% rispetto al 2011, per un totale di 1,1 milioni di trasferte perse. I risultati negativi registrati nei primi mesi del 2013 lasciano presagire un'ulteriore flessione del giro d'affari del comparto, con potenziali ripercussioni sull'andamento del settore alberghiero del Gruppo.

Rischi connessi all'attività specifica

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

In detto ambito occorre rilevare che, successivamente alla data del presente bilancio, il principale appaltatore per la costruzione dell'edificio U27 del comparto di Milanofiori Nord (Milanofiori 2000 - Gruppo Brioschi), la cui edificazione ad oggi risulta in avanzato stato di completamento, ha presentato richiesta di concordato preventivo ex art. 161, comma 6 L.F.. Tale fatto sta generando un progressivo rallentamento della normale operatività di cantiere, il cui perdurare potrebbe comportare ritardi nella consegna dell'immobile.

La Direzione del Gruppo Brioschi si è prontamente attivata anche con i propri consulenti legali al fine di monitorare l'evolversi della situazione dell'appaltatore, individuare possibili alternative e, più in generale, adottare tempestivamente le più idonee azioni al fine di rispettare le tempistiche di consegna e/o minimizzare i possibili ritardi.

Rischi di natura finanziaria

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

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

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

Rischio di liquidità – La natura delle diverse attività in cui il Gruppo opera richiede sia il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide, attraverso l'autofinanziamento e la disponibilità di fondi ottenibili tramite un adeguato ammontare di linee di credito, sia un'adeguata copertura degli investimenti attraverso finanziamenti a medio-lungo termine. Il Gruppo ha in tal senso adottato una serie di processi finalizzati a garantire una adeguata gestione delle risorse finanziarie.

Per quanto riguarda il settore immobiliare, e con particolare attenzione al Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare, la natura specifica del business in cui opera il Gruppo implica il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide rivenienti dall'attività di trading, dai canoni di affitto e dagli affidamenti di breve – medio periodo, nonché la copertura dei grandi e medi progetti di sviluppo, mediante specifiche operazioni di medio – lungo termine. L'esercizio 2012 è stato caratterizzato da un ulteriore irrigidimento delle condizioni di accesso al mercato del credito. Tale fatto ha contribuito a rallentare ancor di più le dinamiche del settore immobiliare, che ha mostrato nel periodo tassi di crescita negativi in tutti i comparti con un generalizzato calo delle transazioni ed un allungamento delle tempistiche per l'ottenimento di ulteriori finanziamenti per lo sviluppo di nuovi progetti e per le rimodulazioni dei finanziamenti in scadenza.

Il Gruppo Brioschi ha risentito delle dinamiche descritte: l'allungamento delle tempistiche di cessione di alcuni significativi asset ha imposto di ridefinire le scadenze dei finanziamenti in essere, per i quali è stato chiesto al sistema creditizio di posticipare i termini di rientro. In particolare nel corso dell'esercizio, è stato chiesto, ed ottenuto, di posticipare di 12 mesi (dal 30 giugno 2012 al 30 giugno 2013) la rata di 15 milioni di euro del finanziamento strutturato della controllata Milanofiori 2000 e di posticipare dal 31 ottobre 2012 al 30 aprile 2013 la quota di 15,6 milioni di euro del finanziamento ipotecario della capogruppo a valere sul secondo lotto di via Darwin. In generale, l'allungamento delle tempistiche di cessione sopra descritte ha originato una tensione finanziaria della società che è destinata a protrarsi almeno per tutto il 2013.

Il Gruppo Brioschi ha pertanto 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 costi della gestione corrente.

A tal fine, gli Amministratori di Brioschi hanno predisposto un piano industriale e finanziario quinquennale per il periodo 2013-2017 che definisce, pur con le incertezze che caratterizzano il mercato immobiliare attuale, le tempistiche di perfezionamento delle operazioni di dismissione immobiliare, e individua le misure di carattere finanziario necessarie per rendere coerenti i flussi finanziari in entrata con quelli in uscita.

Si prevede inoltre che, nell'ambito del riassetto dell'esposizione debitoria meglio descritta nel seguito, i piani economici e finanziari del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare e della controllata Milanofiori 2000, finalizzati al riequilibrio delle rispettive situazioni finanziarie, saranno asseverati ex art. 67, comma 3, lett. d L.F., al fine di attestarne la ragionevolezza e l'idoneità ad assicurare il risanamento dell'esposizione debitoria di tali società.

Il piano industriale del Gruppo Brioschi è caratterizzato da cessioni immobiliari per circa 216 milioni di euro di cui 136 milioni di euro previsti nel 2014, oltre che da importanti riduzioni dei costi operativi e di struttura; dei 136 milioni di euro previsti, oltre la metà è correlata alla vendita di un immobile ad uso uffici (edificio "U27") per il quale il 13 maggio 2013 la controllata Milanofiori 2000 ha sottoscritto un contratto preliminare di compravendita con un primario fondo istituzionale per un importo di circa 69 milioni di euro. Si prevede che la cessione possa realizzarsi entro il primo semestre del 2014, una volta che l'immobile sia

stato ultimato e che si siano verificate le condizioni sospensive previste dal contratto preliminare, tra le quali la predisposizione ed asseverazione del richiamato piano ex art. 67 L.F..

Il realizzo delle restanti dismissioni previste nel piano è peraltro significativamente condizionato dalle condizioni di mercato che possono influenzare tempi e valori di vendita con potenziali effetti negativi sul profilo finanziario del Gruppo.

Per lo studio e la formulazione del piano finanziario e della conseguente proposta di manovra, oltre che per l'assistenza nell'ambito delle negoziazioni con il sistema bancario, Brioschi Sviluppo Immobiliare ha richiesto il supporto di advisor finanziari e legali di primario standing. Il piano finanziario, le cui linee guida sono illustrate nel seguito, è attualmente in corso di definizione con il sistema bancario; in tale ambito sono stati effettuati incontri bilaterali sia con i rappresentanti di tutte le banche, che con gruppi omogenei di controparti, raccolte le prime osservazioni è stata affinata la proposta di manovra sulla base delle indicazioni dei diversi soggetti secondo un criterio di condivisione e di accordo complessivo di tutti i soggetti coinvolti.

Il piano finanziario non prevede alcuna richiesta di erogazione di nuova finanza al servizio delle attività correnti ma solamente la sospensione, al fine di rendere coerenti le modalità di rimborso dei debiti con le tempistiche di realizzo dei beni immobiliari, dei pagamenti dovuti in linea capitale e/o interessi per un periodo massimo di 24 mesi, e cioè fino al 31 dicembre 2014 e la rimodulazione a medio lungo termine di alcuni impegni a breve, principalmente linee a revoca e/o in scadenza nonché la sostanziale conferma nel medio-lungo termine del finanziamento ipotecario sul secondo lotto di edificazione di via Darwin, scaduto il 30 aprile 2013. La proposta di manovra finanziaria prevede inoltre l'estinzione del finanziamento ipotecario su via Darwin con contestuale erogazione di un mutuo a medio-lungo termine oltre che il consolidamento a medio-lungo dei debiti chirografari (linee a credito in scadenza e linee a revoca) con moratoria interessi e pre-ammortamento nel biennio 2013-2014.

Pertanto, al fine di consentire la definizione del piano industriale e finanziario, di dividerne i contenuti con la pluralità delle banche creditrici e di disporre del tempo sufficiente per la finalizzazione dello stesso e dei relativi accordi esecutivi, la capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ha proposto alle controparti bancarie proprie e di alcune controllate (con esclusione di Milanofiori 2000) di concedere una moratoria sulla corresponsione degli importi dovuti nel 2013 (principalmente relativi al finanziamento ipotecario sul secondo lotto di via Darwin per circa 39 milioni nonché a linee di credito in scadenza al 31 dicembre 2012 per circa 14,4 milioni di euro) e il mantenimento degli utilizzi attuali (principalmente relativi a linee a revoca per circa 14 milioni di euro ed a linee di credito scadute al 31 dicembre 2012 per 5 milioni di euro).

Alla data della presente relazione è stata ottenuta la temporanea sospensione sino al 31 ottobre 2013 dei pagamenti relativi al finanziamento ipotecario sul secondo lotto di edificazione di via Darwin (scaduto il 30 aprile 2013 per complessivi circa 39 milioni di euro); tuttavia, anche se le controparti bancarie non hanno comunicato significativi aspetti di difficoltà in merito alla propria adesione alle richieste di cui sopra, ad oggi la moratoria richiesta risulta ancora in fase di valutazione e non si possono escludere rallentamenti e/o impedimenti con potenziali effetti negativi.

Come anticipato, la richiesta di moratoria non ha riguardato la controllata Milanofiori 2000 per la quale sono attualmente in corso di ridefinizione con le controparti bancarie alcuni termini dei finanziamenti in essere. Nello specifico gli accordi in corso di formalizzazione prevedono la sospensione per un periodo massimo di 24 mesi dei rimborsi in linea capitale della tranche A (60,0 milioni di euro al 31 dicembre 2012 di cui circa 2,4 milioni in scadenza entro il 31 dicembre 2013) e della tranche B (23,8 milioni di euro al 31 dicembre 2012 di cui 15 milioni di euro in scadenza al 30 giugno 2013) del finanziamento strutturato su Milanofiori

Nord con previsione di rimborso integrale al massimo entro il 31 dicembre 2014 delle rate in scadenza anteriori a tale data e quantificabili complessivamente in oltre 19 milioni di euro. Inoltre, sempre nell'ambito di Milanofiori 2000 è stato chiesto di liberare alcuni beni (per un importo di circa 16 milioni di euro) attualmente vincolati contrattualmente a meccanismi di rimborso anticipato obbligatorio della tranche B, ed eliminare la previsione contrattuale di rimborso anticipato obbligatorio della tranche A per effetto di eventuali eccedenze di cassa originate dalla gestione operativa dei beni immobili a garanzia (c.d. "cash sweep"). Alla data della presente relazione gli istituti di credito coinvolti (Intesa San Paolo e Banco Popolare) si sono dimostrati disponibili a valutare positivamente le richieste indicate concedendo, nei fatti, la temporanea sospensione degli addebiti. Tuttavia alla data della presente relazione non sono prevedibili le tempistiche di finalizzazione delle modifiche dei relativi accordi contrattuali che, in attesa di essere finalizzati, potrebbero subire cambiamenti.

Infine è stata richiesta la sospensione di legge per 12 mesi (Accordo ABI) del pagamento delle rate in conto capitale dei contratti di leasing relativi alla piazza commerciale di Milanofiori Nord. Ad oggi, sebbene le controparti abbiano di fatto sospeso gli addebiti, si è in attesa delle delibere di formalizzazione.

Il piano finanziario prevede inoltre il rimborso dell'esposizione bancaria di circa 30 milioni di euro della controllata Lenta Ginestra, con lo sviluppo di assets attualmente di proprietà di Milanofiori 2000. Al fine di perfezionare la suddetta operazione è necessario il consenso delle banche finanziatrici di Milanofiori 2000, ad oggi non ancora formalmente espresso.

Nell'ambito delle attività in corso con il sistema bancario, mancati perfezionamenti delle modifiche contrattuali, anche limitati ad alcuni aspetti, o la mancata adesione di alcuni istituti alla proposta di manovra finanziaria, potrebbero avere effetti significativi sulla situazione finanziaria, con conseguenti ricadute operative sul Gruppo Brioschi e conseguentemente sul Gruppo Raggi di Luna.

Per quanto riguarda invece il Gruppo Bastogi nel corso del 2012 il progressivo peggioramento delle condizioni dell'economia ha significativamente condizionato le performance dei settori operativi di attività. La sopra descritta crisi del mercato immobiliare ha rallentato le tempistiche di dismissione di alcuni asset ritenuti non strategici in quanto non strumentali, non permettendo al Gruppo Bastogi, alla data della presente relazione, il rimborso di debiti di natura finanziaria scaduti il 31 marzo 2013 per 2,5 milioni di euro.

In tale ambito il Gruppo sta definendo con il sistema bancario i termini per una sospensione degli obblighi di pagamento dei finanziamenti bancari per il periodo 2013-2014 ed uno riscadenziamento a medio-lungo termine delle linee a breve di complessivi 7,5 milioni di euro con un periodo di pre-ammortamento di 3 anni e sospensione del pagamento degli interessi fino al 31 dicembre 2014, così da permettere di fronteggiare l'attuale situazione di temporanea tensione finanziaria.

La direzione del Gruppo Bastogi ha dunque predisposto per il periodo 2013-2018 un piano economico le cui linee guida prevedono una crescita dei settori di operatività ed un piano di dismissione degli immobili non strumentali di circa 10 milioni di euro nel periodo 2014-2016.

Sulla base delle previsioni elaborate, la direzione ritiene pertanto di fare fronte ai fabbisogni derivanti dalle esigenze operative di cassa per l'esercizio 2013, nonché dagli investimenti e dai debiti finanziari in scadenza, attraverso le disponibilità liquide, il raggiungimento degli obiettivi del piano economico finanziario nonché tramite il raggiungimento di un accordo con il sistema bancario per ridefinire l'esposizione finanziaria.

Per lo studio e la formulazione del piano finanziario e della conseguente proposta di manovra, oltre che per l'assistenza nell'ambito delle negoziazioni con il sistema bancario, Bastogi ha richiesto il supporto di advisor di primario standing. Il piano finanziario è attualmente in corso di definizione con il sistema bancario; in tale ambito sono stati effettuati

incontri bilaterali con i rappresentanti di tutte le banche, sono state raccolte le prime osservazioni ed è stata affinata la proposta di manovra sulla base delle indicazioni dei diversi soggetti secondo un criterio di condivisione e di accordo complessivo di tutti i soggetti coinvolti.

Nell'ambito delle attività in corso con il sistema bancario, mancati perfezionamenti delle modifiche contrattuali, anche limitati ad alcuni aspetti, o la mancata adesione di alcuni istituti alla proposta di manovra finanziaria, potrebbero avere effetti significativi sulla situazione finanziaria, con conseguenti ricadute operative sul Gruppo Bastogi.

Occorre peraltro rilevare che i piani si basano su ipotesi, assunzioni e fattori esogeni, riguardanti in particolare l'andamento futuro dei mercati in cui operano le partecipate, caratterizzati da intrinseche incertezze, in alcuni aspetti indipendenti dalla volontà della direzione, e conseguentemente, anche in considerazione dell'attuale contesto macroeconomico, non si può escludere il concretizzarsi di risultati diversi da quelli stimati con ripercussioni negative sulla situazione finanziaria del Gruppo Bastogi e conseguentemente sul Gruppo Raggio di Luna.

Per quanto attiene la controllata Sintesi, il finanziamento in pool di 46 milioni di euro prevede il rispetto di un prefissato rapporto di loan to value ("LTV") tra il valore del principale asset di proprietà della società (area di Rozzano, detenuta indirettamente tramite il 51% di Camabo) ed il finanziamento in oggetto. Il mancato rispetto del parametro obiettivo attribuisce la facoltà al pool bancario di richiedere un parziale rientro dell'esposizione debitoria complessiva, nei limiti sufficienti a ripristinare il valore minimo di LTV definito contrattualmente. Pertanto, poiché al 31 dicembre 2012 il parametro di riferimento non risulta rispettato, gli istituti di credito hanno la facoltà di richiedere il rimborso anticipato di circa 1,6 milioni di euro. Nelle more delle trattative riguardanti le restanti posizioni del Gruppo Raggio di Luna, è stato richiesto al sistema bancario di non esercitare tale facoltà di rimborso anticipato; sino alla data della presente relazione, il sistema bancario ha manifestato comportamenti coerenti con le richieste di Sintesi. Congiuntamente è stata richiesta una dilazione dei termini di pagamento degli interessi del primo semestre dell'anno 2013 dal 30 giugno al 31 dicembre 2013.

Sulla base di quanto sopra indicato con riferimento alle posizioni dei diversi soggetti del Gruppo Raggio di Luna, sussistono rilevanti fattori di incertezza che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità degli stessi, e conseguentemente del Gruppo Raggio di Luna, di continuare la propria operatività nel prevedibile futuro. Tali fattori sono riconducibili, per quanto attiene ai piani industriali, alla definizione delle cessioni immobiliari e al raggiungimento dei risultati previsti nei settori di attività secondo le modalità e le tempistiche ipotizzate, per quanto riguarda i piani finanziari al buon esito delle negoziazioni in corso con il sistema bancario e quindi alla definizione degli accordi esecutivi di rifinanziamento.

Tuttavia, in ragione dei positivi riscontri ottenuti dal sistema bancario, tra cui in primis la firma del contratto preliminare di vendita dell'edificio "U27" per il Gruppo Brioschi, gli Amministratori di Raggio di Luna, ritengono comunque appropriato utilizzare il presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società e del Gruppo, sul presupposto essenziale che intervenga a breve una positiva finalizzazione delle negoziazioni in corso con i creditori bancari del Gruppo ed il conseguente perfezionamento degli accordi con gli stessi.

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

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

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

Per completezza espositiva si segnala infine che il Gruppo, sempre con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi di interesse, detiene alcuni contratti di Interest Rate Swap per valori nozionali complessivi pari a circa 118 milioni di euro. I tassi di riferimento sono variabili tra il 2,1% ed il 4,15% mentre le diverse scadenze variano tra il marzo 2018 ed il settembre 2027.

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

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

EVENTI SUCCESSIVI AL 31 DICEMBRE 2012

Raggio di Luna

Situazione finanziaria

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

Sintesi (partecipata al 100% da Raggio di Luna)

Incasso da procedura fallimento Sasea Holding

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

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

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

Il giorno 11 gennaio 2013 la società collegata Generale di Costruzioni S.r.l., posseduta al 40% da Brioschi Sviluppo Immobiliare, ha ceduto a soggetti terzi la partecipazione nella società collegata Residenze Heliopolis S.r.l. (a sua volta posseduta al 40% da Generale di Costruzioni). Il prezzo di cessione, pari a 2,5 milioni di euro, ha permesso di generare nel bilancio consolidato di Raggio di Luna un provento di circa 0,8 milioni di euro derivante dalla valutazione della partecipazione nella collegata Generale di Costruzioni. Tale provento è stato contabilizzato nel primo trimestre del 2013.

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

Sottoscrizione di un contratto preliminare di vendita di un immobile ad uso uffici

Il 13 maggio 2013 la controllata Milanofiori 2000 ha sottoscritto con un primario fondo istituzionale un contratto preliminare di compravendita per l'edificio ad uso uffici denominato “U27” del comparto di Milanofiori Nord. L'edificio, la cui edificazione è attualmente in fase di completamento, è destinato ad accogliere la sede di Nestlè Italiana S.p.A.. Il prezzo della cessione è stato fissato in circa 68,8 milioni di Euro.

Il termine ultimo per il perfezionamento della cessione è stato fissato al 15 giugno 2014, una volta ultimato l'immobile e verificate le condizioni sospensive previste dal contratto preliminare, tra le quali la predisposizione, da parte di Milanofiori 2000, di un piano (ai sensi dell'art. 67, comma 3, lett. d del R.D. 16 marzo 1942, n. 267), finalizzato al riequilibrio della propria situazione finanziaria e che contempra – tra l'altro – la vendita dell'U27.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

Il protrarsi della situazione congiunturale ha contribuito ad aumentare ulteriormente una diffusa e generalizzata incertezza per cui risulta estremamente difficoltoso effettuare previsioni per il 2013 circa l'effettiva evoluzione degli scenari nei settori di attività aziendale.

Il Gruppo Brioschi proseguirà nel corso del 2013 la commercializzazione dei residui spazi liberi di proprietà del complesso di Milanofiori Nord, mentre avanzeranno i lavori di edificazione dell'edificio ad uso uffici "U27", destinato alla sede centrale di Nestlé Italiana spa. Procederanno inoltre le attività di commercializzazione del comparto immobiliare di via Darwin a Milano e le attività volte a concludere gli iter procedurali amministrativi relativi agli sviluppi delle aree di Rozzano e Santa Cesarea Terme, con la definizione delle iniziative più adatte allo scopo.

Il Gruppo Bastogi continuerà nel 2013 nel suo impegno verso un miglioramento del risultato operativo, in un critico contesto economico e finanziario che rende estremamente difficoltoso effettuare previsioni circa l'effettiva evoluzione dei settori di attività.

Nell'ambito dei servizi per l'arte, le azioni finora poste in essere al fine di razionalizzare, definire e contenere la struttura dei costi, nonché di incrementare i ricavi ed allargare il portafoglio clienti hanno permesso, nonostante le debolezze di mercato, di raggiungere un sostanziale equilibrio operativo. L'obiettivo per il prossimo futuro è di continuare nella direzione intrapresa, consolidando le azioni poste in essere e cercando di incrementare ulteriormente i ricavi.

Con riferimento al settore alberghiero, si prevede di continuare a focalizzare l'attenzione sul miglioramento della gestione operativa delle iniziative di Napoli e Milanofiori, proseguendo parallelamente nelle attività di cessione delle aree edificabili di proprietà considerate non più strategiche.

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

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

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

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

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

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

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

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

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

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

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

PRINCIPALI CONTENZIOSI IN ESSERE

Sintesi, Brioschi / Oneri di urbanizzazione Comune di Milano

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

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

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

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

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

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

Anche alla luce delle considerazioni contenute nella sentenza del Consiglio di Stato, il 18 maggio 2013 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha proposto, innanzi al 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.

Sintesi – Area Carcere di Bollate

Con sentenza 8 maggio 2012 n. 1276 il TAR accoglieva il ricorso n. 611/2006 proposto da Sintesi relativamente alla procedura espropriativa avviata dalla Pubblica Amministrazione dell'area di proprietà in Bollate, dando atto che la stessa era stata realizzata sostanzialmente senza valido titolo, visto che la procedura espropriativa non si era mai ritualmente conclusa e che il decreto di esproprio sarebbe stato annullato dal TAR con altra sentenza (la n. 257/2012 emessa nel ricorso n. 141/2007), stabilendo inoltre che la parte ricorrente ha diritto alla restituzione del bene e che tale effetto restitutorio può essere

paralizzato soltanto da un contratto traslativo tra le parti oppure mediante nuova espropriazione a fronte di un congruo indennizzo, qualora l'Amministrazione si avvalga dell'istituto previsto dall'art. 42 bis del T.U. Espropriazioni.

Il TAR riconosce inoltre il diritto per il proprietario abitato al risarcimento del danno, specificando poi i relativi criteri e stabilendo in particolare che il risarcimento avrebbe dovuto essere computato sulla base del valore dell'Area, quest'ultima da considerarsi di natura edificatoria.

Sul valore dell'Area così individuato, ad avviso del TAR, avrebbe dovuto essere calcolato un risarcimento del danno secondo i parametri fissati dall'art. 42 bis, comma 3, del T.U. Espropriazioni, vale a dire computando una somma pari al 5% del valore dell'Area medesima, oltre a rivalutazione ed interessi.

Con nota 30 luglio 2012 Sintesi richiedeva a tutte le Amministrazioni Pubbliche interessate di dare esecuzione alla sentenza del TAR n. 1276/2012.

In data 24 settembre 2012, veniva peraltro notificato a Sintesi l'appello in Consiglio di Stato proposto dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti avverso la sentenza del TAR n. 1276/2012 e contenente la richiesta di una misura cautelare.

Nel gennaio 2013 essendo ormai spirato il termine di sei mesi assegnato dal TAR per il completamento del procedimento di cui all'art. 42 bis T.U. Espropriazioni, Sintesi si vedeva costretta ad adire nuovamente il TAR medesimo al fine di richiedere l'ottemperanza della sentenza in questione.

In data 28 maggio 2013 il TAR ha emesso l'ordinanza n. 1383, nella quale, oltre ad accordare il termine al Ministero delle Infrastrutture sino al 2 agosto 2013 per completare il procedimento ex art. 42 bis cit. e a fissare la nuova udienza per il 26 settembre 2013, ricorda espressamente che per quanto riguarda la determinazione del valore venale del bene da acquisire (ai sensi dell'art. 42 bis, comma 3°, citato), il Collegio non può che ribadire le conclusioni della sentenza n. 1276/2012 in ordine alla natura edificatoria dell'area occupata.

Kolaze & Ghelon srl in liquidazione / Agenzia delle Entrate

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

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

Compagnia della Rancia srl / Agenzia delle Entrate

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

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

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

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

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

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

L'Orologio/ Associazione Mamme del Leoncavallo

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

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

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

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

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

L'Orologio ha attivato un procedimento di esecuzione forzata per ottenere lo sgombero dell'immobile. Sono stati già effettuati numerosi accessi da parte dell'Ufficiale Giudiziario, tutti con esito negativo, e ciò in considerazione del ripetuto mancato intervento della forza pubblica sempre regolarmente avvisata. Il 4 novembre 2011 il prefetto di Milano ha autorizzato il supporto della forza pubblica che potrebbe quindi intervenire nel prossimo accesso dell'Ufficiale Giudiziario, previsto per il 27 giugno 2013.

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

La causa è stata promossa da Immed S.r.l. ("Immed") con atto di citazione notificato in data 30 novembre 2011 nei confronti sia di H2C S.r.l. in liquidazione ("H2C") che di Bastogi S.p.A. ("Bastogi"), e ciò al fine di ottenere la risoluzione per inadempimento del contratto preliminare di vendita di cosa futura in data 6 giugno 2007 tra Immed e H2C per fatto e colpa di quest'ultima e la condanna di H2C alla restituzione dell'importo di 550.000,00 euro già pagato come corrispettivo nonché la condanna in via solidale di H2C e Bastogi al risarcimento dei danni subiti.

A sostegno della propria domanda Immed ha affermato che H2C avrebbe dovuto costruire una struttura alberghiera, per poi trasferire all'attrice la proprietà di due piani interrati ad uso deposito / autorimessa, in relazione ai quali è stato già pagato in anticipo il corrispettivo di 550.000,00 euro; proprio in virtù di tale obbligo di costruzione dell'albergo, Immed ha chiesto un risarcimento danni di notevole entità, avanzando la richiesta in via solidale anche nei confronti di Bastogi in quanto soggetto esercente l'attività di direzione e coordinamento ex art. 2497 C.C.

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

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

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

A scioglimento della riserva, con ordinanza in data 28 febbraio 2012 il Giudice ha rigettato il ricorso per sequestro conservativo richiesto da Immed affermando, quanto al *fumus boni*

iuris, che “non risulta neanche sommariamente provata la richiesta risarcitoria per l’ammontare richiesto” e, quanto al *periculum in mora*, che esso “non possa desumersi dai fatti allegati” in quanto Immed “non ha prospettato l’attuale inadeguatezza (in rapporto all’entità del credito che, al più, potrebbe ritenersi sussistente, vale a dire 550 migliaia di euro) del patrimonio” di H2C.

In seguito, in data 29 marzo 2012, H2C e Bastogi si sono costituite nel giudizio di merito mediante deposito di comparsa di costituzione e risposta, con la quale hanno richiesto al Giudice: (i) in via principale nel merito, di accertare e dichiarare la nullità ex artt. 1346 e 1418 c.c. del Contratto Preliminare per illiceità dell’oggetto a seguito dell’accertata nullità dei permessi a costruire, con le conseguenti pronunzie restitutorie secondo la disciplina della ripetizione dell’indebitum ex art. 2033 c.c.; (ii) in via riconvenzionale, di condannare Immed a risarcire ad H2C tutti i danni da essa subiti a causa della nullità ex artt. 1346 e 1418 c.c. del Contratto Preliminare, da quantificarsi nell’importo di euro 3.682.430,00 ovvero in quello che verrà accertato in corso di causa; (iii) in via subordinata, di accertare e dichiarare l’intervenuta risoluzione per impossibilità sopravvenuta ex art. 1463 e ss. c.c. del Contratto Preliminare, con le conseguenti pronunzie restitutorie secondo la disciplina della ripetizione dell’indebitum ex art. 2033 c.c.; (iv) in via ulteriormente subordinata rispetto al predetto punto (iii), accertare e dichiarare l’assenza di qualsivoglia inadempimento di H2C al Contratto Preliminare e, per l’effetto, respingere la domanda di risoluzione contrattuale e le conseguenti domande di restituzione e di risarcimento dei danni proposte da Immed nei confronti di H2C nonché la domanda di risarcimento dei danni proposta da Immed nei confronti di Bastogi.

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

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

Bilancio consolidato Raggio Di Luna S.p.A. al 31 Dicembre 2012

Stato patrimoniale

ATTIVO	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31/12/2012	31/12/2011
A) CREDITI VERSO SOCI		
per versamenti ancora dovuti	0	0
per decimi richiamati	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I Immobilizzazioni immateriali		
1) Costi di impianto e ampliamento	8	21
2) Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	0	0
3) Diritti di brev. ind.le e diritti di utilizz.ne opere d'ingegno	6	6
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	6.048	7.275
5) Avviamento	6	10
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	13	32
7) Altre immobilizzazioni immateriali	4.008	3.170
Differenze da consolidamento	0	0
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	10.089	10.514
II Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	329.284	333.970
2) Impianti e macchinari	12.739	13.803
3) Attrezzature industriali e commerciali	3.628	4.304
4) Altri beni	1.215	1.446
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	4.862	5.564
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	351.728	359.087
III Immobilizzazioni finanziarie		
1) <i>Partecipazioni</i>		
a) in imprese controllate	10	514
b) in imprese collegate	270	300
c) in imprese controllanti	0	0
d) altre imprese	41	41
<i>Totale partecipazioni</i>	321	855
2) <i>Crediti immobilizzati</i>		
a) Verso imprese controllate	179	390
b) Verso imprese collegate	1.999	1.745
e) Verso Altri	44	376
<i>Totale crediti</i>	2.222	2.511
3) <i>Altri titoli</i>	13.714	16.991
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	16.257	20.357
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	378.074	389.958

C) **ATTIVO CIRCOLANTE**

I Rimanenze		
1) Materie prime, suss. e di consumo	4	6
1 bis) Terreni e fabbricati	216.664	269.431
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3) Lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Prodotti finiti e merci	97	191
5) Acconti	0	11
Totale rimanenze	216.765	269.639
II Crediti		
Crediti esigibili entro i 12 Mesi		
1) verso clienti	11.449	12.070
2) verso controllate	866	821
3) verso collegate	151	136
4) verso controllanti	0	0
4 a) verso consociate	298	449
4)Bis tributari	9.161	16.220
4)Ter imposte anticipate	6.155	4.889
5) verso altri	2.406	3.680
Totale entro i 12 mesi	30.486	38.265
Crediti esigibili oltre i 12 Mesi		
1) verso clienti	54	54
3) verso collegate	0	0
4)Bis tributari	0	0
5) verso altri	83	644
totale oltre i 12 mesi	137	698
Totale crediti	30.623	38.963
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) Altri Titoli	118	18
Totale attività finanziarie	118	18
IV Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	6.217	16.437
2) Assegni	2	1
3) Denaro e valori in cassa	134	122
Totale disponibilità liquide	6.353	16.560
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	253.859	325.180
D) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti	1.247	1.228
di cui per disagio su prestiti	0	0
TOTALE RATEI E RISCONTI	1.247	1.228
TOTALE ATTIVO	633.180	716.366

Stato patrimoniale

PASSIVO

	31/12/2012	31/12/2011
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale	40.630	40.630
II Riserva da sovrapprezzo azioni	0	0
III Riserve di rivalutazioni	4.911	6.428
IV Riserva legale	6.096	6.096
V Riserve statutarie	0	0
VI Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII Altre riserve	113.401	113.401
VII Utili (perdite) portati a nuovo	(106.291)	(118.547)
IX Utile (perdita) dell'esercizio	(28.177)	10.739
TOTALE PATRIMONIO NETTO	30.570	58.747
CAPITALI E RISERVE DI TERZI	86.563	104.760
PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI GRUPPO E DI TERZI	117.133	163.507
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Per imposte, anche differite	23.894	35.149
3) Altri	8.448	7.989
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	32.342	43.138
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	3.316	3.169
D) DEBITI		
<i>Debiti esigibili entro i 12 Mesi</i>		
3) Debiti verso soci per finanziamenti	224	0
4) Debiti verso banche	149.209	184.787
5) Debiti verso altri finanziatori	3.708	3.237
6) Acconti	2.917	5.299
7) Debiti verso fornitori	44.630	42.223
9) Debiti verso controllate	122	115
10) Debiti verso collegate	300	250
11-bis) Debiti verso consociate	2.530	1.931
12) Debiti tributari	13.308	15.527
13) Debiti v/istituti di previdenza e di sicurezza sociale	819	837
14) Altri debiti	11.650	10.138
<i>Totale entro i 12 mesi</i>	229.417	264.344
<i>Debiti esigibili oltre i 12 Mesi</i>		
3) Debiti verso soci per finanziamenti	0	1
4) Debiti verso banche	184.999	172.526
5) Debiti verso altri finanziatori	57.731	60.623
6) Acconti	0	0
7) Debiti verso fornitori	0	0
14) Altri debiti	1.434	560
<i>Totale oltre i 12 mesi</i>	244.164	233.710
TOTALE DEBITI	473.581	498.054
E) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti passivi	6.808	8.498
di cui per aggio su prestiti	0	0
TOTALE RATEI E RISCONTI	6.808	8.498
TOTALE PASSIVO	633.180	716.366

Conti d'Ordine

	31/12/2012	31/12/2011
..... Garanzie prestate	51.729	55.636
TOTALE GARANZIE PRESTATE	51.729	55.636
..... Impegni		
..... Beni di terzi in deposito	110.714	100.455
..... Altri	35.496	33.909
TOTALE IMPEGNI	146.210	134.364

Conto economico

	31/12/2012	31/12/2011
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	98.082	111.504
2) Var.ni delle rim.ze di prod.ti in corso di lav.ne, sem.ti e finiti	(52.673)	(20.048)
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	248	539
5) Altri ricavi e proventi	3.119	4.719
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	48.776	96.714
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Materie prime, sussidiarie, di consumo, merci, e beni immobiliari	(1.691)	(1.966)
7) Servizi	(44.070)	(35.825)
8) Godimento di beni di terzi	(1.517)	(1.803)
9) Personale	(12.144)	(12.960)
a) salari e stipendi	(8.679)	(9.256)
b) oneri sociali	(2.739)	(2.960)
c) trattamento di fine rapporto	(644)	(642)
d) trattamento di quiescenza e simili	(11)	(14)
e) altri costi	(71)	(88)
10) Ammortamenti e svalutazioni	(16.662)	(18.249)
a) amm.to delle immob.ni immateriali	(2.555)	(5.401)
b) amm.to delle immob.ni materiali	(11.563)	(10.357)
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	(1.395)	(2.116)
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	(1.149)	(375)
11) Var.ni delle rim.ze di materie prime suss.rie, di cons. e merci	(7)	9
12) Accantonamenti per rischi	(220)	(325)
13) Altri accantonamenti	0	(92)
14) Oneri diversi di gestione	(7.864)	(4.517)
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	(84.175)	(75.728)
DIFFERENZA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(35.399)	20.986
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
15) Proventi da partecipazioni	0	0
a) da imprese controllate	0	0
b) da imprese collegate	0	0
16) Altri proventi finanziari	1.352	2.030
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	120	249
2) verso collegate	120	249
3 ter) verso altri	0	0
b) da titoli iscritti nelle imm.ni che non costituiscono partec.ni	797	1.407
c) da titoli iscritti nell'att. circ.te che non costituiscono partec.ni	0	0
d) proventi diversi dai precedenti	435	374
1) verso controllate	41	0
2) verso controllanti	0	0
3) verso collegate	0	12
4) verso consociate	0	22
5) verso altri	394	340
17) interessi e altri oneri finanziari	(19.142)	(21.043)
4) verso altri	(19.142)	(21.043)
17 bis) utili e perdite su cambi	0	(2)
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(17.790)	(19.015)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
18) Rivalutazioni	146	1.403
a) di partecipazione	146	1.403
b) di immobilizzazioni fin. che non cost.no partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circ. che non cost.no partecipazioni	0	0
19) Svalutazioni	(7.565)	(5.615)
a) di partecipazione	(1.133)	(183)

b)	di immobilizzazioni fin. che non cost.no partecipazioni	(6.432)	(5.432)
c)	di titoli iscritti all'attivo circ. che non cost.no partecipazioni	0	0
TOTALE DELLE RETTIFICHE		(7.419)	(4.212)

E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

20)	Proventi straordinari	398	680
a)	Plusvalenze da alienazioni	8	7
c)	Altri	390	673
21)	Oneri straordinari	(142)	(960)
a)	Minusvalenze da alienazioni	0	0
b)	Imposte esercizi precedenti	(41)	(13)
c)	Altri	(101)	(947)
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE		256	(280)

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE

22)	Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate	11.782	(2.928)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		(48.570)	(5.449)
(UTILE) PERDITA DI TERZI		20.393	16.188
UTILE (PERDITA) DI GRUPPO		(28.177)	10.739

Rendiconto finanziario consolidato

(importi espressi in migliaia di Euro)

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL' INIZIO DELL'ESERCIZIO	16.560	11.302
Risultato d'esercizio	(48.570)	(5.449)
Ammortamenti ed altre svalutazioni di immobilizzazioni	15.513	17.874
(Plusvalenza) minusvalenza da realizzo immobilizzazioni	0	0
Svalutazione di crediti ricompresi nell'attivo circolante	1.149	375
Rettifiche di attività finanziarie	7.417	4.212
Altri accantonamenti e svalutazioni	38.962	13.059
Variazione netta del fondo trattamento di fine rapporto	147	341
Variazione netta del fondo rischi ed oneri	(10.796)	(3.410)
UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' D'ESERCIZIO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE	3.822	27.002
Decremento (incremento) dei crediti e di altre voci del capitale circolante	6.932	1.095
Decremento (incremento) delle rimanenze di magazzino	12.381	(2.220)
Decremento (incremento) delle attività finanziarie che non costituiscono imm.	(100)	200
Incremento (decremento) dei debiti verso fornitori ed altri debiti	(1.110)	5.532
FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITA' D'ESERCIZIO	21.925	31.609
(Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- materiali ed immateriali	(6.198)	(4.923)
- partecipazioni	0	0
- crediti immobilizzati	(164)	2.000
- altre immobilizzazioni finanziarie	(467)	(969)
Provento netto da liquidazione società controllate		
Prezzo di cessione Partecipazioni	0	0
Conguaglio scissione		
FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITA' D'INVESTIMENTO	(6.829)	(3.892)
Accensione (Rimborso) indebitamento bancario	(23.105)	(20.023)
Accensione (Rimborso) di altre passività finanziarie	(2.197)	(2.436)
Variazione del capitale e di terzi	0	0
FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITA' FINANZIARIE	(25.302)	(22.459)
FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO	(10.206)	5.258
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	6.354	16.560

Nota integrativa consolidata

Attività della società capogruppo e delle società controllate

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

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

Struttura e contenuto del bilancio consolidato

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

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

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

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

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

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

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

La data di riferimento del bilancio consolidato (31 dicembre 2012) è quella della Capogruppo Raggio di Luna.

Area di consolidamento

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

- 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%;

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

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

Principi di consolidamento

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

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

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

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

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

L'eventuale differenza residua, se positiva è iscritta, sussistendone i presupposti, alla voce dell'attivo "Differenza da consolidamento" ed è ammortizzata in un periodo di 5

anni, se negativa è iscritta in una voce di patrimonio netto denominata “Riserva di Consolidamento”.

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

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

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

Criteri di valutazione

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

Automezzi	20%
Autovetture	25%
Costruzioni leggere	10%

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

Rimanenze

Le rimanenze sono costituite principalmente da terreni e fabbricati iscritti al costo d'acquisto, inclusivo degli oneri accessori e di ristrutturazione o urbanizzazione

eventualmente sostenuti, e rettificato per riflettere il maggior valore attribuito agli stessi beni al momento dell'acquisizione delle partecipazioni nelle società che ne sono proprietarie.

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

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

Beni materiali in locazione finanziaria

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

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

Crediti e debiti

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

I debiti sono esposti al valore nominale.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

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

Si ricorda peraltro che nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, in ragione della situazione di turbolenza finanziaria ed in considerazione delle valutazioni effettuate sulla recuperabilità dei valori iscritti in tale voce, il Gruppo si è avvalso della facoltà originariamente prevista dal D.L. 185/08 e successivamente estesa per l'esercizio 2009 dal D.M. 24 luglio 2009, di derogare ai criteri di valutazione per gli investimenti non durevoli in titoli, valutando gli stessi al costo eventualmente ridotto per perdite durevoli di valore.

Fondo rischi ed oneri

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

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

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

Trattamento di fine rapporto

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

Ricavi, costi proventi e oneri finanziari dell'esercizio

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

Imposte sul reddito

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

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

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

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

Ratei e risconti

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

Garanzie ed altri conti d'ordine

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

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

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

Altre informazioni

Comparazione con il bilancio dell'esercizio precedente

In conformità alle disposizioni dell'art. 2423 ter C.C., lo stato patrimoniale ed il conto economico indicano per ciascuna voce gli importi delle corrispondenti voci dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011. Si precisa che, ove necessario, le voci dell'esercizio precedente possono essere eventualmente riclassificate al fine di rendere omogeneo il confronto tra i due periodi, senza peraltro modificare il risultato del periodo ed il patrimonio netto al 31 dicembre 2011.

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

Compensi

Complessivamente i compensi maturati nell'esercizio a favore di Amministratori e Sindaci della controllante anche per incarichi nelle altre società del Gruppo ammontano a Euro 1.759.837 come di seguito dettagliati:

	Soc. Controllante	Altre soc. del Gruppo
Consiglio di Amministrazione	440.656	1.186.249
Collegio Sindacale	13.054	119.878
Totale	453.710	1.306.127

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

Esposizione degli importi in Nota Integrativa

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

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

Strumenti di copertura

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

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

Contratti derivati IRS							
Società	Contratto	Data stipula contratto	Scadenza	Valore nozionale (in milioni di euro)	Rischio finanziario sottostante	Fair value 31.12.12 (in migliaia di euro)	Attività/passività coperta
Forum Immobiliare	IRS - Unicredit Corporate Banking	marzo 2009	marzo 2018	10,7	Rischio di interesse	(803)	Mutuo fondiario Banca Popolare di Lodi
Brioschi Sviluppo Immobiliare (ex Costanza)	IRS - BNL	marzo 2009	luglio 2020	4,5	Rischio di interesse	(438)	Mutuo ipotecario Banca Popolare di Novara
Brioschi Sviluppo Immobiliare (ex Immobiliare Latinafiori)	IRS - BNL	marzo 2009	dicembre 2019	3,9	Rischio di interesse	(368)	Mutuo ipotecario Banca Popolare di Novara
Milanofiori 2000	IRS - Intesa	agosto 2011	settembre 2027	35,3	Rischio di interesse	(6.297)	Locazione finanziaria
Milanofiori 2000	IRS - Intesa	agosto 2011	dicembre 2024	23,8	Rischio di interesse	(3.488)	Finanziamento con pool di banche capofilate da Intesa
Milanofiori 2000	IRS - BPN	agosto 2011	dicembre 2024	8,4	Rischio di interesse	(1.357)	Finanziamento con pool di banche capofilate da Intesa
Milanofiori 2000	IRS - BPL	agosto 2011	dicembre 2024	8,4	Rischio di interesse	(1.357)	Finanziamento con pool di banche capofilate da Intesa
Frigoriferi Milanesi	IRS - BNL	marzo 2009	luglio 2020	12,1	Rischio di interesse	(1.133)	Mutuo ipotecario BNL

Per completezza di informativa si segnala che il Gruppo detiene uno strumento derivato con finalità di negoziazione. Detto strumento è stato originariamente sottoscritto a copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse sul finanziamento di Milanofiori Nord. Il fair value negativo al 31 dicembre 2012 è pari a 526 migliaia di Euro ed è riflesso alla fondi per rischi ed oneri. – altri fondi.

Altri

In data 20 dicembre 2007 è stato conferito alla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. l'incarico per la revisione contabile del bilancio di Raggio di Luna per gli esercizi 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012. Ai sensi dell'art. 149-duodecies del regolamento emittenti CONSOB, si rileva che i corrispettivi di competenza del Gruppo per i servizi di revisione contabile ammontano a 724 migliaia di Euro, oltre a 34 migliaia di Euro per servizio di attestazione connessi alla presentazione delle dichiarazioni fiscali.

COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

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

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

La loro composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di Euro

Voci	Costo storico	(fondo amm.to)	(fondo svalutaz)	Valore al 31-dic-12	Valore al 31-dic-11
Costi di impianto e ampliamento	121	(92)	(21)	8	21
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	18	(18)	0	0	0
Diritti di brevetto e opere dell'ingegno	96	(90)	0	6	6
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	18.146	(12.098)	0	6.048	7.275
Avviamento	160	(150)	(4)	6	10
Immobilizzazioni in corso e acconti	13	0	0	13	32
Altre immobilizzazioni immateriali	17.837	(10.221)	(3.608)	4.008	3.170
TOTALE	36.391	(22.669)	(3.633)	10.089	10.514

Gli ammortamenti complessivi effettuati nel corso dell'esercizio ammontano a 2.555 migliaia di Euro.

La voce "Concessioni, licenze, marchi e diritti simili" ammonta a 6.048 migliaia di Euro (7.275 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferisce principalmente ai costi sostenuti per la ristrutturazione del Palazzo dello Sport di Roma di proprietà della controllata indiretta All Events. Si segnala, inoltre, che nel mese di Ottobre 2005 la concessione per la gestione del Palazzo dello Sport è stata prorogata fino a tutto il 14 settembre 2016. In funzione di ciò, gli ammortamenti dei costi pluriennali su detto bene sono stati determinati sulla base della nuova durata della concessione.

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" ammonta a 4.008 migliaia di Euro (3.170 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferisce principalmente:

- per 211 migliaia di Euro alle migliorie apportate su beni di terzi dalla società H2C Gestioni, relativamente alla struttura alberghiera di Napoli; tali migliorie sono indicate al netto di una svalutazione complessiva di 3.147 migliaia di Euro di cui 180 migliaia di Euro di competenza del presente esercizio, effettuata al fine di adeguare i valori di iscrizione a quanto prudenzialmente si ritiene possa essere recuperato. Tale valutazione è stata effettuata sulla base delle previsioni della direzione per i periodi 2013-2015, utilizzando varie assunzioni, inclusa la stima dei futuri incrementi nelle vendite, del margine lordo, dei costi operativi, degli investimenti, delle variazioni nel capitale di funzionamento, del costo medio ponderato del capitale;
- per 3.489 migliaia di Euro alle spese di accensione di mutui e finanziamenti sostenuti dalle società controllate Milanofiori 2000 (2.400 migliaia di Euro), Lenta Ginestra (207 migliaia di Euro), Sintesi (522 migliaia di Euro), Forum Immobiliare (79 migliaia di Euro), Brioschi Sviluppo Immobiliare (144 migliaia di Euro), Bright (10 migliaia di Euro), Milanofiori Energia (36 migliaia di Euro), All Events (17 migliaia di Euro), Frigoriferi Milanese (24 migliaia di Euro), Varsity

(18 migliaia di Euro), Maimai (12 migliaia di Euro), Palazzo del Ghiaccio (11 migliaia di Euro), Mip 2 (9 migliaia di euro).

L'incremento delle spese di accensione di mutui e finanziamenti è da attribuire principalmente alla società controllata Milanofiori 2000 (1.348 migliaia di Euro) per i costi accessori al finanziamento ipotecario finalizzato al completamento dei lavori di costruzione dell'edificio denominato "U27" e per ulteriori costi su finanziamenti già in essere, e alla società controllata Sintesi (591 migliaia di Euro) per la rinegoziazione del finanziamento in pool prorogato sino al 31 dicembre 2016.

Immobilizzazioni materiali

a) Terreni e fabbricati

La movimentazione della voce in oggetto è la seguente:

Valori espressi in migliaia di Euro

	Costo storico	Rival.ne ex L. 342/00	Rival.ne ex L. 2/09	(Svalut.ne)	(Fondo ammort.)	Valore netto
Saldo al 31 dicembre 2011	368.069	6.576	15.996	(1.948)	(54.723)	333.970
Variazioni del periodo						
- incrementi	3.816					3.816
- decrementi	(457)				75	(382)
- riclassifiche	1.531					1.531
- svalutazione				(858)		(858)
- ammortamenti					(8.793)	(8.793)
Saldo al 31 dicembre 2012	372.959	6.576	15.996	(2.806)	(63.441)	329.284

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

Gli incrementi dell'esercizio pari a 3.816 migliaia di Euro si riferiscono principalmente:

- per 1.928 migliaia di Euro ai costi sostenuti da Brioschi Sviluppo Immobiliare per la ristrutturazione del compendio immobiliare di via Darwin a Milano denominato "Edificio 1";
- per 1.507 migliaia di Euro 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 195 migliaia di Euro ai costi sostenuti dal Gruppo Forumnet sui fabbricati di Assago (Mi) ad uso polisportivo denominato "Mediolanum Forum" e per rappresentazioni teatrali denominato "Teatro della Luna".

I decrementi dell'esercizio pari a 457 migliaia di Euro si riferiscono:

- per 228 migliaia di Euro alla vendita di un fabbricato con annesso terreno in Domus De Maria (CA) località Maleni di proprietà della società S'Isca Manna;
- per 189 migliaia di Euro alla vendita dell'appartamento sito in Via Legnone a Milano di proprietà della società Varsity;
- per 40 migliaia di Euro alla vendita di un box a Finale Ligure di proprietà della società Sintesi.

Le voce "riclassifiche" pari a 1.531 migliaia di Euro si riferisce principalmente ai parcheggi afferenti l'immobile ad uso uffici (U10) dell'area D4 ad Assago (Mi) di proprietà di Milanofiori 2000. Tale voce è stata riclassificata dalla voce "rimanenze".

Le svalutazioni totali dell'esercizio per 858 migliaia di Euro si riferiscono:

- per 369 migliaia di Euro sull'immobile denominato Castello Visconteo in Rozzano (MI) di proprietà della controllata Sintesi;
- per 450 migliaia di Euro sul terreno a cava in Trezzano S/N (Mi) di proprietà della controllata Sintesi;
- per 39 migliaia di Euro sul terreno in Assago (MI) di proprietà della controllata Sintesi.

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

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

b) Altre immobilizzazioni materiali

La loro composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di Euro

Voci	Costo storico	Fondo Amm.to	Fondo Svalutazione	Valore al 31-dic-12	Valore al 31-dic-11
Impianti e macchinari	36.875	(24.015)	(121)	12.739	13.803
Attrezzature	8.749	(5.121)		3.628	4.304
Mobili, macchine d'ufficio, auto	9.080	(7.770)	(95)	1.215	1.446
Immobilizzazioni in corso	4.862	0		4.862	5.564

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

- dalla Milanofiori Energia per 4.674 migliaia di Euro e sono relativi alla centrale di cogenerazione per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare Milanofiori Nord. In detto ambito occorre rilevare che la recuperabilità dei valori in oggetto è condizionata all'entrata a pieno regime dell'impianto, dipendente dal raggiungimento e mantenimento della piena occupazione per gli immobili esistenti ed in costruzione nel comparto. Eventuali rallentamenti nella messa a regime dell'impianto potrebbero comportare effetti negativi sulla recuperabilità dei valori in oggetto;
- dalla Frigoriferi Milanese per 3.448 migliaia di Euro;
- dalla Società del Palazzo del Ghiaccio per 1.971 migliaia di Euro;
- dalla Open Care per 1.120 migliaia di Euro;

- dalla Forum Immobiliare per 742 migliaia di Euro e relativi principalmente agli impianti del fabbricato ad uso polisportivo "Medionalum Forum" di Assago (Mi);
- dalla H2C Gestioni per 160 migliaia di Euro;
- dalla Forumnet per 433 migliaia di Euro;
- dalla All Events per 128 migliaia di Euro.

La voce "Attrezzature" si riferisce prevalentemente alla controllata H2C Gestioni e riguarda per 3.350 migliaia di Euro i mobili, arredi, impianti e attrezzature per le strutture alberghiere di Napoli e Milano.

La voce "Immobilizzazioni in corso e acconti" per 4.862 migliaia di Euro (5.564 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) si riferisce:

- per 4.400 migliaia di Euro ai terreni edificabili nei comuni di Treviso (2.000 migliaia di Euro), di Milano (2.400 migliaia di Euro) di proprietà della società H2C in liquidazione; tali importi sono esposti al netto di una svalutazione complessiva pari a 4.497 migliaia di Euro di cui per 300 migliaia di Euro a carico del presente esercizio;
- per 447 migliaia di Euro all'edificio industriale in Tolentino (MC) della società Spettacoli Internazionali.

Nell'esercizio precedente la voce in oggetto includeva 423 migliaia di Euro di costi sostenuti da Brioschi Sviluppo Immobiliare per acconti su acquisto di impianti.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

a) In imprese controllate

Ammontano a 10 migliaia di Euro (514 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono esclusivamente alla partecipazione nella Associazione Ente Fiera Milanofiori.

Il decremento rispetto all'esercizio precedente è riconducibile alla svalutazione effettuata per 504 migliaia di Euro relativa alla partecipazione nella controllata Porta Ticinese al fine di recepire i risultati negativi consuntivati dalla partecipata. Tale partecipata è una holding di diritto lussemburghese che controlla direttamente ed indirettamente due società straniere non operative. Essendo i dati patrimoniali ed economici del Gruppo Porta Ticinese non significativi, non si è proceduto al loro consolidamento con il metodo integrale;

b) In imprese collegate

La voce in oggetto può essere così dettagliata:

Valori espressi in migliaia di Euro

	Valore al	Valore al	Variazioni	% di possesso		Patr. netto partecipata
	31-dic-12	31-dic-11		31-dic-12	31-dic-11	
- Generale di Costruzioni (*)	0	0	0	40,00%	40,00%	74
- Property Finance & Partners in liquidazione (**)	0	0	0	17,96%	25,00%	(**)
- Rende One (***)	200	200	0	20,00%	20,00%	1.411
- Immobiliare Cascina Concorezzo	40	74	(34)	50,00%	50,00%	81
- Koinetica	16	16	0	30,00%	30,00%	58
- Via Piranesi	14	10	4	34,00%	34,00%	39
	270	300	(30)			

(*) Dati riportati relativi al patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2012.

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

(***) Valori di Patrimonio netto e di risultato d'esercizio dell'ultimo bilancio approvato al 31 dicembre 2011.

d) In altre imprese

La voce in oggetto può essere così dettagliata:

Valori espressi in migliaia di Euro

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

Crediti immobilizzati

a) Verso controllate

Ammontano a 179 migliaia di Euro (390 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e sono costituiti principalmente dai finanziamenti infruttiferi concessi alla società controllata Porta Ticinese per 174 migliaia di Euro (al netto di un fondo svalutazione di 136 migliaia di Euro).

b) Verso collegate

Ammontano a 1.999 migliaia di Euro (1.745 migliaia di Euro del 31 dicembre 2011) e includono finanziamenti a collegate e joint ventures, come di seguito dettagliato:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Finanziamenti a collegate e joint ventures	3.107	3.589
(Fondo svalutazione crediti)	(1.108)	(1.844)
Totale finanziamenti netti	1.999	1.745

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

- per 1.917 migliaia di Euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 1.041 migliaia di Euro alla collegata Generale di Costruzioni, rimborsato parzialmente nel mese di aprile per 2.000 migliaia di Euro;
- per 149 migliaia di Euro alla collegata Rende One.

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 1.108 migliaia di euro (1.844 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), principalmente per tenere conto delle perdite subite dalla partecipata Generale di Costruzioni eccedenti il valore della partecipazione.

Le perdite cumulate consuntivate dal Gruppo Generale di Costruzioni 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) gestita dalla società Residenze Heliopolis (società collegata della Generale di Costruzioni fino all'11 gennaio 2013, data di cessione a terzi della partecipazione nella stessa), nonché dagli oneri finanziari connessi al debito bancario pari ad originari 35 milioni di euro contratto da Generale di Costruzioni nel corso dei precedenti esercizi per la costruzione dell'immobile, oggetto anch'esso di cessione a terzi nel corso dell'esercizio 2011.

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

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

e) Verso altri

Ammontano a 44 migliaia di Euro (376 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e sono esposti al netto di una svalutazione di 4.004 migliaia di Euro (3.608 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011).

La voce include principalmente il credito vantato dal Gruppo Brioschi nei confronti di un socio di minoranza di una società controllata. Tale credito risulta garantito da garanzia reale.

Altri titoli

Ammontano a 13.714 migliaia di Euro (16.991 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono alla quota di partecipazione (50%) nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare per 5.971 migliaia di Euro (5.957 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e a titoli emessi dalla società di cartolarizzazione Initium e sottoscritti dalla controllata diretta Brioschi Sviluppo Immobiliare nel novembre 2007 per un valore di:

- 12.652 migliaia di Euro (12.686 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) di titoli di Classe A1, fruttiferi di interessi al tasso Euribor a sei mesi maggiorato di uno spread del 5% annuo;
- 3.400 migliaia di Euro di titoli di Classe B1 (invariati rispetto al 31 dicembre 2011), fruttiferi di interessi al tasso Euribor a sei mesi maggiorato di uno spread del 15% annuo;

- 874 migliaia di Euro si riferiscono agli interessi maturati sui suddetti titoli; tali interessi sono stati incassati per 146 migliaia di Euro nel mese di gennaio 2013.

I suddetti titoli risultano esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 9.183 migliaia di Euro (6.644 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) che riflette le prudenti valutazioni degli amministratori in merito al portafoglio crediti gestito dalla società Initium stessa.

Ai fini di una più chiara esposizione si rileva inoltre che nel corso dell'esercizio la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha incassato 946 migliaia di Euro a titolo di interessi maturati sui titoli in oggetto.

Il fondo immobiliare Numeria non è stato incluso nell'area di consolidamento in quanto lo stesso non costituisce "impresa" e tenuto conto della natura e della governance del fondo stesso non è soddisfatta la condizione di controllo richiesta ai fini del consolidamento.

Il Gruppo ha sottoscritto quote per un importo totale di 11.150 migliaia di Euro (10.250 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), che ad oggi risultano versate per 10.850 migliaia di Euro, svalutando le stesse per 5.179 migliaia di Euro (4.293 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) al fine di riflettere le prudenti valutazioni degli amministratori in merito alla recuperabilità dell'investimento.

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

- **Terreni e fabbricati**

La composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di Euro

	Costo storico	Rivalut.	(Svalut.)	Valore netto
Saldo al 31 dicembre 2011	281.772	301	(12.642)	269.431
Variazioni del periodo				
- incrementi	23.987			23.987
- riclassifiche	(1.440)		361	(1.079)
- (decrementi)	(36.813)		97	(36.716)
- altre variazioni			(38.959)	(38.959)
Saldo al 31 dicembre 2012	267.506	301	(51.143)	216.664

La composizione delle rimanenze al 31 dicembre 2012 è riportata nell'Allegato 1.

Gli incrementi di 23.987 migliaia di Euro si riferiscono principalmente:

- per 20.709 migliaia di Euro ai costi, inclusivi dei relativi oneri finanziari dell'esercizio, sostenuti dalla controllata Milanofiori 2000 in relazione allo sviluppo dell'area D4 di Assago (MI);
- per 2.201 migliaia di Euro ai costi sostenuti nell'anno per il completamento del progetto di sviluppo di edilizia convenzionata (R3) da parte della controllata Bright;
- per 697 migliaia di Euro all'acquisto da procedure fallimentari da parte di Bright di immobili siti ad Ariccia Roma;

- per 165 migliaia di Euro ai costi sostenuti dalla controllata MIP2 in relazione all'immobile in Cagliari Via Mameli;
- per 156 migliaia di Euro ai costi sostenuti dalla controllata S'Isca Manna in relazione alla costruzione delle villette di Domus De Maria (CA);

I decrementi di 36.813 migliaia di Euro si riferiscono principalmente:

- per 27.689 migliaia di Euro da parte della società Milanofiori 2000 alla vendita dell'edificio U15 del comparto Milanofiori Nord e alla vendita di 10 unità residenziali ad Assago (MI);
- per 7.137 migliaia di Euro alla cessione di 42 unità abitative del polo residenziale di edilizia convenzionata ("R3") del comparto di Milanofiori Nord di proprietà della controllata Bright;
- per 854 migliaia di Euro alla cessione di 5 unità immobiliari acquistate da procedure fallimentari da parte della controllata Bright;
- per 597 migliaia di Euro alla vendita di otto unità abitative del complesso Lentischi 1" e "Lentischi 2" nel comune di Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- per 392 migliaia di Euro alla cessione di un immobile adibito a Caserma e appartamento in Pula (CA) di proprietà della controllata S'Isca Manna.

La voce "Riclassifiche" è negativa per 1.440 migliaia di Euro e riguarda principalmente la riclassifica alla voce "Terreni e fabbricati" dei parcheggi afferenti l'immobile ad uso uffici (U10) dell'area D4 ad Assago (Mi) di proprietà di Milanofiori 2000.

Le svalutazioni dell'esercizio ammontano a 38.959 migliaia di Euro si riferiscono principalmente:

- per 36.219 migliaia di Euro sull'area a Monza di proprietà della controllata Lenta Ginestra;
- per 1.508 migliaia di Euro sull'immobile in Assago (MI) di proprietà della controllata Milanofiori 2000;
- per 1.065 migliaia di Euro sull'immobile in Cagliari di proprietà della controllata MIP2;
- per 120 migliaia di Euro Immobile a Quartu S.Elena (CA) di proprietà della controllata S'isca Manna.

La voce "Rimanenze – terreni e fabbricati" ricomprende l'area a Monza di proprietà della controllata Lenta Ginestra (14.504 migliaia di euro), acquisita nel corso dell'esercizio 2008 mediante la società Istedin (fusa per incorporazione in Lenta Ginestra a far data dal 29 marzo 2010).

Come ampiamente descritto in apposito paragrafo della Relazione sulla gestione cui si rimanda per maggiori approfondimenti, l'area è stata oggetto di svalutazione nel corso dell'esercizio per complessivi 34.567 migliaia di euro in ragione del mutato contesto urbanistico.

Si rileva altresì che, come meglio descritto nella nota a commento delle voci "Fidejussioni e obbligazioni rilasciate a terzi", il contratto originario di acquisto prevede un aggiustamento del prezzo che la controllata Lenta Ginestra dovrebbe pagare all'approvazione di eventuali piani urbanistici che consentano la valorizzazione di tale area.

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

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

Ammontano a 4 migliaia di Euro (6 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011).

- **Prodotti finiti e merci**

Ammontano a 97 migliaia di Euro (191 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e sono rappresentati principalmente dalle rimanenze di prodotti destinati alla vendita e giacenti nei magazzini delle controllate Milanofiori 2000 per la gestione del punto vendita “Altromercato” a Milanofiori Nord, Azienda Agricola Triulza, Open Care e Compagnia della Rancia. Le merci di quest’ultima sono riconducibili a materiale commerciale relativo ai musical prodotti ed il valore è espresso al netto di un fondo svalutazione, pari a 29 migliaia di Euro (23 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011), iscritto per tenere in considerazione la non recuperabilità del valore di alcuni articoli riferiti a musical non più in programma per la stagione successiva.

Crediti verso clienti

- **Esigibili entro l’esercizio successivo**

Ammontano complessivamente a 11.449 migliaia di Euro (12.070 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31-dic-12			31-dic-11 Valore netto
	Credito	(Fondo svalutazione)	Valore netto	
Gruppo Bastogi	3.640	(749)	2.891	2.535
Gruppo Brioschi	4.727	(746)	3.981	3.152
Gruppo Forum	7.051	(3.224)	3.827	5.767
Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	754	(4)	750	616
	16.172	(4.723)	11.449	12.070

I crediti commerciali del Gruppo Bastogi ammontano complessivamente a 2.891 migliaia di Euro e si riferiscono a crediti commerciali per prestazioni di servizi ed altri crediti.

I crediti commerciali del Gruppo Brioschi ammontano complessivamente a 3.981 migliaia di Euro e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi, vendite immobiliari, rimborsi spese ed altri crediti commerciali.

I crediti commerciali del Gruppo Forum ammontano complessivamente a 3.827 migliaia di Euro e si riferiscono prevalentemente a crediti per realizzazione di eventi, per sponsorizzazioni, per affitti e servizi in relazione a manifestazioni, nonché per la vendita di musical a teatri italiani.

- **Esigibili oltre l'esercizio successivo**

Ammontano complessivamente a 54 migliaia di Euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2011) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31-dic-12			31-dic-11 Valore netto
	Credito	(Fondo svalutazione)	Valore netto	
Gruppo Brioschi	793	(739)	54	54
Gruppo Sintesi	2.414	(2.414)	0	0
	3.207	(3.153)	54	54

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

I crediti del Gruppo Brioschi si riferiscono al credito vantato dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare verso la società Immobiliare Paradiso di Cesarea in fallimento. Tali crediti sono coperti dal relativo fondo svalutazione per la parte non recuperabile.

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

Crediti verso controllate

Ammontano a 866 migliaia di Euro (821 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono ai crediti verso le società non consolidate con il metodo integrale:

- per 567 migliaia di Euro al credito verso Kolaze & Ghelon in liquidazione;
- per 299 migliaia di Euro al credito verso Forumnet Eventi in liquidazione.

Crediti verso collegate

- **Esigibili entro l'esercizio successivo**

Ammontano a 151 migliaia di Euro (136 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono a crediti verso società collegate per interessi maturati sui finanziamenti fruttiferi e prestazione di servizi vari e sono così suddivisi:

- per 86 migliaia di Euro al credito verso Generale di Costruzione;
- per 32 migliaia di Euro al credito verso Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 25 migliaia di Euro al credito verso Via Piranesi;
- per 8 migliaia di Euro al credito verso Rende One.

Crediti verso consociate

- **Esigibili entro l'esercizio successivo**

Ammontano a 298 migliaia di Euro (449 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e sono riconducibili principalmente ai crediti vantati verso la Società di cartolarizzazione

Initium, in relazione ai servizi di subservicing svolti dalla Brioschi Trading Immobiliare per la gestione dei crediti costituenti il portafoglio cartolarizzato dalla Initium stessa.

Crediti tributari

- **Esigibili entro l'esercizio successivo**

Ammontano a 9.161 migliaia di Euro (16.220 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31-dic-12	31-dic-11
Credito IVA	7.488	14.614
Erario c/crediti per ritenute	484	109
Altri crediti tributari	1.189	1.497
	9.161	16.220

Il credito IVA è principalmente attribuibile alle attività di sviluppo immobiliare realizzate dal Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare. La riduzione del credito IVA rispetto all'esercizio precedente è principalmente attribuibile alla vendita dell'immobile ad uso uffici denominato "U15" da parte della controllata Milanofiori 2000.

La voce "altri crediti tributari" ammonta a 1.187 migliaia di Euro e si riferisce principalmente a crediti nei confronti dell'erario chiesti a rimborso, esposti al netto di un fondo svalutazione di 650 migliaia di Euro (305 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011). L'incremento del fondo svalutazione crediti tributari è stato effettuato sulla base di un prudente apprezzamento degli Amministratori circa i valori di realizzo attesi sulla base dello status delle diverse posizioni.

Crediti per imposte anticipate

Ammontano a 6.155 migliaia di Euro (4.889 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono prevalentemente agli effetti fiscali sulle plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento, alle imposte anticipate iscritte sui fondi tassati, su perdite fiscali riportabili a nuovo, oltre che su interessi passivi non dedotti ed illimitatamente riportabili, iscritte da parte di alcune società appartenenti al Gruppo. L'iscrizione di tali imposte anticipate è stata effettuata, sussistendo la ragionevole aspettativa di redditi imponibili futuri.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate attività per imposte anticipate (stimabili in circa 31.137 migliaia di Euro) relative:

- per 8.630 migliaia di Euro alle perdite fiscali degli esercizi precedenti e del periodo in corso;
- per 22.507 migliaia di Euro ai costi con deducibilità differita e altre differenze temporanee.

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

Crediti verso altri

- **Esigibili entro l'esercizio successivo**

Ammontano a 2.406 migliaia di Euro (3.680 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e risultano così composti:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31-dic-12	31-dic-11
Crediti ipotecari	634	634
Anticipi per acquisto immobili	48	48
Anticipi a fornitori e professionisti	162	274
Crediti vs ministero spettacolo	69	137
Altri crediti	1.493	2.587
	2.406	3.680

La voce "Altri crediti" è relativa, per 689 migliaia di Euro al Gruppo Bastogi, e per 444 migliaia di Euro al Gruppo Forum, per 180 migliaia di Euro al Gruppo Sintesi e Raggio di Luna e per 180 migliaia di Euro al Gruppo Brioschi.

Gli altri crediti del Gruppo Bastogi includono principalmente 516 migliaia di Euro (688 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) relativi al credito verso la società Laureate Italy per la vendita della partecipazione Nuova Accademia per la parte scadente entro i 12 mesi.

A livello complessivo consolidato la riduzione della voce in oggetto è principalmente riconducibile agli oneri di urbanizzazione relativi al terreno di Milano, Via Gallarate per cui era stato richiesto il rimborso nel corso dell'esercizio precedente e che sono stati incassati in data 29 giugno 2012 per complessivi 1.204 migliaia di euro.

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

La voce "anticipi a fornitori e professionisti" include principalmente partite nei confronti di società di leasing.

- **Esigibili oltre l'esercizio successivo**

Ammontano a 83 migliaia di Euro (644 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e risultano così composti:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31-dic-12			31-dic-11
	Credito	(Fondo svalutazione)	Valore netto	Valore netto
Crediti in contenzioso	1.240	(1.240)	0	0
Depositi cauzionali	83	0	83	128
Altri crediti	0	0	0	516
	1.323	(1.240)	83	644

I crediti in contenzioso includono, per 1.110 migliaia di Euro, il credito vantato da Bastogi nei confronti di Alifin Italiana per la cessione, avvenuta nel 1985, della partecipazione Delta che, a seguito della messa in liquidazione della società è stato completamente svalutato nel 1992.

La variazione della voce "Altri crediti" rispetto all'esercizio precedente è principalmente attribuibile all'azzeramento della quota residua di credito esigibile oltre l'esercizio vantato verso la società Laureate Italy srl per la vendita della partecipazione Nuova Accademia.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

• Altri titoli

Ammontano a 118 migliaia di Euro (18 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e sono così composti:

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

L'incremento della voce in oggetto è costituito dall'acquisto da parte della capogruppo di n. 1.600 azioni della Banca Popolare di Vicenza.

Disponibilità liquide

Il saldo al 31 dicembre 2012 è rappresentato dalla liquidità presente nelle seguenti società:

Valori espressi in Migliaia di Euro

	31-dic-12	31-dic-11	Variazioni
Depositi bancari:			
Raggio di Luna S.p.A.	96	8	88
Gruppo Bastogi	621	849	(228)
Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare	4.435	1.442	2.993
Gruppo Forumnet Holding	877	960	(83)
Gruppo Sintesi	44	111	(67)
Altre	144	13.067	(12.923)
	6.217	16.437	(10.220)
Assegni	2	1	1
Denaro e valori in cassa	134	122	12
TOTALE	6.353	16.560	(10.207)

Al 31 dicembre 2012 i depositi bancari del Gruppo Brioschi ricomprendono 10 migliaia di Euro (64 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) soggette a vincolo di utilizzo, in

considerazione delle previsioni contrattuali del finanziamento in capo alla controllata Milanofiori 2000.

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

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Ammontano complessivamente a 1.247 migliaia di Euro (1.228 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono principalmente:

- per 710 migliaia di Euro a risconti su affitti passivi, costi pubblicitari e costi per servizi di competenza dell'esercizio successivo;
- per 301 migliaia di Euro a risconti su costi di intermediazione della controllata indiretta Milanofiori 2000;
- per 153 migliaia di Euro a risconti su polizze assicurative.

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Patrimonio netto di Gruppo

Il Capitale Sociale al 31 dicembre 2012 è pari a 40.630.100 Euro suddiviso in 40.630.100 azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valori espressi in migliaia di Euro

	Capitale Sociale	Riserva di rivalutazione	Riserva legale	Altre riserve	Utili (perdite) a nuovo	Utile (perdita) d'esercizio	Totale patrimonio netto di Gruppo
Saldo al 31/12/2009	40.630	8.069	6.096	113.401	(111.267)	6.274	63.203
Destinazione del risultato		(1.641)			7.915	(6.274)	0
Risultato d'esercizio 31/12/10						(15.195)	(15.195)
Saldo al 31/12/2010	40.630	6.428	6.096	113.401	(103.352)	(15.195)	48.008
Destinazione del risultato					(15.195)	15.195	0
Risultato d'esercizio 31/12/11						10.739	10.739
Saldo al 31/12/2011	40.630	6.428	6.096	113.401	(118.547)	10.739	58.747
Destinazione del risultato		(1.517)			12.256	(10.739)	0
Risultato d'esercizio 31/12/12						(28.348)	(28.348)
Saldo al 31/12/2012	40.630	4.911	6.096	113.401	(106.291)	(28.348)	30.399

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

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

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

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

Valori espressi in migliaia di Euro

	Risultato d'esercizio	Patrimonio Netto
Bilancio civilistico della Controllante	(3.483)	181.895
Eliminazione del valore delle partecipazioni consolidate:		
- Differenza tra valore di carico delle partecipazioni e valore proquota del patrimonio netto contabile e del risultato d'esercizio		(163.481)
- Risultati, pro- quota conseguiti dalle società consolidate al netto delle svalutazioni delle partecipazioni	(24.901)	
- Maggiori valori attribuiti all'attivo delle partecipate dirette e indirette	(728)	33.083
Eliminazione di utili infragruppo al netto del relativo effetto fiscale e della quota di terzi	941	(24.191)
Contabilizzazione dei contratti di leasing finanziari secondo la metodologia finanziaria al netto del relativo effetto fiscale	20	(12)
Altre	(26)	3.276
Bilancio consolidato del Gruppo*	(28.177)	30.570
*La riconciliazione sopra esposta è stata effettuata partendo già dal subconsolidato della Bastogi S.p.A. e della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.		

Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto pari a 86.563 migliaia di Euro (rispetto a 104.760 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011), riguarda principalmente il capitale e riserve dei soci di minoranza del Gruppo Bastogi, Brioschi Sviluppo Immobiliare e della società Muggiana.

Fondi per rischi ed oneri

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

Ammonta a 23.894 migliaia di Euro (35.149 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) ed è costituito da imposte differite, prevalentemente relative agli effetti fiscali calcolati sulle allocazioni effettuate sugli immobili e terreni in sede di primo consolidamento al 30 giugno 2004 del Gruppo Sintesi in Raggio di Luna e sulle successive allocazioni

rivenienti dalle operazioni effettuate, nonché agli effetti fiscali differiti connessi con le differenze temporanee tra i valori civilistici dei beni immobili e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, originatesi in conseguenza della rivalutazione ex L. 2/2009 effettuata al 30 giugno 2009 ai soli fini civilistici dalle controllate Sintesi e Forum Immobiliare.

La riduzione della voce in oggetto nel corso del presente esercizio è principalmente attribuibile:

- alla contabilizzazione degli effetti fiscali (rilascio di fondo imposte differite) conseguenti la svalutazione dell'area di Monza, località Cascinazza, di proprietà della società controllata Lenta Ginestra; si rimanda alla voce "Rimanenze" per maggiori dettagli;
- all'iscrizione in alcune società controllate di imposte anticipate derivanti da benefici attesi su perdite fiscali. La contabilizzazione di tali benefici è avvenuta a riduzione del fondo imposte differite precedentemente costituito e nei limiti per cui, in ragione delle menzionate perdite, non è prevista originarsi negli esercizi futuri alcuna passività fiscale.

• Altri fondi

La composizione della voce è la seguente:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31/12/2012	31/12/2011	variazione
<i>per contenziosi</i>			
- Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	1.749	1.760	(11)
- Gruppo Forum	609	787	(178)
- Gruppo Bastogi	548	473	75
- Gruppo Brioschi	2.237	2.236	1
totale	5.143	5.256	(113)
<i>relativi a partecipazioni</i>			
- Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	266	0	266
- Gruppo Forum	12	12	0
- Gruppo Brioschi	0	15	(15)
totale	278	27	251
<i>Altri rischi</i>			
- Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	631	301	330
- Gruppo Bastogi	551	556	(5)
- Gruppo Brioschi	1.845	1.849	(4)
totale	3.027	2.706	321
Totale generale	8.448	7.989	459

Ammontano a 9.448 migliaia di Euro (7.989 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono prevalentemente:

- per 3.663 migliaia di Euro (3.615 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) ad un contenzioso in essere di Sintesi e Brioschi con un comune lombardo, prudenzialmente integrato degli interessi dovuti in caso di soccombenza. Per maggiori informazioni si rimanda alla Relazione sulla gestione al paragrafo “Principali contenziosi in essere”;
- per 1.099 migliaia di Euro al gruppo Bastogi, di cui 549 migliaia di Euro si riferiscono a passività ed oneri stimati relativi ai contenziosi in essere e per 550 migliaia di Euro a residue passività connesse alle società del comparto alberghiero;
- per 526 migliaia di Euro si riferiscono agli oneri futuri connessi con il fair value negativo di uno strumento derivato di negoziazione posseduto dalla controllata Milanofiori 2000;
- per 168 migliaia di Euro per contenziosi in corso di All Events;
- per 219 migliaia di Euro a Forumnet per possibili passività derivanti da avviso di accertamento riguardanti la tassa smaltimento dei rifiuti solidi e urbani
- per 416 migliaia di Euro ai rischi diversi di Brioschi Sviluppo Immobiliare principalmente relativi all’assunzione da parte della stessa di oneri futuri afferenti la progettazione del complesso immobiliare situato a Lacchiarella, intervenuta nell’ambito di cessione del terreno stesso alla Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 409 migliaia di Euro ai rischi diversi delle Arcate, relativi ai contenziosi in essere;

Il fondo rischi su partecipazioni si riferisce alla svalutazione della Forumnet Eventi in liquidazione per 12 migliaia di Euro ed alla svalutazione in Kolaze & Ghelon in liquidazione per 266 migliaia di Euro.

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

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO

Il trattamento di fine rapporto ammonta a 3.316 migliaia di Euro (3.169 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) ed evidenzia quanto maturato a tale titolo dal personale dipendente al 31 dicembre 2012 in base alle norme contrattuali ed alle disposizioni legislative vigenti.

DEBITI

Debiti verso soci per finanziamenti

- **Esigibili entro l’esercizio successivo**

Ammontano a 224 migliaia di Euro (importo non presente al 31 dicembre 2011) e si riferiscono al debito verso il socio di minoranza Amafin spa relativo ad un finanziamento fruttifero di interessi calcolati al tasso euribor 1 mese maggiorato di uno spread erogato alla società Milanofiori Energia.

Debiti verso banche

Ammontano a 334.208 migliaia di Euro (357.313 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e sono imputabili come dal prospetto di seguito riportato:

Valori espressi in migliaia di Euro

	C/c e altri		Finanziamenti		Mutui ipotecari		di cui oltre 5 anni
	Q.te a breve	Q.te a lungo	Q.te a breve	Q.te a lungo	Q.te a breve	Q.te a lungo	
Sintesi spa - Finanziamento in pool			6.627	39.373			
Camabo srl - immobile in Milano via Darwin					134	139	
Forum Immobiliare - "Forum" di Assago (MI)					1.781	10.330	2.892
All Events - Palazzo dello Sport di Roma					2.082	5.291	451
Varsity srl - immobili in Milano					252	3.885	2.941
ISN srl	301						
	301	-	6.627	39.373	4.249	19.645	6.284
Gruppo Brioschi							
Brioschi Sviluppo Imm. spa	717	5	28.880				
Brioschi Sviluppo Imm. spa - immobile in Milano via Darwin Lotto 2			6.000		33.000		
Brioschi Sviluppo Imm. spa - immobile in Milano via Darwin Edificio 16 - 17					833	3.611	
Brioschi Sviluppo Imm. spa - immobile in Monza					266		
Brioschi Sviluppo Imm. spa - ed. 8 Via Darwin					430	1.993	356
Brioschi Sviluppo Imm. spa - titoli fondo Numeria					2.500		
Brioschi Sviluppo Imm. spa - immobile in Milano via Darwin Edificio 1						2.800	1.905
Brioschi Sviluppo Imm. spa - complesso imm. in Milano via Darwin (ex Costanza)					839	4.504	2.218
Brioschi Sviluppo Imm. spa - complesso imm. in Latina (ex Immobiliare Latinafiori)					796	3.972	1.808
Bright	84		3.000				
Bright - Residenza convenzionata in Assago	-				16	669	568
MIP 2 srl - immobile in via Mameli (CA)	142				99	1.860	1.496
Maimai - immobile a Rottofreno (Piacenza)					559	5.313	3.555
S'Isca Manna - immobili in Sardegna	364		382		145	404	22
S'Isca Manna - albergo a Courmayeur					109	317	
Lenta Ginestra - finanziamento connesso all'acquisto di Istedin			30.000				
Lenta Ginestra - altri	1.753						
Milanofiori 2000 - finanziamento in pool	143		17.440	66.351			46.566
Milanofiori 2000 - ed. U27 area D4				11.917			
Milanofiori Energia - centrale di cogenerazione					601	6.035	3.984
	3.203	5	85.702	78.268	40.193	31.478	62.478
Gruppo Bastogi							
Bastogi spa	24		7.500				
Open Care spa	189						
GDA - Open Care Trasporti srl	85						
Società del Palazzo del Ghiaccio - immobile Via Piranesi					395	4.801	3.233
Frigoriferi Milanese spa - immobile Via Piranesi	27				714	11.429	5.714
	325	-	7.500	-	1.109	16.230	8.947
Totale	3.829	5	99.829	117.641	45.551	67.353	77.709
Totale debiti verso banche a breve termine	149.209						
Totale debiti verso banche oltre i 12 mesi di cui oltre i 5 anni	184.999						77.709

Il 13 giugno 2012 il finanziamento in pool rilasciato alla controllata Sintesi è stato rinegoziato e pertanto prorogato sino al 31 dicembre 2016.

Tale finanziamento è supportato da garanzie prestate dalla Società e dalla controllante Raggio di Luna nelle forme di pegno sul 51% delle quote sociali di Camabo srl da parte di Sintesi oltre che di fideiussione rilasciata da Raggio di Luna S.p.A. in qualità di controllante per un importo massimo di 100 milioni di euro. Il finanziamento richiede il mantenimento di un prefissato rapporto di loan to value ("LTV") tra il valore del principale asset di proprietà di Sintesi (area di Rozzano, detenuta indirettamente tramite il 51% di Camabo) ed il finanziamento in oggetto. Il mancato rispetto del parametro obiettivo attribuisce la facoltà al pool bancario di richiedere un parziale rientro dell'esposizione debitoria complessiva, nei limiti sufficienti a ripristinare il valore minimo di LTV definito contrattualmente. Al 31 dicembre 2012 il prefissato rapporto di LTV non è stato rispettato ed una quota di debito pari a 1.627 migliaia di euro è stata contabilmente riclassificata come impegno a breve verso il sistema bancario. Alla data odierna il sistema bancario non ha peraltro manifestato l'intenzione di richiedere il rimborso anticipato dell'importo in oggetto. Per ulteriori informazioni si veda anche la Relazione sulle gestione.

Il mutuo della controllata Sintesi acceso presso il Monte Paschi (66 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) è stato estinto a seguito del versamento dell'ultima rata in scadenza il 25 settembre 2012.

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

- Camabo: mutuo acceso con la Banca Popolare di Sondrio e a valere sull'immobile in Milano, via Darwin. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

importo originario:	1.200 migliaia di Euro
tasso di riferimento:	Euribor 3 mesi
periodicità pagamenti:	trimestrale posticipato
rata:	costante
numero rate:	40

Detto mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile in Milano, per 2.040 migliaia di Euro.
Non vi sono rate in scadenza oltre i cinque anni.
A seguito della adesione alla moratoria sui debiti bancari, la scadenza del mutuo in oggetto è stata ridefinita al 31 ottobre 2014 con una dilazione di 12 mesi.
- Forum Immobiliare: mutuo erogato dalla Banca Popolare di Lodi alle seguenti condizioni:

importo originario:	25.000 migliaia di Euro
tasso di riferimento:	Euribor 6 mesi
periodicità pagamenti:	semestrale posticipato
rata:	costante
numero rate:	30

Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 2.892 migliaia di Euro.
Detto mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile uso polisportivo Forum in Assago (Mi), per 50.000 migliaia di Euro e da fidejussione emessa dalla consociata Sintesi S.p.A. pari a 25.000 migliaia di Euro.
A seguito della adesione alla moratoria sui debiti bancari, la scadenza del mutuo in oggetto è stata ridefinita al 25 marzo 2019 con una dilazione di 12 mesi.
Nel marzo 2009, ai fini della copertura del rischio di fluttuazione dei tassi d'interesse, è stato stipulato con Unicredit Corporate Banking un contratto di

Interest Rate Swap su tale finanziamento per un nozionale di 16,5 milioni di Euro, tasso di riferimento 2,99% e scadenza marzo 2018.

- All Events: mutuo erogato dall'Istituto del Credito Sportivo alle seguenti condizioni:
importo originario: 10.329 migliaia di Euro
tasso: 4,25% nominale annuo
periodicità pagamenti: semestrale posticipato
rata: costante
numero rate: 20
Il mutuo è assistito da fideiussione prestata, per conto della società, dalla Banca Popolare di Lodi a favore della Società per conto della controllante indiretta Forumnet Holding e dalla consociata Sintesi.
A seguito della adesione alla moratoria sui debiti bancari, la scadenza del mutuo in oggetto è stata ridefinita al 30 novembre 2015 con una dilazione di 12 mesi.
Non vi sono rate in scadenza oltre i cinque anni.
- All Events: mutuo erogato dall'Istituto del Credito Sportivo alle seguenti condizioni:
importo originario: 3.347 migliaia di Euro
tasso: 4,25% nominale annuo
periodicità pagamenti: semestrale posticipato
rata: costante
numero rate: 20
Il mutuo è assistito da fideiussione prestata, per conto della società, dalla Banca Popolare di Lodi a favore della Società per conto della controllante indiretta Forumnet Holding e dalla consociata Sintesi.
A seguito della adesione alla moratoria sui debiti bancari, la scadenza del mutuo in oggetto è stata ridefinita al 30 novembre 2015 con una dilazione di 12 mesi.
Non vi sono rate in scadenza oltre i cinque anni.
- All Events: mutuo erogato dall'Istituto del Credito Sportivo alle seguenti condizioni:
importo originario: 3.452 migliaia di Euro
tasso: 4,25% nominale annuo
periodicità pagamenti: semestrale posticipato
rata: costante
numero rate: 18
Il mutuo è assistito da fideiussione prestata, per conto della società, dalla Banca Popolare di Lodi a favore della Società per conto della controllante indiretta Forumnet Holding e dalla consociata Sintesi.
A seguito della adesione alla moratoria sui debiti bancari, la scadenza del mutuo in oggetto è stata ridefinita al 31 ottobre 2018 con una dilazione di 12 mesi.
Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 451 migliaia di Euro.
- Varsity: mutuo acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
importo originario: 4.500 migliaia di Euro
tasso di riferimento: Euribor 6 mesi
periodicità pagamenti: semestrale posticipato
rata: costante
numero rate: 30

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

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

Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 2.941 migliaia di Euro.

- Brioschi Sviluppo Immobiliare: mutuo acceso con Unicredit per complessivi 33 milioni di euro a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin Lotto 2. Il rimborso di tale mutuo, unitamente al finanziamento aggiuntivo di 6 milioni di euro è integralmente previsto per il 31 ottobre 2013, anche in ragione delle modifiche contrattuali che hanno allineato le rate scadute per complessivi 15.600 migliaia di euro alla scadenza finale del finanziamento inizialmente prevista al 30 aprile 2013 e successivamente posticipata al 31 ottobre 2013. Sono attualmente in corso trattative per la ridefinizione dello stesso nel medio-lungo periodo nell'ambito della più ampia ridefinizione della situazione finanziaria di gruppo. Le ulteriori principali condizioni del mutuo in oggetto vengono riepilogate nel seguito:
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 66.000 migliaia di euro mentre l'importo originario del finanziamento aggiuntivo da ipoteca per 12.000 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 potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il parziale rimborso anticipato. Alla data di bilancio i suddetti parametri risultano rispettati.
- Brioschi Sviluppo Immobiliare: mutuo ipotecario fondiario, stipulato il 29 marzo 2011 con la Banca Popolare dell'Emilia Romagna, a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin edifici 16 e 17. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: per un importo pari al 50% in rate semestrali e per il restante 50% in un'unica soluzione alla scadenza del 31 dicembre 2015;
 - scadenza: 2015;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 9.000 migliaia di euro.
- Brioschi Sviluppo Immobiliare: mutuo ipotecario erogato da Barclays Bank sull'immobile di Milano, via Darwin 20/22 edificio 08. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate trimestrali posticipate;
 - durata: 2018;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 7.200 migliaia di euro;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 356 migliaia di euro.
- per 2.500 migliaia di euro al mutuo chirografario erogato a Brioschi Sviluppo Immobiliare. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: rate trimestrali posticipate;
 - durata: 2015;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da pegno diretto su 20 quote del fondo

Numeria Sviluppo Immobiliare.

- Brioschi Sviluppo Immobiliare: mutuo ipotecario erogato dalla Banca Monte dei Paschi di Siena, (ex Banca Agricola Mantovana) a Bastogi sull'immobile di Monza, e attribuito a Brioschi in sede di scissione nel 2008 coerentemente con l'attribuzione dell'immobile. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
rimborso: rate semestrali posticipate;
durata: 2013;
tasso di riferimento: Euribor 6 mesi;
l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 2.082 migliaia di euro.
- Brioschi Sviluppo Immobiliare: mutuo ipotecario fondiario erogato dalla Banca Popolare di Vicenza, 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;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 5.600 migliaia di euro.
- Brioschi Sviluppo Immobiliare (erogato alla società controllata Costanza, incorporata nella Brioschi Sviluppo Immobiliare): mutuo acceso con Banca Popolare di Novara a valere sul complesso in Via Darwin. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
rimborso: rate semestrali posticipate;
scadenza: 2021;
tasso di riferimento: Euribor 6 mesi;
l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 16.000 migliaia di Euro;
il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 2.218 migliaia di Euro;
Nel marzo 2009 è stato stipulato, con finalità di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse, un contratto di Interest Rate Swap su tale finanziamento per un nozionale di 6,2 milioni di Euro, tasso di riferimento al 3,2% e scadenza 30 luglio 2020.
- Brioschi Sviluppo Immobiliare (erogato alla società controllata Immobiliare Latinafiori, incorporata nella Brioschi Sviluppo Immobiliare): mutuo acceso con Banca Popolare di Novara a valere sul complesso a Latina. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
rimborso: rate semestrali posticipate;
scadenza: 2020;
tasso di riferimento: Euribor 6 mesi;
l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 15.000 migliaia di Euro;
il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 1.808 migliaia di Euro.
Nel marzo 2009 è stato stipulato, con finalità di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse, un contratto di Interest Rate Swap su tale finanziamento per un nozionale di 5,6 milioni di Euro, tasso di riferimento al 3,18% e scadenza 31 dicembre 2019.
- Bright: quota residua mutuo ipotecario (originariamente pari a 6.000 migliaia di euro) contratto con il Credito Artigiano, in fase di pre-ammortamento, le cui condizioni principali sono le seguenti:

rimborso: rate trimestrali posticipate – inizio ammortamento dal 31 marzo 2013;
scadenza: 31 marzo 2036;
tasso di riferimento: euribor a 3 mesi più uno spread.

L'importo del mutuo è garantito da ipoteca residua per 1.231 migliaia di euro. Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 568 migliaia di euro. Tale finanziamento, strutturato nella forma di mutuo ipotecario, finalizzato alla copertura dei costi connessi alla realizzazione del complesso immobiliare destinato alla residenza convenzionata nel Comune di Assago nel comparto D4, è stato in gran parte rimborsato tramite l'accollo da parte di alcuni acquirenti o l'estinzione al momento del rogito delle unità immobiliari.

- Mip2: mutuo acceso con Banca Intesa a valere sull'immobile a Cagliari in via Mameli. Le condizioni di tale mutuo, entrato in ammortamento nel 2011, sono le seguenti:
durata 20 anni
scadenza: 28/02/2031
tasso di riferimento: Euribor 6 mesi + spread
garanzie: l'importo originario è garantito da ipoteca per 4.648 migliaia di euro
rimborso: rate mensili posticipate
il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 1.496 migliaia di euro.
- S'Isca Manna: mutuo a valere sull'edificazione di una unità abitativa in Domus De Maria. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
rimborso: rate semestrali posticipate
scadenza: 2019-2020
tasso di riferimento Euribor 6 mesi
L'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 4.191 migliaia di Euro ed era frazionato su 39 unità;
il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 22 migliaia di euro.
- S'Isca Manna: mutuo a valere sugli immobili di Pula. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
durata: 15 anni
rimborso: 30 rate semestrali posticipate
tasso di riferimento Euribor 6 mesi
L'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 2.200 migliaia di Euro (Si veda in tabella la voce "S'Isca Manna - Immobili in Sardegna").
- S'Isca Manna: mutuo a valere sull'immobile di Courmayeur. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
durata: 15 anni
rimborso: 30 rate semestrali posticipate
tasso di riferimento Euribor 6 mesi.
L'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 2.200 migliaia di Euro.
- Maimai: mutuo ipotecario erogato da Unicredit a valere sull'immobile sito in Rottofreno (Piacenza).
Le principali condizioni del suddetto mutuo sono si seguito riportate:
importo originario: 7.000 migliaia di euro
durata: 15 anni;

rimborso: 30 rate semestrali posticipate;

tasso di riferimento: tasso Euribor a 6 mesi.

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

L'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro; il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 3.555 migliaia di euro.

- Milanofiori Energia: mutuo ipotecario (pari a 7 milioni di euro) contratto con l'istituto bancario Banca Popolare di Novara, le cui condizioni principali sono le seguenti:
rimborso: rate trimestrali posticipate;
scadenza: 31 dicembre 2024;
tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread;
l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14 milioni di euro;
il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 3.518 migliaia di euro.
- Milanofiori Energia: mutuo ipotecario (pari a 750 migliaia di euro) contratto con l'istituto bancario Banca Popolare di Novara, le cui condizioni principali sono le seguenti:
rimborso: rate trimestrali posticipate;
scadenza: 31 marzo 2025;
tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread;
l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 1.500 migliaia di euro;
il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 466 migliaia di euro.
- Società del Palazzo del Ghiaccio: mutuo a valere sull'immobile denominato "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi 10-14 a Milano.
Il valore complessivo del mutuo è di 6.200 migliaia di Euro. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
durata: 16 anni;
rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
tasso di riferimento: Euribor 6 mesi;
l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 11.160 migliaia di Euro.
A seguito della adesione alla moratoria sui debiti bancari, la scadenza del mutuo in oggetto è stata ridefinita al 1 luglio 2024 con una dilazione di 12 mesi.
Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 3.233 migliaia di Euro.
- Frigoriferi Milanesi: mutuo a valere sull'immobile in via Piranesi a Milano. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - durata: 16 anni;
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi;
 - scadenza: 27/07/2021
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 33.600 migliaia di Euro;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 5.714 migliaia di Euro.Si segnala che è in essere, con finalità di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse, un contratto di Interest Rate Swap su tale finanziamento per un nozionale originario di 15,7 milioni di euro (importo uguale al debito residuo al momento della sottoscrizione dell' IRS), tasso di riferimento al 3,14% e scadenza 27 luglio 2020.

A seguito della adesione alla moratoria sui debiti bancari, la scadenza del mutuo in oggetto è stata ridefinita al 27 luglio 2021 con una dilazione di 12 mesi.

I finanziamenti diversi dai precedenti sono prevalentemente relativi a:

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

- per 9.000 migliaia di euro al finanziamento stipulato da Brioschi Sviluppo Immobiliare con la Banca Popolare di Lodi, ora incorporata nel Banco Popolare; alla data di bilancio il piano di rimborso prevede una rata di 2.500 migliaia di euro scaduta il 31 dicembre 2012, 3.000 migliaia di euro in scadenza entro il 30 giugno 2013 e 3.500 migliaia di euro entro il 31 dicembre 2013; sono attualmente in corso di ridefinizione con la controparte bancaria gli accordi complessivi di rimborso;
- per 14.000 migliaia di Euro al finanziamento concesso dalla Banca Popolare di Milano a Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 4.870 migliaia di euro al finanziamento concesso dalla Banca Unicredit a Brioschi Sviluppo Immobiliare; detto finanziamento è stato prorogato al 31 ottobre 2013 in attesa di una rimodulazione nel medio-lungo periodo nell'ambito della più generale ridefinizione della situazione finanziaria di gruppo;
- per 1.010 migliaia di euro al finanziamento concesso dalla Banca Intermobiliare a Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 2.500 migliaia di Euro al finanziamento concesso dalla Banca Popolare di Novara a Bastogi;
- per 5.000 migliaia di Euro al finanziamento concesso da Unicredit a Bastogi;
- per 382 migliaia di Euro al finanziamento concesso dal Credito Artigiano a S'Isca Manna;
- per 30.000 migliaia di euro al finanziamento in capo alla società Lenta Ginestra sotto forma di apertura di credito ipotecaria, per un importo massimo di euro 30 milioni con scadenza originaria 31 dicembre 2013. In particolare a seguito delle svalutazioni dell'area di Monza non risultano rispettati gli obblighi finanziari previsti contrattualmente (rapporto indebitamento patrimonio netto inferiore a 2,5) e pertanto l'istituto erogante, sebbene alla data della presente non abbia manifestato alcuna volontà in tale direzione, potrebbe formalmente chiedere il rimborso anticipato. Sono attualmente in corso di verifica ed approfondimento con la controparte bancaria alcune ipotesi di soluzione della problematica. Su tale finanziamento viene applicato un tasso di interesse pari al tasso euribor a tre mesi maggiorato di uno spread. Occorre infine segnalare, che il finanziamento in oggetto risulta contro garantito dalla controllante diretta Brioschi Sviluppo Immobiliare pro quota, nonché da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per un importo di 50.400 migliaia di euro;
- per 15.000 migliaia di Euro alla Tranche B (in scadenza il 30 giugno 2013) del finanziamento concesso dalla Banca Intesa a Milanofiori 2000; per maggiori informazioni si veda il paragrafo successivo;
- per 2.440 migliaia di Euro alla quota esigibile entro l'esercizio della Tranche A del finanziamento concesso dalla Banca Intesa a Milanofiori 2000; per maggiori informazioni si veda il paragrafo successivo;
- per 3.000 migliaia di Euro al contratto di finanziamento stipulato con la Banca Popolare di Intra dalla società controllata Bright Srl nella forma tecnica dello scoperto di conto corrente, e garantito da fideiussione rilasciata dalla controllante diretta Brioschi Sviluppo Immobiliare per 4.000 migliaia di euro; si segnala che detta linea è giunta a scadenza il 15 gennaio 2013 e sono

- attualmente in corso di ridefinizione i termini di rimborso nell'ambito della più generale ridefinizione della situazione finanziaria di gruppo;
- per 6.627 migliaia di Euro al finanziamento in pool rinegoziato dalla società Sintesi nel giugno 2012 come meglio descritto in precedenza.

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

- per 66.351 migliaia di Euro si riferiscono alla quota oltre l'esercizio del finanziamento ipotecario (Tranche A e B) sottoscritto da Milanofiori 2000 il 27 luglio 2011; nel mese di novembre è stato ottenuto il differimento al 30 giugno 2013 dell'obbligo di rimborso di una rata di 15 milioni di euro, scaduta nel mese di giugno 2012.
Le principali condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - scadenza: 2029;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 46.566 migliaia di euro;
 - l'importo originario del finanziamento è garantito da ipoteca per 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;
- per 39.373 migliaia di Euro al finanziamento in pool rilasciato alla società Sintesi nel 2010 come meglio descritto in precedenza;
- per 11.917 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 finalizzato principalmente al completamento dei lavori di costruzione dell'edificio denominato "U27", di complessivi 22.000 mq circa, ubicato nell'area D4 del complesso Milanofiori Nord, in Comune di Assago, destinato ad ospitare la sede di Nestlé Italiana a partire dal 2014. Il finanziamento ha una durata di diciotto mesi più due giorni e potrà essere esteso per ulteriori otto anni e sei mesi. È suddiviso in quattro distinte linee e prevede il rilascio di garanzie a favore delle banche, tra cui l'iscrizione di un'ipoteca sull'area per 96.600 migliaia di euro.

Conti correnti aperti presso primari istituti di credito riferiti:

- per 301 migliaia di Euro al debito verso Istituti di credito della società I.S.N.;
- per 24 migliaia di Euro all'esposizione bancaria relativa ai rapporti di conto corrente della società Bastogi;
- per 143 migliaia di Euro al debito verso Istituti di credito della società Milanofiori 2000;
- per 364 migliaia di Euro al fido utilizzato dalla controllata S'Isca Manna sul Banco di Sardegna e sulla Banca di Cagliari;
- per 142 migliaia di Euro al fido utilizzato dalla controllata Mip2 sul Banco di Sardegna;

- per 240 migliaia di Euro al fido utilizzato dalla controllata Lenta Ginestra sulla Banca Nazionale del Lavoro;
- per 1.513 migliaia di Euro al fido utilizzato dalla controllata Lenta Ginestra sulla Banca Intermobiliare;
- per 706 migliaia di Euro al debito verso Istituti di credito della società Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 189 migliaia di Euro al debito verso Istituti di credito della società Open Care;
- per 85 migliaia di Euro al debito verso Istituti di credito della società GDA - Open Care Trasporti;
- per 27 migliaia di Euro al debito verso Istituti di credito della società Frigoriferi Milanesi;
- per 63 migliaia di Euro al debito verso la Banca Popolare di Intra della controllata Bright.

Debiti verso altri finanziatori

• Esigibili entro l'esercizio successivo

Ammontano a 3.708 migliaia di Euro (3.237 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono principalmente alla quota a breve del debito verso le società di leasing in relazione ai contratti di leasing contabilizzati secondo la metodologia finanziaria. La voce si riferisce principalmente:

- per 2.361 migliaia di Euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato a dicembre 2009 dalla controllata Milanofiori 2000;
- per 402 migliaia di Euro al Teatro della Luna della Forum Immobiliare;
- per 644 migliaia di Euro ai mobili e arredi per gli alberghi di Napoli e di Milano di H2C Gestioni;
- per 185 migliaia di Euro all'immobile "Il Feudo" a Quartu S.Elena (Cagliari) della S'Isca Manna.

La voce include inoltre 103 migliaia di Euro relativi a debiti verso altri finanziatori della Spettacoli Internazionali.

• Esigibili oltre l'esercizio successivo

Ammontano a 57.731 migliaia di Euro (60.623 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono alla quota a lungo del debito verso le società di leasing. In dettaglio si riferiscono principalmente:

- per 49.109 migliaia di Euro al contratto di vendita e retrolocazione della controllata Milanofiori 2000;
- per 4.610 migliaia di Euro al debito verso la società di leasing per il Teatro della Luna della Forum Immobiliare;
- per 1.591 migliaia di Euro al contratto di locazione finanziaria relativo all'immobile "Il Feudo" a Quartu S. Elena (Cagliari) della S'Isca Manna;
- per 2.411 migliaia di Euro ai mobili e arredi per gli alberghi di Napoli e di Milano di H2C Gestioni anch'essi oggetto di contratto di vendita e retro locazione a livello di Gruppo.

La quota dovuta oltre i 5 esercizi è pari a 42.684 migliaia di Euro, così dettagliata:

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

Acconti

- **Esigibili entro l'esercizio successivo**

Ammontano a 2.917 migliaia di Euro (5.299 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011), e si riferiscono principalmente:

- per 1.079 migliaia di Euro agli acconti versati dal cliente Nestlè alla società Milanofiori 2000 per le personalizzazioni richieste nella costruzione dell'edificio U27 (del comparto di Milanofiori Nord); tali opere, approvate e concordate con il cliente, alla data di redazione del presente bilancio, non risultano totalmente eseguite;
- per 646 migliaia di Euro ad acconti versati a titolo di caparra a Milanofiori 2000 sui preliminari di vendita immobiliare, principalmente riferiti alle residenze "R1" nell'area D4 in Assago (Milano);
- per 227 migliaia di Euro agli acconti da clienti ricevuti dalla S'isca Manna alla sottoscrizione dei compromessi relativi all'acquisto di villette nel comparto denominato "I Lentischi" in Domus De Maria (Cagliari);
- per 720 migliaia di Euro agli acconti ricevuti dalla Mip2 alla sottoscrizione dei preliminari di vendita degli appartamenti ubicati a Cagliari;
- per 130 migliaia di Euro ad acconti versati a titolo di caparra a Bright sui preliminari di vendita immobiliare, principalmente riferiti alle residenze convenzionate "R3" nell'area D4 in Assago (Milano).

Debiti verso fornitori

- **Esigibili entro l'esercizio successivo**

Ammontano a 44.630 migliaia di Euro (42.223 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, inclusi i debiti per ritenute a garanzia dei progetti immobiliari in via di sviluppo.

La composizione della voce è così imputabile:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31/12/2012	31/12/2011	variazione
Gruppo Brioschi	34.431	31.954	2.477
Gruppo Bastogi	3.257	2.933	324
Gruppo Forumnet	5.489	5.810	(321)
Gruppo Sintesi	424	524	(100)
Raggio di Luna spa	953	772	181
Gruppo Raggio di Luna	76	230	(154)
Totale	44.630	42.223	2.407

I debiti verso fornitori del Gruppo Brioschi sono attribuibili principalmente ai debiti sostenuti da Milanofiori 2000 per i lavori di sviluppo dell'area D4 e da Brioschi Sviluppo Immobiliare per i lavori di edificazione dell'area in via Darwin a Milano denominata "Lotto 2".

Debiti verso controllate

Ammontano a 122 migliaia di Euro (115 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono ai debiti verso le società controllate non consolidate Porta Ticinese, Forumnet Eventi in liquidazione e Kolaze & Ghelon in liquidazione.

Debiti verso collegate

Ammontano a 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 Sviluppo Immobiliare a dicembre 2012 e versate parzialmente per 100 migliaia di Euro a maggio 2013.

Debiti verso consociate

Ammontano a 2.530 migliaia di Euro (1.931 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono principalmente ai debiti di Bright verso Initium a fronte dell'assunzione di debiti in conseguenza dell'aggiudicazione di immobili in sede di aste giudiziarie afferenti procedure esecutive immobiliari in cui Initium risultava creditrice ipotecaria.

Debiti tributari

Ammontano a 13.308 migliaia di Euro (15.527 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono principalmente:

- per 3.041 migliaia di Euro a debiti per IRAP;
- per 4.535 migliaia di Euro a debiti per IRES;
- per 4.358 migliaia di Euro a debiti per imposte sugli immobili relativi ad ICI per l'esercizio 2011 e ad IMU per l'esercizio 2012;
- per 608 migliaia di Euro a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 463 migliaia di Euro al debito per l'imposta una tantum, sostitutiva dell'imposta sui redditi, dovuta sulle quote del Fondo Numeria detenute da Brioschi alla data del 31 dicembre 2010, come disposto dall'art. 32, comma 3-bis, del D.L. 78/2010 relativamente ai Fondi Comuni di Investimento Immobiliare Chiusi;
- per 194 migliaia di Euro a debiti per IVA.

Il decremento della voce in oggetto 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 dei terreni e beni immobili di Milano e Rho da parte della società controllata Belgioiosa fusa in Raggio di Luna in dicembre 2012.

Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Ammontano a 819 migliaia di Euro (837 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono ai contributi dovuti sulle retribuzioni corrisposte ai dipendenti nel mese di dicembre 2012 delle società del Gruppo.

Altri debiti

- **Esigibili entro l'esercizio successivo**

Valori espressi in migliaia di Euro

	31/12/2012	31/12/2011	variazione
Debiti verso dipendenti, amministratori e sindaci	5.094	4.894	200
Debiti verso altri	6.556	5.244	1.312
Totale	11.650	10.138	1.512

I "Debiti verso dipendenti, amministratori e sindaci" si riferiscono ai ratei per le mensilità aggiuntive, le ferie non godute dei dipendenti del Gruppo alla data del 31 dicembre 2012, ed a tutti gli emolumenti maturati da parte degli amministratori e sindaci delle società.

La voce "Debiti verso altri" ammonta a 6.556 migliaia di Euro e si riferisce principalmente:

- per 1.279 migliaia di Euro ad accolti di debiti da parte della Controllante, avvenuti in seguito a scritture private datate 15 novembre 2007 (tali accolti si riferiscono all'assunzione del debito da Brioschi Sviluppo Immobiliare per 780 migliaia di Euro, da Bastogi per 262 migliaia di Euro e da Sicura per 237 migliaia di Euro);
- per 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 695 migliaia di Euro a debiti di Milanofiori 2000 per spese comprensoriali relative al comparto Milanofiori Nord;
- per 550 migliaia di Euro alla caparra relativa alla vendita di una porzione del piano interrato ad uso posti auto dell'immobile di via Gallarate a Milano della controllata H2C in liquidazione;
- per 415 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 "Medionalu Forum" di Assago.

- **Esigibili oltre l'esercizio successivo**

Ammontano a 1.434 migliaia di Euro (560 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono:

- 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;
- per 380 migliaia di Euro a depositi cauzionali versati da clienti in relazione ad immobili concessi in affitto;

- per 964 migliaia di Euro alla rettifica del prezzo di cessione dell'U15 prevista dagli accordi tra le parti, come già descritto in precedenza e nella Relazione sulla gestione.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Ammontano a 6.808 migliaia di Euro (8.498 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011), e si riferiscono principalmente:

- per 1.917 migliaia di Euro al risconto passivo della Forum Immobiliare sulla plusvalenza realizzata dalla cessione del Teatro in relazione all'operazione di vendita e retro locazione ed imputato a conto economico sulla base della durata del contratto;
- per 1.683 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 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 674 migliaia di Euro a risconti relativi a contratti di conservazione stipulati con la clientela da Open Care;
- per 728 migliaia di Euro a ratei per interessi su mutui e finanziamenti delle società del Gruppo Brioschi;
- per 296 migliaia di Euro a ratei per interessi su mutui e finanziamenti delle società del Gruppo Bastogi;
- per 161 migliaia di Euro a ratei per interessi su mutui e finanziamenti delle società del Gruppo Forum

CONTI D'ORDINE

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

Fidejussioni e coobbligazioni rilasciate a terzi

Ammontano a 51.729 migliaia di Euro (55.636 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e sono rappresentate come segue:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31/12/2012	31/12/2011
Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	19.807	23.744
Gruppo Brioschi	28.984	28.892
Gruppo Bastogi	431	432
Gruppo Forumnet	2.507	2.568
Totale	51.729	55.636

Le fidejussioni in capo al Gruppo Sintesi e Raggio di Luna si riferiscono principalmente a coobbligazioni rilasciate a favore di compagnie assicuratrici per fidejussioni dalle stesse rilasciate all'Ufficio IVA ed alle Agenzie della Entrate (17,7 milioni di Euro).

Le fidejussioni che fanno capo al Gruppo Brioschi si riferiscono principalmente a garanzie rilasciate a istituti bancari per l'ottenimento di mutui e affidamenti (4 milioni di Euro), alle garanzie rilasciate per l'eventuale integrazione di prezzo per l'acquisto della partecipazione Istedin (20 milioni di Euro), a garanzie relative ad oneri di urbanizzazione (2,4 milioni di Euro) e a fideiussioni rilasciate a favore dell'Ufficio Iva per crediti Iva trasferiti nell'esercizio precedente da alcune società del Gruppo alla Controllante Raggio di Luna (2,6 milioni di Euro).

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

Le fidejussioni in capo al Gruppo Bastogi si riferiscono principalmente alle fidejussioni rilasciate alle dogane e a favore dell'Albo Autotrasportatori per lo svolgimento della propria attività dalla società G.D.A. – Open Care Trasporti.

Impegni e rischi

Beni di terzi presso il Gruppo

Ammontano a 110.714 migliaia di Euro (100.455 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e sono relativi ai beni di terzi in custodia presso la controllata Open Care.

Impegni verso terzi

Ammontano a 35.496 migliaia di Euro (33.909 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono principalmente agli impegni verso terzi del Gruppo Brioschi relativi a

fideiussioni rilasciate al Comune di Assago per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Risultano così composti:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31-dic-12	31-dic-11
Intrattenimento (Gruppo Forumnet)	17.365	19.554
Cessioni unità immobiliari	48.266	64.119
Servizi per l'arte	5.434	5.675
Affitto immobili	17.743	13.092
Servizi alberghieri	4.197	4.230
Servizi di trasporto per conto terzi e operazioni doganali	1.434	1.399
Cessioni di altri beni e servizi	3.643	3.435
TOTALE	98.082	111.504

Tutti i ricavi sono prodotti in Italia.

I ricavi per intrattenimento del Gruppo Forumnet pari a 17.495 migliaia di Euro sono relativi:

- per 6.656 migliaia di Euro all'affitto spazi per la realizzazione di eventi;
- per 4.605 migliaia di Euro alle sponsorizzazioni e pubblicità;
- per 2.604 migliaia di Euro all'area Multisport;
- per 1.473 migliaia di Euro alla realizzazione di spettacoli;
- per 691 migliaia di Euro ai servizi Bar;
- per 547 migliaia di Euro all'affitto spazi;
- per 36 migliaia di Euro a ricavi da servizi di biglietteria;
- per 702 migliaia di Euro ai ricavi relativi ai parcheggi;
- per 51 migliaia di Euro ad altri ricavi.

Il decremento nella voce in oggetto è principalmente riconducibile ad una minore attività di spettacoli musicali e rappresentazioni teatrali.

I ricavi per cessione unità immobiliari realizzati nell'esercizio, pari a 48.266 migliaia di Euro, 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 ampiamente descritta nella Relazione sulla gestione (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 6.186 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; come già descritto nella Relazione sulla gestione i rogiti sono iniziati nel mese di ottobre 2012 ed alla data del 31 dicembre 2012 hanno generato 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;
- per 1.725 migliaia di Euro alla vendita a terzi realizzata 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;
- per 711 migliaia di Euro alla vendita, da parte della controllata Bright di 5 unità abitative situate a Milano, Roma e Torino;
- per 30 migliaia di Euro alla vendita di un posto auto in Via Traiano a Milano di proprietà della Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 369 migliaia di Euro alle operazioni di pertinenza della società Belgioiosa (fusa in Raggio di Luna nel dicembre 2012) a seguito della conclusione di un esproprio per pubblica utilità per complessivi Euro 359.000 e per la vendita di terreni a terzi per complessivi Euro 10.000.

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

Gli affitti attivi si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo Brioschi per 16.837 migliaia di Euro, del Gruppo Bastogi per 164 migliaia di Euro, della Varsity per 377 migliaia di Euro, del Gruppo Sintesi per 211 migliaia di Euro e della controllata Belgioiosa fusa in Raggio di Luna per 189 migliaia di Euro.

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

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

Il valore evidenziato nella voce cessioni di altri beni e servizi si riferisce principalmente ai ricavi conseguiti nello svolgimento delle proprie attività dalle società controllate International Security Network per 1.557 migliaia di Euro e Milanofiori Energia per 1.143 migliaia di Euro.

Variazione delle rimanenze di semilavorati e prodotti finiti

La variazione delle rimanenze è negativa ed ammonta a 52.673 migliaia di Euro (negativa per 20.048 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011).

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

- per 20.709 migliaia di Euro ai costi, inclusivi dei relativi oneri finanziari dell’esercizio, sostenuti dalla controllata Milanofiori 2000 in relazione allo sviluppo dell’area D4 di Assago (MI);
- per 2.201 migliaia di Euro ai costi, relativi al terreno edificabile e sviluppo immobiliare in Assago (MI) sostenuti dalla controllata Bright per lo sviluppo dell’immobile ad edilizia convenzionata;
- per 697 migliaia di Euro all’acquisto da procedure fallimentari da parte di Bright di immobili siti ad Ariccia, Roma;

- per 165 migliaia di Euro ai costi sostenuti dalla controllata MIP2 in relazione all'immobile in Cagliari Via Mameli;
- per 156 migliaia di Euro ai costi sostenuti dalla controllata S'Isca Manna in relazione alla costruzione delle villette di Domus De Maria (CA);

Per quanto attiene i decrementi la variazione si riferisce principalmente:

- per 27.689 migliaia di Euro alla vendita dell'edificio U15 del comparto Milanofiori Nord e alla vendita di 10 unità residenziali da parte della società Milanofiori 2000;
- per 7.137 migliaia di Euro alla cessione di 42 unità abitative del polo residenziale di edilizia convenzionata ("R3") del comparto di Milanofiori Nord di proprietà della controllata Bright;
- per 854 migliaia di Euro alla cessione di 5 unità immobiliari acquistate da procedure fallimentari da parte della controllata Bright
- per 597 migliaia di Euro alla vendita di otto unità abitative del complesso "Lentischi 1" e "Lentischi 2" nel comune di Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- per 392 migliaia di Euro alla cessione di un immobile adibito a Caserma e appartamento in Pula (CA) di proprietà della controllata S'Isca Manna;

La voce include infine svalutazioni per 38.959 migliaia di Euro riferite principalmente:

- per 36.219 migliaia di Euro sull'area a Monza di proprietà della controllata Lenta Ginestra;
- per 1.508 migliaia di Euro sull'immobile in Assago (MI) di proprietà della controllata Milanofiori 2000;
- per 1.065 migliaia di Euro sull'immobile in Cagliari di proprietà della controllata MIP2;
- per 120 migliaia di Euro Immobile a Quartu S.Elena (CA) di proprietà della controllata S'isca Manna.

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

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Ammontano a 248 migliaia di Euro (539 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono ai costi sostenuti per la creazione e realizzazione di musical da parte della controllata Compagnia della Rancia. L'incremento delle immobilizzazioni per lavori interni è integralmente attribuibile alla capitalizzazione dei costi sostenuti nell'esercizio in corso per l'allestimento del musical "Frankenstein Junior".

Altri ricavi e proventi

Ammontano a 3.119 migliaia di Euro (4.719 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono principalmente:

- per 622 si riferiscono a riaddebiti di costi imputati a rimanenze relativi alle residenze ad edilizia convenzionata ("R3") del comparto di Milanofiori Nord di proprietà di Bright;
- per 464 migliaia di euro alla plusvalenza realizzata nel mese di dicembre 2012 sulla cessione a terzi 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 348 migliaia di Euro a contributi in conto esercizio riconosciuto per l'anno 2012 dal Ministero dei Beni Culturali ricevuti dalla società Compagnia della Rancia (Gruppo Forumnet);
- per 301 migliaia di Euro ad utilizzo fondi rischi e oneri futuri accantonati negli esercizi pregressi, in particolare per 103 migliaia di Euro al Gruppo Forumnet e per 190 migliaia di Euro al Gruppo Bastogi.;
- per 204 migliaia di Euro alla quota di plusvalenze relativa al contratto di vendita e retro locazione del Teatro della Luna (Gruppo Forumnet);
- per 109 migliaia di Euro a riaddebiti di spese comprensoriali da parte di Milanofiori 2000 in relazione all'area D4;
- per 75 migliaia di Euro a contributi in conto esercizio riconosciuto per l'anno 2012 dal Ministero dei Beni Culturali ricevuti dalla società Azienda Agrigola Triulza;

COSTI DELLA PRODUZIONE

Materie prime e beni immobiliari

Ammontano a 1.691 migliaia di Euro (1.966 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono principalmente:

- per 699 migliaia di Euro all'acquisto, in sede di aste giudiziarie, di due unità immobiliari ad uso abitativo da parte della controllata Bright;
- per 265 migliaia di Euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività alberghiera della società H2C Gestioni;
- per 330 migliaia di Euro a materiale di consumo comprendente principalmente l'acquisto di prodotti per i bar gestiti nella struttura del Forum presso l'impianto bowling e la piscina esterna e del Teatro della Luna, per essere rivenduti alla società gestore degli stessi;
- per 91 migliaia di Euro a materiale di consumo e acquisti di merci varie necessarie all'attività "servizi per l'arte" delle società Open Care, Open Care Restauri e Società del Palazzo del Ghiaccio;
- per 84 migliaia di Euro ad acquisti di materiale per costruzione scene, costumi ed attrezzature per l'allestimento di spettacoli teatrali dalla società Compagnia della Rancia.

Costi per servizi

Risultano così composti:

Valori espressi in Migliaia di Euro

	31-dic-12	31-dic-11
Costi incrementativi rimanenze	20.907	9.457
Energia elettrica ed altre utenze	4.262	4.142
Servizi realizzazione eventi	2.824	4.487
Prestazioni varie da terzi	2.720	3.302
Emolumenti ad amministratori e sindaci	3.025	3.155
Prestazioni legali ed amministrative	2.035	1.867
Manutenzione immobili	1.192	1.239
Spese pulizia	815	903
Commissioni e spese di intermediazione	1.029	902
Prestazioni revisione contabile	758	748
Spese per operazioni doganali	670	688
Assicurazioni	546	642
Pubblicità e comunicazione	308	615
Royalties e diritti d'immagine e d'autore	169	305
Altri costi	2.810	3.373
TOTALE	44.070	35.825

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

I costi incrementativi delle rimanenze di 20.907 migliaia di Euro si riferiscono principalmente:

- per 17.571 migliaia di Euro allo sviluppo dell'edificazione dell'area D4 di Milanofiori Nord in Assago della società Milanofiori 2000;
- per 2.987 migliaia di Euro alla valorizzazione degli immobili della società Bright;
- per 162 migliaia di Euro alla valorizzazione dell'immobile sito in via Mameli nel comune di Cagliari della società Mip 2 ;
- per 168 migliaia di Euro ai costi sostenuti nell'esercizio per lo sviluppo delle villette nel complesso "Lentischi 2" a Domus De Maria (CA) della società S'Isca Manna.

La voce "servizi realizzazione eventi" accoglie tutti i costi relativi all'organizzazione degli eventi ospitati nelle varie strutture del Gruppo Forumnet. Il decremento è dovuto ad una minore attività di spettacoli musicali e rappresentazioni teatrali.

La voce "Spese per operazioni doganali" è riconducibile alla società GDA – Open Care Trasporti che opera nel settore dei trasporti per conto terzi.

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

Per godimento di beni di terzi

Ammontano a 1.517 migliaia di Euro (1.803 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e riguardano principalmente i canoni di locazione immobiliari (1.103 migliaia di Euro), leasing ed i noleggi operativi di impianti tecnici (414 migliaia di Euro) delle varie società facenti parte del gruppo.

Valori espressi in Migliaia di Euro

	31-dic-12	31-dic-11
Gruppo Sintesi e RDL	80	95
Gruppo Bastogi	681	730
Gruppo Brioschi	451	655
Gruppo Forumnet Holding	305	323
TOTALE	1.517	1.803

Costi del personale

I costi del personale ammontano a 12.144 migliaia di Euro (12.960 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011).

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

Al 31 dicembre 2012 sono in carico 301 dipendenti. L'organico in carico alle Società facenti parte del Gruppo risulta così ripartito:

	31-dic-12	31-dic-11
Categoria:		
- dirigenti	11	12
- quadri	28	26
- impiegati	179	165
- operai	83	66
- apprendisti	0	1
TOTALE	301	270

L'incremento è attribuibile principalmente per 28 unità al Gruppo Forumnet.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Ammortamento immobilizzazioni immateriali

Ammontano a 2.555 migliaia di Euro (5.401 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono prevalentemente:

- per 1.208 migliaia di Euro alle quote di ammortamento relative alle spese per la ristrutturazione del Palalottomatica di Roma sostenute dalla controllata indiretta All Events;
- per 972 migliaia di Euro alle quote di ammortamento delle spese accessorie all'accensione ed erogazioni di mutui e finanziamenti sostenuti dalle società controllate tra cui da Milanofiori 2000 (391 migliaia di Euro), Sintesi (123 migliaia di Euro), Lenta Ginestra (188 migliaia di Euro), Brioschi Sviluppo Immobiliare (156 migliaia di Euro), Bright (70 migliaia di Euro), Brioschi Gestioni (18 migliaia di Euro) e Forum Immobiliare (14 migliaia di Euro);
- per 87 migliaia di Euro alle quote di ammortamento relative alle opere dell'ingegno "Rain Man" (34 migliaia di Euro), "Frankenstein Junior" (49 migliaia di Euro) e "Variazioni Enigmatiche" (4 migliaia di Euro) detenuti dalla controllata Compagnia della Rancia.

Il decremento della voce in oggetto, è attribuibile principalmente ad oneri di natura non ricorrente (1.945 migliaia di Euro) derivanti dall'estinzione effettuata nell'esercizio precedente dalla società Milanofiori 2000 del finanziamento strutturato su Milanofiori Nord.

Ammortamenti immobilizzazioni materiali

Ammontano a 11.563 migliaia di Euro (10.357 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono a immobili e impianti detenuti dal Gruppo Bastogi (1.927 migliaia di Euro), dal Gruppo Brioschi (7.615 migliaia di Euro), dal Gruppo Forumnet (1.608 migliaia di Euro), dal Gruppo Sintesi (159 migliaia di Euro), dalla società Varsity (239 migliaia di Euro) e da Raggio di Luna e Azienda Agricola Triulza (15 migliaia di Euro).

Altre svalutazione delle immobilizzazioni

Ammontano a 1.395 migliaia di Euro (2.116 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono principalmente:

- per 570 migliaia di Euro alla svalutazione effettuata da Sintesi sul terreno sito a Terreno a cava in Trezzano S/N (Mi);
- per 369 migliaia di Euro alla svalutazione effettuata da Sintesi sull'immobile in Castello Visconteo in Rozzano (MI);
- 50 migliaia di Euro alla svalutazione effettuata da Compagnia della Rancia sui costi di allestimento del musical "Rain Man", precedentemente capitalizzati, in quanto le performance delle recite evidenziano margini negativi;
- per 480 migliaia di Euro alle svalutazioni effettuate dal Gruppo Bastogi in relazione all'adeguamento al valore di realizzo di alcuni terreni appartenenti alla gestione di liquidazione del comparto alberghiero in capo alla società controllata H2C in liquidazione e alle migliori dell'albergo di Napoli dalla controllata H2C Gestioni. Nello specifico si riferiscono:
 - per 300 migliaia di euro al terreno di Treviso;
 - per 180 migliaia di euro alle migliori dell'albergo di Napoli.

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

Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante

Ammontano a Euro 1.149 migliaia di Euro (375 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e riguardano la svalutazione di crediti di dubbia esigibilità effettuate dalle varie società facenti parte del gruppo e si riferiscono a:

- per 637 migliaia di Euro al Gruppo Brioschi;
- per 350 migliaia di Euro al Gruppo Sintesi;
- per 121 migliaia di Euro al Gruppo Bastogi;
- per 41 migliaia di Euro al Gruppo Forumnet

Accantonamenti per rischi

Ammontano a 220 migliaia di Euro (325 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e sono relativi ad accantonamenti al Fondo rischi ed oneri, riferiti all'adeguamento di stima degli oneri derivanti da contenziosi in essere, principalmente dalla società controllata H2C Gestioni (152 migliaia di Euro).

Oneri diversi di gestione

Risultano così composti:

Valori espressi in Migliaia di Euro

	31-dic-12	31-dic-11
I.M.U.- I.C.I.	3.117	1.643
IVA indetraibile	309	347
Costi incrementativi rimanenze	2.041	925
Altre imposte e tasse	1.108	1.314
Altri oneri	1.289	288
TOTALE	7.864	4.517

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

La voce "altre imposte e tasse" include tasse comunali parcheggio per 362 migliaia di Euro, tasse rifiuti per 372 migliaia di Euro oltre 170 migliaia di euro per imposte di registro.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni

La voce in oggetto può essere così dettagliata:

Valori espressi in Migliaia di Euro

	31-dic-12	31-dic-11
- interessi attivi da collegate		
Generale di Costruzioni	86	132
Immobiliare Cascina Concorezzo	25	109
Rende One	9	8
	120	249
- altri		
crediti ipotecari		0
	0	0
TOTALE	120	249

Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni

Ammontano a 797 migliaia di Euro (1.407 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono agli interessi maturati in capo alla società Brioschi Sviluppo Immobiliare sui titoli emessi dalla società di cartolarizzazione Initium.

Proventi diversi dai precedenti

Risultano così composti:

Valori espressi in Migliaia di Euro

	31-dic-12	31-dic-11
- interessi e commissioni da controllate	41	-
- interessi e commissioni da collegate	-	12
- interessi e commissioni da consociate	-	22
- interessi e commissioni da altri	394	340
TOTALE	435	374

La voce interessi e commissioni da altri si riferisce prevalentemente ad interessi attivi maturati verso il cliente Laureate Italy srl, determinati sul corrispettivo a pagamento differito relativo alla vendita della partecipazione Nuova Accademia (57 migliaia di Euro) e ad interessi attivi su conti correnti bancari (201 migliaia di Euro).

Interessi ed altri oneri finanziari

La voce "Interessi ed altri oneri finanziari" verso altri ammonta a 19.142 migliaia di Euro (21.043 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferisce prevalentemente ad interessi passivi su mutui, finanziamenti in essere e scoperti bancari e sono esposti al netto degli importi capitalizzati nella voce rimanenze per 77 migliaia di Euro. In particolare si riferiscono principalmente alla controllata Sintesi per 3.089 migliaia di Euro (3.971 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011), al Gruppo Bastogi per 1.546 migliaia di Euro (1.239 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011), al Gruppo Brioschi per

13.312 migliaia di Euro (14.372 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e al Gruppo Forumnet per 1.088 migliaia di Euro (1.210 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011).

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Rivalutazioni di partecipazioni

Ammontano a 146 migliaia di Euro (1.403 al 31 dicembre 2011) e si riferisce principalmente alla valutazione della partecipazione in Generale di Costruzioni (96 migliaia di Euro).

Svalutazioni di partecipazioni

Ammontano a 1.135 migliaia di Euro (183 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono agli accantonamenti effettuati al fine di recepire i risultati negativi pro quota conseguiti dalle controllate e collegate valutate con il metodo del patrimonio netto. Tale voce può essere così dettagliata:

Valori espressi in Migliaia di Euro

	31-dic-12	31-dic-11
Porta Ticinese s.a.	641	-
Kolaze & Ghelon S.r.l. in liquidazione	449	43
Immobiliare Cascina Concorrezzo S.r.l.	34	128
Forumnet Eventi S.r.l. in liquidazione	11	12
TOTALE	1.135	183

Svalutazioni di immobilizzazioni finanziarie

Ammontano a 6.430 migliaia di Euro (5.432 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono alle svalutazioni effettuate nel corso dell'esercizio dal Gruppo Brioschi sui titoli inclusi nelle immobilizzazioni finanziarie.

Tale voce risulta di seguito dettagliata:

Valori espressi in Migliaia di Euro

	31-dic-12	31-dic-11
Titoli Initium	3.108	2.264
Fondo Immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare	886	2.138
Altre svalutazioni	2.436	1.030
TOTALE	6.430	5.432

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

La voce "altre svalutazioni" recepisce gli effetti economici per il Gruppo derivanti dall'acquisizione avvenuta nell'esercizio, a seguito di mancata ricostituzione del

capitale da parte del socio terzo, del 30% residuo di interessenza nel deficit patrimoniale della società controllata Lenta Ginestra.

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

PROVENTI / (ONERI) STRAORDINARI

Proventi

I proventi straordinari ammontano a 398 migliaia di Euro (680 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e si riferiscono prevalentemente a sopravvenienze attive.

Oneri

Risultano così composti:

Valori espressi in Migliaia di Euro

	31-dic-12	31-dic-11
Imposte esercizi precedenti	41	13
Altri	101	947
TOTALE	142	960

Gli altri oneri straordinari includono prevalentemente sopravvenienze passive.

IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

Ammontano a 11.782 migliaia di Euro e sono così ripartite:

Valori espressi in Migliaia di Euro

	31-dic-12	31-dic-11
Correnti	(757)	(7.250)
Differite / Anticipate	12.539	4.322
TOTALE	11.782	(2.928)

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

La voce "imposte differite/anticipate" positiva per 12.539 migliaia di Euro riflette prevalentemente il rilascio di fiscalità passiva differita per 11.372 migliaia di Euro connesso con la svalutazione dell'area di Monza Loc. Cascinazza e per la parte residua il potenziale beneficio derivante dal riporto a nuovo delle perdite fiscali di alcune società.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Marco Cabassi

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

**Agli Azionisti di
RAGGIO Di LUNA S.p.A.**

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato di Raggio di Luna S.p.A. e sue controllate ("Gruppo Raggio di Luna") chiuso al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio consolidato in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori di Raggio di Luna S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio consolidato e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio consolidato, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 5 giugno 2012.

3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Raggio di Luna al 31 dicembre 2012 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico del Gruppo.

4. Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2012 evidenzia un indebitamento finanziario netto pari ad Euro 389 milioni (di cui Euro 147 milioni a breve termine) a fronte di un patrimonio netto di Euro 118 milioni, inclusivo della perdita dell'esercizio pari ad Euro 48 milioni.

Come più diffusamente illustrato dagli Amministratori nella relazione sulla gestione, l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 è stato caratterizzato da un progressivo peggioramento delle condizioni dell'economia che ha significativamente condizionato le performance dei settori operativi – servizi per l'arte e alberghiero - in cui opera principalmente il Gruppo Bastogi (il "Gruppo Bastogi") e da un ulteriore irrigidimento delle condizioni di accesso al mercato del credito che ha contribuito a rallentare ancor di più le dinamiche del settore immobiliare, riconducibile principalmente al Gruppo Brioschi Sviluppo immobiliare (il "Gruppo Brioschi") che ha mostrato, nel periodo, tassi di crescita negativi in tutti i comparti, con un generalizzato calo delle transazioni ed un allungamento delle tempistiche per l'ottenimento di ulteriori finanziamenti per lo sviluppo di nuovi progetti e per le rimodulazioni dei finanziamenti in scadenza.

In particolare in relazione al settore immobiliare l'allungamento delle tempistiche di cessione degli immobili ha imposto di ridefinire le scadenze dei finanziamenti in essere ed ha originato una tensione finanziaria destinata a protrarsi almeno per tutto il 2013. Gli Amministratori del Gruppo Brioschi hanno quindi proposto al sistema bancario una ridefinizione complessiva degli impegni di natura finanziaria in modo da renderli coerenti con i flussi in entrata previsti dalla cessione di alcuni immobili e tali così da generare le risorse finanziarie necessarie per far fronte ai costi della gestione corrente. A tal fine, con il supporto dei propri advisor finanziari e legali, gli Amministratori hanno predisposto un piano industriale e finanziario quinquennale per il periodo 2013-2017 che definisce, pur con le incertezze che caratterizzano il mercato immobiliare attuale, le tempistiche di perfezionamento delle operazioni di dismissione immobiliare e individua le misure di carattere finanziario necessarie per rendere coerenti i flussi finanziari in entrata con quelli in uscita. Gli Amministratori indicano inoltre che i citati piani economici e finanziari del Gruppo Brioschi e della controllata Milanofiori 2000 S.r.l. dovranno essere asseverati ex art. 67, comma 3, lett. d L.F. al fine di attestarne la ragionevolezza e l'idoneità ad assicurare il risanamento dell'esposizione debitoria di tali società e indicano che, nell'ambito delle descritte trattative in corso con il sistema bancario, mancati perfezionamenti delle modifiche contrattuali, o la mancata adesione di alcuni istituti potrebbero avere effetti negativi sulla situazione finanziaria, con conseguenti ricadute operative sul Gruppo.

Quanto al piano industriale del Gruppo Brioschi, per i cui tratti essenziali si rinvia alla relazione sulla gestione, gli Amministratori informano come lo stesso preveda importanti riduzioni nei costi e significative cessioni immobiliari nei prossimi esercizi che con le incertezze che caratterizzano il mercato immobiliare attuale potrebbero subire modifiche nei tempi e valori di vendita con potenziali effetti negativi sul profilo finanziario del Gruppo. Con riferimento a queste ultime una parte rilevante di quelle previste nel 2014 è correlata alla vendita di un immobile ad uso uffici (edificio "U27") per il quale il 13 maggio 2013 la controllata Milanofiori 2000 S.r.l. ha sottoscritto un contratto preliminare di compravendita ampiamente descritto in relazione sulla gestione a cui si rinvia. In detto ambito gli Amministratori informano che successivamente alla data del presente bilancio il principale appaltatore per la costruzione dell'edificio U27, la cui edificazione ad oggi risulta in stato di avanzato completamento, ha presentato richiesta di concordato preventivo ex art. 161, comma 6 L.F. e riferiscono che tale fatto ha generato un progressivo rallentamento della operatività di cantiere, il cui perdurare potrebbe comportare ritardi nella consegna dell'immobile dando conto peraltro del fatto di essersi prontamente attivati al fine di monitorare l'evolversi della situazione, individuare possibili alternative e, più in generale, adottare tempestivamente le più idonee azioni.

Parimenti, in relazione ai settori immobiliare e operativo riconducibili al Gruppo Bastogi, gli Amministratori informano che l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 è stato caratterizzato da un progressivo peggioramento delle condizioni dell'economia che ha significativamente condizionato le performance di tali settori non permettendo peraltro al Gruppo Bastogi il rimborso di debiti di natura finanziaria scaduti il 31 marzo 2013 per 2,5 milioni di euro. In detto ambito anche la Direzione del Gruppo Bastogi ha avviato con il sistema bancario una ridefinizione dei termini di pagamento delle obbligazioni finanziarie a medio-lungo termine prevedendo una sospensione, sia per linea capitale che per interessi dei finanziamenti citati per il periodo 2013 - 2014 e uno riscadenziamento a medio-lungo termine delle linee a breve con un periodo di pre-ammortamento di 3 anni.

Infine gli Amministratori informano che il Gruppo Bastogi ha predisposto un piano economico per il periodo 2013-2018 le cui linee sono ampiamente descritte in relazione sulla gestione a cui si rinvia.

Sulla base delle previsioni elaborate, gli Amministratori indicano di ritenere che il Gruppo Bastogi potrà far fronte ai fabbisogni derivanti dalle esigenze operative di cassa per l'esercizio 2013, nonché dagli investimenti e dai debiti finanziari in scadenza, attraverso le disponibilità liquide, il raggiungimento degli obiettivi del piano economico finanziario nonché tramite il raggiungimento di un accordo con il sistema bancario per ridefinire l'esposizione finanziaria.

In detto ambito anche gli Amministratori del Gruppo Bastogi hanno richiesto il supporto di primari advisor per lo studio e la formulazione del piano finanziario citato e inoltre, nell'ambito delle attività in corso con il sistema bancario, mancati perfezionamenti delle modifiche contrattuali o la mancata adesione di alcuni istituti potrebbero avere effetti significativi sulla situazione finanziaria, con conseguenti ricadute operative sul Gruppo Bastogi.

Gli Amministratori rilevano, peraltro, che i citati piani si basano su ipotesi, assunzioni e fattori esogeni, riguardanti in particolare l'andamento futuro dei mercati in cui opera il Gruppo Bastogi, caratterizzati da intrinseche incertezze, in alcuni aspetti indipendenti dalla volontà degli stessi Amministratori e, conseguentemente, anche in considerazione dell'attuale contesto macroeconomico, non escludono il concretizzarsi di risultati diversi da quelli stimati con ripercussioni negative sulla situazione finanziaria.

Infine per quanto attiene la controllata Sintesi e con particolare riferimento al finanziamento in pool sottoscritto da quest'ultima, gli Amministratori informano del mancato rispetto del prefissato rapporto di "loan to value" ("LTV") previsto contrattualmente e quindi della facoltà attribuita al pool bancario di richiedere un parziale rientro (Euro 1,6 milioni) dell'esposizione debitoria, nei limiti sufficienti a ristabilire il parametro obiettivo sopradetto. In detto ambito gli Amministratori informano che è stato richiesto al sistema bancario di non esercitare tale facoltà di rimborso anticipato nonché una dilazione dei termini di pagamento degli interessi del primo semestre dell'anno 2013 dal 30 giugno al 31 dicembre 2013.

Sulla base di quanto sopra esposto con riferimento alle posizioni dei diversi soggetti del Gruppo Raggio di Luna gli Amministratori indicano che sussistono rilevanti fattori di incertezza che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità degli stessi e, pertanto, del Gruppo Raggio di Luna, di continuare la propria operatività nel prevedibile futuro. Dette incertezze sono riconducibili, per quanto attiene ai piani industriali, alla definizione delle cessioni immobiliari ed al raggiungimento dei risultati previsti nei settori di attività secondo le modalità e le tempistiche ipotizzate; per quanto riguarda i piani finanziari le stesse dipendono dal buon esito delle negoziazioni in corso con il sistema bancario e quindi dalla definizione degli accordi esecutivi di rifinanziamento.

Come indicato nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa, gli Amministratori ritengono comunque appropriato utilizzare il presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio del Gruppo, sulla base degli elementi di fatto ivi riportati, tra cui in primis la firma del contratto preliminare di vendita dell'edificio U27 per il Gruppo Brioschi, nonché dei positivi riscontri ottenuti dal sistema bancario e nel presupposto essenziale che intervenga a breve la positiva finalizzazione delle negoziazioni in corso con gli istituti bancari creditori del Gruppo ed il conseguente perfezionamento degli accordi con gli stessi.

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli Amministratori di Raggio di Luna S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla CONSOB. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo Raggio di Luna al 31 dicembre 2012.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Dario Righetti
Socio

Milano, 18 giugno 2013

RAGGIO DI LUNA SPA

**BILANCIO CIVILISTICO
AL 31 DICEMBRE 2012**

Raggio di Luna spa
Sede Legale in Milano, via G.B. Piranesi 10
Capitale Sociale versato € 40.630.100
Registro delle Imprese e Codice Fiscale 03264120969

Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2012

Stato patrimoniale

ATTIVO	Importi espressi in Euro	
	31/12/2012	31/12/2011
A) CREDITI VERSO SOCI		
<i>Totale crediti verso soci</i>	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I Immobilizzazioni immateriali		
Immobilizzazioni immateriali	3.011	4.296
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	3.011	4.296
II Immobilizzazioni materiali		
Altri beni	43.874	43.874
F.do amm.to altri beni	(22.261)	(13.686)
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	21.613	30.188
III Immobilizzazioni finanziarie		
<i>Partecipazioni</i>		
a) in imprese controllate	166.489.569	171.843.814
b) in imprese collegate		
<i>Crediti immobilizzati</i>		
a) verso imprese controllate (oltre 12 mesi)	5.306.188	3.098.571
Altri titoli	0	0
Azioni proprie	0	0
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	171.795.757	174.942.385
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	171.820.381	174.976.869
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I Rimanenze		
1) Materie prime, suss. e di consumo	0	0
1 bis) Terreni e fabbricati	870.432	
2) Prodotti in corso di lavorazione	0	0
3) lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Prodotti finiti	0	0
6) Acconti	0	0
<i>Totale rimanenze</i>	870.432	0
II Crediti		
Crediti esigibili entro i 12 mesi		
verso clienti	432.911	539
verso controllate	34.935.448	41.218.102
tributari	135.568	739.189
verso altri	4.612	13.722
<i>Totale entro i 12 mesi</i>	35.508.539	41.971.552
Crediti esigibili oltre i 12 mesi		
<i>Totale oltre i 12 mesi</i>	0	0
<i>Totale crediti</i>	35.508.539	41.971.552
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
<i>Altri Titoli</i>	100.285	265
<i>Totale attività finanziarie</i>	100.285	265
IV Disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali e valori in cassa	97.491	7.626
<i>Totale disponibilità liquide</i>	97.491	7.626
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	36.576.747	41.979.443
D) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti	28.362	63.132
TOTALE RATEI E RISCONTI	28.362	63.132
TOTALE ATTIVO	208.425.490	217.019.444

Stato patrimoniale

PASSIVO

	31/12/2012	31/12/2011
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale	40.630.100	40.630.100
IV Riserva legale	6.096.316	6.096.316
VII Altre riserve	142.554.722	113.401.434
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	(3.902.981)	762.525
IX Utile (perdita) dell'esercizio	(3.482.699)	(4.665.506)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	181.895.458	156.224.869
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Per imposte, anche differite	8.186.693	8.444.673
3) Altri	620.823	49.860
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	8.807.516	8.494.533
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	44.010	46.791
D) DEBITI		
<i>Debiti esigibili entro i 12 Mesi</i>		
4) Debiti verso banche	0	2.349
7) Debiti verso fornitori	954.262	771.582
9) Debiti verso controllate	8.466.869	45.349.368
12) Debiti tributari	6.292.785	4.672.124
13) Debiti v/istituti di previdenza e di sicurezza sociale	28.354	11.895
14) Altri debiti	1.934.657	1.438.857
<i>Totale entro i 12 mesi</i>	17.676.927	52.246.175
<i>Debiti esigibili oltre i 12 Mesi</i>		
9) Debiti verso controllate	0	0
<i>Totale oltre i 12 mesi</i>	0	0
TOTALE DEBITI	17.676.927	52.246.175
E) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti	1.579	7.076
TOTALE RATEI E RISCONTI	1.579	7.076
TOTALE PASSIVO	208.425.490	217.019.444

Conti d'Ordine

	31/12/2012	31/12/2011
Garanzie personali prestate		
Fidejusioni a favore di:		
- imprese controllate	50.500.000	50.500.000
- terzi	17.741.635	21.179.234
	68.241.635	71.679.234
Impegni		
- altri rischi	0	0
	0	0
Garanzie ricevute	0	0
TOTALE CONTI D'ORDINE	68.241.635	71.679.234

Conto economico

	31/12/2012	31/12/2011
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	878.745	274.538
2) Var.ni delle rim.ze di prod.ti in corso di lav.ne, sem.ti e finiti	(113.574)	
5) Altri ricavi e proventi	17.708	22.333
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	782.879	296.871
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
7) Servizi	(836.332)	(458.594)
8) Godimento di beni di terzi	(15.686)	(3.714)
9) Personale	(291.950)	(246.239)
a) salari e stipendi	(214.802)	(177.024)
b) oneri sociali	(61.169)	(53.773)
c) trattamento di fine rapporto	(15.713)	(13.848)
e) altri costi	(266)	(1.594)
10) Ammortamenti e svalutazioni	(14.379)	(14.964)
a) amm.to delle immob.ni immateriali	(5.805)	(6.389)
b) amm.to delle immob.ni materiali	(8.574)	(8.575)
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante		
12) Accantonamenti per rischi		
13) Altri accantonamenti	0	0
14) Oneri diversi di gestione	(505.543)	(39.346)
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	(1.663.890)	(762.857)
DIFFERENZA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(881.011)	(465.986)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
15) Proventi da partecipazioni	0	0
a) da imprese controllate		
b) da imprese collegate	0	0
16) Altri proventi finanziari	211.601	18.601
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	93.161	15.300
1) verso controllate	93.161	15.300
c) da titoli iscritti nell'att. circ.te che non costituiscono partec.ni	0	3.195
d) proventi diversi dai precedenti	118.440	106
4) altre imprese	118.440	106
17) interessi e altri oneri finanziari	(247.827)	(1.019.329)
1) verso controllate	(22.836)	(916.966)
4) altri	(224.991)	(102.363)
17 bis) utili e perdite su cambi	0	0
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(36.226)	(1.000.728)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
18) Rivalutazioni	0	12.313
a) di partecipazione	0	12.313
19) Svalutazioni	(2.854.327)	(3.420.242)
a) di partecipazione	(2.854.327)	(3.420.242)
c) di titoli iscritti all'attivo circ. che non cost.no partecipazioni	0	0
TOTALE DELLE RETTIFICHE	(2.854.327)	(3.407.929)
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari	0	0
a) Plusvalenze da alienazioni	0	0
b) Prelievo da fondi	0	0
c) Altri	0	0
21) Oneri straordinari	0	0
a) Minusvalenze da alienazioni	0	0
b) Imposte esercizi precedenti	0	0
c) Altri	0	0
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(3.771.564)	(4.874.643)
Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite ed anticipate	288.865	209.137
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(3.482.699)	(4.665.506)

Rendiconto finanziario civilistico

(importi espressi in Euro)

	31.12.2012	31.12.2011
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL' INIZIO DELL'ESERCIZIO	7.626	7.533
Risultato d'esercizio	(3.482.699)	(4.665.506)
Ammortamenti ed altre svalutazioni di immobilizzazioni	14.379	14.964
(Plusvalenza) minusvalenza da realizzo immobilizzazioni	0	0
Svalutazione di crediti ricompresi nell'attivo circolante	0	0
Rettifiche di attività finanziarie	2.854.327	3.407.929
Altri accantonamenti e svalutazioni	0	0
Variazione netta del fondo trattamento di fine rapporto	(2.781)	(5.006)
Variazione netta del fondo rischi ed oneri	312.983	7.384.382
UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' D'ESERCIZIO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE	(303.791)	6.136.763
Decremento (incremento) dei crediti e di altre voci del capitale circolante	(5.351.217)	(1.730.096)
Decremento (incremento) delle rimanenze di magazzino	113.568	0
Decremento (incremento) delle attività finanziarie che non costituiscono imm.	(100.020)	199.797
Incremento (decremento) dei debiti verso fornitori ed altri debiti	(4.875.108)	(4.811.736)
FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITA' D'ESERCIZIO	(10.516.568)	(205.272)
(Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- materiali ed immateriali	(4.519)	(881)
- partecipazioni	0	(1)
- crediti immobilizzati	(2.377.699)	1.118.883
- altre immobilizzazioni finanziarie	0	0
Provento netto da liquidazione società controllate		
Liquidità acquisita per mezzo della fusione	12.991.000	0
Conguaglio scissione		
FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITA' D'INVESTIMENTO	10.608.782	1.118.001
Accensione (Rimborso) indebitamento bancario a medio termine	0	0
Accensione (Rimborso) indebitamento bancario a breve	(2.349)	(912.636)
Accensione (Rimborso) di altre passività finanziarie	0	0
Variazione del capitale e di terzi	0	0
FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITA' FINANZIARIE	(2.349)	(912.636)
FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO	89.865	93
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	97.491	7.626

Nota integrativa al Bilancio Civile chiuso al 31 dicembre 2012

Premessa

Raggio di Luna Spa svolge l'attività di holding di partecipazioni. Il bilancio civile al 31 dicembre 2012 chiude con una perdita netta di Euro 3.482.699 inclusivo di svalutazioni di partecipazioni in alcune società controllate per complessivi Euro 2.854.327.

Con efficacia giuridica 4 dicembre 2012 la Società ha incorporato la Belgioiosa Srl, società controllata al 100%. Ai fini contabili e fiscali gli effetti dell'operazione sono stati retrodatati all'1 gennaio 2012.

Trattandosi di una operazione c.d. "sotto comune controllo", la contabilizzazione è avvenuta in continuità dei valori di costo. I principali effetti contabili di natura patrimoniale all'1 gennaio 2012 sono riportati nel seguito (valori in migliaia di euro):

Valori in migliaia di Euro	Raggio di Luna	Belgioiosa	Scritture fusione	Situazione post fusione
Immobilizzazioni	34			34
Partecipazioni	171.844		(2.670)	169.174
Crediti immobilizzati	3.099			3.099
Rimanenze		984		984
Crediti Vs controllanti/controllate	41.218	38.520	(50.795)	28.943
Disponibilità liquide	8	12.991		12.999
Altre attività	817	426		1.243
Totale attività	217.019	52.921	(53.465)	216.476
Patrimonio Netto	156.225	31.823	(2.670)	185.378
Fondo imposte differite	8.445			8.445
Debiti Vs controllanti/controllate	45.349	12.275	(50.795)	6.829
Debiti tributari	4.672	8.036		12.708
Altri debiti	1.439	54		1.493
Altre passività	890	733		1.622
Totale	217.019	52.921	(53.465)	216.476

Come si evince dal prospetto sopra riportato la voce "Patrimonio netto" subisce, per effetto della fusione un incremento netto di 29.153 migliaia di euro per effetto della contabilizzazione di un avanzo da annullamento che riflette il differenziale tra il valore di costo storico della partecipazione in Belgioiosa ed il maggiore valore di patrimonio netto della stessa per effetto delle riserve di utili accumulate negli anni.

Struttura e contenuto del bilancio

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

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

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

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

Principi di Redazione del Bilancio

Nella redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012 sono stati osservati i principi previsti dall'art. 2423 bis del Codice Civile. In particolare:

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

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

Criteri di valutazione

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

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

Partecipazioni (iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie)

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

Crediti (iscritti nelle immobilizzazioni e nell'attivo circolante)

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo.

Ratei e risconti

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

Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

Conti d'ordine

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

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

Ricavi, costi, oneri e proventi finanziari dell'esercizio

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

Dividendi

I dividendi sono contabilizzati nel periodo in cui vengono deliberati.

Imposte sul reddito

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

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

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

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

Comparazione con il bilancio dell'esercizio precedente

In conformità alle disposizioni dell'art. 2423 ter C.C., lo stato patrimoniale ed il conto economico indicano per ciascuna voce gli importi delle corrispondenti voci dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011. Si precisa che, ove necessario, le voci dell'esercizio precedente possono essere eventualmente riclassificate al fine di rendere omogeneo il confronto tra i due periodi, senza peraltro modificare il risultato del periodo ed il patrimonio netto al 31 dicembre 2011.

Compensi

Complessivamente i compensi maturati nell'esercizio a favore di Amministratori e Sindaci ammontano a Euro 178.987, come di seguito dettagliati:

Consiglio di Amministrazione	165.410
Collegio Sindacale	13.577
Totale	178.987

Rapporti con imprese controllate e collegate

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

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

La situazione al 31 dicembre 2012 è la seguente:

	CREDITI		DEBITI	
	Commerciali ed altri	c/c di corrispondenza	Commerciali ed altri	c/c di corrispondenza
Gruppo Sintesi	731	25.567	884	55
Gruppo Bastogi	305	1.711	151	-
Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare	3.685	2.119	4.220	-
Gruppo Forumnet Holding	4.331	-	872	2.193
Altre società controllate da Raggio di Luna	291	1.502	-	92
Altre parti correlate			558	
	9.343	30.899	6.685	2.340

	RICAVI		COSTI	
	Commerciali ed altri	Finanziari	Commerciali ed altri	Finanziari
Gruppo Sintesi	18	-	4	-
Gruppo Bastogi	92	38	11	22
Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare	135	55	9	-
Gruppo Forumnet Holding	54	-	48	-
Altre società controllate da Raggio di Luna	29	-	-	-
Altre parti correlate	-	-	179	-
	328	93	251	22

Esposizione degli importi in Nota Integrativa

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

Altre

In data 20 dicembre 2007 è stato conferito alla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. l'incarico per la revisione contabile del bilancio di Raggio di Luna per gli esercizi 2008, 2009, 2010, 2011, 2012. Ai sensi dell'art. 149-duodecies del regolamento emittenti CONSOB, si rileva che i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi di revisione contabile ammontano a Euro 64.795 oltre ad Euro 1.600 per servizio di attestazione connessi alla presentazione delle dichiarazioni fiscali.

COMMENTO ALLE VOCI DEL BILANCIO

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

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni Immateriali

La loro composizione e movimentazione del periodo è la seguente:

Valori espressi in Euro

	Valore netto al 31/12/2011	Incrementi	Ammortamenti	Valore netto al 31/12/2012
Immobilizzazioni immateriali				
Licenze software	4.296	4.520	(5.805)	3.011
Totale	4.296	4.520	(5.805)	3.011

Immobilizzazioni materiali

Altri beni

La loro composizione e movimentazione del periodo è la seguente:

Valori espressi in Euro

Voci	Valore al 31/12/2011			Variazioni dell'esercizio					Valore al 31/12/2012		
	Costo storico	Fondo (Amm.to)	Totale 31/12/2011	Costo	F.do Amm.	(Decrementi) Costo	F.do Amm.	amm.to periodo	Costo storico	Fondo (Amm.to)	Totale 31/12/2012
Macch.d'uff.elettroniche	43.167	(13.528)	29.639	0	0	0	0	(8.469)	43.167	(21.997)	21.170
Altre immobilizzazioni	708	(159)	549	0	0	0	0	(106)	708	(265)	443
TOTALE	43.875	(13.687)	30.188	0	0	0	0	(8.575)	43.875	(22.262)	21.613

Immobilizzazioni Finanziarie

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

Valori espressi in Euro

Immobilizzazioni finanziarie	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Partecipazioni	166.489.569	171.843.814	(5.354.245)
Crediti	5.306.188	3.098.571	2.207.617
Totale	171.795.757	174.942.385	(3.146.628)

Partecipazioni

Ammontano a Euro 166.489.569 e la loro composizione e movimentazione è la seguente:

Valori espressi in Euro

PARTECIPAZIONI	Situazione iniziale			Costo			Fondo			Situazione finale		
	Costo	F. Svalut.	Saldo	Incrementi	(Incrementi)	g/c da f.do	Costo	F. Svalut.	Saldo al	Costo	F. Svalut.	Saldo al
	originario		31/12/2011	(decrementi)	Decrementi	rischi su partec	originario		31/12/2012	originario		31/12/2012
Imprese controllate												
Sintesi Spa	6.220.700		6.220.700	0	0	0	6.220.700	0	6.220.700			
Brioschi Svil.lmm.re Spa	130.642.978	0	130.642.978	0	0	0	130.642.978	0	130.642.978			
Bastogi Spa	22.356.156	(4.201.985)	18.154.171	0	(2.650.000)	0	22.356.156	(6.851.985)	15.504.171			
Varsity Srl	242.000	(176.340)	65.660	150.000	(173.826)	0	392.000	(350.166)	41.834			
Belgioiosa Srl	2.669.918	0	2.669.918	(2.669.918)	0	0	0	0	0			
Azienda Agr. Triulza Srl	35.962	0	35.962	0	0	0	35.962	0	35.962			
Palestro Nuova Srl	315.455	(297.035)	18.420	20.000	(22.379)	0	335.455	(319.414)	16.041			
Milanofiori Sud srl	56.091	(35.686)	20.405	0	(8.122)	0	56.091	(43.808)	12.283			
Forumnet Holding spa	14.015.600	0	14.015.600	0	0	0	14.015.600	0	14.015.600			
	176.554.860	(4.711.046)	171.843.814	(2.499.918)	(2.854.327)	0	174.054.942	(7.565.373)	166.489.569			

La partecipazione in Belgioiosa srl è stata annullata per effetto della fusione per incorporazione come descritto in premessa.

In relazione alla controllata Bastogi S.p.A., gli Amministratori pur in considerazione dei plusvalori esistenti ed i piani predisposti, hanno valutato le perdite consuntivate dalla stessa come non recuperabili nell'immediato futuro e pertanto hanno provveduto a svalutare il valore di iscrizione della partecipazione per un importo di Euro 2.650 migliaia.

Nella tabella che segue è esposto l'elenco delle singole partecipazioni possedute al 31 dicembre 2012 con indicata la denominazione, la sede sociale, il capitale sociale, il patrimonio netto della partecipata ed il relativo risultato netto dell'ultimo esercizio, la percentuale di possesso e la valutazione con il metodo del patrimonio netto al 31 dicembre 2012, come richiesto al punto 5) dell'art. 2427 del C.C.

Valori espressi in migliaia di Euro

Elenco delle partecipazioni	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio netto	Risultato dell'esercizio	%	Valore attribuito in bilancio	Valore Metodo Patr.netto
IMPRESE CONTROLLATE							
Sintesi Spa	Milano	3.033	(799)	(6.617)	100,00	6.221	(86.272)
Bastogi Spa	Milano	21.000	15.382	(3.259)	75,472	15.504	5.006
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	Milano	205.657	141.213	(47.283)	50,057	130.643	67.348
Azienda Agricola Triulza Srl	Milano	25	68	(68)	100,00	36	69
Palestro Nuova Srl	Milano	10	16	(22)	100,00	16	16
Varsity Srl	Milano	15	42	(174)	100,00	42	(49)
Milanofiori Sud srl (ex Bouffier)	Milano	15	12	(8)	100,00	12	13
Forumnet Holding Spa	Milano	2.500	8.035	435	100,00	14.015	7.697
						166.489	(6.172)

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

Con riferimento alla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare, il valore di iscrizione della partecipazione risulta essere superiore alla sua valutazione con il metodo del patrimonio netto,

pur tuttavia in considerazione dei plusvalori immobiliari inespressi del Gruppo il suddetto maggior valore di carico non è ritenuto rappresentativo di perdite durevoli di valore.

Crediti immobilizzati

Ammontano a Euro 5.306.188 e la loro composizione e movimentazione è la seguente:

Valori espressi in Euro

Crediti immobilizzati	31/12/2011	Increment.	Decrem.	31/12/2012
Brioschi Sviluppo Imm.re Spa	1.430.830	2.380.772	(1.692.675)	2.118.927
Bastogi Spa	0	1.711.264		1.711.264
Varsity Srl	1.585.337	634.634	(818.362)	1.401.609
Palestro Nuova Srl	80.433	9.484	(20.000)	69.917
Milanofiori Sud Srl (ex Bouffier)	1.971	2.500		4.471
Totale	3.098.571	4.738.654	(2.531.037)	5.306.188

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

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

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Terreni e Fabbricati

Tale voce ammonta ad Euro 870.432 e trova origine dalla fusione per incorporazione della controllata Belgioiosa srl, come già spiegato in premessa:

Rimanenze	31/12/2012	31/12/2011	variazioni
Terreni in Milano	26.406	0	26.406
Terreni in Bollate (MI)	162.823	0	162.823
Molino Guffanti	681.203	0	681.203
Totale	870.432	0	870.432

Il valore dell'apporto da fusione all'1 gennaio 2012 è pari a Euro 984.006 (si veda la relativa tabella al paragrafo "Premessa").

Nel corso dell'esercizio si è peraltro conclusa con atto di esproprio definitivo per pubblica utilità da parte di Metropolitana Milanese Spa, la cessione di una porzione di terreno in Milano (mq. 4.101) e una porzione di terreni in Rho (mq. 2.545) per l'importo complessivo di Euro 359.000. Tale contratto di espropriazione prevedeva anche una parte di indennità di occupazione.

Inoltre in data 23 marzo con atto di vendita si è ceduta una porzione di terreno in Milano per mq. 189 a terzi al prezzo complessivo di Euro 10.000.

Pertanto la movimentazione dell'esercizio è la seguente:

Apporto da fusione all'1 gennaio 2012	984.006
Cessioni dell'esercizio	(113.574)
Rimanenze al 31 dicembre 2012	870.432

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

Crediti

Verso clienti

Ammontano a Euro 432.911 rispetto a Euro 539 dell'esercizio precedente e includono per Euro 250.000 l'importo (derivante dall'incorporata Belgioiosa) trattenuto da Arexpo Spa in sede di cessione nel 2011 di alcuni Terreni a Milano e Rho a garanzia di possibili costi di bonifica degli stessi e per cui gli Amministratori di Belgioiosa hanno prudentemente accantonato un fondo rischi a copertura degli oneri futuri che possono derivare da tale situazione (si veda anche il paragrafo "Fondi per rischi ed oneri").

Verso imprese controllate

Ammontano a Euro 34.935.448 rispetto a Euro 41.218.102 dell'esercizio precedente. Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

Valori espressi in Euro

Crediti con esigibilità entro l'esercizio successivo	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Crediti v/controllate per imposte da consolidato fiscale	7.451.167	18.568.600	(11.117.433)
Crediti v/controllate per trasferimento IVA	1.209.383	1.209.383	0
Crediti v/controllate per c/c di corrispondenza	25.575.366	21.166.489	4.408.877
Fatture da emettere vs controllate	442.421	208.314	234.107
Crediti v/controllate per fatture emesse	257.111	65.316	191.795
Totale	34.935.448	41.218.102	(6.282.654)

La riduzione nella voce "Crediti v/controllate per imposte da consolidato fiscale" deriva dalla posizione IRES intrattenuta al 31 dicembre 2011 con Belgioiosa, ora incorporata nella società.

I crediti verso controllate per imposte da consolidato fiscale riguardano i saldi IRES 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 e 2011 trasferiti dalle controllate per effetto del contratto di Consolidato Fiscale.

L'incremento intervenuto alla voce crediti verso controllate per c/c di corrispondenza è riconducibile alle risorse finanziarie trasferite alla controllata Sintesi.

Crediti tributari

Ammontano a Euro 135.568 rispetto a Euro 739.189 dell'esercizio precedente. Tale voce è così composta:

Valori espressi in Euro

Crediti tributari	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Erario c/IVA credito	77.034	596.853	(519.819)
Credito IVA di gruppo	0	0	0
Erario c/crediti Ires da consolidato fiscale	0	108.663	(108.663)
Erario c/crediti Ires a nuovo	60	60	0
Acc.imp.sostitutiva TFR	272	272	0
Erario c/ritenute su interessi att.bancari	23.689	28	23.661
Altri crediti v/erario	34.513	33.313	1.200
Totale	135.568	739.189	(603.621)

L'importo del credito verso Erario per IVA pari a Euro 77.034, generato dal credito che la società aveva in quanto consolidante del Gruppo IVA al 31 dicembre 2009, è stato utilizzato nel corso dell'esercizio per compensazioni.

Crediti verso altri

Ammontano a Euro 4.612 rispetto a Euro 13.722 dell'esercizio precedente. Tale voce è così composta:

Valori espressi in Euro

Crediti verso altri	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Fornitori c/anticipi	3.366	13.466	(10.100)
Crediti verso l'INPS	226	226	0
Crediti diversi	1.020	30	990
Totale	4.612	13.722	(9.110)

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Altri titoli

Ammontano a Euro 100.285 rispetto a Euro 265 dell'esercizio precedente e di seguito si espone la movimentazione del periodo:

Titoli	31/12/2011	Acquisti	Vendite	31/12/2012
Azioni Banco Popolare S.C.	265			265
Azioni	0	100.020		100.020
Totale	265	100.020	0	100.285

Nel corso dell'esercizio sono state acquistate n. 1.600 azioni della Banca Popolare di Vicenza e il saldo dell'esercizio precedente è rappresentato da n. 150 azioni del Banco Popolare.

Disponibilità liquide

Ammontano a Euro 97.491 rispetto a Euro 7.626 dell'esercizio precedente e sono così composte:

Valori espressi in Euro

Disponibilità liquide	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Depositi bancari:			
- C/c bancari attivi	96.618	7.246	89.372
Denaro e valori in cassa:			
- Cassa	873	380	493
Totale	97.491	7.626	89.865

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

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Risconti attivi

Ammontano a Euro 28.362 rispetto ad Euro 63.132 dell'esercizio precedente e sono principalmente costituiti dai costi relativi alle quote di premi assicurativi di competenza futura.

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

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

Valori espressi in Euro

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Riserva art. 2426 c.c.	Riporto utili (perdite)	Utile (Perdita)	TOTALE
Saldo al 31 dicembre 2009	40.630.100	6.096.316	102.556.869	10.844.565	2.773.417	(401.417)	162.499.850
Assemblea ordinaria del 26 giugno 2010	0	0	0	0	(401.417)	401.417	0
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	(1.609.474)	(1.609.474)
Arrotondamento Euro	0	0	0	0	(1)	0	(1)
Saldo al 31 dicembre 2010	40.630.100	6.096.316	102.556.869	10.844.565	2.371.999	(1.609.474)	160.890.375
Assemblea ordinaria del 28 giugno 2011	0	0	0	0	(1.609.474)	1.609.474	0
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	(4.665.506)	(4.665.506)
Saldo al 31 dicembre 2011	40.630.100	6.096.316	102.556.869	10.844.565	762.525	(4.665.506)	156.224.869
Assemblea ordinaria del 22 giugno 2012	0	0	0	0	(4.665.506)	4.665.506	0
Riserva da fusione			29.153.288				29.153.288
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	(3.482.699)	(3.482.699)
Saldo al 31 dicembre 2012	40.630.100	6.096.316	131.710.157	10.844.565	(3.902.981)	(3.482.699)	181.895.458

La voce altre riserve si incrementa per Euro 29.153.288 per effetto della sopra descritta operazione di incorporazione di Belgioiosa Srl.

Il Capitale Sociale al 31 dicembre 2012 è pari a 40.630.100 euro suddiviso in 40.630.100 azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro.

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

- 3.097.100 euro a servizio dell'emissione di un prestito obbligazionario convertibile rimborsabile alla pari, in un'unica soluzione, alla scadenza del 31 dicembre 2008, costituito

da 3.097.100 obbligazioni da nominali 1 euro cadauna da offrire in opzione ai soci in ragione di una obbligazione per ogni azione posseduta;

- 4.335.940 euro a servizio dell'eventuale esercizio di warrant abbinati alle predette obbligazioni in ragione di 140 warrant ogni 100 obbligazioni, e che danno diritto a sottoscrivere un'azione Raggio di Luna per ogni warrant posseduto al prezzo di emissione di 1,12 euro di cui 0,12 euro a titolo di sovrapprezzo.

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

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

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

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

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

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

Valori espressi in Euro

	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo utilizzazioni nei 3 esercizi precedenti	
				Copertura perdite	Altre
Capitale	40.630.100		0	0	0
Riserva legale	6.096.316	B	0	0	0
Riserva ex comma 4 art. 2426 C. C.	10.844.565	A B	0	0	0
Altre riserve	131.710.157	A B C	131.710.157	0	0
Utile (perdite) portati a nuovo	(3.902.981)	A B C	0	2.773.416	0
Utile (perdite) dell'esercizio	(3.482.699)				
	181.895.458		0	2.773.416	0

Legenda

A per aumento di capitale

B per copertura perdite

C per distribuzione ai soci

FONDI PER RISCHI ED ONERI E DIFFERITE

Per imposte e tasse differite

Il fondo ammonta ad Euro 8.186.693 rispetto ad Euro 8.444.673 dell'esercizio precedente, ed è relativo ai possibili benefici da riconoscere ad alcune società partecipate in applicazione del contratto di consolidamento fiscale per effetto dell'utilizzo all'interno del Gruppo delle perdite fiscali delle stesse oltre che di eccedenze di interessi passivi indeducibili e ROL.

Altri fondi

La composizione dei fondi per rischi ed oneri al 31 dicembre 2012 e la relativa movimentazione sono così dettagliate:

Valori espressi in Euro

	Saldo al 31/12/2011	Incrementi	Utilizzi	Saldo al 31/12/2012
F.do per altri rischi ed oneri	49.860	16.618	0	66.478
F.do oneri futuri per ravvedimento		218.063	0	218.063
incrementi da fusione				
F.do per altri rischi ed oneri		250.000	0	250.000
F.do oneri futuri per ravvedimento	0	86.063	0	86.063
Totale	49.860	570.744	0	620.604

L'accantonamento per altri rischi accoglie l'Iva sulle fatture da ricevere che risulta indetraibile come da pro rata Iva applicato nell'anno 2012 e per Euro 250.000 i possibili oneri futuri relativi a costi di bonifica dei terreni di Milano e Rho (venduti nel 2011) per cui la società Belgioiosa srl (orai incorporata in Raggio di Luna) era responsabile nei confronti di un cliente.

Il fondo oneri futuri per ravvedimento è rappresentato dagli oneri futuri derivanti dal ravvedimento sul debito IRES da consolidato fiscale di Gruppo e gli acconti Irap 2011 della società fusa.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO

Ammonta a Euro 44.010 rispetto ad Euro 46.791 dell'esercizio precedente e si è così movimentato:

Valori espressi in Euro

Saldo al 31 dicembre 2011	46.791
- accantonamento dell'esercizio	9.775
- trasferimenti a società del gruppo	(12.556)
Saldo al 31 dicembre 2012	44.010

DEBITI

Verso banche

Ammontano ad Euro 0 rispetto ad Euro 2.349 dell'esercizio precedente.

Verso fornitori

Ammontano a Euro 954.262 rispetto a Euro 771.582 dell'esercizio precedente, e sono così composti:

Valori espressi in Euro

Debiti verso fornitori	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Fornitori	122.200	58.973	63.227
Fornitori per fatture da ricevere	832.062	712.609	119.453
Totale	954.262	771.582	182.680

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

Verso imprese controllate

Ammontano complessivamente a Euro 8.466.869 rispetto a Euro 45.349.368 dell'esercizio precedente e sono così dettagliati:

Valori espressi in Euro

Debiti verso controllate	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Debiti esigibili entro i 12 mesi:			
Debiti v/controllate per fatture ricevute	26.076	12.192	13.884
Debiti v/controllate per fatture da ricevere	32.409	369.265	(336.856)
Debiti v/controllate c/c di corrispondenza	2.339.673	41.224.986	(38.885.313)
Debiti c/controllate per consolidato fiscale	6.068.711	3.742.925	2.325.786
Totale	8.466.869	45.349.368	(36.882.499)

Il debito verso Sintesi si è azzerato nel corso dell'esercizio per effetto di rimborsi effettuati alla controllata in relazione alle esigenze finanziarie della stessa.

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

Il decremento della voce "Debiti verso controllate per c/c di corrispondenza" si riferisce all'azzeramento dell'esposizione verso la controllata Belgioiosa Srl, ora fusa in Raggio di Luna. L'importo residuo è relativo al conto corrente passivo verso Forumnet Holding Spa per complessivi Euro 2.192.811 e altre posizioni minori.

Debiti tributari

Sono pari a Euro 6.292.785 rispetto ad Euro 4.672.123 dell'esercizio precedente e sono così dettagliati:

Valori espressi in Euro

Debiti tributari	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Esigibili entro l'esercizio successivo			
Verso erario per ritenute fiscali su lavoratori autonomi	2.608	2.489	119
Verso erario per ritenute fiscali lavoratori dip. e collaboratori	17.322	7.026	10.296
Debiti verso erario per Ires	4.460.582	4.662.199	(201.617)
Debiti verso erario per Irap	1.699.060	0	1.699.060
Debiti per ICI-IMU	92.511	0	92.511
Altri	20.702	409	20.293
Totale	6.292.785	4.672.123	1.620.662

Il debito per IRES è principalmente rappresentato dalle imposte a titolo di IRES dovute a livello consolidato dal Gruppo Raggio di Luna per l'esercizio 2011 e 2012.

Il debito erario per IRAP deriva dalla controllata Belgioiosa Srl ora fusa in Raggio di Luna Spa.

Debiti verso Istituti di previdenza

Ammontano a Euro 28.354 rispetto a Euro 11.895 dell'esercizio precedente e si riferiscono a contributi sulle retribuzioni per il personale dipendente.

Altri debiti

Ammontano a Euro 1.934.657 rispetto a Euro 1.438.857 dell'esercizio precedente e sono così composti:

Valori espressi in Euro

Altri debiti	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Dipendenti per ferie maturate e non godute e 14a	20.737	12.731	8.006
Debiti v/amministratori	483.627	53.949	429.678
Debiti v/amministratori da fusione e Belgioiosa	53.161	0	53.161
Debiti v/sindaci	21.443	17.226	4.217
Debiti diversi	1.355.689	1.354.951	738
Totale	1.934.657	1.438.857	495.800

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

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

RATEI E RISCOINTI

Risconti passivi

Ammontano ad Euro 1.579 rispetto ad Euro 7.076 dell'esercizio precedente e si riferiscono a prestazioni di servizi, riaddebitate alle controllate, di competenza futura.

CONTI D'ORDINE E DEGLI IMPEGNI

GARANZIE PERSONALI PRESTATE

Ammontano ad Euro 68.241.635 rispetto ad Euro 71.679.234 dell'esercizio precedente, e sono relative principalmente a fidejussioni rilasciate a favore di Istituti creditizi per affidamenti bancari da questi concessi alla società controllata Sintesi Spa ed a favore di compagnie assicuratrici per fidejussioni dalle stesse rilasciate all'Ufficio Iva.

Nello specifico possiamo dettagliare quanto segue:

Valori espressi in Euro

	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Garanzie personali prestate			
Fidejussioni e obbligazioni rilasciate nell'interesse di:			
- controllate:			
Sintesi	46.000.000	46.000.000	0
Varsity	4.500.000	4.500.000	0
	50.500.000	50.500.000	0
- altri	17.741.635	21.179.234	(3.437.599)
	17.741.635	21.179.234	(3.437.599)
Totale	68.241.635	71.679.234	(3.437.599)

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Ricavi delle vendite e prestazioni:			
Ricavi per vendita terreni da fusione	369.000		369.000
Affitti attivi terreni da fusione	189.000		189.000
Per servizi	320.745	274.538	46.207
	878.745	274.538	604.207
Variazione rimanenze			
Cessione terreni	(113.574)		(113.574)
Valore della produzione	765.171	274.538	490.633

Le vendite dei terreni e gli affitti sono imputabili alle operazioni di pertinenza della società Belgioiosa a seguito della conclusione di un esproprio per pubblica utilità per complessivi Euro 359.000, per vendita di terreni a terzi per complessivi Euro 10.000, e per indennità di occupazione per complessivi Euro 189.000.

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

Tali riaddebiti riguardano per Euro 157.950 prestazioni legali nei confronti delle seguenti società controllate: Bastogi Spa, Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa, Sintesi Spa, Forumnet Spa e I.S.N. Srl.

Altri ricavi e proventi

Ammontano a Euro 17.708 rispetto ad Euro 22.333 dell'esercizio precedente e sono così composti:

Valori espressi in Euro

Altri ricavi e proventi	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Sopravvenienze attive	1.080	9.241	(8.161)
Recupero spese	16.378	13.092	3.286
Altri ricavi	250	0	250
Totale	17.708	22.333	(4.625)

COSTI DELLA PRODUZIONE

Per servizi

Ammontano a Euro 836.332 rispetto a Euro 458.594 dell'esercizio precedente e sono così composti:

Valori espressi in Euro

	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Spese e commissioni bancarie	4.160	3.787	373
Assicurazioni	58.220	47.688	10.532
Prestazioni varie da terzi	12.897	11.621	1.276
Contratti assistenza e costi EDP	4.354	4.834	(480)
Compenso amministratori	165.410	15.000	150.410
Compenso sindaci	13.577	12.480	1.097
Compenso organo di vigilanza	7.700	7.700	0
Compenso a soc.di revisione	73.558	71.760	1.798
Consulenze legali	250.970	157.950	93.020
Consulenze amministrative e tecniche	1.808	1.397	411
Costi da rifatturare	48.131	50.929	(2.798)
Compensi collaboratori	10.000	16.500	(6.500)
Altre consulenze	69.200	4.080	65.120
Spese notarili	17.957	528	17.429
Spese telefoniche	8.533	1.175	7.358
Spese energia elettrica	1.206	0	1.206
Spese riscaldamento	5.615	0	5.615
Spese acqua	1.479	0	1.479
Sorveglianza e vigilanza	16.800	0	16.800
Spese di rappresentanza	39.930	33.000	6.930
Giornali e pubblicazioni	1.734	3.335	(1.601)
Altri costi per servizi	23.093	14.830	8.263
Totale	836.332	458.594	377.738

Per godimento beni di terzi

Ammontano ad Euro 15.686 e sono rappresentati dai canoni di noleggio per un automezzo.

Per il personale

Ammontano complessivamente a Euro 291.950 rispetto a Euro 246.239 dell'esercizio precedente e sono così composti:

Valori espressi in Euro

Per il personale	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Salari e stipendi	214.802	177.024	37.778
Oneri sociali	61.169	53.773	7.396
Trattamento di fine rapporto	15.713	13.849	1.864
Altre spese per il personale	266	1.593	(1.327)
Totale	291.950	246.239	45.711

Al 31 dicembre 2012 risultano in carico n. 5 dipendenti di cui n. 1 dirigente e n. 4 dipendenti. Al 31 dicembre 2011 risultavano n. 4 dipendenti tutti impiegati.

I dipendenti medi nel corso dell'esercizio sono n. 4,4 mentre nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 sono stati n. 5,6.

Ammortamenti e svalutazioni

Ammortamenti immobilizzazioni immateriali

Ammontano a Euro 5.805 rispetto a Euro 6.389 dell'esercizio precedente, e si riferiscono all'ammortamento delle licenze software.

Ammortamenti immobilizzazioni materiali

Ammontano a Euro 8.574, invariati rispetto all'esercizio precedente, e si riferiscono all'ammortamento delle macchine d'ufficio elettroniche.

Oneri diversi di gestione

Ammontano a Euro 505.543 rispetto a Euro 39.346 dell'esercizio precedente e sono così costituiti:

Valori espressi in Euro

Oneri diversi di gestione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Iva indetraibile da pro rata	28.237	18.102	10.135
Diritti camerati	3.229	278	2.951
Imposta di bollo	1.165	0	1.165
Tassa annuale vidimazioni	516	516	0
Sopravvenienze passive	5.376	9.176	(3.800)
Multe e ammende	454.737	0	454.737
Valori bollati	2.247	1.838	409
IMU	5.904	0	5.904
Altri oneri indeducibili	2.323	9.014	(6.691)
Altri oneri diversi di gestione	1.809	422	1.387
Totale	505.543	39.346	466.197

La voce multe e ammende raccoglie principalmente le sanzioni per i ravvedimenti relativamente al versamento di IVA della società fusa Belgioiosa, e relativamente al saldo IRES in qualità di controllante del consolidato Fiscale di Gruppo.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

Ammontano a Euro 211.601 rispetto a Euro 18.601 dell'esercizio precedente e sono così costituiti:

Valori espressi in Euro

Altri proventi	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Interessi attivi da banche	118.415	106	118.309
Altri interessi attivi	25	0	25
	118.440	106	118.334
Interessi attivi da controllate	93.161	15.300	77.861
Altri proventi	0	3.195	(3.195)
Totale	211.601	18.601	193.000

L'incremento della voce interessi attivi è dovuta alla fusione della società Belgioiosa srl.

Interessi ed altri oneri finanziari

Ammontano complessivamente a Euro 247.828 rispetto a Euro 1.019.329 dell'esercizio precedente e sono costituiti principalmente:

- per Euro 222.092 da interessi passivi di mora e per Euro 2.900 da commissioni;
- per Euro 22.836 da interessi passivi verso la controllate dettagliati nella tabella seguente:

Valori espressi in Euro

	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Sintesi Spa	0	548.877	(548.877)
Bastogi Spa	22.455	12.516	9.939
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	381	41.439	(41.058)
Belgioiosa Srl	0	314.134	(314.134)
Totale	22.836	916.966	(894.130)

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Svalutazioni di partecipazioni

Ammontano ad Euro 2.854.327 rispetto a Euro 3.420.242 dell'esercizio precedente, e sono così costituite:

Valori espressi in Euro

	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Bastogi Spa	2.650.000	3.285.000	(635.000)
Palestro Nuova Srl	22.379	19.062	3.317
Varsity Srl	173.826	106.861	66.965
Milanofiori Sud Srl (ex Bouffier)	8.122	9.319	(1.197)
Totale	2.854.327	3.420.242	(565.915)

La svalutazione della partecipazione in Bastogi è stata effettuata sulla base del patrimonio netto contabile di gruppo opportunamente rettificato per tenere conto del fair value dei beni.

IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

La voce è positiva per Euro 288.865 (Euro 209.137 nell'esercizio precedente) ed è principalmente relativa a proventi derivanti dalla procedura di consolidato fiscale.

Si rileva che non sono state rilevate imposte anticipate per complessivi Euro 397.278 in relazione a costi a deducibilità futura in quanto non sussistono i presupposti per la loro iscrizione.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Marco Cabassi

ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI DEI BENI IMMOBILIARI E DELLE RIMANENZE AL 31 DICEMBRE 2012

in migliaia di euro

Società	Fabbricati e immobili	Terreni e aree fabbr.	Totale	Commento al tipo di bene
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI				
Acqua Durci srl		5	5	Terreno in Domus de Maria
Bright srl	1.245		1.245	Nuda proprietà appartamenti in Milano Via San Sisto
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	1.166		1.166	Immobile in Monza (MI)
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	40.855		40.855	Complesso immobiliare in Via Darwin Lotto 2 Milano
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	19.591		19.591	Immobili in Via Darwin Milano
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	1.227		1.227	Box in Milano Via Pichi
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa		1	1	Terreno in Rozzano
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	9.390		9.390	Complesso immobiliare in Latina
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa		57	57	Terreno in Genova Pegli
Camabo srl	1.135		1.135	Immobili in Via Darwin Milano
Camabo srl	83		83	Box in Milano Via Pichi
Camabo srl		1	1	Terreno in Castelletto Ticino
Camabo Bologna srl		9.170	9.170	Tenuta Agricola e terreni in Castel Maggiore (Bo)
Forum Immobiliare srl	23.771		23.771	Fabbricato ad uso polisportivo in Assago (MI) denominato "For
Forum Immobiliare srl	5.782		5.782	Teatro della Luna in Assago (MI)
Frigoriferi Milanesi spa	16.860		16.860	Immobili in Milano Via Piranesi 10-12-14
L'Orologio srl	4.827		4.827	Fabbricato in Milano Via Watteau
Maimai srl	8.455		8.455	Immobile in Rottofreno (PC)
Milanofiori 2000 srl	63.112		63.112	Lotto E Area D4 in Assago (MI)
Milanofiori 2000 srl	62.438		62.438	Grandi superfici commerciali - Area D4 ad Assago (MI)
Milanofiori 2000 srl	30.741		30.741	Edificio U10 - Area D4 ad Assago (MI)
Milanofiori Energia spa		1.480	1.480	Terreno in Assago (MI)
Palestro Nuova srl		107	107	Area in Milano
Sigma srl		1.210	1.210	Area Edificabile in Milano
Sintesi spa	2.800		2.800	Terreno in Milano Via Pichi
Sintesi spa	1.646		1.646	Immobile in Milano Via Santa Maria Valle 7/a
Sintesi spa	88		88	Immobile in Milano Via Crocefisso Milano
Sintesi spa	369		369	Castello Visconteo Barchessa in Rozzano (MI)
Sintesi spa	3.321		3.321	Castello Visconteo in Rozzano (MI)
Sintesi spa	176		176	Magazzino a Milanofiori - Rozzano
Sintesi spa		4.050	4.050	Terreno a cava in Trezzano S/N (MI)
Sintesi spa		352	352	Terreno in Assago (MI)
S'Isca Manna srl	1.361		1.361	Albergo in Courmayeur
Società del Palazzo del Ghiaccio srl	6.484		6.484	Immobile in Milano Via Piranesi n. 14
Spettacoli Internazionali srl	252		252	Magazzino in Tolentino (MC)
Varsity srl	823		823	Immobili in Milano Via Cappuccini
Varsity srl	2.477		2.477	Immobili in Milano P.le Baracca
Varsity srl	364		364	Immobili in Milano Via Ariosto
Varsity srl	867		867	Immobili in Milano P.za Conciliazione
Varsity srl	106		106	Immobili in Milano Via Imbonati
Varsity srl	1.039		1.039	Immobili in Besana Brianza
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	312.851	16.433	329.284	
IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO				
Frigoriferi Milanesi spa	15		15	Immobile in Milano Via Piranesi n. 10-12-14
H2C srl	2.000		2.000	Terreno edificabile in Treviso
H2C srl	2.400		2.400	Terreno in Milano
Spettacoli Internazionali srl	447		447	Edificio industriale a Tolentino
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO	4.862		4.862	

RIMANENZE				
Antares srl		651	651	Terreno in Assago (MI)
Bright srl	147		147	Immobile a San Giorgio su Legnano (MI)
Bright srl	891		891	Immobile in Via Civita Castellanza - Corchiano
Bright srl	313		313	Immobile in Via Cybo 22 - Roma
Bright srl	193		193	Immobile a Pioltello (MI)
Bright srl	841		841	Immobile in Via A. Staderini, Roma
Bright srl	329		329	Immobile a Gorla Minore (VA)
Bright srl	581		581	Immobile a Omegna (VB)
Bright srl	103		103	Immobile in via Mantegazza (MI)
Bright srl		938	938	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (MI)
Bright srl	366		366	Immobile a Santa Marinella (RM)
Bright srl	876		876	Immobile in Via Eschilo, Roma
Bright srl	166		166	Immobile in Viale Certosa, Milano
Bright srl	138		138	Immobile in Via Rho, Milano
Bright srl	519		519	Immobile a Anzio (Rm)
Bright srl	58		58	Immobile in via Oxilia, Milano
Bright srl	106		106	Immobile in via Pedroni, Milano
Bright srl	697		697	Immobile in Ariccia (Rm)
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	19		19	Immobile a Genova
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	595		595	Immobile in via Cascina Venina ad Assago (MI)
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	6.234		6.234	Complesso immobiliare Paradiso di Cesarea (LE)
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	560		560	Immobile a Rho (MI)
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	32		32	Posti auto a Milano Via Traiano
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	299		299	Immobile a Milano Via Bono Cairoli
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	157		157	Immobile a Cabiaglio (VA)
Brioshi Sviluppo Immobiliare spa	304		304	Immobile in Via Cybo 22 - Roma
Immobiliare Alberghiera Galassi srl		304	304	Terreno a Domus de Maria (CA)
Infrafin srl		47.228	47.228	Terreni a Rozzano (MI)
Le Arcate srl	2.084		2.084	Villette a Santa Margherita di Pula (CA)
Lenta Ginestra srl		3.612	3.612	Terreno a Monza (MI)
Lenta Ginestra srl		12.848	12.848	Terreno a Monza (MI)
Milanofiori 2000 srl		99.697	99.697	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (MI)
Milanofiori 2000 srl		200	200	Terreno a Assago e Rozzano (MI)
Milanofiori 2000 srl	236		236	Parcheggio interrato a Milano
Milanofiori 2000 srl	5.400		5.400	Immobile ad Assago (MI)
Mip 2 srl	7.420		7.420	Immobile a Cagliari Via Mameli
Muggiana srl		11.600	11.600	Fondo agricolo denominato "Cascina Muggiano" a Milano – località Muggiano
Raggio di Luna spa		253	253	Terreni in Bollate (MI)
Raggio di Luna spa		28	28	Terreni in Milano
Raggio di Luna spa	228		228	Immobile in Milano Via Gattinara denominato Molino Guffanti
S'isca Manna srl	3.920		3.920	Complesso immobiliare Domus De Maria (CA)
S'isca Manna srl	1.792		1.792	Parte del complesso immobiliare Le arcate a Pula (CA)
S'isca Manna srl	2.830		2.830	Immobile a Quartu S.Elena (CA)
Sa Tanca Manna srl		757	757	Terreno a Domus de Maria (CA)
Sintesi spa	114		114	Residenze il Castello Rozzano (MI)
TOTALE RIMANENZE	38.548	178.116	216.664	
TOTALE GENERALE	356.261	194.549	550.810	

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

pag. 1/2

Importi espressi in Migliaia di Euro

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE IN EURO	POSSEDUTA DA	%
PARTECIPAZIONI DIRETTE					
Sintesi spa	Milano	31 dicembre	3.033	Raggio di Luna spa	100,00
Bastogi spa	Milano	31 dicembre	21.000	Raggio di Luna spa	75,472
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	31 dicembre	205.657	Raggio di Luna spa	50,057
Forumnet Holding spa	Assago	31 dicembre	2.500	Raggio di Luna spa	100,00
Palestro Nuova srl	Milano	31 dicembre	10	Raggio di Luna spa	100,00
Varsity srl	Milano	31 dicembre	15	Raggio di Luna spa	100,00
Milanofiori Sud srl	Milano	31 dicembre	15	Raggio di Luna spa	100,00
Azienda Agricola Triulza srl	Milano	31 dicembre	25	Raggio di Luna spa	100,00
PARTECIPAZIONI INDIRETTE					
Antares Imm.re Italia srl	Milano	31 dicembre	90	Sintesi spa	100,00
Muggiana srl	Milano	31 dicembre	3.000	Sintesi spa	60,00
W.T.C. Italy srl	Milano	31 dicembre	52	Sintesi spa	100,00
Camabo srl	Milano	31 dicembre	48.450	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	49,00
				Sintesi spa	51,00
Infrafin srl	Milano	31 dicembre	91	Camabo srl	100,00
Forumnet spa	Assago	31 dicembre	2.080	Forumnet Holding spa	100,00
Forum Immobiliare srl	Assago	31 dicembre	450	Forumnet Holding spa	100,00
Compagnia della Rancia srl	Tolentino	31 dicembre	10	Forumnet Holding spa	100,00
I.S.N. srl	Milano	31 dicembre	25	Forumnet Holding spa	100,00
Spettacoli Internazionali srl	Tolentino	31 dicembre	51	Forumnet Holding spa	100,00
Forum S.S.D.R.L.	Assago	31 dicembre	20	Sintesi spa	5,00
				Forumnet spa	95,00
Music Vox srl	Assago	31 dicembre	15	Forumnet spa	100,00
Live Forum srl	Assago	31 dicembre	50	Forumnet spa	100,00
All Events spa	Roma	31 dicembre	700	Music Vox srl	100,00

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

pag. 2/2

Importi espressi in Migliaia di Euro

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE IN EURO	POSSEDUTA DA	%
PARTECIPAZIONI INDIRETTE					
H2C srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	8.600	Bastogi spa	100,00
Baltica spa in liquidazione	Milano	31 dicembre	3.199	Bastogi spa	97,73
H2C Gestioni srl	Milano	31 dicembre	20	H2C srl in liquidazione	100,00
Frigoriferi Milanesi spa	Milano	31 dicembre	500	Bastogi spa	99,99
Open Care spa	Milano	31 dicembre	120	Bastogi spa	99,99
Società del Palazzo del Ghiaccio srl	Milano	31 dicembre	100	Bastogi spa	99,97
G.D.A. - Open Care Trasporti srl	Milano	31 dicembre	100	Open Care spa	100,00
Open Care Restauri srl	Milano	31 dicembre	65	Open Care spa	100,00
Milanofiori 2000 srl	Assago	31 dicembre	510	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Milanofiori Agency srl	Milano	31 dicembre	15	Milanofiori 2000 srl	100,00
Maimai srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
S'Isca Manna srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Brioschi Gestioni srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
L'Orologio srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
MIP 2 srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	95,00
Lenta Ginestra srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
IAG srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	25	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
Acqua Durci srl	Milano	31 dicembre	70	S'Isca Manna srl	100,00
Sa Tanca Manna srl	Milano	31 dicembre	70	S'Isca Manna srl	90,00
Immobiliare Alberghiera Galassi srl in liq.	Milano	31 dicembre	10	S'Isca Manna srl	100,00
Le Arcate srl	Milano	31 dicembre	10	S'Isca Manna srl	100,00

ELENCO DELLE SOCIETA' NON CONSOLIDATE
VALUTATE COL METODO DEL PATRIMONIO NETTO

Importi espressi in Migliaia di Euro

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE IN EURO	POSSEDUTA DA	%
PARTECIPAZIONI INDIRECTE					
Società controllate					
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	90	Sintesi spa	98,50
Societe Porta Ticinese S.A. (Lux)	Lux	31 dicembre	100	Sintesi spa	99,99
Societe Cueva Azul Ltd	Londra	31 marzo	150	Porta Ticinese S.A. (Lux)	100,00
Forumnet Eventi spa in liquidazione	Roma	31 dicembre	255	Forumnet Hbldng spa	51,00
Società collegate					
Generale di Costruzioni spa	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	40,00
Nuova S. Zeno Imm.re spa in liquidazione	Milano	31 dicembre	16.000	Generale di Costruzioni spa	100,00
Residenze Helipolis srl	Milano	31 dicembre	500	Generale di Costruzioni spa	40,00
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	50,00
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	Treviso	31 dicembre	17.100	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	50,00
W.T.C. Modena srl	Modena	31 dicembre	100	Fondo Numeria Svil. Imm.re	100,00
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	20,00
Property Finance & Partners spa in liq.	Firenze	31 dicembre	2.000	Bastogi spa	17,96
Koinetica srl	Milano	31 dicembre	50	Bastogi spa	30,00
Via Piranesi srl	Milano	31 dicembre	10	Frigoriferi Milanesi spa	34,00

PROPOSTA IN ORDINE AL RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Signori Azionisti,

nel sottoporre all'approvazione dell'assemblea il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, Vi proponiamo di rinviare a nuovo la perdita d'esercizio di Euro 3.482.699.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Marco Cabassi

Milano, il 28 giugno 2013

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

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

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Raggio di Luna S.p.A. (la "Società") chiuso al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori di Raggio di Luna S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio d'esercizio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 5 giugno 2012.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio di Raggio di Luna S.p.A. al 31 dicembre 2012 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.
4. Come più diffusamente illustrato dagli Amministratori nella relazione sulla gestione, l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 è stato caratterizzato da un progressivo peggioramento delle condizioni dell'economia che ha significativamente condizionato le performance dei settori operativi – servizi per l'arte e alberghiero - in cui opera principalmente la controllata Bastogi (il "Gruppo Bastogi") e da un ulteriore irrigidimento delle condizioni di accesso al mercato del credito che ha contribuito a rallentare ancor di più le dinamiche del settore immobiliare, riconducibile principalmente alla controllata Brioschi Sviluppo immobiliare (il "Gruppo Brioschi") che ha mostrato, nel periodo, tassi di crescita negativi in tutti i comparti, con un generalizzato calo delle transazioni ed un allungamento delle tempistiche per l'ottenimento di ulteriori finanziamenti per lo sviluppo di nuovi progetti e per le rimodulazioni dei finanziamenti in scadenza.

In particolare in relazione al settore immobiliare l'allungamento delle tempistiche di cessione degli immobili ha imposto di ridefinire le scadenze dei finanziamenti in essere ed ha originato una tensione finanziaria destinata a protrarsi almeno per tutto il 2013. Gli Amministratori del Gruppo Brioschi hanno quindi proposto al sistema bancario una ridefinizione complessiva degli impegni di natura finanziaria in modo da renderli coerenti con i flussi in entrata previsti dalla cessione di alcuni immobili e tali così da generare le risorse finanziarie necessarie per far fronte ai costi della gestione corrente. A tal fine, con il supporto dei propri advisor finanziari e legali, gli Amministratori hanno predisposto un piano industriale e finanziario quinquennale per il periodo 2013-2017 che definisce, pur con le incertezze che caratterizzano il mercato immobiliare attuale, le tempistiche di perfezionamento delle operazioni di dismissione immobiliare e individua le misure di carattere finanziario necessarie per rendere coerenti i flussi finanziari in entrata con quelli in uscita. Gli Amministratori indicano inoltre che, i citati piani economici e finanziari del Gruppo Brioschi e della controllata Milanofiori 2000 S.r.l., dovranno essere asseverati ex art. 67, comma 3, lett. d L.F al fine di attestarne la ragionevolezza e l' idoneità ad assicurare il risanamento dell'esposizione debitoria di tali società e indicano che, nell'ambito delle descritte trattative in corso con il sistema bancario, mancati perfezionamenti delle modifiche contrattuali, o la mancata adesione di alcuni istituti potrebbero avere effetti negativi sulla situazione finanziaria, con conseguenti ricadute operative sul Gruppo.

Quanto al piano industriale del Gruppo Brioschi, per i cui tratti essenziali si rinvia alla relazione sulla gestione, gli Amministratori informano come lo stesso preveda importanti riduzioni nei costi e significative cessioni immobiliari nei prossimi esercizi che con le incertezze che caratterizzano il mercato immobiliare attuale potrebbero subire modifiche nei tempi e valori di vendita con potenziali effetti negativi sul profilo finanziario del Gruppo. Con riferimento a queste ultime una parte rilevante di quelle previste nel 2014 è correlata alla vendita di un immobile ad uso uffici (edificio "U27") per il quale il 13 maggio 2013 la controllata Milanofiori 2000 S.r.l. ha sottoscritto un contratto preliminare di compravendita ampiamente descritto in relazione sulla gestione a cui si rinvia. In detto ambito gli Amministratori informano che successivamente alla data del presente bilancio il principale appaltatore per la costruzione dell'edificio U27, la cui edificazione ad oggi risulta in stato di avanzato completamento, ha presentato richiesta di concordato preventivo ex art. 161, comma 6 L.F. e riferiscono che tale fatto ha generato un progressivo rallentamento della operatività di cantiere, il cui perdurare potrebbe comportare ritardi nella consegna dell'immobile dando conto peraltro del fatto di essersi prontamente attivati al fine di monitorare l'evolversi della situazione, individuare possibili alternative e, più in generale, adottare tempestivamente le più idonee azioni.

Parimenti, in relazione ai settori immobiliare e operativo riconducibili al Gruppo Bastogi, gli Amministratori informano che l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 è stato caratterizzato da un progressivo peggioramento delle condizioni dell'economia che ha significativamente condizionato le performance di tali settori non permettendo peraltro al Gruppo Bastogi il rimborso di debiti di natura finanziaria scaduti il 31 marzo 2013 per 2,5 milioni di euro. In detto ambito anche la Direzione del Gruppo Bastogi ha avviato con il sistema bancario una ridefinizione dei termini di pagamento delle obbligazioni finanziarie a medio-lungo termine prevedendo una sospensione, sia per linea capitale che per interessi dei finanziamenti citati per il periodo 2013 - 2014 e uno riscadenziamento a medio-lungo termine delle linee a breve con un periodo di pre-ammortamento di 3 anni.

Infine gli Amministratori informano che il Gruppo Bastogi ha predisposto un piano economico per il periodo 2013-2018 le cui linee sono ampiamente descritte in relazione sulla gestione a cui si rinvia.

Sulla base delle previsioni elaborate, gli Amministratori indicano di ritenere che il Gruppo Bastogi potrà far fronte ai fabbisogni derivanti dalle esigenze operative di cassa per l'esercizio 2013, nonché dagli investimenti e dai debiti finanziari in scadenza, attraverso le disponibilità liquide, il raggiungimento degli obiettivi del piano economico finanziario nonché tramite il raggiungimento di un accordo con il sistema bancario per ridefinire l'esposizione finanziaria.

In detto ambito anche gli Amministratori del Gruppo Bastogi hanno richiesto il supporto di primari advisor per lo studio e la formulazione del piano finanziario citato e inoltre, nell'ambito delle attività in corso con il sistema bancario, mancati perfezionamenti delle modifiche contrattuali o la mancata adesione di alcuni istituti potrebbero avere effetti significativi sulla situazione finanziaria, con conseguenti ricadute operative sul Gruppo Bastogi.

Gli Amministratori rilevano, peraltro, che i citati piani si basano su ipotesi, assunzioni e fattori esogeni, riguardanti in particolare l'andamento futuro dei mercati in cui opera il Gruppo Bastogi, caratterizzati da intrinseche incertezze, in alcuni aspetti indipendenti dalla volontà degli stessi Amministratori e, conseguentemente, anche in considerazione dell'attuale contesto macroeconomico, non escludono il concretizzarsi di risultati diversi da quelli stimati con ripercussioni negative sulla situazione finanziaria.

Infine per quanto attiene la controllata Sintesi e con particolare riferimento al finanziamento in pool sottoscritto da quest'ultima, gli Amministratori informano del mancato rispetto del prefissato rapporto di "loan to value" ("LTV") previsto contrattualmente e quindi della facoltà attribuita al pool bancario di richiedere un parziale rientro (Euro 1,6 milioni) dell'esposizione debitoria, nei limiti sufficienti a ristabilire il parametro obiettivo sopradetto. In detto ambito gli Amministratori informano che è stato richiesto al sistema bancario di non esercitare tale facoltà di rimborso anticipato nonché una dilazione dei termini di pagamento degli interessi del primo semestre dell'anno 2013 dal 30 giugno al 31 dicembre 2013.

Sulla base di quanto sopra esposto con riferimento alle posizioni dei diversi soggetti controllati dalla Raggio di Luna gli Amministratori indicano che sussistono rilevanti fattori di incertezza che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità degli stessi e, pertanto, della Raggio di Luna stessa, di continuare la propria operatività nel prevedibile futuro. Dette incertezze sono riconducibili, per quanto attiene ai piani industriali, alla definizione delle cessioni immobiliari ed al raggiungimento dei risultati previsti nei settori di attività secondo le modalità e le tempistiche ipotizzate; per quanto riguarda i piani finanziari le stesse dipendono dal buon esito delle negoziazioni in corso con il sistema bancario e quindi dalla definizione degli accordi esecutivi di rifinanziamento.

Come indicato nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa, gli Amministratori ritengono comunque appropriato utilizzare il presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società, sulla base degli elementi di fatto ivi riportati, tra cui in primis la firma del contratto preliminare di vendita dell'edificio U27 per il Gruppo Brioschi, nonché dei positivi riscontri ottenuti dal sistema bancario e nel presupposto essenziale che intervenga a breve la positiva finalizzazione delle negoziazioni in corso con gli istituti bancari creditori delle società controllate ed il conseguente perfezionamento degli accordi con gli stessi.

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli Amministratori di Raggio di Luna S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla CONSOB. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Raggio di Luna S.p.A. al 31 dicembre 2012.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Dario Righetti
Socio

Milano, 18 giugno 2013

RAGGIO DI LUNA S.p.A.
Sede legale in Milano – Via G. B. Piranesi 10
Capitale Sociale deliberato € 45.866.040 – versato € 40.630.100
Codice Fiscale e Registro Imprese 03264120969

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AI SENSI DELL'ART. 2429 - COMMA 3 - CODICE CIVILE
SUL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2012

All'Assemblea degli Azionisti della società Raggio di Luna S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2012 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, adottando le procedure ritenute idonee e sufficienti nella fattispecie.

In particolare:

- Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
- Abbiamo partecipato a n. 4 assemblee degli Azionisti, di cui n. 2 ordinarie e n. 2 straordinarie, ed a n. 3 adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- Abbiamo ottenuto periodicamente dall'Organo Amministrativo informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

- Abbiamo avuto scambi di informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, dai quali non sono emersi dati e notizie rilevanti o, comunque, informazioni, che debbano essere evidenziati nella presente relazione.
- Su espressa dichiarazione dell'Organo Amministrativo, confermata dalla stessa Società incaricata della revisione legale, si rileva che non sono stati conferiti ulteriori incarichi a detta Società, né risultano conferiti incarichi a soggetti legati alla medesima da rapporti continuativi.
- Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato – tenuto conto dello specifico contesto aziendale – sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo e dell'assetto amministrativo-contabile della Società, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni e l'esame dei documenti aziendali; a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- Al Collegio Sindacale non sono pervenute denunce *ex art.* 2408 C.C.
- Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio pareri previsti dalla legge.
- Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne menzione nella presente relazione.

Abbiamo esaminato il bilancio civilistico ed il bilancio consolidato della Vostra Società al 31 dicembre 2012, in merito ai quali riferiamo quanto segue.

- Non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto dei bilanci civilistico e consolidato, abbiamo vigilato sulla loro impostazione generale, sulla loro generale conformità alla legge per quel che riguarda la formazione e la struttura ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- Per quanto a nostra conoscenza, l'Organo Amministrativo, nella redazione dei bilanci civilistico e consolidato, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, Codice civile.
- Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della Relazione sulla gestione ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- La società di revisione ci ha illustrato i criteri di valutazione adottati ed in data 18 giugno 2013 ha rilasciato le proprie relazioni ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010, senza rilievi e con richiami di informativa sul bilancio d'esercizio e consolidato della società in merito a:

- quanto evidenziato dagli Amministratori, con riferimento alle posizioni dei diversi soggetti del Gruppo Raggio di Luna, circa la sussistenza di rilevanti fattori di incertezza che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità degli stessi e, pertanto, del Gruppo Raggio di Luna di continuare la propria operatività nel prevedibile futuro. Dette incertezze sono riconducibili: 1) per quanto attiene ai piani industriali, alla definizione delle cessioni immobiliari e al raggiungimento dei risultati previsti nei settori di attività secondo le modalità e le tempistiche ipotizzate; 2) per quanto riguarda i piani finanziari al buon esito delle negoziazioni in corso con il sistema bancario e quindi dalla definizione degli accordi esecutivi di rifinanziamento. Peraltro, come indicato nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa, gli Amministratori hanno ritenuto comunque appropriato utilizzare il presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società e del Gruppo sulla base degli elementi di fatto ivi riportati, tra cui in primis la firma del contratto preliminare di vendita dell'edificio U27 per il Gruppo Brioschi, nonché dei positivi riscontri ottenuti dal sistema bancario e nel presupposto essenziale che intervenga a breve la positiva finalizzazione delle negoziazioni in corso con gli istituti bancari creditori del Gruppo ed il conseguente perfezionamento degli accordi con gli stessi.

Pertanto, considerato quanto sopra, esprimiamo parere favorevole – per quanto di nostra competenza – all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 così come redatto dall'Organo Amministrativo, nonché all'approvazione della proposta di destinazione della perdita dell'esercizio così come formulata nella Relazione sulla gestione.

Da ultimo Vi segnaliamo che con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2012 giunge a compimento il mandato assegnato alla Società di Revisione. In tal senso rimandiamo al parere da noi rilasciato ai sensi dell' art. 13 del D.Lgs. 39/2010 e Vi invitiamo deliberare in merito.

Milano, 18 giugno 2013

Il Collegio Sindacale

Dr. Carlo Veronelli

Dr. Ambrogio Brambilla

Dr. Roberto Castoldi

