



**INFORMAZIONI SINTETICHE DI NATURA ECONOMICA, PATRIMONIALE E
FINANZIARIA RELATIVE ALLA FUSIONE PER INCORPORAZIONE DI RAGGIO DI
LUNA S.P.A. IN BASTOGI S.P.A.**

**Assemblea straordinaria dei soci di Bastogi S.p.A. convocata per il giorno 15 ottobre
2014, in prima convocazione, e per il giorno 16 ottobre 2014 in seconda convocazione.**

INDICE

1. PREMESSA	3
2. BREVE DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ CHE VERRANNO INCORPORATE IN BASTOGI PER EFFETTO DELLA FUSIONE	4
3. INFORMAZIONI SINTETICHE DI NATURA ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA RELATIVE ALLE ATTIVITÀ CHE VERRANNO INCORPORATE IN BASTOGI PER EFFETTO DELLA FUSIONE (“CARVE-OUT”)	6
3.1 CRITERI DI PREPARAZIONE DELLE INFORMAZIONI SINTETICHE “CARVE-OUT”	6
3.2 PROSPETTI RIPORTANTI ALCUNE INFORMAZIONI SINTETICHE DI NATURA ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA “CARVE-OUT” DEL GRUPPO RAGGIO DI LUNA	7
3.3 NOTE DI COMMENTO.....	9
4. INFORMAZIONI SINTETICHE DI NATURA ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA RELATIVE AL GRUPPO BASTOGI “POST-FUSIONE”	23
4.1 CRITERI DI PREPARAZIONE DELLE INFORMAZIONI SINTETICHE “POST-FUSIONE”	23
4.2 PROSPETTI RIPORTANTI ALCUNE INFORMAZIONI SINTETICHE DI NATURA ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA “POST-FUSIONE”	25
5. COMMENTI SULLA PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA SITUAZIONE OPERATIVA E FINANZIARIA DEL GRUPPO BASTOGI “POST-FUSIONE”	29
5.1 SITUAZIONE OPERATIVA.....	29
5.2 SITUAZIONE FINANZIARIA	29

1. PREMESSA

Il presente documento (il “**Documento**”) è stato predisposto da Bastogi S.p.A. (“**Bastogi**”) allo scopo di fornire agli azionisti di Bastogi alcuni elementi utili per esprimere, nell’Assemblea Straordinaria dei soci all’uopo convocata, un voto informato relativamente alla fusione per incorporazione della controllante non quotata Raggio di Luna S.p.A. (“**Raggio di Luna**”) nella controllata Bastogi (la “**Fusione**”), già oggetto di descrizione, *inter alia*, nella relazione illustrativa degli amministratori predisposta dal Consiglio di Amministrazione di Bastogi ai sensi dell’articolo 2501-*quinquies* del codice civile e messa a disposizione del pubblico ai sensi dell’articolo 70, comma 1, del regolamento di attuazione del Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998 (il “**TUF**”) concernente la disciplina degli emittenti adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato (il “**Regolamento Emittenti**”).

L’opportunità di predisporre il Documento è stata valutata da Bastogi anche in considerazione della decisione, comunicata al mercato mediante apposito comunicato stampa del 28 gennaio 2013, di esercitare la facoltà di c.d. “*opt out*”, a seguito della quale Bastogi – in conformità a quanto previsto dall’articolo 70, comma 8, del Regolamento Emittenti – non è più tenuta a predisporre e pubblicare un documento informativo in occasione di operazioni di fusione, ivi inclusa la Fusione in relazione alla quale l’Assemblea Straordinaria è chiamata a deliberare il prossimo 15 ottobre 2014 (in prima convocazione) o il prossimo 16 ottobre 2014 (in seconda convocazione).

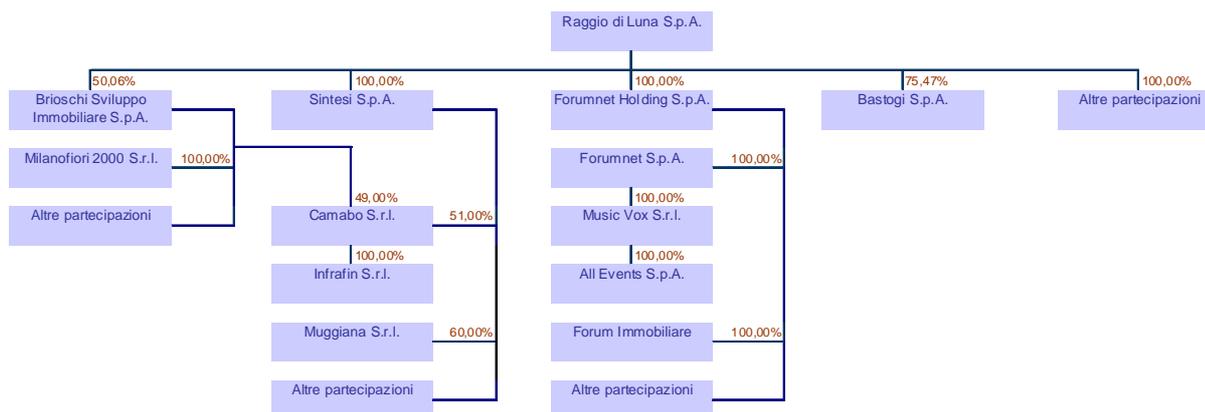
I termini indicati nel Documento con la lettera maiuscola, laddove non altrimenti definiti, hanno lo stesso significato loro attribuito nella relazione illustrativa degli amministratori sulla Fusione predisposta dal Consiglio di Amministrazione di Bastogi ai sensi dell’articolo 2501-*quinquies* del codice civile e già pubblicata ai sensi di legge.

Il presente Documento contiene informazioni sintetiche di natura economica, patrimoniale e finanziaria relative alle attività che saranno incorporate in Bastogi per effetto della Fusione. I dati e le informazioni incluse nel Documento non riflettono dati prospettici e non intendono rappresentare una previsione dei futuri risultati del Gruppo societario che farà capo a Bastogi *post* Fusione, in quanto predisposti in modo da rappresentare solamente gli effetti isolabili e oggettivamente misurabili derivanti dalla Fusione, applicati ai dati storici. I dati e le informazioni riportate nel Documento non sono stati assoggettati a revisione contabile.

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

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

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



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

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

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

Brioschi, tramite la controllata Milanofiori 2000 S.r.l., è proprietaria di un'area di 360.000 metri quadrati al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase avanzata di realizzazione il progetto Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 metri quadrati di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria, commerciale e residenziale. Alla data del presente Documento sono state ultimate edificazioni per complessivi 159.800 metri quadrati circa, di cui sono stati commercializzati 146.000 metri quadrati circa.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. INFORMAZIONI SINTETICHE DI NATURA ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA RELATIVE ALLE ATTIVITÀ CHE VERRANNO INCORPORATE IN BASTOGI PER EFFETTO DELLA FUSIONE (“CARVE-OUT”)

3.1 CRITERI DI PREPARAZIONE DELLE INFORMAZIONI SINTETICHE “CARVE-OUT”

Le Informazioni Sintetiche “Carve out” riportate nel seguito sono state predisposte dal Gruppo Raggio di Luna S.p.A. (il “**Gruppo RdL**”) ai soli fini del presente Documento.

Esse non rappresentano in alcun modo un bilancio e hanno la sola finalità di fornire alcune informazioni quantitative e qualitative circa le risultanze patrimoniali, economiche e finanziarie delle attività che verranno incorporate in Bastogi per effetto della Fusione nei diversi periodi oggetto di misurazione (esercizi 2011, 2012, 2013 e primo semestre 2014).

Operativamente, l’incorporata Raggio di Luna ha determinato, in ottemperanza al principio contabile internazionale IFRS 10 - Bilancio consolidato, il perimetro societario del gruppo ad essa facente capo, non considerando le attività, passività e risultati economici della controllata ed incorporante Bastogi e delle società da essa controllate (Gruppo Bastogi); pertanto, la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica del Gruppo RdL illustrata nel presente Documento non include gli effetti contabili relativi al consolidamento del Gruppo Bastogi (il “Carve out”) e rappresenta quindi il contributo netto delle attività che saranno incorporate in Bastogi per effetto della Fusione.

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

Diversamente, i rapporti di credito, debito, costo e ricavo verso i soggetti esterni al perimetro di “Carve out” (Bastogi e controllate) non sono stati oggetto di eliminazione e risultano evidenziati come transazione con parti correlate. Inoltre, si evidenzia che la partecipazione detenuta da Raggio di Luna nel capitale sociale di Bastogi non è stata inclusa nella situazione patrimoniale “Carve-out” e, pertanto, il patrimonio netto non include il valore di carico delle azioni possedute da Raggio da Luna che al 30 giugno 2014 è pari a 13.342 migliaia di euro a fronte di un valore pari a 26.849 migliaia di euro (essendo il prezzo ufficiale di borsa al 30 giugno 2014 pari a 2 euro per azione). Sulla base del progetto di fusione approvato, tali azioni rimarranno nella disponibilità del Gruppo Bastogi post-fusione.

Le Informazioni Sintetiche “Carve out” sono state predisposte secondo criteri di valutazione coerenti con i Principi Contabili Internazionali (“IFRS”) emessi dall’International Accounting Standards Board (“IASB”) e omologati dall’Unione Europea e ritenuti applicabili ad operazioni poste in essere dal gruppo. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti (“IAS”), tutte le interpretazioni dell’International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee (“SIC”).

Il criterio generalmente adottato per la contabilizzazione di attività e passività, ivi inclusi gli investimenti immobiliari, è quello del costo storico, ad eccezione degli strumenti finanziari per i quali, ai sensi del principio IAS 39, viene adottato il criterio del *fair value*.

I dati sono esposti, ove non diversamente indicato, in migliaia di euro.

Le Informazioni Sintetiche “Carve-out” non sono state assoggettate a revisione contabile.

3.2 PROSPETTI RIPORTANTI ALCUNE INFORMAZIONI SINTETICHE DI NATURA ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA “CARVE-OUT” DEL GRUPPO RAGGIO DI LUNA

Si riportano nel seguito i Prospetti riportanti le informazioni sintetiche di natura economica, patrimoniale e finanziaria “Carve-Out” del Gruppo Raggio di Luna relativi al periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2014 nonché agli esercizi 2013, 2012 e 2011.

Conto Economico

	Valori espressi in migliaia di euro			
	30 giu. 2014	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	92.710	54.811	86.101	103.156
Altri ricavi e proventi	14.903	15.857	3.970	3.256
Totale costi operativi	(91.083)	(62.613)	(107.944)	(75.405)
RISULTATO OPERATIVO	16.530	8.055	(17.873)	31.007
Risultato da partecipazioni	13	(5.556)	(824)	(869)
Proventi (oneri) finanziari netti	(7.381)	(17.487)	(21.053)	(24.334)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	9.162	(14.988)	(39.750)	5.804
Imposte dell'esercizio	(2.628)	(906)	(489)	(5.311)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	6.534	(15.894)	(40.239)	493
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	6.534	(15.894)	(40.239)	493
ATTRIBUIBILE A:				
Gruppo	2.846	(5.507)	(22.433)	15.988
Azionisti terzi	3.688	(10.387)	(17.806)	(15.495)

Situazione patrimoniale-finanziaria

ATTIVITA'	30 giu. 2014	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
ATTIVITA' NON CORRENTI				
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	38.404	39.819	42.658	45.773
Investimenti Immobiliari	221.215	253.325	259.166	262.599
Partecipazioni	554	273	6.232	6.251
Crediti verso società correlate	2.117	2.046	3.203	3.225
Altre attività non correnti	7.970	11.324	15.236	19.423
	270.260	306.787	326.495	337.271
ATTIVITA' CORRENTI				
Rimanenze	167.588	224.106	213.541	253.098
Crediti commerciali	7.466	9.075	8.650	9.886
Altre attività correnti	4.560	11.940	10.969	17.729
Crediti verso società correlate	5.901	4.559	3.509	1.456
Disponibilità liquide	52.028	23.115	6.198	16.944
	237.543	272.795	242.867	299.113
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0
TOTALE ATTIVITA'	507.803	579.582	569.362	636.384

PASSIVITA'	30 giu. 2014	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	15.372	14.358	18.647	45.030
Capitale e riserve di terzi	64.165	62.276	71.660	90.370
PATRIMONIO NETTO	79.537	76.634	90.307	135.400
PASSIVITA' NON CORRENTI				
Debiti verso banche	186.147	78.472	166.579	154.461
Debiti per leasing finanziari	53.280	54.476	54.885	57.124
Fondo rischi ed oneri	5.794	5.808	6.044	6.235
Fondo trattamento fine rapporto	2.003	1.875	1.820	1.476
Passività per imposte differite	15.495	15.484	16.782	17.277
Debiti verso parti correlate	0	0	0	0
Altre passività non correnti	17.081	13.817	18.070	11.451
	279.800	169.932	264.180	248.024
PASSIVITA' CORRENTI				
Debiti verso banche	69.871	249.275	140.311	176.541
Debiti per leasing finanziari	2.683	2.551	3.064	2.619
Debiti commerciali	44.099	43.215	42.784	39.955
Debiti tributari	18.032	17.498	12.895	15.145
Altri debiti verso società correlate	1.338	837	1.139	2.146
Altri debiti e passività correnti	12.443	19.640	14.682	16.554
	148.466	333.016	214.875	252.960
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0
TOTALE PASSIVITA'	428.266	502.948	479.055	500.984
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	507.803	579.582	569.362	636.384

Rendiconto finanziario

	Valori espressi in migliaia di euro			
	30 giu. 2014	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Disponibilità liquide iniziali	23.115	6.198	16.944	10.216
Flusso monetario netto generato/(assorbito) dall'attività operativa	57.277	(2.962)	19.686	34.752
Flusso monetario netto generato/(assorbito) dall'attività di investimento	44.430	(56)	(2.467)	(7.221)
Flusso monetario netto generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento	(72.794)	19.935	(27.965)	(20.803)
Disponibilità liquide finali	52.028	23.115	6.198	16.944

3.3 NOTE DI COMMENTO

Conto economico

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

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

<i>Valori in migliaia di Euro</i>	30 giu. 2014	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Immobiliare	81.804	32.279	65.095	81.003
Intrattenimento	9.707	18.815	17.028	18.362
Servizi accessori e altre attività	1.199	3.717	3.978	3.791
Totale	92.710	54.811	86.101	103.156

Tutti i ricavi sono prodotti in Italia.

I ricavi da attività “Immobiliare” sono relativi alla vendita di immobili ed alla commercializzazione di spazi in locazione. La voce in oggetto al 30 giugno 2014 include la vendita di un edificio ad uso uffici (“U27”) del comparto di Milanofiori Nord ad Assago per 68.821 migliaia di euro. Gli esercizi 2012 e 2011 risultano anch’essi influenzati rispettivamente dalle vendite di un edificio ad uso uffici (“U15”) del comparto di Milanofiori Nord ad Assago per 29.409 migliaia di euro e dalla vendita alla società Arexpo S.p.A. di terreni e beni immobili a Milano e Rho per ricavi complessivi pari a 49.677 migliaia di euro.

La voce “Intrattenimento” comprende principalmente i ricavi derivanti dalle attività di gestione e valorizzazione di impianti polifunzionali per la musica, lo spettacolo e lo sport. La riduzione di volumi registrata nel 2012 è principalmente attribuibile alle attività collegate alle produzioni teatrali.

Si evidenzia che sono presenti ricavi per affitti verso il Gruppo Bastogi per un totale di 439 migliaia di euro al 30 giugno 2014.

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

Altri ricavi e proventi

La voce comprende principalmente plusvalenze derivanti da cessione di immobili, impianti macchinari e/o investimenti immobiliari, indennizzi, contributi, rimborsi assicurativi, e incassi da procedure fallimentari. Gli altri ricavi e proventi al 30 giugno 2014 includono una plusvalenza di 13.157 migliaia di euro relativa alla cessione dell’edificio ad uso uffici denominato “U10” nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago. L’esercizio 2013 include 7.428 migliaia di euro relativi al parziale indennizzo ricevuto dalla controllata Sintesi in relazione all’acquisizione coattiva di un terreno di proprietà a Bollate da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, 2.467 migliaia di euro relativi a ricavi verso clienti per personalizzazioni di immobili in costruzione e 1.956 migliaia di euro relativi ad incassi ottenuti da procedure fallimentari.

Costi operativi

I costi operativi sono così composti:

	30 giu. 2014	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Variazioni delle rimanenze	(56.246)	8.074	(38.837)	(20.483)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(125)	(272)	(1.086)	(1.298)
Costi per servizi	(19.574)	(40.767)	(39.373)	(30.129)
Costi per godimento beni di terzi	(426)	(568)	(944)	(205)
Costi per il personale	(4.242)	(8.534)	(7.674)	(8.178)
Ammortamenti e svalutazioni	(5.241)	(10.630)	(11.318)	(9.339)
Accantonamenti	(8)	(86)	(68)	(417)
Altri costi operativi	(5.221)	(9.830)	(8.644)	(5.356)
Totale costi operativi	(91.083)	(62.613)	(107.944)	(75.405)

I costi operativi risultano principalmente influenzati dall'andamento delle variazioni delle rimanenze e dai costi per servizi.

La voce “**Variazione delle rimanenze**” è composta dai costi sostenuti nel periodo per la costruzione e ristrutturazione di immobili destinati alla vendita e da aree da edificare. Le variazioni principali tra esercizi sono di seguito esplicitate:

- Primo semestre 2014
 - La variazione negativa registrata nel primo semestre 2014 è pari a 56.246 migliaia di euro ed è principalmente attribuibile alla cessione dell'edificio ad uso uffici denominato “U27” che ha generato una variazione negativa di 63.665 migliaia di euro (si veda anche il paragrafo Ricavi delle vendite e delle prestazioni).
- Esercizio 2013
 - Incrementi per 22.624 migliaia di euro per lo sviluppo del comparto di Milanofiori Nord ad Assago, principalmente per la costruzione dell'edificio “U27”;
 - Decrementi per 12.380 migliaia di euro relativi alla vendita di unità immobiliari situate a Milano, nell'area di Assago e nella zona di Cagliari;
 - Rilasci del fondo svalutazione per 1.351 migliaia di euro e nuove svalutazioni per 2.466 migliaia di euro riferite principalmente alle aree di Monza, Cagliari e Milano per adeguamenti ai valori di mercato.
- Esercizio 2012
 - Incrementi per 19.680 migliaia di euro per lo sviluppo del comparto di Milanofiori Nord ad Assago;
 - Incrementi per 2.201 migliaia di euro relativi ai lavori eseguiti sulle abitazioni di residenza convenzionata ad Assago, nell'area di proprietà di Bright S.r.l.;
 - Decrementi per 34.879 migliaia di euro relativi alla vendita di unità immobiliari situate nell'area di Assago, attribuibili per 23.958 migliaia di euro all'edificio ad uso uffici “U15” (si veda anche il paragrafo “Ricavi delle vendite e delle prestazioni”);
 - Nuove svalutazioni per 25.836 migliaia di euro riferite principalmente all'area di Monza di proprietà della società controllata Lenta Ginestra S.r.l. per adeguamenti ai valori di mercato.
- Esercizio 2011
 - Incrementi per 5.486 migliaia di euro per lo sviluppo del comparto di Milanofiori Nord ad Assago;

- Incrementi per 3.448 migliaia di euro per i lavori eseguiti sulle abitazioni di residenza convenzionata ad Assago, nell'area di proprietà di Bright S.r.l.;
- Decrementi per 7.569 migliaia di euro per la vendita da parte della controllata Belgioiosa alla società "Arexpo S.p.A." dei terreni e beni immobili siti nelle aree di Milano e Rho di proprietà della Società, oltre all'immobile denominato "Cascina Triulza";
- Decrementi per 8.889 migliaia di euro per la vendita di 16 unità residenziali del comparto di Milanofiori Nord ad Assago da parte della società Milanofiori 2000 S.r.l.;
- Decrementi per 1.931 migliaia di euro relativi alla vendita di 8 unità abitative a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna S.r.l.;
- Svalutazioni per 11.083 migliaia di euro riferite all'adeguamento dei valori di carico di alcune unità immobiliari al valore del *fair value*.

La voce "**Costi per servizi**" include oneri di edificazione degli immobili per 9.867 migliaia di euro nel primo semestre del 2014, 24.166 migliaia di euro nel 2013, 20.907 migliaia di euro nel 2012 e 9.457 migliaia di euro nel 2011. Detti importi sono stati contabilizzati nei periodi di riferimento alla voce rimanenze come riportato al paragrafo precedente dove vengono peraltro riportate nel dettaglio le principali capitalizzazioni. La voce include inoltre costi relativi all'organizzazione degli eventi ospitati nelle varie strutture del Gruppo Forumnet nell'ambito del settore intrattenimento (4.810 migliaia di euro al 30 giugno 2014, 8.983 migliaia di euro nell'esercizio 2013, 9.465 migliaia di euro nell'esercizio 2012 e 10.173 migliaia di euro nell'esercizio 2011) e oneri di varia natura, tra cui oneri di manutenzione e spese varie per gli immobili (energia elettrica ed altre utenze), per la parte residua.

La voce "**Costi per il personale**" risulta costante nel corso del periodo di osservazione, con eccezione dell'esercizio 2012 nel quale la riduzione rispetto al 2011 è principalmente attribuibile al minore costo del lavoro derivante dai ridotti volumi di attività delle rappresentazioni teatrali, come riportato al paragrafo "Ricavi delle vendite e delle prestazioni".

La voce "**Altri costi operativi**" include oneri di edificazione degli immobili rispettivamente per 1.318 migliaia di euro sostenuti nel primo semestre del 2014, 236 migliaia di euro nel 2013, 2.041 migliaia di euro nel 2012 e 925 migliaia di euro nel 2011. Detti importi sono stati anch'essi capitalizzati nei periodi di riferimento alla voce rimanenze come riportato al paragrafo precedente dove vengono peraltro riportate nel dettaglio le principali capitalizzazioni.

Inoltre, gli "Altri costi operativi" includono imposte sugli immobili per 1.423 migliaia di euro di competenza del primo semestre 2014, 3.120 migliaia di euro del 2013, 2.713 migliaia del 2012 e 1.482 migliaia del 2011. La restante parte della voce comprende altri oneri operativi di natura diversa.

Risultato di partecipazioni

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

Tale voce è di seguito dettagliata:

	30 giu. 2014	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Generale di Costruzioni S.r.l. in liquidazione	33	603	96	1.397
Fondo immobiliare "Numeria Sviluppo Immobiliare"	0	(6.120)	(886)	(2.138)
Immobiliare Cascina Concorrezzo S.r.l.	(20)	(39)	(34)	(128)
Totale risultato da partecipazioni	13	(5.556)	(824)	(869)

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

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

Proventi (oneri) finanziari netti

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

	30 giu. 2014	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
<i>Proventi finanziari</i>	757	763	473	444
- Da società correlate	56	61	10	255
- Altri	701	702	463	189
<i>Oneri finanziari</i>	(8.138)	(18.250)	(21.526)	(24.778)
- Da società correlate	0	0	(30)	(14)
- Da altri	(8.138)	(18.250)	(21.496)	(24.764)
Totale Proventi (oneri) finanziari netti	(7.381)	(17.487)	(21.053)	(24.334)

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

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

Infine si precisa che, i saldi dei proventi (oneri) finanziari netti al 31 dicembre 2012 e al 31 dicembre 2011 sono stati rettificati al fine di rideterminare l'impatto degli effetti attuariali rilevati a seguito dell'applicazione del principio contabile internazionale IAS 19 *Revised*.

Situazione patrimoniale e finanziaria

ATTIVITA' NON CORRENTI

Immobili, impianti, macchinari e altri beni

La voce Immobili, impianti, macchinari e altri beni ammonta a 38.404 migliaia di euro al 30 giugno 2014, 39.819 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, 42.658 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 45.773 migliaia di euro al 31 dicembre 2011. La riduzione dei valori all'interno del periodo di osservazione è principalmente attribuibile al processo di ammortamento dei beni. La composizione della voce in oggetto è riportata nell'allegato n°1.

Si evidenzia, inoltre, che la voce contiene la plusvalenza infragruppo realizzata nel corso dei precedenti esercizi sulla vendita di una porzione immobiliare di Via Piranesi a Milano che sarà oggetto di scrittura di elisione nel prospetto del Gruppo Bastogi "post-fusione". Per maggiori informazioni si faccia riferimento al paragrafo 4.2.

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

Investimenti immobiliari

La voce Investimenti immobiliari ammonta a 221.215 migliaia di euro al 30 giugno 2014, 253.325 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, 259.166 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 262.599 migliaia di euro al 31 dicembre 2011. La composizione della voce in oggetto è riportata nell'allegato.

La riduzione del valore complessivo degli investimenti immobiliari registrata nel primo semestre 2014 pari a 32.110 migliaia di euro è riconducibile principalmente alla cessione dell'edificio "U10" del comparto di Milanofiori Nord ad Assago, il cui prezzo di cessione è stato pari a 44.500 migliaia di euro.

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

Altre attività non correnti

La voce "Altre attività non correnti" è così composta:

	30 giu. 2014	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Attività immateriali	293	341	377	376
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	5.141	7.219	8.619	12.758
Attività per imposte anticipate	2.536	3.764	6.240	6.289
Totale altre attività non correnti	7.970	11.324	15.236	19.423

La voce "Altri crediti e attività finanziarie non correnti" ammonta a 5.141 migliaia di euro al 30 giugno 2014, 7.219 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, 8.619 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 12.759 migliaia di euro al 31 dicembre 2011 e include principalmente crediti ipotecari (Non performing Loan) della società di cartolarizzazione Initium e della società controllata Brioschi Trading Immobiliare S.r.l. in liquidazione.

Rimanenze

La voce Rimanenze ammonta a 167.588 migliaia di euro al 30 giugno 2014, 224.106 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, 213.541 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 253.098 migliaia di euro al 31 dicembre 2011 e include prevalentemente proprietà immobiliari il cui dettaglio è riportato nell'allegato n°1.

La riduzione del valore complessivo delle rimanenze registrata nel primo semestre 2014 pari a 56.518 migliaia di euro è riconducibile principalmente alla cessione dell'edificio "U27" del comparto di Milanofiori Nord.

Nell'esercizio 2013 il valore complessivo delle rimanenze si incrementa principalmente per i costi di edificazione relativi allo sviluppo del menzionato immobile.

Nell'esercizio 2012 il valore complessivo delle rimanenze si riduce rispetto all'esercizio precedente principalmente per effetto delle cessioni dell'edificio "U15" del comparto di Milanofiori Nord ad Assago e di terreni e beni immobili a Milano e Rho alla società Arexpo S.p.A..

Alcuni immobili inclusi nella voce in oggetto sono gravati da ipoteca, come meglio specificato nella nota a commento della voce "Debiti vs banche".

Crediti commerciali

La voce Crediti commerciali ammonta a 7.467 migliaia di euro al 30 giugno 2014, 9.075 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, 8.650 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 9.887 migliaia di euro al 31 dicembre 2011. I crediti commerciali si riferiscono prevalentemente a crediti per realizzazioni di eventi, per sponsorizzazioni, per affitti attivi, vendite immobiliari e ad altri crediti commerciali.

Altre attività correnti

La voce "Altre attività correnti" è così composta:

	30 giu. 2014	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	117	118	118	18
Altri crediti ed attività correnti	4.443	11.822	10.851	17.711
Totale altre attività correnti	4.560	11.940	10.969	17.729

La voce "Altri crediti ed attività correnti" ammonta a 4.443 migliaia di euro al 30 giugno 2014, 11.822 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, 10.851 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 17.711 migliaia di euro al 31 dicembre 2011. Tale voce comprende prevalentemente crediti per IVA, crediti ipotecari a breve termine, nonché ratei e risconti attivi attinenti ad affitti passivi, costi pubblicitari e per servizi.

La riduzione nel valore della voce registrata nel primo semestre 2014 e nell'esercizio 2012 è riconducibile alla diminuzione della posizione di IVA a credito quale conseguenza delle cessioni effettuate nei rispettivi periodi, come commentate ai paragrafi "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" e "Altri ricavi e proventi".

Disponibilità liquide

La voce Disponibilità liquide ammonta a 52.028 migliaia di euro al 30 giugno 2014, 23.115 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, 6.198 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 16.944 migliaia di euro al 31 dicembre 2011. Per l'analisi delle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide si rimanda a quanto descritto nel Rendiconto finanziario.

Al 30 giugno 2014 i depositi bancari ricomprendono 570 migliaia di euro soggette a vincolo di utilizzo. Tali vincoli sono principalmente riferiti alle somme vincolate in considerazione di quanto previsto dalla convenzione bancaria sottoscritta da Milanofiori 2000 nell'esercizio 2013 (pari a 290 migliaia di euro) nonché ad un conto vincolato di Brioschi (pari a 200 migliaia di euro).

Patrimonio netto

Il patrimonio netto del gruppo al 30 giugno 2014 è pari a 15.372 migliaia di euro.

Il capitale e riserve di terzi al 30 giugno 2014 ammonta a 64.165 migliaia di euro e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza del gruppo Brioschi.

La movimentazione della voce in oggetto, al 30 giugno 2014 (così come nei periodi precedenti) è riconducibile ai rispettivi risultati di periodo nonché agli altri utili/perdite complessivi relativi agli strumenti di copertura di flussi finanziari (*cash flow hedge*) ed alle componenti attuariali del Trattamento di Fine Rapporto.

Come anticipato al paragrafo 3.1. il criterio generalmente adottato per la contabilizzazione di attività e passività, ivi inclusi gli investimenti immobiliari, è quello del costo storico; in ragione di ciò, i patrimoni netti di gruppo e di terzi non riflettono i valori di mercato dei beni immobiliari, i cui plusvalori latenti al 30 giugno 2014 ammontano complessivamente a circa 230 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

Debiti verso banche

La voce Debiti verso banche è così composta:

	Valori in migliaia di euro			
	30 giu. 2014	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Debiti verso banche a breve termine	69.871	249.275	140.311	176.541
Debiti verso banche a lungo termine	186.147	78.472	166.579	154.461
Totale	256.018	327.747	306.890	331.002

I debiti verso banche comprendono principalmente mutui ipotecari, finanziamenti e linee di credito ottenuti per finanziare la costruzione degli immobili di proprietà del gruppo e al 30 giugno 2014 risultano pari a 256.018 migliaia di euro. La variazione complessiva dei debiti rispetto al 31 dicembre 2013 è prevalentemente riconducibile ai rimborsi del mutuo ipotecario dedicato all'edificio "U27" del comparto di Milanofiori Nord, della tranche B e, in via parziale, della tranche A del finanziamento concesso alla società Milanofiori 2000 S.r.l. effettuati a seguito delle vendite degli edifici "U27" e "U10" del comparto di Milanofiori Nord avvenute nel primo semestre 2014.

Si evidenzia che la riduzione dei debiti verso banche a breve termine registrata al 30 giugno 2014 rispetto al 31 dicembre 2013, ed il correlato aumento dei debiti verso banche a lungo termine, è riconducibile alla definizione di accordi di finanziamento che hanno interessato il Gruppo Brioschi. Tali accordi hanno permesso al gruppo di riposizionare nel medio-lungo periodo una parte consistente del debito in essere, pari a 133.094 migliaia di euro al 30 giugno 2014 (131.667 migliaia di euro) relativi alla Convenzione tra Brioschi (e alcune delle sue controllate) e una serie di banche

finanziatrici divenuta efficace il 23 maggio 2014; 1.427 migliaia di euro relativi all'accordo stipulato con Barclays.

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

Debiti per Leasing Finanziari

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

	Valori in migliaia di euro			
	30 giu. 2014	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Debiti per leasing finanziari a breve termine	2.683	2.551	3.064	2.619
Debiti per leasing finanziari a medio/lungo termine	53.280	54.476	54.885	57.124
Totale	55.963	57.027	57.949	59.743

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

A garanzia degli impegni assunti da Milanofiori 2000 S.r.l. ai sensi del contratto di locazione finanziaria e per tutta la durata residua dello stesso, Brioschi ha provveduto a rilasciare fideiussioni a favore delle società di *leasing* per un importo complessivo al 30 giugno 2014 pari a 4.900 migliaia di euro, oltre IVA.

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

Per una migliore comprensione della situazione finanziaria debitoria complessiva del Gruppo, di seguito, per il 31 dicembre 2013 e per il 30 giugno 2014, viene riportato un riepilogo nel quale sono esposte le principali iniziative in portafoglio e le passività finanziarie ad esse allocabili, così come suggerito dalla raccomandazione Consob n. 9017965 del 26 febbraio 2009.

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	30 giugno 2014			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI
			DEBITI FINANZIARI					
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Complesso immobiliare in Via Darwin, Lotto 2, Milano	39.487	1.507	38.894	40.401	finanziamento strutturato	2018 - 2030	covenant (*)
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.16-17 Milano	3.679	1.645	3.056	4.701	mutuo ipotecario	2016	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.8 Milano	3.977	388	1.427	1.815	mutuo ipotecario	2018	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.1 Milano	3.867	551	2.457	3.008	mutuo ipotecario	2023	
	Centro commerciale a Latina	8.853	1.439	3.147	4.586	mutuo ipotecario	2020	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.14-1c, 13, 20, 21, 26, 27, Milano	7.169	1.522	3.628	5.150	mutuo ipotecario	2021	
Mip 2 srl	Immobile a Cagliari	4.730	143	933	1.076	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	6.752	1.254	5.282	6.536	mutuo ipotecario	2024	
S'Isca Manna srl	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	1.792	243	201	444	mutuo ipotecario	2017	
	Hotel a Courmayeur (Aosta)	1.379	203	203	406	mutuo ipotecario	2017	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	59.509	1.804	39.115	40.919	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	3.114						
Bright srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	667	69	350	419	mutuo ipotecario	2036	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	8.201	1.093	4.698	5.791	mutuo ipotecario	2023	
Lenta Ginestra srl	Terreno a Monza	10.869	0	9.964	9.964	finanziamento strutturato	2024	
Forum Immobiliare srl	Fabbricato ad uso polisportivo in Assago (MI) denominato "Forum"	23.784	1.930	7.530	9.460	Mutuo ipotecario	2019	
All Events spa	Migliorie su Fabbricato ad uso polisportivo in Roma	2.674	1.997	2.318	4.315	Mutuo ipotecario	2015	
Varsity srl	Immobili in Milano	4.260	304	3.740	4.044	Mutuo ipotecario	2026	
Camabo srl	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 22 Milano	1.063	70	0	70	Mutuo ipotecario	2014	
S'Isca Manna srl	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	2.600	190	1.490	1.680	leasing finanziario	2018	
Milanofiori 2000 srl	Lotto Piazza Area D4 ad Assago (Milano)	56.308	1.973	47.775	49.748	leasing finanziario	2027	
Forum Immobiliare srl	Teatro della Luna in Assago (MI)	2.915	425	3.911	4.336	Leasing finanziario	2022	

(*) obbligo sospeso fino al 31 dicembre 2019

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	31 dicembre 2013			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI
			DEBITI FINANZIARI					
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Complesso immobiliare in Via Darwin, Lotto 2, Milano	39.939	33.000	0	33.000	mutuo ipotecario	2014	covenant
			6.000	0	6.000	mutuo ipotecario linea IVA	2014	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.16-17 Milano	3.739	4.613	0	4.613	mutuo ipotecario	2015	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.8 Milano	4.062	2.378	0	2.378	mutuo ipotecario	2018	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.1 Milano	3.920	2.932	0	2.932	mutuo ipotecario	2023	
	Centro commerciale a Latina	9.024	4.569	0	4.569	mutuo ipotecario	2020	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.14-1c, 13, 20, 21, 26, 27, Milano	7.285	5.131	0	5.131	mutuo ipotecario	2021	
Mip 2 srl	Immobile a Cagliari	4.950	1.251	0	1.251	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	6.943	6.472	0	6.472	mutuo ipotecario	2024	
S'Isca Manna srl	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	1.792	440	0	440	mutuo ipotecario	2017	
	Hotel a Courmayeur (Aosta)	1.411	405	0	405	mutuo ipotecario	2017	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	60.107	4.783	53.832	58.615	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	3.157						
	Residenze libere - Area D4 ad Assago (Milano)	25.350	14.855	8.721	23.576	finanziamento strutturato Tranche B	2014-2015	
	Edificio U10 - Area D4 ad Assago (Milano)	29.176						
	Immobile ad Assago (Milano) ex-Serravalle	2.208						
Edificio U27 - Area D4 ad Assago (Milano)	53.573	31.766	0	31.766	mutuo ipotecario	2014		
Bright srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	653	13	412	425	mutuo ipotecario	2036	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	8.285	5.754	0	5.754	mutuo ipotecario	2023	
Lenta Ginestra srl	Terreno a Monza	10.869	30.000	0	30.000	finanziamento strutturato	2013	covenant
Forum Immobiliare srl	Fabbricato ad uso polisportivo in Assago (MI) denominato "Forum"	24.290	1.923	8.443	10.366	Mutuo ipotecario	2019	
All Events spa	Migliorie su Fabbricato ad uso polisportivo in Roma	3.279	1.954	3.325	5.279	Mutuo ipotecario	2015	
Varsity srl	Immobili in Milano	4.351	339	3.739	4.078	Mutuo ipotecario	2026	
Camabo srl	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 22 Milano	1.087	139	0	139	Mutuo ipotecario	2014	
S'Isca Manna srl	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	2.600	108	1.591	1.699	Leasing finanziario	2018	
Milanofiori 2000 srl	Lotto Piazza Area D4 ad Assago (Milano)	57.200	1.943	48.730	50.673	Leasing finanziario	2027	
Forum Immobiliare srl	Teatro della Luna in Assago (MI)	3.042	421	4.123	4.544	Leasing finanziario	2022	

Posizione Finanziaria Netta

Secondo quanto richiesto dalla Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, si segnala che la Posizione finanziaria Netta del Carve Out è la seguente:

	Valori in migliaia di euro			
	30 giu. 2014	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
A. Cassa	39	209	79	61
B. Altre disponibilità liquide	51.989	22.906	6.119	16.883
C. Titoli detenuti per la negoziazione	17	17	17	17
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	52.045	23.132	6.215	16.961
E. Crediti finanziari correnti	-	-	-	-
F. Debiti bancari correnti	673	88.124	92.116	88.426
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	69.198	161.151	48.195	88.115
H. Altri debiti finanziari correnti (debiti verso società di leasing)	2.683	2.551	3.064	2.619
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	72.554	251.826	143.375	179.160
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) - (E) - (D)	20.509	228.694	137.160	162.199
K. Debiti bancari non correnti	186.147	78.472	166.579	154.461
L. Obbligazioni emesse	-	-	-	-
M. Altri debiti non correnti (debiti verso società di leasing e strumenti finanziari derivati)	67.973	66.681	72.771	69.158
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	254.120	145.153	239.350	223.619

Fondi per rischi e oneri

La voce Fondi per rischi e oneri ammonta a 5.794 migliaia di euro al 30 giugno 2014, 5.808 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, 6.044 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 6.235 migliaia di euro al 31 dicembre 2011. Il fondo per rischi e oneri si riferisce principalmente a passività per oneri relativi ai contenziosi in essere che sono stati stimati sulla base di una valutazione prudentiale dello stato attuale del contenzioso.

Passività per imposte differite

La voce Passività per imposte differite ammonta a 15.494 migliaia di euro al 30 giugno 2014, 15.484 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, 16.782 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 17.277 migliaia di euro al 31 dicembre 2011. Le Passività per imposte differite includono prevalentemente gli 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 sorte a seguito dell'adozione dei criteri di rappresentazione del bilancio secondo i principi contabili internazionali e agli effetti fiscali delle scritture di consolidamento.

Altre passività non correnti

La voce Altre passività non correnti ammonta a 17.081 migliaia di euro al 30 giugno 2014, 13.817 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, 18.070 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 11.451 migliaia di euro al 31 dicembre 2011. La voce al 30 giugno 2014 comprende le passività finanziarie relative agli strumenti derivati (12.419 migliaia di euro), depositi cauzionali e altre passività non correnti per la parte residua.

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono alla valutazione dei contratti derivati stipulati a copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse. Per completezza di informativa si segnala che nel corso del periodo sono stati chiusi gli strumenti derivati a copertura del rischio di variabilità di tasso d'interesse di alcuni finanziamenti in capo alla società Brioschi (526 migliaia di euro al 31 dicembre 2013).

Debiti commerciali

La voce Debiti commerciali ammonta a 44.099 migliaia di euro al 30 giugno 2014, 43.215 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, 42.784 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 39.955 migliaia di euro al 31 dicembre 2011. I debiti commerciali sono originati prevalentemente da debiti per le attività di

cantiere, ristrutturazioni, forniture di beni e prestazioni di servizi ottenute da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia dei progetti immobiliari in via di sviluppo.

Debiti tributari

La voce Debiti tributari ammonta a 18.032 migliaia di euro al 30 giugno 2014, 17.498 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, a 12.895 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 15.145 migliaia di euro al 31 dicembre 2011. I debiti tributari sono prevalentemente riconducibili ad imposte sugli immobili per ICI e IMU, IRES, IRAP nonché a ritenute operate nei confronti di dipendenti e lavoratori autonomi.

Altri debiti e passività correnti

La voce Altri debiti e passività correnti ammonta a 12.443 migliaia di euro al 30 giugno 2014, 19.640 migliaia di euro al 31 dicembre 2013, 14.682 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e 16.554 migliaia di euro al 31 dicembre 2011. Gli Altri debiti e passività correnti comprendono principalmente debiti per compensi verso amministratori e sindaci, debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute nonché ratei e risconti passivi principalmente relativi alla plusvalenza realizzata dall'operazione di vendita e retro locazione del Teatro della Luna e a ricavi fatturati ma di competenza di esercizi futuri.

Rapporti con parti correlate

I rapporti patrimoniali sono riportati nella seguente tabella:

<i>Valori in migliaia di Euro</i>	30 giu. 2014	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Crediti non correnti:				
<i>verso Gruppo Bastogi</i>	-	-	1.201	1.400
<i>verso altre parti correlate</i>	2.117	2.046	2.002	1.825
Totale crediti non correnti	2.117	2.046	3.203	3.225
Crediti correnti:				
<i>verso Gruppo Bastogi</i>	5.772	4.137	3.340	1.300
<i>verso altre parti correlate</i>	129	422	169	156
Totale crediti correnti	5.901	4.559	3.509	1.456
Debiti correnti:				
<i>verso Gruppo Bastogi</i>	670	487	839	1.898
<i>verso altre parti correlate</i>	668	350	300	248
Totale debiti correnti	1.338	837	1.139	2.146

Garanzie prestate ed altri impegni

	Valori in migliaia di euro			
	30 giu. 2014	31 dic. 2013	31 dic. 2012	31 dic. 2011
Garanzie prestate				
Gruppo Sintesi e Raggio di Luna	276	276	19.807	23.744
Gruppo Brioschi	30.895	33.903	28.984	28.892
Gruppo Forumnet	2.507	2.507	2.507	2.568
Totale garanzie prestate	33.678	36.686	51.298	55.204
Altri impegni				
Gruppo Brioschi	35.310	39.196	35.496	33.909

Le “Garanzie prestate” al 30 giugno 2014 si riferiscono prevalentemente al Gruppo Brioschi in relazione a garanzie rilasciate per l’eventuale integrazione di prezzo per l’acquisto della partecipazione Istedin (20,0 milioni di euro) e principalmente a fideiussioni a favore dell’Ufficio Iva per la parte residua.

Gli “Altri impegni” al 30 giugno 2014 (35.310 migliaia di euro) si riferiscono principalmente all’impegno rilasciato al Comune di Assago in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (31.797 migliaia di euro).

A tale riguardo si segnala peraltro che, nel mese di ottobre 2013, la società Milanofiori 2000 S.r.l. ha notificato al Comune di Assago un ricorso al T.A.R. con il quale ha richiesto al giudice amministrativo l’accertamento, tra il resto, del suo diritto a ridurre le prestazioni previste dalle convenzioni urbanistiche relative al piano particolareggiato per l’area D4.

Rendiconto Finanziario

FLUSSO MONETARIO NETTO GENERATO/(ASSORBITO) DALL'ATTIVITA' OPERATIVA

I flussi monetari netti generati dall'attività operativa riflettono le vendite immobiliari intervenute nel periodo di osservazione. In particolare il primo semestre 2014 include la cessione dell'immobile U27 mentre gli esercizi 2012 e 2011 riflettono rispettivamente le cessioni dell'immobile U15 e dei terreni a Milano e Rho a favore di Arexpo. Per maggiori informazioni circa le menzionate cessioni si faccia riferimento alla nota di commento della voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni".

FLUSSO MONETARIO NETTO GENERATO/(ASSORBITO) DALL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO

I flussi monetari netti assorbiti dall'attività di investimento riflette il ricorrente livello di investimenti del Gruppo. Il flusso netto relativo al primo semestre 2014 include invece il corrispettivo relativo alla vendita dell'immobile U10. Per maggiori informazioni circa la menzionata cessione si faccia riferimento alla nota di commento della voce "Altri ricavi e proventi".

FLUSSO MONETARIO NETTO GENERATO/(ASSORBITO) DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO

I flussi finanziari netti sopradescritti sono stati principalmente utilizzati a servizio della riduzione dell'indebitamento finanziario.

4. INFORMAZIONI SINTETICHE DI NATURA ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA RELATIVE AL GRUPPO BASTOGI “POST-FUSIONE”

4.1 CRITERI DI PREPARAZIONE DELLE INFORMAZIONI SINTETICHE “POST-FUSIONE”

Le informazioni sintetiche relative al Gruppo Bastogi “post-fusione” sono state predisposte al fine di riflettere, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici di Bastogi, gli effetti della Fusione sulla Situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo Bastogi, come se la stessa fosse virtualmente avvenuta il 31 dicembre 2013 ovvero il 30 giugno 2014.

Pertanto, esse rappresentano una simulazione dei possibili effetti che potrebbero derivare dalla Fusione. In particolare, poiché i dati sintetici “post-fusione” sono stati predisposti per riflettere retroattivamente gli effetti di una operazione successiva (la Fusione), vi sono dei limiti connessi alla natura stessa dei dati. Si segnala inoltre che i prospetti riportanti alcune informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie del Gruppo Bastogi “post-fusione” (i “**Prospetti**”), non intendono in alcun modo rappresentare una previsione dei futuri risultati del Gruppo Bastogi ad esito della Fusione.

I Prospetti non devono, inoltre, essere intesi come un documento “pro forma” secondo quanto previsto nella Comunicazione Consob n. DEM/1052803 del 5 luglio 2011 che disciplina la metodologia di redazione dei dati proforma.

I Prospetti sono stati predisposti sulla base dei seguenti dati storici:

- Bilancio consolidato del Gruppo Bastogi al 31 dicembre 2013 e Bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Bastogi al 30 giugno 2014.
- Prospetti riportanti alcune informazioni sintetiche di natura economica, patrimoniale e finanziaria “carve-out” del Gruppo RdL al 31 dicembre 2013 e 30 giugno 2014.

Si ricorda infine che, da un punto di vista finanziario, il perfezionamento della Fusione è sospensivamente condizionato alla circostanza che alcuni istituti di credito di Bastogi e del Gruppo Raggio di Luna prestino il relativo assenso alla Fusione e che vengano formalizzati gli accordi di ridefinizione di alcuni contratti di finanziamento, attualmente in fase di negoziazione. In tale ambito, nei Prospetti al 31 dicembre 2013 e 30 giugno 2014 la rappresentazione del debito bancario non riflette le richieste di ridefinizione delle scadenze di alcuni finanziamenti attualmente oggetto di trattativa con il sistema bancario (per maggiori informazioni al riguardo si veda il paragrafo 5.2.).

I Prospetti che seguono includono:

- La situazione patrimoniale finanziaria, il conto economico consolidato e il rendiconto finanziario al 30 giugno 2014 e al 31 dicembre 2013 del Gruppo Bastogi, estratti dal Bilancio Consolidato di Bastogi;
- L’apporto delle attività del Gruppo Raggio di Luna incorporate in Bastogi per effetto della Fusione (Carve-out);
- Le scritture di eliminazione delle operazioni intercorse con parti correlate facenti parte del perimetro di consolidamento post Fusione;
- Le scritture di rettifica per riflettere retroattivamente gli effetti della Fusione;
- La situazione consolidata post Fusione del Gruppo Bastogi al 30 giugno 2014 e al 31 dicembre 2013.

Si evidenzia che la partecipazione detenuta da Raggio di Luna nel capitale sociale di Bastogi è stata inclusa nella situazione patrimoniale “Post-fusione” e le relative azioni sono state classificate a riduzione del patrimonio netto “Post-fusione” per un importo pari a 13.342 migliaia di euro corrispondente al valore di carico della partecipazione iscritta nel bilancio d’esercizio della Raggio di Luna ante-fusione. Sulla base del prezzo ufficiale di borsa rilevato al 30 giugno 2014, il valore delle azioni detenute risulta pari a 26.849 migliaia di euro. Sulla base del progetto di fusione approvato, tali azioni rimarranno nella disponibilità del Gruppo Bastogi post Fusione sotto forma di azioni proprie.

I dati sono esposti, ove non diversamente indicato, in migliaia di euro.

4.2 PROSPETTI RIPORTANTI ALCUNE INFORMAZIONI SINTETICHE DI NATURA ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA “POST-FUSIONE”

GRUPPO BASTOGI – Conto economico consolidato post-fusione al 30 giugno 2014

Valori espressi in migliaia di euro

	Bastogi	Carve - Out	Elisione parti correlate	Altre rettifiche	Dati Bastogi Post-fusione
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.082	92.710	(1.180)		97.612
Altri ricavi e proventi	52	14.903	(26)		14.929
Totale Altri costi operativi	(7.496)	(91.083)	1.206		(97.373)
RISULTATO OPERATIVO	(1.362)	16.530	0		15.168
Risultato da partecipazioni	7	13			20
Proventi (oneri) finanziari netti	(645)	(7.381)			(8.026)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(2.000)	9.162	0		7.162
Imposte dell'esercizio	2	(2.628)			(2.626)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(1.998)	6.533	0		4.535
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE					0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(1.998)	6.533	0		4.535
ATTRIBUIBILE A:					
Gruppo	(1.998)	2.846	0		848
Azionisti terzi	0	3.688	0		3.688

GRUPPO BASTOGI - Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata post-fusione al 30 giugno 2014

Valori espressi in migliaia di euro

	Bastogi	Carve - Out	Elisione parti correlate	Altre rettifiche	Dati Bastogi Post-fusione
ATTIVITA'					
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	40.823	38.404	(2.567)		76.660
Investimenti Immobiliari	1.954	221.215	0		223.169
Partecipazioni	42	554	0		596
Crediti verso società correlate	0	2.117	0		2.117
Altre attività non correnti	154	7.970	0		8.124
	42.973	270.260	(2.567)		310.666
ATTIVITA' CORRENTI					
Rimanenze	12	167.588	0		167.600
Crediti commerciali	3.252	7.466	0		10.719
Altre attività correnti	1.417	4.560	0		5.977
Crediti verso società correlate	683	5.901	(6.442)		142
Disponibilità liquide	902	52.028	0		52.930
	6.266	237.543	(6.442)		237.367
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0		0
TOTALE ATTIVITA'	49.239	507.803	(9.009)		548.033

Valori espressi in migliaia di euro

	Bastogi	Carve - Out	Elisione parti correlate	Altre rettifiche	Dati Bastogi Post-fusione
PASSIVITA'					
PATRIMONIO NETTO					
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	2.263	15.372	(4.152)	(910)	12.573
Capitale e riserve di terzi	86	64.165			64.251
PATRIMONIO NETTO	2.349	79.537	(4.152)	(910)	76.824
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti verso banche	4.798	186.147			190.945
Debiti per leasing finanziari	1.560	53.280			54.840
Fondo rischi ed oneri	252	5.794			6.046
Fondo trattamento fine rapporto	1.935	2.003			3.938
Passività per imposte differite	795	15.495	1.585		17.875
Debiti verso parti correlate	0	0			0
Altre passività non correnti	729	17.081			17.810
	10.069	279.800	1.585	0	291.454
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche	21.404	69.871			91.275
Debiti per leasing finanziari	657	2.683			3.340
Debiti commerciali	3.434	44.099		910	48.443
Debiti tributari	1.442	18.032			19.474
Altri debiti verso società correlate	5.773	1.338	(6.442)		669
Altri debiti e passività correnti	4.111	12.443			16.554
	36.821	148.466	(6.442)	910	179.755
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita					0
TOTALE PASSIVITA'	46.890	428.266	(4.857)	910	471.209
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	49.239	507.803	(9.009)	0	548.033

Valori espressi in migliaia di euro

	Bastogi	Carve - Out	Elisione parti correlate	Altre rettifiche	Dati Bastogi post-fusione
RENDICONTO FINANZIARIO Post-fusione al 30 giugno 2014					
Disponibilità liquide iniziali	1.161	23.115			24.276
Flusso monetario netto generato/(assorbito) dall'attività operativa	(1.317)	57.277	1.067		57.027
Flusso monetario netto generato/(assorbito) dall'attività d'investimento	(93)	44.430			44.337
Flusso monetario netto generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento	1.151	(72.794)	(1.067)		(72.710)
Disponibilità liquide finali	902	52.028	-	-	52.930

GRUPPO BASTOGI – Conto economico consolidato Post-fusione al 31 dicembre 2013

Valori espressi in migliaia di euro

	Bastogi	Carve - Out	Elisione parti correlate	Altre rettifiche	Dati Bastogi Post-fusione
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.659	54.811	(1.895)		63.575
Altri ricavi e proventi	2.366	15.857	(1.670)		16.553
Totale Altri costi operativi	(15.819)	(62.613)	3.565		(74.867)
RISULTATO OPERATIVO	(2.794)	8.055	0		5.261
Risultato da partecipazioni	3	(5.556)			(5.553)
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.424)	(17.487)			(18.911)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(4.215)	(14.988)	0		(19.203)
Imposte dell'esercizio	7	(906)			(899)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(4.208)	(15.894)	0		(20.102)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE					0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(4.208)	(15.894)	0		(20.102)
ATTRIBUIBILE A:					
Gruppo	(4.208)	(5.507)	0		(9.715)
Azionisti terzi	0	(10.387)	0		(10.387)

GRUPPO BASTOGI - Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata Post-fusione al 31 dicembre 2013

Valori espressi in migliaia di euro

	Bastogi	Carve - Out	Elisione parti correlate	Altre rettifiche	Dati Bastogi Post-fusione
ATTIVITA'					
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	41.641	39.819	(2.567)		78.893
Investimenti Immobiliari	1.980	253.325			255.305
Partecipazioni	35	273			308
Crediti verso società correlate	0	2.046			2.046
Altre attività non correnti	185	11.324			11.509
	43.841	306.787	(2.567)		348.061
ATTIVITA' CORRENTI					
Rimanenze	18	224.106			224.124
Crediti commerciali	2.388	9.075			11.463
Altre attività correnti	847	11.940			12.787
Crediti verso società correlate	499	4.559	(4.624)		434
Disponibilità liquide	1.161	23.115			24.276
	4.913	272.795	(4.624)		273.084
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0		0
TOTALE ATTIVITA'	48.754	579.582	(7.191)		621.145

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	Bastogi	Carve - Out	Elisione parti correlate	Altre rettifiche	Dati Bastogi Post-fusione
PATRIMONIO NETTO					
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	4.578	14.358	(4.152)	(910)	13.874
Capitale e riserve di terzi	86	62.276			62.362
PATRIMONIO NETTO	4.664	76.634	(4.152)	(910)	76.236
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti verso banche	14.973	78.472			93.445
Debiti per leasing finanziari	1.885	54.476			56.361
Fondo rischi ed oneri	444	5.808			6.252
Fondo trattamento fine rapporto	1.591	1.875			3.466
Passività per imposte differite	837	15.484	1.585		17.906
Debiti verso parti correlate	0	0			0
Altre passività non correnti	638	13.817			14.455
	20.368	169.932	1.585	0	191.885
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche	10.670	249.275			259.945
Debiti per leasing finanziari	673	2.551			3.224
Debiti commerciali	3.721	43.215		910	47.846
Debiti tributari	1.257	17.498			18.755
Altri debiti verso società correlate	4.137	837	(4.624)		350
Altri debiti e passività correnti	3.264	19.640			22.904
	23.722	333.016	(4.624)	910	353.024
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita					0
TOTALE PASSIVITA'	44.090	502.948	(3.039)	910	544.910
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	48.754	579.582	(7.191)	0	621.145

Valori espressi in migliaia di euro

	Bastogi	Carve - Out	Elisione parti correlate	Altre rettifiche	Dati Bastogi post-fusione
RENDICONTO FINANZIARIO Post-fusione al 31 dicembre 2013					
Disponibilità liquide iniziali	679	6.198			6.877
Flusso monetario netto generato/(assorbito) dall'attività operativa	338	(2.962)	-		(2.624)
Flusso monetario netto generato/(assorbito) dall'attività d'investimento	161	(56)	374		479
Flusso monetario netto generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento	(17)	19.935	(374)		19.544

La colonna “Bastogi” si riferisce alle attività, passività e flussi economici relativi a Bastogi e alle sue controllate inclusi nei rispettivi bilanci consolidati del Gruppo Bastogi.

La colonna “Carve-Out” si riferisce alla situazione patrimoniale finanziaria ed economica del Gruppo RdL al netto degli effetti contabili relativi al consolidamento del Gruppo Bastogi. L’informativa relativa agli effetti del Carve-Out è riportata al capitolo 3 del presente Documento.

La colonna “Elisione parti correlate” si riferisce alle scritture di elisione dei reciproci rapporti tra le società all’interno del perimetro di “Carve-Out” e il Gruppo Bastogi, derivanti da posizioni di credito e debito, di costo e ricavo.

La scrittura di elisione di 2.567 migliaia di euro relativo alla voce “Immobili, impianti e macchinari e altri beni” si riferisce allo storno della plusvalenza infragruppo realizzata nel corso dei precedenti esercizi sulla vendita di una porzione immobiliare dell’immobile di Via Piranesi a Milano.

La colonna “Altre rettifiche” comprende i costi (pari a 910 migliaia di euro) che si prevede di sostenere complessivamente in ragione dell’operazione di Fusione tra i quali, costi di consulenza, costi legali e notarili, costi di revisione. Occorre ricordare che i costi rappresentano una simulazione dei possibili effetti che potrebbero derivare dalla Fusione.

5. COMMENTI SULLA PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA SITUAZIONE OPERATIVA E FINANZIARIA DEL GRUPPO BASTOGI “POST-FUSIONE”

5.1 SITUAZIONE OPERATIVA

Si forniscono nel seguito alcuni commenti circa la prevedibile evoluzione della gestione operativa del Gruppo Bastogi post-fusione, con riferimento ai diversi settori di attività.

Nell’ambito del comparto immobiliare, il Gruppo Brioschi ha recentemente perfezionato la vendita di due immobili ad uso uffici di importo rilevante e, per il futuro, procederà nelle attività operative coerentemente con i piani aziendali. In particolare, continuerà la ricerca di acquirenti e/o conduttori per gli immobili di proprietà del Gruppo e si verificherà l’esistenza dei presupposti per procedere al completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord.

Procederanno inoltre le attività volte a concludere gli *iter* procedurali amministrativi relativi agli sviluppi delle aree di proprietà, con la definizione delle iniziative più adatte allo scopo.

Sempre nell’ambito del comparto immobiliare, Sintesi sfrutterà le possibili sinergie realizzabili con il gruppo Brioschi nell’ambito delle rispettive autonomie.

La controllata Forumnet, operante nel settore dell’intrattenimento connesso alla gestione e valorizzazione di impianti polifunzionali, sta confermando nel 2014 il positivo andamento registrato nel corso degli ultimi anni e ritiene per il prevedibile futuro di consolidare le attività operative unitamente alla posizione di *leadership* sul mercato italiano.

Con riferimento invece alle attività già parte del Gruppo Bastogi ante operazione di Fusione, continuerà l’impegno verso un miglioramento del risultato operativo, in un contesto economico e finanziario critico, che rende estremamente difficoltoso effettuare previsioni circa l’effettiva evoluzione dei settori di attività.

Nello specifico, i servizi per l’arte hanno patito dallo scorso esercizio un calo dei ricavi che ne sta condizionando la *performance* operativa. Nel prosieguo del 2014 e per il 2015 è comunque atteso un recupero di redditività che possa permettere di ripristinare una situazione di sostanziale equilibrio operativo. Parallelamente si procederà 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 legate al Palazzo del Ghiaccio ed ai servizi per l’arte.

5.2 SITUAZIONE FINANZIARIA

Come indicato nel Progetto di Fusione del 27 giugno 2014, il perfezionamento dell’operazione è sospensivamente condizionato alla circostanza che le banche creditrici di Sintesi, Bastogi e, in virtù di rapporti di garanzia, di Raggio di Luna, prestino il relativo assenso alla Fusione e che vengano formalizzati gli accordi, attualmente in fase di negoziazione, per la definizione di taluni aspetti e modifiche ai rapporti di finanziamento in essere sulle menzionate società.

Come anticipato al paragrafo 4.1 (“Criterio di preparazione delle informazioni sintetiche post-fusione”), nelle situazioni patrimoniali e finanziarie “post-fusione” di Bastogi al 31 dicembre 2013 e 30 giugno 2014 la rappresentazione del debito bancario non riflette le richieste di modifica delle scadenze di alcuni finanziamenti che, come sopra indicato, sono attualmente in corso di definizione. Le negoziazioni pendenti hanno, in particolare, ad oggetto:

- la rimodulazione delle rate di rimborso del capitale relative al finanziamento in pool di 46 milioni di euro concesso a Sintesi (importo classificato nelle situazioni patrimoniali post-fusione al 31 dicembre 2013 e al 30 giugno 2014 come integralmente esigibile entro l’esercizio successivo);

- la ridefinizione delle scadenze relative alle linee a breve di Bastogi, tra cui una posizione scaduta di euro 2,5 milioni e una linea a revoca di 5 milioni di euro, anche al fine di consentire l'elaborazione di un piano di rimborso a medio lungo termine;
- la generale sospensione degli obblighi di rimborso delle quote capitale ed interessi relative al mutuo ipotecario concesso a Frigoriferi Milanesi S.p.A. a valere sull'immobile di proprietà della società, in scadenza negli esercizi 2013-2014, così da permettere di fronteggiare l'attuale situazione di temporanea tensione finanziaria, nonché il differimento di alcune quote di rimborso in linea capitale lungo la vita del finanziamento. Nella situazione patrimoniale "post-fusione" al 31 dicembre 2013 e al 30 giugno 2014, tale finanziamento è integralmente classificato come esigibile entro l'esercizio successivo per oltre 12 milioni di euro, in quanto formalmente richiedibile per effetto di previsioni contrattuali.

Allegato 1

CARVE - OUT

ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI DEI BENI IMMOBILIARI, IMPIANTI E MACCHINARI E DELLE RIMANENZE
AL 30 GIU 2014

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Fair Value
IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI			
MilanoFiori Energia spa	6.752	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	
Forum Immobiliare srl	23.784	Fabbricato ad uso polisportivo in Assago (Milano) denominato "Forum"	
Forum Immobiliare srl	2.915	Teatro della Luna in Assago (Milano)	
Palestro Nuova srl	107	Area in Milano	
Spettacoli Internazionali srl	234	Magazzino in Tolentino (Macerata)	37.564
Spettacoli Internazionali srl	447	Edificio Industriale a Tolentino (Macerata)	
Antares srl	651	Terreno in Assago (Milano)	
All Events spa	2.674	Magazzino su fabbricato ad uso polisportivo in Roma denominato "Fiammiferi"	
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	37.564		37.564
INVESTIMENTI IMMOBILIARI			
MilanoFiori 2000 srl	59.422	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	
MilanoFiori 2000 srl	59.509	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	39.487	Complesso immobiliare in via Darwin Lotto 2 Milano	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.867	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 1 Milano	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	2.344	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 16 Milano	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.335	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 17 Milano	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.156	Posti auto via Pichi, Milano	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.977	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 8 Milano	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.178	Immobile a Monza in via Libertà	
Bright srl	1.245	Nuda proprietà - 2 appartamenti in via San Sisto, Milano	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	7.169	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 14-1c, 13, 20, 21, 24, 26-27, Milano	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	8.853	Centro commerciale a Latina	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	
L'Orologio srl	4.361	Fabbricato a Milano	
Sigma srl	1.210	Area Edificabile a Milano (Milano)	
Camabo Bologna srl	5.121	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	
Maimai srl	8.201	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	320.215
S'Isca Manna srl	1.379	Albergo a Courmayeur (Aosta)	
Camabo Srl	1.063	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 22 Milano	
Camabo Srl	80	Box in Milano Via Pichi	
Camabo Srl	1	Terreno in Castelletto Ticino	
Sintesi Spa	1.088	Posti auto via Pichi, Milano	
Sintesi Spa	916	Immobile a Milano- Via Santa Maria Valle 7/A	
Sintesi Spa	47	Immobile a Milano- Via Crocefisso	
Sintesi Spa	2.327	Castello Visconteo Barchessa a Rozzano (Milano)	
Sintesi Spa	167	Magazzino MilanoFiori - Rozzano (Milano)	
Sintesi Spa	104	Terreno a cava in Trezzano S/N (Milano)	
Sintesi Spa	1	Terreno ad Assago (Milano)	
Cueva Azul	201	Terreno	
Varsity Srl	775	Immobili a Milano- Via Cappuccini	
Varsity Srl	2.328	Immobili a Milano- Ple Baracca	
Varsity Srl	342	Immobili a Milano-Via Ariosto	
Varsity Srl	815	Immobili a Milano-Pzza Conciliazione	
Varsity Srl	103	Immobili a Milano-Via Imbonati	
Varsity Srl	985	Immobili a Besana Brianza (Monza e Brianza)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	221.215		320.215
RIMANENZE			
Bright srl	100	Immobile a San Giorgio su Legnano (Milano)	
Bright srl	800	Immobile in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	
Bright srl	250	Immobile in via Cybo 22 - Roma	
Bright srl	140	Appartamento a Pioltello (Milano)	
Bright srl	395	Immobile ad Anzio (Roma)	
Bright srl	350	Immobile a Santa Marinella (Roma)	
Bright srl	876	Immobile in via Eschilo, Roma	
Bright srl	450	Immobile a Omegna (Verbania)	
Bright srl	67	Immobile in viale Certosa, Milano	
Bright srl	65	Immobile in via Pedroni, Milano	
Bright srl	550	Immobile a Ariccia (Roma)	
Bright srl	667	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	
MilanoFiori 2000 srl	236	Parcheeggio a Milano	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	157	Immobile a Cabiaglio (Varese)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	560	Immobile a Rho (Milano)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	615	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	
S'Isca Manna srl	2.600	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	
S'Isca Manna srl	1.792	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	
IAG srl	304	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	
Le Arcate srl	2.083	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	
MilanoFiori 2000 srl	2.208	Immobile ad Assago (Milano)	
Infracin	47.592	Terreno edificabile a Rozzano (MI)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	6.234	Complesso immobiliare a Paradiso di Cesarea (Lecce)	
MilanoFiori 2000 srl	63.351	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	
Mip 2 srl	4.730	Immobile a Cagliari	
Lenta Ginestra srl	10.869	Terreno a Monza	
Lenta Ginestra srl	3.612	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	
S'Isca Manna srl	2.846	Complesso immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	
Sa Tanca Manna srl	757	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	
Muggiana srl	11.600	Fondo Agricolo denominato "cascina Muggiana", Milano- Loc. Muggiana	
Raggio di Luna spa	253	Terreni a Bollate (MI)	
Raggio di Luna spa	26	Terreni a Milano	
Raggio di Luna spa	228	Immobile a Milano- Via Gattinara, denominato "Molmo Gattinara"	
Sintesi spa	114	Residenze il Castello - Rozzano (MI)	
TOTALE RIMANENZE	167.553		297.945
TOTALE GENERALE	426.332		655.724

CARVE - OUT

ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI DEI BENI IMMOBILIARI, IMPIANTI E MACCHINARI E DELLE RIMANENZE
AL 31 DICEMBRE 2013

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Fair Value
IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI			
MilanoFiori Energia spa	6.943	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	
Forum Immobiliare srl	21.290	Immobiliare su area polisportiva in Assago (Milano) denominato "Forum"	
Forum Immobiliare srl	3.042	Teatro della Luna in Assago (Milano)	
Palestro Nuova srl	107	Area in Milano	
Spettacoli Internazionali srl	240	Magazzino in Tolentino (Macerata)	38.999
Spettacoli Internazionali srl	447	Edificio Industriale a Tolentino (Macerata)	
Antares srl	651	Terreno in Assago (Milano)	
All Events spa	3.279	Immobile su fabbricato ad uso polisportivo in Roma denominato "Pala-Olimpica"	
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	38.999		38.999
INVESTIMENTI IMMOBILIARI			
MilanoFiori 2000 srl	60.357	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	
MilanoFiori 2000 srl	60.107	Grandi superfici commerciali - Area D4 ad Assago (Milano)	
MilanoFiori 2000 srl	29.176	Edificio U10 Area D4 ad Assago (Milano)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	39.939	Complesso immobiliare in via Darwin Lotto 2 Milano	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.920	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 1 Milano	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	2.383	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 16 Milano	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.356	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 17 Milano	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.179	Posti auto via Pichi, Milano	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.062	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 8 Milano	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.174	Immobile a Monza in via Libertà	
Bright srl	1.245	Nuda proprietà - 2 appartamenti in via San Sisto, Milano	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	7.285	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 14-1c, 13, 20, 21, 26-27, Milano	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	9.024	Centro commerciale a Latina	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	
L'Orologio srl	4.516	Fabbricato a Milano	
Sigma srl	1.210	Area edificabile a Milano (Milano)	
Camabo Bologna srl	5.121	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	374.888
Maimai srl	8.285	Immobile a Rottifredo (Piacenza)	
STsca Manna srl	1.411	Albergo a Courmayeur (Aosta)	
Camabo Srl	1.087	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 22 Milano	
Camabo Srl	81	Box in Milano Via Pichi	
Camabo Srl	1	Terreno a Castelletto Ticino	
Sintesi spa	1.105	Posti auto via Pichi, Milano	
Sintesi spa	932	Immobile a Milano- Via Santa Maria Valle 7/A	
Sintesi spa	48	Immobile a Milano- Via Crocefisso	
Sintesi spa	2.327	Castello Visconteo Barchessa a Rozzano (Milano)	
Sintesi spa	170	Magazzino MilanoFiori - Rozzano (Milano)	
Sintesi spa	104	Terreno a cava in Trezzano S/N (Milano)	
Sintesi spa	1	Terreno ad Assago (Milano)	
Cueva Azul	201	Terreno	
Varsity srl	792	Immobili a Milano- Via Cappuccini	
Varsity srl	2.378	Immobili a Milano- Ple Baracca	
Varsity srl	349	Immobili a Milano-Via Ariosto	
Varsity srl	832	Immobili a Milano-Pzza Conciliazione	
Varsity srl	105	Immobili a Milano-Via Imbonati	
Varsity srl	1.003	Immobili a Besana Brianza (Monza e Brianza)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	253.325		374.888
RIMANENZE			
Bright srl	100	Immobile a San Giorgio su Legnago (Milano)	
Bright srl	800	Immobile in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	
Bright srl	250	Immobile in via Cybo 22 - Roma	
Bright srl	140	Appartamento a Pioltello (Milano)	
Bright srl	250	Immobile a Gorla Minore (Varese)	
Bright srl	395	Immobile ad Anzio (Roma)	
Bright srl	350	Immobile a Santa Marinella (Roma)	
Bright srl	876	Immobile in via Eschilo, Roma	
Bright srl	450	Immobile a Omegna (Verbania)	
Bright srl	110	Immobile in viale Certosa, Milano	
Bright srl	89	Immobile in via Rho, Milano	
Bright srl	90	Immobile in via Pedroni, Milano	
Bright srl	550	Immobile a Riccia (Roma)	
Bright srl	653	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	
MilanoFiori 2000 srl	236	Parcheeggio a Milano	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	157	Immobile a Cabiaglio (Varese)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	304	Immobile in via Cybo 22 - Roma	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	560	Immobile a Rho (Milano)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	595	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	359.701
STsca Manna srl	2.600	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	
STsca Manna srl	1.792	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	
IAG srl	304	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	
Le Arcate srl	2.083	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	
MilanoFiori 2000 srl	2.208	Immobile ad Assago (Milano)	
Infracin srl	47.564	Terreno edificabile a Rozzano (MI)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	6.234	Complesso immobiliare a Paradiso di Cesarea (Lecce)	
MilanoFiori 2000 srl	118.714	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	
Mip 2 srl	4.950	Immobile a Cagliari	
Lenta Ginestra srl	10.869	Terreno a Monza	
Lenta Ginestra srl	3.612	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	
STsca Manna srl	3.110	Complesso Immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	
Sa Tanca Manna srl	757	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	
Muggiana srl	11.600	Fondo Agricolo denominato "cascina Muggiana", Milano- Loc. Muggiano	
Raggio di Luna spa	253	Terreni a Bollate (MI)	
Raggio di Luna spa	26	Terreni a Milano	
Raggio di Luna spa	228	Immobile a Milano- Via Gattinara, denominato "Molino Guffanti"	
Sintesi spa	114	Residenze il Castello - Rozzano (MI)	
TOTALE RIMANENZE	224.049		359.701
TOTALE GENERALE	516.373		773.588