



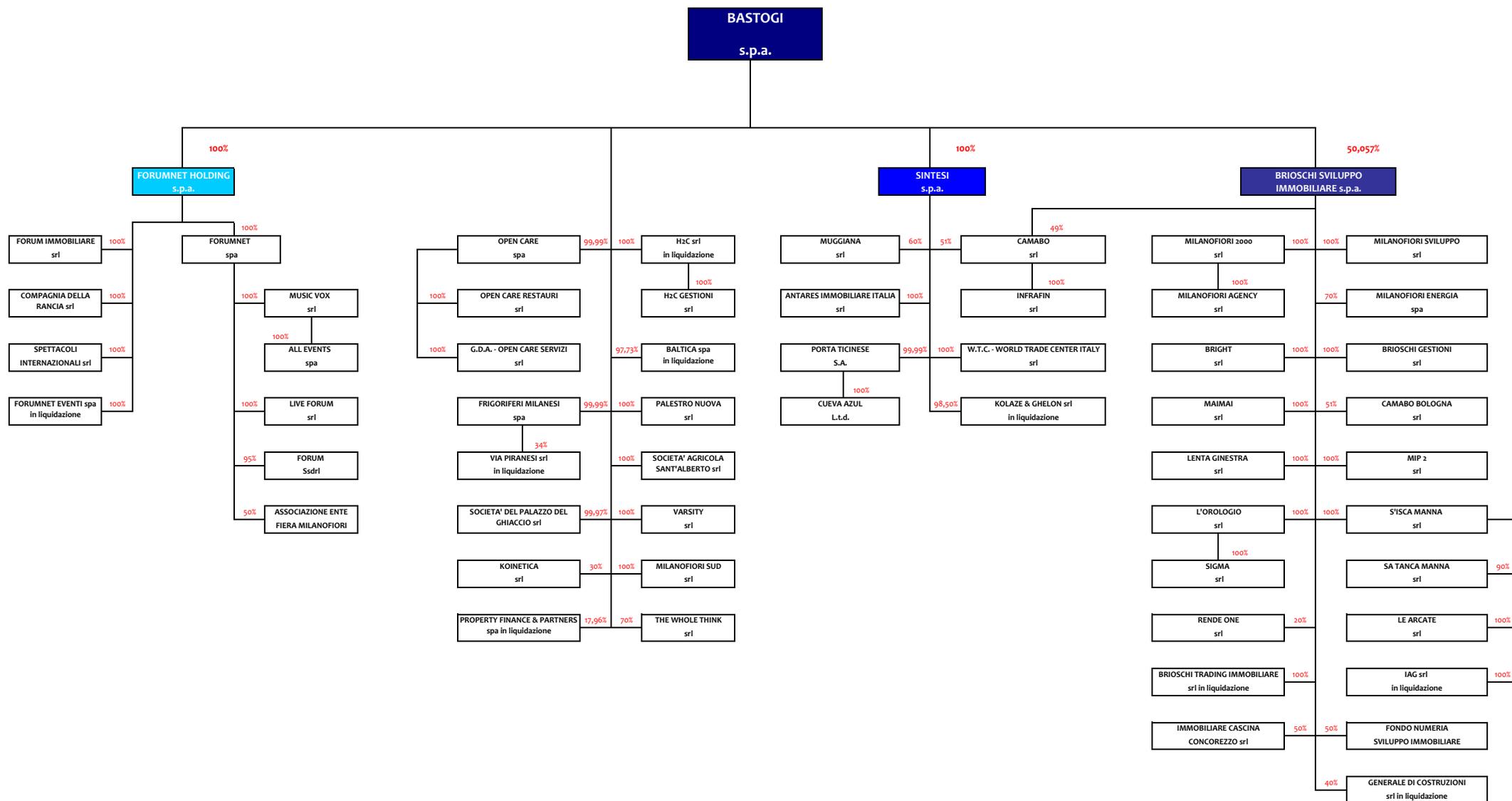
154° Esercizio

Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015

(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 13 novembre 2015)

Indice

Struttura del Gruppo	pagine non numerate
Organi di amministrazione e controllo	pag. 4
Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo Bastogi	pag. 5
Dati sintetici consolidati	pag. 8
Settori di attività	pag. 11
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto	pag. 16
Fatti di rilievo del periodo	pag. 18
Eventi successivi al 30 settembre 2015	pag. 20
Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 21
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag. 22
Prospetti Contabili del Gruppo Bastogi e Note esplicative	
Conto economico consolidato	pag. 33
Conto economico complessivo consolidato	pag. 34
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag. 35
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag. 37
Rendiconto finanziario consolidato	pag. 38
Note esplicative	pag. 39
Allegati	pag. 82



ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Marco Cabassi
Amministratore Delegato	Andrea Raschi
Consiglieri	Sara M. Barbè Francesco M. Cataluccio Giulio Ferrari Maria Adelaide Marchesoni Fabio Silva

COLLEGIO SINDACALE

Presidente	Ambrogio Brambilla
Sindaci effettivi	Walter Cecconi Gigliola Villa
Sindaci supplenti	Roberto Castoldi Alberto Rimoldi

SOCIETA' DI REVISIONE

PricewaterhouseCoopers SpA

Disclaimer

Il presente Resoconto intermedio di gestione, 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 rischiosità ed 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.

Premessa

Il presente Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015 è stata redatto in osservanza dell'art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e successive modifiche, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla Consob, e pertanto non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e dovrebbe essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2014.

Il presente Resoconto intermedio di gestione include il bilancio consolidato trimestrale abbreviato al 30 settembre 2015, predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale. Il bilancio consolidato trimestrale abbreviato al 30 settembre 2015 è stato redatto in forma "sintetica" e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo Bastogi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, predisposto in conformità con gli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo "Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2015". Peraltro, come meglio descritto nel successivo paragrafo, dall'1 gennaio 2015 è efficace l'operazione di fusione per incorporazione della controllante Raggio di Luna in Bastogi, i cui effetti sono rilevati nel bilancio consolidato di Bastogi in continuità di valori rispetto a quelli rilevati nel bilancio consolidato di Raggio di Luna, in quanto particolare forma di aggregazione aziendale che coinvolge imprese sotto il controllo comune, sia prima che dopo l'aggregazione (c.d. *business combination under common control*).

Si segnala infine che il presente Resoconto intermedio di gestione non è soggetto a revisione contabile limitata.

Fusione per incorporazione della controllante Raggio di Luna Spa in Bastogi Spa

L'1 gennaio 2015 è divenuta efficace l'operazione di fusione (c.d. inversa) per incorporazione della controllante non quotata Raggio di Luna nella controllata quotata Bastogi.

Per effetto della fusione, Bastogi ha acquisito tutte le partecipazioni societarie detenute da Raggio di Luna (e, in particolare, una partecipazione pari al 50,057% nel capitale sociale della società quotata Brioschi Sviluppo Immobiliare, nel seguito "BRIOSCHI"). Ai soci di Raggio di Luna sono state assegnate azioni Bastogi di nuova emissione sulla base del rapporto di cambio di 2,5 azioni ordinarie Bastogi ogni singola azione ordinaria Raggio di Luna. I portatori dei warrant Raggio di Luna ancora in circolazione alla data di efficacia della fusione hanno ricevuto, in sostituzione di tali warrant, warrant esercitabili in azioni Bastogi di nuova emissione sulla base del medesimo rapporto di cambio.

La fusione ha previsto:

- il mantenimento in portafoglio, quali azioni proprie anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2357-bis, comma 1, n. 3), del codice civile, delle n. 13.424.653 azioni Bastogi allora detenute dall'incorporata Raggio di Luna;
- l'aumento del capitale sociale di Bastogi fino a 48.691.015,00 euro (e, quindi, per 36.391.015,00 euro), mediante emissione di n. 101.575.250 nuove azioni ordinarie, prive di indicazione del valore nominale, assegnate in concambio ai possessori delle azioni Raggio di Luna in circolazione al momento dell'efficacia della fusione, in applicazione del rapporto di cambio di cui sopra; e

- un ulteriore aumento del capitale sociale di Bastogi per massimi 1.308.985,00 euro, mediante emissione di massime n. 13.089.850 nuove azioni ordinarie, prive di indicazione del valore nominale, destinate al servizio dell'esercizio dei warrant Bastogi.

Le azioni ordinarie Bastogi che sono state assegnate in concambio agli azionisti di Raggio di Luna sono negoziate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., hanno le medesime caratteristiche e conferiscono i medesimi diritti delle azioni Bastogi precedentemente in circolazione.

Per effetto dell'operazione di fusione, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi dell'art. 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF), l'assetto azionario di Bastogi, considerando anche le azioni proprie, è il seguente:

- Matteo Giuseppe Cabassi 24,02%
- Marco Roberto Cabassi 22,14%
- Mariagabriella Cabassi 16,22%
- Maria Chiara Cabassi 16,22%
- Paolo Andrea Colombo 6,49%
- Flottante 3,66%
- Azioni proprie 11,25%

Andamento economico e gestionale del Gruppo Bastogi al 30 settembre 2015

Premessa

La fusione per incorporazione della controllante Raggio di Luna ha avuto un impatto rilevante sulla struttura del Gruppo Bastogi. L'operazione ha infatti permesso di acquisire il controllo delle attività precedentemente detenute da Raggio di Luna, facenti capo a Brioschi e Sintesi (società attive nel settore dell'immobiliare), a Forumnet Holding (società operante nel settore dell'intrattenimento) ed altre società minori (società principalmente di natura immobiliare). Il Gruppo ha dunque ridefinito i settori di attività in cui opera come segue:

- Immobiliare (Gruppo Brioschi, Sintesi ed altre partecipazioni minori);
- Intrattenimento (Gruppo Forumnet Holding);
- Arte e Cultura (Open Care, Open Care Restauri, Frigoriferi Milanesi e Società del Palazzo del Ghiaccio);
- Altre attività (attività di holding, attività alberghiera e altre attività minori).

Gli effetti dell'operazione sono stati contabilizzati in continuità di valori rispetto a quelli rilevati nel bilancio consolidato di Raggio di Luna; l'operazione rappresenta infatti un'aggregazione di entità sotto comune controllo sia prima che dopo l'aggregazione. Pertanto, anche in considerazione del fatto che l'operazione si configura come un *reverse merger* dove l'acquirente contabile è la incorporata Raggio di Luna, per esigenze di omogeneità e comparabilità dei dati, i valori riportati ai fini comparativi per il conto economico consolidato e la situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riflettono rispettivamente i dati del periodo chiuso al 30 settembre 2014 ed i saldi al 31 dicembre 2014 del Gruppo Raggio di Luna, opportunamente rideterminati in accordo con i principi contabili del Gruppo Bastogi. Coerentemente con quanto sopra indicato,

sono stati rideterminati anche i dati comparativi relativi ai movimenti dei conti di patrimonio netto consolidato e al rendiconto finanziario consolidato.

Andamento gestionale del Gruppo nei primi nove mesi del 2015

Nei primi nove mesi del 2015 il Gruppo Bastogi ha registrato un utile operativo di 4 milioni di euro, rispetto a 14 milioni di euro al 30 settembre 2014. Il risultato operativo include proventi di natura non ricorrente, riconducibili ad una transazione con un fornitore nell'ambito del comparto immobiliare, per complessivi 6,2 milioni di euro e svalutazioni di beni immobiliari per circa 0,6 milioni di euro, mentre il corrispondente periodo del 2014 rifletteva i margini delle cessioni degli edifici "U27" e "U10" di Milanofiori Nord per complessivi 17,2 milioni di euro e i canoni di locazione dei menzionati immobili per 1,5 milioni di euro. Il comparto immobiliare registra nel periodo in esame un utile operativo di 4,3 milioni di euro (15,9 milioni di euro al 30 settembre 2014, per effetto dei margini delle cessioni immobiliari del primo semestre 2014). Le attività di intrattenimento confermano la performance operativa del 2014 (utile operativo di 1,4 milioni di euro). Il settore Arte e Cultura riduce il passivo operativo di periodo a 0,5 milioni di euro (0,8 milioni di euro al 30 settembre 2014), così come le altre attività minori che consuntivano un risultato operativo negativo per 1,2 milioni di euro (2,5 milioni di euro al 30 settembre 2014).

La gestione finanziaria migliora; infatti nel periodo in esame contribuisce negativamente per 11,2 milioni di euro rispetto ai 11,9 milioni di euro al 30 settembre 2014, principalmente grazie alla riduzione dell'indebitamento bancario.

Il risultato netto di periodo è negativo di 7,4 milioni di euro, rispetto ad una perdita di 0,1 milioni di euro al 30 settembre 2014, che beneficiava degli effetti delle rilevanti cessioni immobiliari già precedentemente citate.

Sotto il profilo patrimoniale, nel periodo in esame il capitale investito netto consolidato è passato da 369 milioni di euro al 31 dicembre 2014 a 364 milioni di euro al 30 settembre 2015.

Il patrimonio netto consolidato al 30 settembre 2015 è di 52,5 milioni di euro, rispetto a 58 milioni di euro al 31 dicembre 2014. La riduzione è principalmente riconducibile alla perdita complessiva di periodo, che riflette il risultato negativo del periodo, al netto di utili da valutazione degli strumenti finanziari derivati contabilizzati direttamente a patrimonio netto per 1,7 milioni di euro.

Al 30 settembre 2015, la posizione finanziaria netta consolidata è negativa per circa 312 milioni di euro, rispetto a 311 milioni di euro al 31 dicembre 2014.

Il patrimonio immobiliare consolidato al 30 settembre 2015 ammonta a 438 milioni di euro rispetto a 451 milioni di euro al 31 dicembre 2014.

Nel seguito si riportano i principali elementi del conto economico riclassificato comparati con quelli al 30 settembre 2014 e della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata comparati con quelli al 31 dicembre 2014. Come in precedenza anticipato si ricorda che i valori riportati ai fini comparativi per il conto economico consolidato e la situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riflettono rispettivamente i dati del periodo chiuso al 30 settembre 2014 ed i saldi al 31 dicembre 2014 del Gruppo Raggio di Luna, opportunamente rideterminati in accordo con i principi contabili del Gruppo Bastogi.

Conto economico consolidato riclassificato

		Valori espressi in migliaia di euro		
30 set. 2015	30 set. 2014	III trim . 15	III trim . 14	
38.378	108.182	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.080	10.570
7.501	15.490	Proventi e altri ricavi	6.381	560
6.242	0	di cui non ricorrenti	6.242	0
(4.679)	(56.392)	Variazione delle rimanenze	(304)	(140)
(491)	(653)	Costi per acquisto di beni	(124)	(287)
(15.018)	(26.645)	Costi per servizi	(4.159)	(4.887)
(432)	(822)	Costi per godimento beni di terzi	(133)	(286)
(8.478)	(8.714)	Costi per il personale	(2.579)	(2.270)
(8.347)	(9.121)	Ammortamenti e svalutazioni	(2.852)	(2.924)
(724)	(495)	Accantonamenti	(122)	(486)
(3.735)	(6.815)	Altri costi operativi	(1.153)	(1.003)
3.975	14.015	RISULTATO OPERATIVO	5.035	(1.153)
(14)	12	Risultato da partecipazioni	(4)	(8)
(11.179)	(11.874)	Proventi (oneri) finanziari netti	(3.567)	(3.822)
(7.218)	2.153	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.464	(4.983)
(228)	(2.267)	Imposte del periodo	(1.325)	174
(7.446)	(114)	UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	139	(4.809)
0	0	UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0
(7.446)	(114)	UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	139	(4.809)
ATTRIBUIBILE A:				
(5.603)	(1.759)	Gruppo	(1.271)	(3.256)
(1.843)	1.645	Azionisti Terzi	1.410	(1.553)

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

valori espressi in migliaia di euro

	30 set. 2015	31 dic. 2014
Immobili, impianti e macchinari	84.302	87.926
Investimenti immobiliari	199.415	205.256
Avviamento ed altre attività immateriali	608	328
Partecipazioni	565	585
Rimanenze	154.855	159.557
Altre attività correnti e non correnti	24.171	26.267
(Altre passività correnti e non correnti)	(99.435)	(111.218)
CAPITALE INVESTITO NETTO	364.481	368.701
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	(2.987)	1.614
Capitale e riserve di terzi	55.503	56.351
PATRIMONIO NETTO	52.516	57.965
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(18.226)	(25.885)
Debiti verso banche	70.009	64.775
Debiti da leasing finanziari	3.450	3.434
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	55.233	42.324
Debiti verso banche	191.707	199.914
Debiti da leasing finanziari	51.046	53.219
Altre passività finanziarie	13.979	15.279
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	256.732	268.412
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	311.965	310.736
FONTI DI FINANZIAMENTO	364.481	368.701

Per completezza di informativa si riporta nel seguito il dettaglio della posizione finanziaria netta della capogruppo Bastogi Spa, confrontata con la stessa al 31 dicembre 2014:

valori espressi in migliaia di euro

	30 sett. 2015	31 dic. 2014
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(50)	(81)
Debiti verso banche	7.605	7.876
Debiti da leasing finanziari		0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	7.555	7.795
Debiti verso banche	0	0
Debiti da leasing finanziari	0	0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	0	0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	7.555	7.795

Settori di attività

Come anticipato, a seguito della già citata operazione di fusione, il Gruppo Bastogi ha acquisito il controllo delle attività facenti capo a Brioschi e Sintesi (società operanti nel settore dell'immobiliare), Forumnet (operante nel settore dell'intrattenimento) ed alle altre società minori (principalmente di natura immobiliare) precedentemente controllate da Raggio di Luna.

Il Gruppo ha pertanto ridefinito i settori attività come segue:

- Immobiliare (Gruppo Brioschi, Sintesi ed altre partecipazioni minori);
- Intrattenimento (Gruppo Forumnet Holding);
- Arte e Cultura (Open Care, Open Care Restauri, Frigoriferi Milanesi e Società del Palazzo del Ghiaccio);
- Altre attività (attività di holding, attività alberghiera e altre attività minori).

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività minori	Elisioni Infradivisionale	Consolidato 30/09/2015
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.582	13.396	4.545	5.119	(2.264)	38.378
Proventi e altri ricavi	6.662	549	175	437	(322)	7.501
- di cui non ricorrenti	6.242	0	0	0	0	6.242
Variazione delle rimanenze	(4.684)	0	(1)	6	0	(4.679)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(3)	(147)	(70)	(271)	0	(491)
Costi per servizi	(4.830)	(6.467)	(2.109)	(2.813)	1.201	(15.018)
Costi per godimento beni di terzi	(480)	(265)	(57)	(1.015)	1.385	(432)
Costi per il personale	(2.449)	(2.537)	(1.427)	(2.065)	0	(8.478)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.890)	(2.075)	(1.097)	(285)	0	(8.347)
Accantonamenti	(374)	(350)	0	0	0	(724)
Altri costi operativi	(2.252)	(750)	(417)	(316)	0	(3.735)
RISULTATO OPERATIVO	4.282	1.354	(458)	(1.203)	0	3.975
Risultato da partecipazioni	(23)	-	(2)	11	0	(14)
Proventi (oneri) finanziari netti	(9.745)	(404)	(534)	(496)	0	(11.179)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(5.486)	950	(994)	(1.688)	0	(7.218)
Imposte del periodo						(228)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'						(7.446)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE						0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO						(7.446)

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività minori	Elisioni Infradivisionale	Consolidato 30/09/2014
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	87.067	13.948	4.278	5.250	(2.361)	108.182
Proventi e altri ricavi	14.662	673	120	163	(128)	15.490
Variazione delle rimanenze	(56.377)	(7)	(8)	0	0	(56.392)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(89)	(191)	(72)	(301)	0	(653)
Costi per servizi	(15.986)	(6.879)	(1.881)	(3.082)	1.183	(26.645)
Costi per godimento beni di terzi	(436)	(277)	(69)	(1.346)	1.306	(822)
Costi per il personale	(2.373)	(2.878)	(1.443)	(2.020)	0	(8.714)
Ammortamenti e svalutazioni	(5.525)	(2.139)	(1.111)	(346)	0	(9.121)
Accantonamenti	(495)	0	0	0	0	(495)
Altri costi operativi	(4.542)	(867)	(597)	(809)	0	(6.815)
RISULTATO OPERATIVO	15.906	1.383	(783)	(2.491)	0	14.015
Risultato da partecipazioni	(4)	-	(11)	13	14	12
Proventi (oneri) finanziari netti	(9.992)	(560)	(592)	(730)	0	(11.874)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	5.910	823	(1.386)	(3.208)	14	2.153
Imposte del periodo						(2.267)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'						(114)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE						0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO						(114)

Immobiliare

Con riferimento al settore immobiliare, a seguito dell'operazione di fusione Bastogi detiene una partecipazione in Brioschi (50,057%), in Sintesi (100%), oltre ad alcuni immobili e partecipazioni minori.

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 della presente relazione sono stati realizzati edifici per complessivi 159.800 mq circa, di cui circa 152.100 mq commercializzati (venduti, oggetto di preliminare di vendita o locati)

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 Infracin 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 detiene 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.

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

Da un punto di vista economico, il settore Immobiliare chiude il terzo trimestre del 2015 con un utile operativo di 4,3 milioni di euro, rispetto a 15,9 milioni di euro al 30 settembre 2014. Il risultato operativo al 30 settembre 2015 include proventi di natura non ricorrente, riconducibili ad una transazione con un fornitore, per complessivi 6,2 milioni di euro, svalutazioni di beni immobiliari per circa 0,6 milioni di euro e accantonamenti per rischi per 0,4 milioni di euro, mentre il corrispondente periodo del 2014 rifletteva i margini delle cessioni degli edifici "U27" e "U10" di Milanofiori Nord per complessivi 17,2 milioni di euro e i canoni di locazione dei menzionati immobili per 1,5 milioni di euro. Al netto delle menzionate componenti, nei primi nove mesi del 2015 la gestione operativa ha dunque evidenziato un passivo di 0,9 milioni di euro, nonostante la mancanza di cessioni immobiliari significative e la contrazione dei canoni di locazione.

Al 30 settembre 2015 la gestione finanziaria migliora riducendo il passivo da 10 milioni di euro a 9,7 milioni di euro, principalmente grazie alla riduzione dell'indebitamento bancario.

Il risultato ante imposte è pertanto negativo di 5 milioni di euro, rispetto ad un utile netto di 5,9 milioni di euro al 30 settembre 2014.

Da un punto di vista operativo i piani per il 2015 non prevedono singole cessioni immobiliari di importo rilevante ma di procedere con la commercializzazione di immobili minori, tra cui principalmente le unità residenziali di Milanofiori Nord. Con riferimento ad esse, nel corso dei primi nove mesi dell'anno sono state perfezionate cessioni per 3,6 milioni di euro e, alla data della presente relazione, risultano sottoscritti ulteriori accordi preliminari di vendita per complessivi 3,7 milioni di euro.

Complessivamente i dati a consuntivo, rispetto a quanto previsto nei piani ex art. 67 L.F., hanno evidenziato alcuni scostamenti, principalmente riferibili a vendite di immobili (unità residenziali di Milanofiori Nord e immobili minori) ed a riduzioni di costi; ciò nonostante il Gruppo ha pienamente rispettato tutti gli impegni di natura finanziaria a tutto il 30 settembre 2015.

Nel corso dell'esercizio sono inoltre proseguite positivamente le attività finalizzate alla normalizzazione dello scaduto di natura commerciale; nei primi giorni del mese di maggio è stato sottoscritto, nell'ambito di una più ampia controversia con un fornitore, un accordo transattivo che ha previsto il pagamento di 2,9 milioni di euro di debiti contro la contestuale estinzione della controversia. Nel mese di luglio 2015 è stato sottoscritto un accordo transattivo con il principale appaltatore dell'edificio "U27" di Milanofiori Nord, per la definizione complessiva dei rapporti tra le parti, accordo che ha disciplinato, tra le altre, le modalità di estinzione di un debito del Gruppo Brioschi di circa 9,6 milioni di euro. Per maggiori informazioni si veda la sezione "Fatti di rilievo del periodo".

Da un punto di vista finanziario l'esercizio 2015 è caratterizzato da una normale operatività dei finanziamenti bancari e non si segnala al 30 settembre 2015 alcuna posizione scaduta in capo alle società del settore immobiliare. Peraltro, con riferimento al finanziamento in capo alla controllata Sintesi, non essendovi allo stato attuale chiare evidenze circa la conclusione nel breve termine delle operazioni finalizzate al rimborso della rata di 30 milioni di euro in scadenza il 31 dicembre 2015, Sintesi, come già previsto dagli accordi con il sistema bancario, ha sottoposto una proposta complessiva di ulteriore rimodulazione del profilo di rimborso del finanziamento.

Intrattenimento

Bastogi, tramite il Gruppo Forumnet, è 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.

Da un punto di vista economico le attività di intrattenimento hanno proseguito nel trend positivo registrato nel corso degli ultimi anni; in particolare, il settore ha confermato nel semestre la performance operativa di 1,4 milioni di euro del 2014 (performance che sale a 1,7 milioni di euro se depurata di 0,3 milioni di euro di accantonamenti per rischi relativi a potenziali contenziosi). Il miglioramento è riconducibile in parte alla gestione delle arene che ha fatto registrare, a parità di fatturato, un miglioramento nella marginalità ed in parte al ridimensionamento di alcune attività caratterizzate nel precedente esercizio da margini negativi.

Anche la gestione finanziaria migliora riducendo il passivo da 0,6 milioni di euro a 0,4 milioni di euro, principalmente per effetto del normale rimborso dell'esposizione bancaria.

Il risultato ante imposte del periodo è pertanto positivo di 0,9 milioni di euro, rispetto a 0,8 milioni di euro al 30 settembre del 2014.

La performance è coerente con il pieno raggiungimento degli obiettivi economici e finanziari riflessi nei piani aziendali del settore intrattenimento per il 2015.

Arte e Cultura

Le attività riconducibili al settore Arte e Cultura sono svolte principalmente nel complesso immobiliare di via Piranesi 10-12-14 a Milano, che include gli immobili di proprietà della società controllata Frigoriferi Milanesi e l'immobile Palazzo del Ghiaccio di proprietà dell'omonima società.

Il complesso di oltre 30.000 metri quadrati dei Frigoriferi Milanesi, nato nel 1899 come fabbrica del ghiaccio e magazzini refrigeranti, ha più volte riconvertito la propria attività adattandosi alle esigenze dei tempi. Nel complesso sono state conservate le derrate alimentari dei milanesi fino all'avvento degli elettrodomestici; con l'arrivo del boom economico sono state poi custodite le pellicce, i tappeti e gli oggetti preziosi.

Il comparto - dopo un importante intervento di ristrutturazione a cura dello studio di architettura 5+1AA - è oggi sede di numerosi enti, aziende, associazioni e studi professionali, operanti nel settore dell'arte, della cultura, della formazione e del design, nonché ospita gli uffici delle società del Gruppo Bastogi e del Gruppo Brioschi e di Open Care.

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. Il personale altamente qualificato e l'impiego delle più avanzate tecnologie fanno di Open Care l'unica società privata europea in grado di fornire 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.

Il complesso immobiliare di via Piranesi 10-12-14 comprende anche l'immobile Palazzo del Ghiaccio di proprietà della controllata Società del Palazzo del Ghiaccio. Nell'aprile 2007 sono terminati i lavori di ristrutturazione dell'immobile volti a recuperare le preesistenti funzioni dell'edificio, riqualificando e razionalizzando gli spazi dal punto di vista architettonico. L'importante intervento di restauro, avviato nel settembre del 2005, ha armonizzato l'originale identità estetica della struttura con la funzionalità e la modularità degli ambienti, rendendo il Palazzo del Ghiaccio uno spazio polifunzionale adatto ad accogliere un'ampia tipologia di eventi.

Da un punto di vista economico il settore Arte e Cultura ha mostrato una leggera ripresa di fatturato che è passato da 4,3 milioni di euro al 30 settembre 2014 a 4,5 milioni di euro al 30 settembre 2015. Tale fatto ha permesso di ridurre il deficit operativo da 0,8 milioni di euro a 0,5 milioni di euro anche se in misura inferiore rispetto a quanto previsto nei piani aziendali per il settore Arte e Cultura. Nonostante i miglioramenti evidenziati, le complesse ed incerte condizioni generali di settore non hanno permesso di riportare la gestione operativa in pareggio.

Con riferimento alle altre attività minori si segnala la performance positiva delle attività alberghiere, anche grazie alla focalizzazione sull'iniziativa di Milano conseguente alla chiusura della struttura di Napoli.

Principali rischi ed incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto

Per quanto attiene il profilo della continuità aziendale, il difficile contesto economico che ha caratterizzato l'economia reale e i mercati finanziari ha contribuito in misura significativa a influenzare negativamente i risultati economici e a generare una situazione di tensione finanziaria del Gruppo Bastogi.

In tale ambito, Bastogi S.p.A. e alcune sue controllate (tra cui il Gruppo Brioschi e Sintesi) hanno richiesto al sistema bancario una generale ridefinizione a medio-lungo termine delle linee a breve, così da permettere di fronteggiare la situazione di tensione finanziaria e renderla coerente con i flussi di cassa attesi.

In particolare, Bastogi S.p.A., con riferimento alle posizioni chirografarie (per un importo complessivo pari a 7,5 milioni di euro), nel mese di luglio 2015 ha ottenuto una proroga fino al 29 febbraio 2016 della linea di finanziamento a scadenza di 2,5 milioni di euro concessa dal Banco Popolare S.c.p.A., mentre per la linea a revoca di 5 milioni di euro concessa da UniCredit S.p.A. si attende di verificare i riflessi che alcune operazioni potrebbero avere sull'importo dei finanziamenti in oggetto, e dunque sui termini e condizioni delle operazioni di consolidamento delle posizioni chirografarie.

Per quanto riguarda il settore Immobiliare e con particolare riferimento al Gruppo Brioschi, si è completato, già nel precedente esercizio, il processo di ridefinizione degli impegni di natura finanziaria coerentemente con i flussi attesi della gestione operativa che hanno inoltre permesso di ridurre in modo rilevante l'esposizione verso il sistema bancario. I primi nove mesi dell'anno sono stati quindi caratterizzati da una normale operatività. I dati a consuntivo, rispetto a quanto previsto nei piani ex art. 67 L.F., hanno evidenziato alcuni scostamenti, principalmente riferibili a vendite di immobili (unità residenziali di Milanofiori Nord e immobili minori) ed a riduzioni di costi; ciò nonostante il Gruppo Brioschi ha pienamente rispettato tutti gli impegni di natura finanziaria a tutto il 30 settembre 2015.

Per quanto concerne la controllata Sintesi, gli accordi con il sistema bancario del mese di ottobre 2014 hanno rimodulato il piano di rimborso del finanziamento in pool di 46 milioni di euro, prevedendo due rate di 30 milioni di euro e 16 milioni di euro (in scadenza rispettivamente al 31 dicembre 2015 e 31 dicembre 2016) coerentemente con i previsti flussi finanziari a garanzia del finanziamento stesso, derivanti da dismissioni di natura non ricorrente di asset aventi significativi valori inespressi, ovvero dal riconoscimento di indennizzi. Alla data della presente relazione, non essendovi ancora chiare evidenze circa la conclusione delle operazioni finalizzate al rimborso della rata di 30 milioni in scadenza il 31 dicembre 2015, Sintesi, come già previsto dagli accordi con il sistema bancario, ha sottoposto una proposta complessiva di ulteriore ridefinizione nel medio/lungo termine del profilo di rimborso del finanziamento.

Per quanto concerne il settore dell'intrattenimento, il Gruppo Forumnet mostra una situazione di sostanziale equilibrio economico e finanziario.

Nell'ambito del settore Arte e Cultura, con riferimento al finanziamento ipotecario erogato da GE Capital Interbanca S.p.A. e Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. a Frigoriferi Milanese S.p.A., proseguono le trattative volte a rimodulare nel medio/lungo periodo il piano di ammortamento del debito che ad oggi risulta integralmente richiedibile.

Sulla base di quanto sopra, si segnala che esistono dunque fattori di incertezza principalmente riconducibili alla realizzazione nei tempi e nei modi ipotizzati dei piani operativi ed in particolare delle cessioni di asset funzionali al rimborso del debito

Sintesi. Tenuto conto a) dei risultati conseguiti, che hanno consentito di ridurre tra l'altro sostanzialmente l'indebitamento finanziario del Gruppo Brioschi nei confronti del sistema bancario con l'ulteriore conseguenza di poter ragionevolmente contare in una generale disponibilità ad accogliere le richieste formulate di ridefinizione delle scadenze, laddove si generassero sfasamenti temporali tra i flussi in entrata ed in uscita, b) dall'attuale stato delle negoziazioni con il sistema bancario, nonché c) delle più che capienti garanzie reali fornite al sistema bancario a garanzia del rimborso integrale del debito Sintesi e Frigoriferi Milanesi, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato utilizzare il presupposto della continuità aziendale nella redazione del presente resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015.

Peraltro, in merito al mantenimento del presupposto di continuità aziendale, si segnala che potrebbero generarsi alcuni flussi finanziari rilevanti una-tantum, principalmente derivanti dalla disposizione delle azioni proprie rivenienti dalla fusione (n. 13.424.653 azioni pari all'11,25% circa del capitale sociale di Bastogi). A questo si aggiunge il fatto che il Gruppo Bastogi dispone comunque di un patrimonio immobiliare di rilevante entità la cui cessione, anche solo parziale e/o forzata, sebbene non prevista nei piani aziendali, rappresenta un'ulteriore possibilità per far fronte a eventuali esigenze di fabbisogno finanziario netto.

Per ulteriori informazioni, anche in merito agli ulteriori profili di rischio ed incertezze, si rinvia alla relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2014.

Fatti di rilievo del periodo

Bastogi

Efficacia dell'operazione di fusione per incorporazione della controllante Raggio di Luna Spa

Come ampiamente descritto in altre sezioni della presente relazione, dall'1 gennaio 2015 è efficace l'operazione di fusione per incorporazione della controllante Raggio di Luna. Per maggiori informazioni si veda la sezione "Fusione per incorporazione della controllante Raggio di Luna Spa in Bastogi Spa".

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014 e destinazione del risultato d'esercizio

Il 15 giugno 2015, l'Assemblea degli azionisti di Bastogi ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2014, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione, e ha deliberato di riportare a nuovo la perdita d'esercizio di 3.357.491 euro.

Rinnovo nomine organi societari

Con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014 si è concluso il mandato del Consiglio di Amministrazione, nonché del Collegio Sindacale.

Relativamente al Consiglio di Amministrazione, per il triennio 2015-2017 l'Assemblea degli azionisti, riunitasi in prima convocazione il 15 giugno 2015, ha provveduto a nominare, sulla base dell'unica lista presentata dal socio Marco Cabassi, i signori: Marco Cabassi (Presidente), Andrea Raschi, Francesco M. Cataluccio, Giulio Ferrari, Maria Adelaide Marchesoni (consigliere indipendente), Sara M. Barbè (consigliere indipendente) e Fabio Silva (consigliere indipendente).

Sono stati inoltre nominati membri del Collegio Sindacale, che rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017, i signori selezionati dall'unica lista presentata dal socio Marco Cabassi: Ambrogio Brambilla (Presidente), Walter Cecconi (sindaco effettivo), Gigliola Villa (sindaco effettivo), Roberto Castoldi (sindaco supplente) e Alberto Rimoldi (sindaco supplente).

Il 18 giugno 2015, Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di attribuire al Presidente Marco Cabassi le deleghe di gestione, di nominare amministratore delegato Andrea Raschi, attribuendone le deleghe di gestione. Ha inoltre conferito un incarico speciale al consigliere Giulio Ferrari per la supervisione generale degli affari legali della Società, e al consigliere Francesco Cataluccio per la gestione delle relazioni istituzionali.

Bastogi e H2C Gestioni (partecipata indirettamente al 100% da Bastogi)

Accordo transattivo relativo all'unità alberghiera di Napoli

Il 15 aprile 2015 H2C Gestioni e Bastogi hanno definito transattivamente le posizioni aperte con la società locatrice dell'albergo di Napoli; gli accordi hanno previsto nella

sostanza il trasferimento alla controparte dei beni di proprietà, nonché dei singoli beni in leasing una volta acquistate la proprietà alle scadenze dei relativi contratti, contro il pagamento dei canoni maturati contrattualmente sino al termine definito sulla base della disdetta del contratto di locazione, pari a circa 0,5 milioni di euro. La transazione non ha avuto significativi effetti economici sul presente bilancio consolidato abbreviato, in quanto già sostanzialmente recepiti al 31 dicembre 2014.

Brioschi Sviluppo Immobiliare (partecipata al 50,057% da Bastogi)

Riduzione del capitale sociale per perdite.

Il 29 aprile 2015 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014 e la relazione redatta ai sensi dell'art. 2446 c.c., deliberando di ridurre il capitale sociale da 205.656.757 euro a 114.514.674 euro, in ragione della perdita netta accertata di complessivi 91.142.083 euro. Tale riduzione non ha alcun effetto sul bilancio consolidato del Gruppo Bastogi.

Contratto preliminare di vendita di un immobile a uso commerciale a Monza

Nel mese di luglio 2015 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un contratto preliminare di vendita di un immobile ad uso commerciale a Monza. Il prezzo proposto per la compravendita è pari a 2,1 milioni di euro, di cui 0,5 milioni di euro sono stati versati dal promissario acquirente a titolo di caparra confirmatoria contestualmente alla sottoscrizione del preliminare. Il contratto definitivo è previsto entro la fine del mese di gennaio 2016. Gli effetti economici dell'operazione sono previsti pari a circa 0,9 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

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

Scissione parziale proporzionale di Milanofiori 2000

Il 24 aprile 2015 è divenuta efficace la scissione parziale proporzionale di Milanofiori 2000 con trasferimento di parte del suo patrimonio, pari a 30,4 milioni di euro, relativo ad una porzione di area del comparto di Milanofiori Nord su cui insiste una edificabilità residua massima di oltre 43.000 mq a destinazione terziaria, ad una società di nuova costituzione (Milanofiori Sviluppo S.r.l.) che è interamente posseduta da Brioschi. L'operazione si colloca nell'ambito più generale delle previsioni contenute nelle convenzioni bancarie sottoscritte dal Gruppo e non ha alcun effetto sul bilancio consolidato del Gruppo Bastogi, mantenendo invariato il perimetro di consolidamento.

Sottoscrizione di un accordo transattivo con il fornitore Termigas Bergamo spa

Nell'ambito di una controversia in essere tra la controllata Milanofiori 2000 e Termigas Bergamo spa - uno dei soggetti appaltatori coinvolti nella costruzione dell'edificio U27, era stata richiesta da quest'ultimo l'emissione di un'ordinanza di ingiunzione di pagamento ex art. 186-ter c.p.c. e, in subordine, di un'ordinanza per il pagamento di somme non contestate ex art. 186-bis c.p.c., in ogni caso per la condanna di Milanofiori 2000 al pagamento di 3 milioni di euro. Nelle more di detto giudizio, il 5 maggio 2015 è stato firmato un accordo volto alla bonaria definizione di tale controversia, che prevede

nella sostanza il pagamento integrale delle posizioni debitorie a fronte della contestuale estinzione del giudizio pendente. Parallelamente e contestualmente è stato sottoscritto un accordo con U27 Impianti Scarl in liquidazione (società controllata da Termigas Bergamo Spa), volto a definire le posizioni tra Milanofiori 2000, U27 Impianti in liquidazione ed il fallimento ZH.

Accordo transattivo con il fallimento ZH General Construction Company Spa

Nel mese di luglio 2015 è stato sottoscritto un accordo transattivo con il principale appaltatore per la costruzione dell'edificio "U27" di Milanofiori Nord (ZH General Construction Company Spa, ora in Fallimento, nel seguito "ZH"), per la definizione complessiva dei rapporti tra le parti. Le principali previsioni dell'accordo sono:

- la risoluzione consensuale del contratto di appalto per la costruzione dell'edificio "U27" con effetto dal 5 giugno 2013 ed il riconoscimento a ZH di 5 milioni di euro (di cui 1,8 milioni di euro pagati il 28 luglio 2015 e la parte residua dilazionata in rate mensili sino al mese di giugno 2016) a titolo di saldo e stralcio di quanto dovuto in relazione al contratto di appalto;
- il riconoscimento a Milanofiori 2000 di 1,75 milioni di euro a titolo di risarcimento dei danni cagionati da ZH in relazione all'edificio U27 e al contratto di appalto; in detto ambito si segnala che, in seguito all'escussione della fideiussione bancaria a suo tempo consegnata da ZH, il 28 luglio 2015 Milanofiori 2000 ha ottenuto il pagamento di tale importo;
- la risoluzione dei contratti preliminari di compravendita di alcuni immobili, il cui corrispettivo originario (pari a complessivi 5,2 milioni di euro) era destinato a estinguere in parte il debito di Milanofiori 2000 derivante dal contratto di appalto; per effetto di tale previsione, gli immobili in oggetto (il cui valore di mercato alla data dell'accordo transattivo è stimato pari a circa 3,7 milioni di euro) sono rientrati pertanto nella piena ed esclusiva disponibilità di Milanofiori 2000.

L'accordo transattivo ha permesso di definire circa 9,6 milioni di euro di debiti commerciali iscritti verso ZH, di cui 5,5 milioni di euro per fatture ricevute e in contestazione. Gli effetti economici complessivi dell'accordo transattivo, non originariamente previsti nei piani aziendali, sono positivi per 6,2 milioni di euro (al lordo dei relativi effetti fiscali) e sono riflessi nel conto economico consolidato del terzo trimestre dell'esercizio.

Forumnet (partecipata al 100% da Forumnet Holding)

Rinnovo dell'accordo con Pallacanestro Olimpia Milano S.s.r.l.

Nel mese di agosto 2015 è stato rinnovato il rapporto tra Forumnet S.p.A e Pallacanestro Olimpia Milano S.s.r.l. che prevede l'utilizzo del Mediolanum Forum per le prossime 5 stagioni sportive da parte della squadra di pallacanestro EA7 Olimpia Milano.

Eventi successivi al 30 settembre 2015

Non vi sono eventi successivi da segnalare.

Evoluzione prevedibile della gestione

Come già descritto, dall'1 gennaio 2015 è efficace l'operazione di fusione per incorporazione in Bastogi della controllante Raggio di Luna.

Il Gruppo Bastogi continuerà nel suo impegno verso un miglioramento del risultato operativo e verso una completa ridefinizione degli impegni finanziari, in un contesto di mercato incerto, che rende estremamente difficoltoso effettuare previsioni circa l'effettiva evoluzione dei settori di attività.

Con riferimento alle attività immobiliari, il Gruppo Brioschi procederà nelle attività operative coerentemente con i piani aziendali. In particolare, continuerà la commercializzazione degli ultimi spazi liberi di proprietà e si verificherà l'esistenza dei presupposti per procedere al completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord. Procederanno inoltre le attività di commercializzazione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano e le attività volte a concludere gli iter procedurali amministrativi relativi agli sviluppi delle aree di proprietà, con la definizione delle iniziative più adatte allo scopo. Sempre nell'ambito del comparto immobiliare, nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno la controllata Sintesi definirà la proposta di rimodulazione già presentata.

Il Gruppo Forumnet, attivo nel settore dell'intrattenimento, proseguirà la normale operatività in linea con i piani aziendali.

Nell'ambito del settore Arte e Cultura, è atteso un recupero di redditività che possa permettere di ripristinare una situazione di sostanziale equilibrio. Si 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.

Con riferimento alle attività minori, per la gestione alberghiera, dopo la chiusura della struttura di Napoli, si prevede di continuare a focalizzare l'attenzione sul miglioramento dei risultati operativi della struttura di Milanofiori. Parallelamente proseguono le attività di commercializzazione delle aree di proprietà considerate non più strategiche.

Per quanto riguarda la prevedibile evoluzione della situazione finanziaria si veda il paragrafo sui "Principali rischi ed incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto".

Cenni generali sui principali contenziosi in essere

Bastogi / Sigg.re La Rosa

Controversia riguardante la società Mondialcine prima della sua fusione con Bastogi e insorta a seguito del mancato rilascio, alla scadenza del termine contrattuale di locazione, di un immobile situato a Roma e adibito a sala cinematografica (Cinema Teatro Empire)¹.

A seguito di un complesso iter processuale è stata emessa la sentenza di condanna del Tribunale di Roma del 10 gennaio 2008. Per effetto di detto provvedimento – emesso dal Tribunale di Roma in sede di rinvio a seguito della sentenza della Corte di Cassazione n. 12870/00 del 28 settembre 2000 - Bastogi è stata condannata *“al pagamento, a titolo di risarcimento del danno da occupazione di fatto, delle porzioni immobiliari site in Roma... adibite all'esercizio del Cinema Teatro Empire, della somma di Euro 640.197,07, per il periodo intercorrente dal 1.4.1990 al 20.9.2002, con interessi dalla domanda ed ulteriori interessi dalla data di notifica della domanda (2.11.2002) ex art. 1283 C.C. in favore delle parti ricorrenti [i.e. le sigg.re Emilia e Aveline La Rosa]”*, oltre al pagamento delle spese processuali.

Bastogi ha provveduto al pagamento integrale, in favore delle sigg.re La Rosa, degli importi indicati in sentenza.

La predetta sentenza del 10 gennaio 2008 è stata impugnata con ricorso depositato in data 10 febbraio 2009. In sintesi il ricorso di Bastogi si fonda sui seguenti motivi:

¹ I fatti, in sintesi, possono essere così riepilogati.

A) Maredolce spa (di seguito “Maredolce”) e l'avv. Vincenzo La Rosa, proprietari ciascuno di una quota pari al 50% pro indiviso dell'immobile adibito all'esercizio del “Cinema Teatro Empire” (sito in Roma, V.le R. Margherita 29/35, Via Arno 61 e Via Garigliano 19: di seguito “Cinema Empire”), con scrittura privata in data 1 dicembre 1975 hanno concesso in locazione il Cinema Empire alla Cinecattolica Induco srl (di seguito “Cinecattolica”). Il Contratto di locazione prevedeva, fra l'altro, che la locazione sarebbe cessata, senza obbligo di disdetta o di messa in mora, il 31 marzo 1990.

B) Nel corso della locazione - periodo compreso tra l'1 dicembre 1975 ed il 31 marzo 1990 - la società conduttrice (Cinecattolica) e la società comproprietaria al 50% del Cinema Empire (Maredolce), sono confluite in un unico soggetto giuridico per effetto delle operazioni societarie qui descritte per sommi capi:

- dapprima Cinecattolica si è trasformata da srl in spa e ha modificato la propria denominazione sociale in Mondialcine spa (di seguito “Mondialcine”);
- successivamente, Maredolce è stata fusa per incorporazione nella società Cinestella spa (di seguito “Cinestella”);
- Cinestella, a sua volta, è stata fusa per incorporazione nella Mondialcine.

Le predette vicende societarie hanno fatto sì che Mondialcine sia divenuta al contempo comproprietaria (per la quota del 50%) dell'Empire e conduttrice dello stesso.

C) Successivamente al 31 marzo 1990, data di cessazione del rapporto di locazione, Mondialcine ha continuato di fatto ad occupare i locali del Cinema Empire, protraendo l'esercizio della propria attività fino al 20 giugno 1991, data in cui ha stipulato con Safin Cinematografica spa (di seguito “Safin”) un contratto di affitto di ramo d'azienda che includeva la gestione di alcune sale cinematografiche, tra cui il Cinema Empire; la durata di tale contratto veniva stabilita in 9 anni a decorrere dal 1 luglio 1991, e così fino all'1 luglio 2000.

D) Con due distinti atti pubblici del 7 ottobre 1994 Mondialcine ha stipulato i seguenti contratti:

- contratto di vendita con il quale Mondialcine ha ceduto a G.C. Cinema Spettacolo srl (di seguito “G.C. Cinema”) la propria quota di proprietà - pari al 50% pro indiviso - del Cinema Empire;
- contratto di cessione di ramo d'azienda con il quale Mondialcine ha ceduto alla Teseo Cinema srl (di seguito “Teseo”) il ramo di azienda avente ad oggetto la gestione di alcune sale cinematografiche, tra cui il Cinema Empire, salvo il godimento del medesimo ramo d'azienda da parte dell'affittuaria Safin fino alla scadenza contrattuale dell'1 luglio 2000 (v. sopra, punto 3).

E) Successivamente, con atto del 27 novembre 1996, Mondialcine è stata incorporata per fusione in Bastogi, la quale è divenuta titolare di tutti i rapporti sostanziali e processuali di cui era parte Mondialcine.

- mancata limitazione temporale della responsabilità di Bastogi a partire dal 7 ottobre 1994 (data di cessione a G.C. Cinema Spettacolo S.r.l. della quota di proprietà del Cinema Empire), o, in subordine, dall'1 luglio 2000 (data di cessazione del contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato con Safin per l'esercizio dell'attività del Cinema Empire);
- errata quantificazione dei pretesi danni, nella misura in cui il Tribunale di Roma non ha tenuto conto degli importi comunque percepiti dalla sig.ra La Rosa a seguito della cessazione del contratto di locazione;
- errata applicazione del criterio di computo degli interessi.

A seguito della notifica del ricorso di Bastogi, la Corte d'Appello di Roma ha fissato la prima udienza di trattazione il 9 novembre 2010. In tale sede, il Collegio ha dichiarato improcedibile l'appello proposto da Bastogi avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 22438/07, compensando le spese di giudizio tra le parti.

Il 3 maggio 2012 è stato notificato il ricorso per cassazione proposto da Bastogi; l'udienza ex art. 377 c.p.c. si è tenuta in data 16 giugno 2015; nel corso dell'udienza, il Procuratore Generale della Corte di Cassazione ha chiesto l'accoglimento del ricorso di Bastogi (sulla base del mutato orientamento giurisprudenziale sostenuto dalla ricorrente) ed il rinvio alla corte di Appello di Roma per la decisione sulle questioni di merito rimaste aperte. Si è tuttora in attesa dell'emissione della sentenza.

Bastogi, nelle more del procedimento in Cassazione, ha appreso che l'immobile è recentemente entrato a far parte del circuito di sale cinematografiche gestito dalla società Mediaport Cinema srl; sulla base di tale accertamento, Bastogi ha diffidato Mediaport Cinema srl a restituire il bene alla proprietaria, precisando che l'avrebbe ritenuta responsabile per qualsiasi conseguenza pregiudizievole fosse derivata da eventuali, ulteriori rivendicazioni della signora Emilia La Rosa.

Tenuto conto che Mediaport Cinema srl non ha fornito alcun riscontro alla diffida di cui sopra, Bastogi ha deciso di intraprendere un giudizio ordinario finalizzato a ottenere il rilascio dell'immobile in favore della proprietaria e, in ogni caso, la condanna di Mediaport Cinema srl a tenerla manlevata da qualsiasi pregiudizio riconducibile al protrarsi della situazione di fatto sopra descritta.

Da ultimo, mentre Bastogi si accingeva a chiedere la notifica dell'atto di citazione già predisposto nei confronti del nuovo soggetto detentore, la sig.ra La Rosa, con ricorso ex art. 447-bis e 414 c.p.c. notificato in data 31 gennaio 2014, ha convenuto avanti al Tribunale di Roma la Società per ottenere la quantificazione dei danni asseritamente subiti dal 20 settembre 2002 ad oggi e la conseguente condanna al risarcimento degli stessi.

Bastogi si è costituita nel predetto procedimento chiedendo il rigetto della domanda risarcitoria avversaria e formulando, nei confronti di Mediaport Cinema srl e G.C. Cinema Spettacolo srl (che verranno chiamati in causa quali soggetti terzi), una domanda di manleva per le conseguenze pregiudizievoli poc'anzi prospettate. La causa è stata assegnata alla sesta sezione del Tribunale di Roma e il Giudice, alla prima udienza in data 8 ottobre 2014, si è riservato e successivamente ha rinviato la causa all'11 febbraio 2015 disponendo la consulenza tecnica per il calcolo della indennità post 2002, con esclusione delle ulteriori voci di danno in quanto non provato. Alla predetta udienza, il Giudice ha conferito l'incarico al consulente tecnico d'ufficio, che ha provveduto al deposito della propria relazione il 6 luglio 2015, indicando quindi danni ammontanti a circa 0,7 milioni di euro. La causa è stata rinviata al 16 settembre 2015 per la discussione delle risultanze peritali. All'esito di tale ultima udienza il Giudice ha fissato per la discussione finale l'udienza del 18 novembre 2015, concedendo alla parti il termine del 20 ottobre 2015 per il deposito delle note

conclusive. Nel rispetto di tale termine tutte le parti hanno depositato le rispettive memorie.

Allo stato attuale si ritiene che la passività che potrebbe derivare da detto procedimento possa ritenersi solo "possibile".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In data 1 agosto 2014 la società "The Passions Factory Finanziaria Srl" (già Immed Srl) ha notificato a H2C e Bastogi l'atto d'appello della sentenza n. 2257/2014, citando le società a comparire davanti alla Corte d'Appello di Milano all'udienza del 22 dicembre 2014, poi rinviata ex art. 168-bis, V comma, c.p.c. alla data del 22 gennaio 2015.

Il 24 dicembre 2014 H2C e Bastogi si sono costituite nel giudizio di appello chiedendo il rigetto dell'appello avversario in quanto inammissibile ed infondato.

Il 22 gennaio 2015, alla prima udienza del giudizio davanti alla Corte d'Appello di Milano, il collegio ha rinviato all'udienza di precisazione delle conclusioni fissata per il 15 settembre 2015. Allo stato attuale, ed in considerazione di quanto già sopra indicato, non si ravvedono attualmente rischi di incorrere in passività. Si segnala infine che in data 14 maggio 2015 il Gruppo Bastogi ha ricevuto un atto di precetto per 0,6 milioni di euro, a cui, con atto di citazione notificato il 29 maggio 2015, ha proposto opposizione all'esecuzione. Contestualmente, il 29 maggio 2015 H2C ha depositato un separato ricorso per l'immediata sospensione inaudita altera parte dell'esecutività del titolo; il Tribunale ha quindi fissato per il giorno 4 novembre 2015 un'unica udienza, avente ad oggetto sia la discussione del ricorso per la sospensione dell'esecutività del precetto che la trattazione del giudizio di opposizione, all'esito della quale il Giudice si è riservato.

Brioschi sviluppo immobiliare / 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) ha opposto il provvedimento del Comune di Milano con il quale l'Amministrazione municipale, nel rilasciare l'assenso (richiesto dalla società nel 1987) alla costruzione di tre edifici in via Bisceglie, aveva determinato gli oneri di urbanizzazione in 4.574.829.133 di lire (pari a 2.362.702 euro) applicando, a tal fine, le aliquote vigenti al momento del rilascio della concessione edilizia.

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

In tal contesto la società ha pagato solo la prima rata relativa agli oneri di urbanizzazione determinati secondo le nuove aliquote, pari a 1.143.457.283 di lire (pari a 590.546 euro), al fine di ritirare la Concessione Edilizia, chiedendo l'annullamento del provvedimento municipale per il residuo (pari a 3.430.371.850 di lire, 1.771.639 euro, oltre interessi legali). Peraltro Brioschi avrebbe 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 (838.726 euro) 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 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 possa essere oggetto di azione risarcitoria.

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

Allo stato attuale è in corso di valutazione con la controparte la possibilità di addivenire ad una definizione transattiva delle reciproche posizioni prima della scadenza dell'avviso di pagamento di 1,8 milioni di euro da ultimo ricevuto il 6 novembre 2015.

Sintesi – Area Carcere di Bollate

Con sentenza 8 maggio 2012 n. 1276 il TAR Lombardia ha accolto il ricorso n. 611/2006 proposto da Sintesi contro il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il Ministero della Giustizia, l'Impresa Grassetto S.p.A. e la Grassetto Lavori S.p.A. (poi Itinera S.p.A.) e avente ad oggetto l'illegittimità della procedura espropriativa dell'area di proprietà di Sintesi sulla quale è stata realizzata la Casa Circondariale di Milano – Bollate. In particolare, la sentenza del TAR Lombardia n. 1276/2012 ha disposto la condanna in solido delle Amministrazioni statali e di Itinera S.p.A.:

- a provvedere, entro 6 mesi dalla comunicazione della sentenza, alla restituzione dell'area libera da manufatti ed opere in quanto realizzate senza valido titolo (con precedente sentenza non impugnata dalla parti resistenti e passata quindi

in giudicato il TAR Lombardia aveva annullato il decreto di esproprio dell'area) o, in alternativa, ad acquisire la proprietà dell'area attraverso un contratto traslativo oppure avvalendosi del particolare procedimento di cui all'articolo 42-bis del D.P.R. n. 327/2001;

- a risarcire il danno subito da Sintesi in dipendenza dell'occupazione illegittima dell'area, in misura pari al 5% del valore di mercato dell'area (oltre a rivalutazione monetaria ed interessi legali).

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

La sentenza del TAR Lombardia n. 1276/2012 è stata appellata davanti al Consiglio di Stato sia dalle Amministrazioni statali sia da Itinera S.p.A., con richiesta di sospensione degli effetti della sentenza medesima.

Tale richiesta di sospensione è stata successivamente rinunciata in occasione della Camera di Consiglio all'uopo fissata dal Consiglio di Stato. Successivamente è stata fissata per il 24 giugno 2014 l'udienza pubblica per la trattazione di merito degli appelli, all'esito della quale i gravami sono stati trattenuti in decisione e si è ora in attesa del deposito della relativa sentenza. In data 25 settembre 2014 è stata depositata la sentenza n. 4817, con la quale il Consiglio di Stato ha, per un verso, rigettato integralmente l'appello del Ministero e, per altro verso, rigettato pressoché integralmente anche l'appello di Itinera, salvo che per un limitato profilo concernente le modalità di computo del risarcimento del danno da calcolarsi in relazione all'occupazione illegittima dell'area, perpetrata per numerosi anni dalle Amministrazioni resistenti. In particolare, il Consiglio di Stato ha ritenuto di disporre una integrazione della sentenza n. 1276/2012 *ex adverso* gravata, stabilendo che il ristoro deve essere calcolato muovendo dal valore dell'area da determinarsi di anno in anno per tutta la durata dell'occupazione illegittima.

Nelle more della proposizione del proprio appello in Consiglio di Stato, a fine agosto 2012, il Ministero ha nominato il responsabile del procedimento allo scopo di regolarizzare l'acquisizione dell'area. Decorso però inutilmente il termine di 6 mesi per concludere il procedimento, Sintesi ha promosso un ricorso (notificato il 27 febbraio 2013) per l'ottemperanza della sentenza TAR Lombardia n. 1276/2012 dinnanzi allo stesso TAR Lombardia chiedendo, *inter alia*, di determinare (a) le misure che i soggetti resistenti debbono assumere affinché l'area sia restituita a Sintesi nonché (b) l'importo dovuto a Sintesi a titolo di risarcimento del danno in relazione alla mancata disponibilità e godimento da parte della stessa dell'area a partire dalla data di occupazione illegittima (o comunque a partire dal 24 febbraio 2001) fino a quella di effettiva restituzione.

Nel giudizio di ottemperanza, il TAR Lombardia ha emesso ordinanza 28 maggio 2013 n. 1383 con la quale: (i) ha assegnato al Ministero un ulteriore termine sino al 2 agosto 2013 per concludere il procedimento ex articolo 42-bis del D.P.R. n. 327/2001; e (ii) ha ribadito "per quanto riguarda la determinazione del valore del bene da acquisire" le conclusioni della sentenza n. 1276/2012 in ordine "alla natura edificatoria dell'area... ed alla rilevanza delle conclusioni alle quali è giunto il Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU)" nel contenzioso civile.

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

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

- (a) al Giudice Amministrativo (ricorso per motivi aggiunti notificato in data 14 novembre 2013 presentato al TAR Lombardia nell'ambito del ricorso d'ottemperanza già pendente innanzi al TAR stesso); e
- (b) al Giudice Civile (ricorso alla Corte di Appello di Milano depositato in data 14 ottobre 2013).

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

Quanto al giudizio davanti al TAR Lombardia (di cui *supra* sub (a)), all'udienza in camera di consiglio del 3 aprile 2014 il Collegio ha disposto il mutamento del rito (da quello speciale del giudizio di ottemperanza al rito ordinario) fissando l'udienza pubblica di trattazione per il 3 luglio 2014. All'esito di tale udienza il TAR ha depositato la sentenza 27 agosto 2014 n. 2254 con la quale ha:

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

come competente in realtà è già stato adito dalla società interessata (trattasi del giudizio di cui sopra sub (b))

La sentenza 27 agosto 2014 n. 2254 del TAR Lombardia è stata impugnata da Sintesi innanzi al Consiglio di Stato, con atto di appello notificato in data 14 ottobre 2014. Con tale atto è stata contestata la pronuncia di primo grado sia nella parte riguardante la dichiarazione di improcedibilità del giudizio di ottemperanza, sia nella parte concernente la declaratoria di difetto di giurisdizione. Alla Data della presente Relazione non è stata ancora fissata l'udienza di discussione dell'appello in argomento.

In merito al giudizio davanti alla Corte di Appello di Milano (di cui *supra* sub (b)), all'udienza del 16 dicembre 2014, prevista per la comparizione personale delle parti al fine di esperire un tentativo di bonario componimento della controversia, è stato disposto un rinvio al 31 marzo 2015 per i medesimi incumbenti. In data 31 marzo, in considerazione dell'assenza del Giudice relatore, è stato disposto un'ulteriore rinvio a data da destinarsi, successivamente individuata nel 9 giugno 2015. Nel corso di tale udienza le parti sono state invitate dal Collegio a discutere sulle eccezioni preliminari e pregiudiziali sollevate durante il giudizio.

All'esito della predetta udienza 9 giugno 2015, il Collegio, con provvedimento 6 luglio 2015, riservata la definizione delle questioni preliminari e pregiudiziali a quelle di merito, ha disposto consulenza tecnica che riesami la liquidazione effettuata in sede di procedimento ex art. 42 bis d.p.r. 327/2001 e proceda alla determinazione giudiziale di quanto dovuto a Sintesi S.p.A. ex art. 42 bis DPR 327/2001, tenuto conto del valore venale dei terreni al momento dell'adozione del relativo provvedimento, a tal fine nominando i consulenti tecnici d'ufficio e disponendo l'udienza collegiale del 21 luglio 2015 per la comparizione degli stessi e per il relativo giuramento.

All'udienza collegiale del 21 luglio 2015: i) è stata accolta la richiesta di Sintesi S.p.A. di precisare il quesito da sottoporre ai consulenti tecnici (in modo che gli stessi determinino, oltre al valore venale dei terreni al momento dell'adozione del decreto acquisitivo, anche il valore di mercato dei terreni per ciascun anno di occupazione a decorrere dal 24 febbraio 2001 fino alla data di efficacia del decreto medesimo); ii) i consulenti tecnici d'ufficio hanno prestato giuramento di rito e le parti, inclusa Sintesi S.p.A., hanno nominato i rispettivi consulenti tecnici; iii) è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15 settembre 2015 e il termine di conclusione delle stesse per il giorno 5 dicembre 2015 (data in cui dovrà essere depositata la relazione dei CTU) con fissazione della prossima udienza per il giorno 15 dicembre 2015.

Kolaze & Ghelon in liquidazione (Gruppo Sintesi)/ Agenzia delle Entrate

Nel mese di ottobre 2009 Kolaze & Ghelon S.r.l. ("Kolaze"), ha ricevuto dall'Agenzia delle Entrate tre avvisi di accertamento riguardanti rispettivamente l'IVA 2004, l'IRAP 2004/2005 e l'IRES 2004/2005. I rilievi contenuti nei suddetti avvisi di accertamento sono di importo rilevante (euro 42.207.826,95) e includono, oltre alle maggior imposte accertate, sanzioni ed interessi. Si segnala peraltro che Raggio di Luna (ora Bastogi) e Sintesi, in qualità di società indirettamente e direttamente controllanti Kolaze, hanno contestualmente ricevuto due avvisi di accertamento relativi a IRES 2004/2005 (Raggio di Luna) e IVA 2004 (Sintesi). Avverso i suddetti avvisi di accertamento le società coinvolte hanno presentato i relativi ricorsi presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano.

Successivamente, nel corso del 2010, Kolaze, Raggio di Luna (ora Bastogi) e Sintesi hanno ricevuto la notifica di alcune cartelle di pagamento con le quali veniva preteso il pagamento di importi rilevanti e per le quali è stata proposta, e successivamente accolta, l'istanza di sospensione.

Con sentenza depositata il 26 maggio 2011, la Commissione Tributaria Provinciale ha integralmente accolto i ricorsi presentati dalle società, con condanna dell'Ufficio alla rifusione delle spese processuali.

Il 3 gennaio 2012, l'Agenzia delle Entrate ha proposto appello avverso la predetta sentenza e le società hanno depositato proprie controdeduzioni. L'udienza di trattazione si è tenuta in data 24 ottobre 2012.

Con sentenza 2917/2014 la Commissione Tributaria Regionale ha rigettato gli appelli proposti dall'Agenzia delle Entrate, confermando la sentenza impugnata (e favorevole alle società), anche in questa circostanza con condanna dell'Ufficio alla rifusione delle spese processuali. L'Ufficio ha proposto ricorso in Cassazione in data 14 gennaio 2015. Le Società hanno resistito con controricorso presentato in data 23 febbraio 2015.

Compagnia della Rancia (Gruppo Forumnet Holding)/ 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.

Avverso le predette decisioni, l'Agenzia delle Entrate ha proposto appello. La società si è costituita in giudizio con atto di controdeduzioni.

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 (Gruppo Brioschi)/ Associazione Mamme del Leoncavallo

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

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

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

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

L'Orologio ha attivato un procedimento di esecuzione forzata per ottenere lo sgombero dell'immobile. Sono stati già effettuati numerosi accessi da parte dell'Ufficiale Giudiziario, tutti con esito negativo, e ciò in considerazione del ripetuto mancato intervento della forza pubblica sempre regolarmente avvisata. Il 4 novembre 2011 il prefetto di Milano ha autorizzato il supporto della forza pubblica che potrebbe quindi intervenire nel prossimo accesso dell'Ufficiale Giudiziario, previsto per il giorno 23 novembre 2015.

Si ricorda infine che il 31 luglio 2014 L'Orologio aveva sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo che contemplava l'impegno a permutare con il Comune di Milano, l'immobile di proprietà, con gli immobili comunali di via Zama 23 e via Trivulzio 18 a Milano. Nella stessa data la Giunta comunale aveva deliberato la propria approvazione dell'operazione, il cui perfezionamento era subordinato alla favorevole delibera del Consiglio comunale di Milano, che sarebbe dovuta intervenire entro il 30 aprile 2015.

Non si segnalano ulteriori sviluppi successivi alla mancata delibera del Consiglio comunale di Milano. Pertanto, scaduto il termine del 30 aprile 2015, è cessato l'obbligo unilaterale assunto da L'Orologio nei confronti del Comune di Milano.

Altre informazioni

Adesione al processo di semplificazione normativa adottato con delibera CONSOB n.18079 del 20 gennaio 2012

Il 28 gennaio 2013 il Consiglio di Amministrazione di Bastogi ha deliberato, ai sensi dell'art. 3 della Delibera CONSOB n. 18079 del 20 gennaio 2012, di aderire al regime di semplificazione previsto dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1- bis, del Regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni, avvalendosi pertanto della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi previsti dall'Allegato 3B del predetto Regolamento CONSOB in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Andrea Raschi

GRUPPO BASTOGI

Conto economico consolidato al 30 settembre 2015*

		Valori espressi in migliaia di euro			
CONTO ECONOMICO	NOTE	30 set. 2015	30 set. 2014	III trim. 15	III trim. 14
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	38.378	108.182	10.080	10.570
Proventi e altri ricavi	2	7.501	15.490	6.381	560
di cui non ricorrente		6.242	0	6.242	0
Variazione delle rimanenze	3	(4.679)	(56.392)	(304)	(140)
Costi per acquisto di beni	4	(491)	(653)	(124)	(287)
Costi per servizi	5	(15.018)	(26.645)	(4.159)	(4.887)
Costi per godimento beni di terzi	6	(432)	(822)	(133)	(286)
Costi per il personale	7	(8.478)	(8.714)	(2.579)	(2.270)
Ammortamenti e svalutazioni	8	(8.347)	(9.121)	(2.852)	(2.924)
Accantonamenti	9	(724)	(495)	(122)	(486)
Altri costi operativi	10	(3.735)	(6.815)	(1.153)	(1.003)
RISULTATO OPERATIVO		3.975	14.015	5.035	(1.153)
Risultato da partecipazioni	11	(14)	12	(4)	(8)
Proventi (oneri) finanziari netti	12	(11.179)	(11.874)	(3.567)	(3.822)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		(7.218)	2.153	1.464	(4.983)
Imposte del periodo	13	(228)	(2.267)	(1.325)	174
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		(7.446)	(114)	139	(4.809)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE		0	0	0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		(7.446)	(114)	139	(4.809)
ATTRIBUIBILE A:					
Gruppo		(5.603)	(1.759)	(1.271)	(3.256)
Azionisti Terzi		(1.843)	1.645	1.410	(1.553)
Utile (Perdita) per azione **					
Base		(0,070)	(0,001)		
Diluito		(0,063)	(0,001)		

* ai sensi della Delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico consolidato del Gruppo Bastogi sono evidenziati nell'apposito schema di Conto Economico consolidato riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 44.

** Il calcolo dell'Utile(Perdita) per azione "Base" è calcolato al netto delle azioni proprie in portafoglio pari a 13.424.653 azioni. Il calcolo dell'Utile(Perdita) per azione "Diluito" include 13.089.850 warrant in circolazione.

GRUPPO BASTOGI

Conto economico complessivo consolidato al 30 settembre 2015

Valori espressi in migliaia di euro

Descrizione	30 set. 2015	30 set. 2014	III trim . 15	III trim . 14
Utile / (perdita) del periodo	(7.446)	(114)	139	(4.809)
Altri Utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) del periodo				
Utile / (perdite) attuariali TFR	248	(238)	0	0
Effetto fiscale relativo agli Altri utili / (perdite)	0	0	0	0
Altri Utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) del periodo:				
Utile / (perdita) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio	1.704	(4.836)	(352)	(1.129)
Effetto fiscale relativo agli Altri utili / (perdite)	0	0	0	0
Totale Altri Utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale	1.952	(5.074)	(352)	(1.129)
Totale Utili / (perdite) complessivi	(5.494)	(5.188)	(213)	(5.938)
ATTRIBUIBILE A:				
Gruppo	(4.419)	(4.370)	(1.457)	(3.801)
Azionisti terzi	(1.075)	(818)	1.244	(2.137)

GRUPPO BASTOGI

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 settembre 2015*

Valori espressi in migliaia di euro			
ATTIVITA'	NOTE	30 set. 2015	31 dic. 2014
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	14	84.302	87.926
Investimenti Immobiliari	15	199.415	205.256
Attività immateriali	16	608	328
Partecipazioni	17-18	565	585
Crediti verso società correlate	19	2.155	2.107
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	20	4.522	5.129
Attività per imposte anticipate	21	3.969	4.143
		295.536	305.474
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	22	154.855	159.557
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	23	94	94
Crediti commerciali	24	8.557	9.752
Crediti verso società correlate	25	25	57
Altri crediti ed attività correnti	26	3.623	4.985
Disponibilità liquide	27	18.226	25.885
		185.380	200.330
Attività non correnti detenute per la vendita	28	1.226	0
TOTALE ATTIVITA'		482.142	505.804

* Gli effetti dei rapporti con parti correlate, come richiesti dalla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, sono evidenziati e descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 44.

GRUPPO BASTOGI

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 settembre 2015*

Valori espressi in migliaia di euro			
PASSIVITA'	Note	30 set. 2015	31 dic 2014
PATRIMONIO NETTO	29		
Capitale sociale		48.691	40.630
Azioni proprie		(10.596)	0
Riserve di risultato		(28.803)	(22.614)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(6.676)	(7.731)
Utile (perdita) del periodo		(5.603)	(8.671)
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		(2.987)	1.614
Capitale e riserve di terzi	30	55.503	56.351
PATRIMONIO NETTO		52.516	57.965
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	31	191.707	199.914
Debiti per leasing finanziari	33	51.046	53.219
Fondo rischi ed oneri	34	7.829	7.636
Fondo trattamento fine rapporto	35	4.318	4.314
Passività per imposte differite	36	17.403	17.863
Altre passività non correnti	37	24.911	26.473
		297.214	309.419
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	38	70.009	64.775
Debiti per leasing finanziari	33	3.450	3.434
Debiti commerciali	39	32.347	44.451
Debiti tributari	40	9.198	9.483
Debiti verso società correlate	41	668	670
Altri debiti e passività correnti	42	16.740	15.607
		132.412	138.420
TOTALE PASSIVITA'		429.626	447.839
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		482.142	505.804

* Gli effetti dei rapporti con parti correlate, come richiesti dalla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, sono evidenziati e descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 44.

GRUPPO BASTOGI

Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

	Valori espressi in migliaia di euro						
	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2013	40.630	0	(22.629)	(4.345)	13.656	63.486	77.142
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	(1.760)	(2.610)	(4.370)	(818)	(5.188)
Saldo al 30 settembre 2014	40.630	0	(24.389)	(6.955)	9.286	62.668	71.954

(*) La voce include il risultato del periodo

	Valori espressi in migliaia di euro						
	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2014	40.630	0	(31.285)	(7.731)	1.614	56.351	57.965
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0		(5.603)	1.184	(4.419)	(1.075)	(5.494)
Altre variazioni	8.061	(10.596)	2.482	(129)	(182)	227	45
Saldo al 30 settembre 2015	48.691	(10.596)	(34.406)	(6.676)	(2.987)	55.503	52.516

(*) La voce include il risultato del periodo

GRUPPO BASTOGI

Rendiconto finanziario consolidato*

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	Valori espressi in migliaia di euro	
		30 set 2015	30 set 2014
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) del periodo		(7.446)	(114)
Svalutazioni di partecipazioni	11	14	(20)
Oneri finanziari	12	11.338	12.835
Proventi finanziari da attività di investimento	12	(159)	(958)
Imposte sul reddito	13	228	2.268
Ammortamenti e svalutazioni	8	8.347	9.124
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	9	724	0
Svalutazione rimanenze		622	68
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti		0	(12.905)
Decremento (incremento) delle rimanenze	3	4.079	56.568
Decremento (incremento) delle attività e passività correnti		(9.291)	(6.233)
Incremento (decremento) delle altre attività e passività non correnti non finanziarie		711	64
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		9.167	60.697
Oneri finanziari corrisposti		(6.197)	(10.914)
Imposte sul reddito corrisposte		(1.703)	(73)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		1.267	49.710
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Proventi finanziari percepiti		130	794
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(971)	(180)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		0	0
Decremento (incremento) delle altre attività finanziarie non correnti		754	1.881
Corrispettivi dalla cessione di attività non correnti detenute per la vendita		0	20
Prezzo di cessione immobili, al netto dei costi accessori		1.420	44.247
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		1.333	46.762
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variazioni delle passività finanziarie		(10.259)	(74.555)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(10.259)	(74.555)
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette		(7.659)	21.917
Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo		25.885	24.276
Disponibilità liquide nette alla fine del periodo		18.226	46.193

* Ai sensi della Delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Rendiconto finanziario consolidato del Gruppo Bastogi sono evidenziati nella Nota 44.

Si precisa che il rendiconto finanziario è stato esposto secondo il metodo indiretto.

NOTE ESPLICATIVE

ATTIVITA' PRINCIPALE

Bastogi, fondata nel 1862 è la più antica società quotata alla Borsa Italiana, ancora in attività; ha sede legale a Milano, in via G.B. Piranesi 10.

L'1 gennaio 2015 è divenuta efficace l'operazione di fusione (c.d. inversa) per incorporazione della controllante non quotata Raggio di Luna nella controllata quotata Bastogi.

Detta operazione ha avuto un impatto rilevante sulla struttura del Gruppo. Bastogi ha infatti acquisito il controllo delle attività precedentemente detenute da Raggio di Luna, facenti capo a Brioschi e Sintesi (società attive nel settore dell'immobiliare), a Forumnet Holding (società operante nel settore dell'intrattenimento) ed alle altre società minori (società principalmente di natura immobiliare). Il Gruppo ha dunque ridefinito i settori di attività come segue:

- Immobiliare (Brioschi, Sintesi ed altre partecipazioni minori);
- Intrattenimento (Gruppo Forumnet Holding);
- Arte e Cultura (Open Care, Frigoriferi Milanesi e Società del Palazzo del Ghiaccio);
- Altre attività (attività di holding e altre partecipazioni).

I fatti di rilievo del periodo della Capogruppo e delle sue società controllate (il Gruppo) sono descritti nella Relazione intermedia sulla gestione.

La pubblicazione del presente bilancio consolidato trimestrale abbreviato al 30 settembre è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione il 13 novembre 2015.

PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

Principi generali

Gli effetti dell'operazione di fusione sopra richiamata sono stati contabilizzati in continuità di valori rispetto a quelli rilevati nel bilancio consolidato di Raggio di Luna; l'operazione rappresenta infatti un'aggregazione di entità sotto comune controllo sia prima che dopo l'aggregazione. Pertanto, anche in considerazione del fatto che l'operazione si configura come un *reverse merger* dove l'acquirente contabile è la incorporata Raggio di Luna, per esigenze di omogeneità e comparabilità dei dati, i valori riportati ai fini comparativi per il conto economico consolidato e la situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riflettono rispettivamente i dati del periodo chiuso al 30 settembre 2014 ed i saldi al 31 dicembre 2014 del Gruppo Raggio di Luna, opportunamente rideterminati in accordo con i principi contabili del Gruppo Bastogi. Coerentemente con quanto sopra indicato, sono stati rideterminati anche i dati comparativi relativi ai movimenti dei conti di patrimonio netto consolidato ed al rendiconto finanziario consolidato.

Come evidenziato, anche in considerazione del fatto che l'operazione si configura come un *reverse merger* dove l'acquirente contabile è la incorporata Raggio di Luna, per esigenze di omogeneità e comparabilità dei dati, i valori riportati ai fini comparativi sono quelli relativi al

Gruppo Raggio di Luna, opportunamente rideterminati in accordo con i principi contabili del Gruppo Bastogi (IFRS) a seguito del processo di transizione come già illustrato nel Documento Informativo, predisposto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 57 del Regolamento adottato da Consob con delibera 11971 del 14 maggio 1999, pubblicato in data 23 dicembre 2014 a seguito di ottenimento del giudizio di equivalenza da parte di Consob.

In detto ambito, per completezza informativa, si fornisce negli Allegati n. 2 e 3 la riconciliazione, al 31 dicembre 2014 ed all'1 gennaio 2014, dei dati di patrimonio netto consolidato del Gruppo Raggio di Luna determinati in accordo con le norme ed i principi contabili italiani con i valori riespressi in accordo con i principi IFRS.

Il bilancio consolidato trimestrale abbreviato al 30 settembre 2015 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale. Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma "abbreviata" e cioè sulla base di un livello minimo di informativa significativamente inferiore a quanto previsto dagli *International Financial Reporting Standards*, emanati dall'*International Accounting Standards Board* adottati dall'Unione Europea (IFRS), laddove sia stato in precedenza reso disponibile al pubblico un bilancio completo di informativa predisposto in base agli IFRS. Il bilancio consolidato trimestrale abbreviato al 30 settembre 2015 è stato redatto in detta forma e deve pertanto essere letto congiuntamente i dati consolidati al 31 dicembre 2014, redatti in accordo con gli IFRS, come sopra richiamati, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2015".

Il bilancio consolidato trimestrale abbreviato è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, alla luce dell'evoluzione della situazione finanziaria e dell'andamento della gestione come meglio descritto nella Relazione intermedia sulla gestione, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato utilizzare il presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del presente bilancio consolidato trimestrale abbreviato.

La redazione del bilancio consolidato trimestrale abbreviato richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del predetto bilancio intermedio. Se nel futuro tali stime e assunzioni, che sono basate sulla miglior valutazione da parte della direzione, dovessero differire dalle circostanze effettive, sarebbero modificate in modo appropriato nel periodo in cui le circostanze stesse varieranno. Si segnala, inoltre, che taluni processi valutativi, in particolare quelli più complessi quali la determinazione di eventuali perdite di valore di attività non correnti, sono generalmente effettuati in modo completo solo in sede di redazione del bilancio annuale, quando sono disponibili tutte le informazioni eventualmente necessarie, salvo i casi in cui vi siano indicatori di impairment che richiedano un'immediata valutazione di eventuali perdite di valore.

Le imposte sul reddito sono riconosciute sulla base della miglior stima dell'aliquota media ponderata attesa per l'intero esercizio.

Le note esplicative evidenziano, qualora esistenti, eventuali operazioni qualificabili come non ricorrenti, atipiche e/o inusuali.

La data di riferimento del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato è il 30 settembre 2015.

Schemi di bilancio

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione dei prospetti consolidati inclusi nel presente Bilancio consolidato semestrale abbreviato, il Gruppo Bastogi ha adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della situazione patrimoniale e finanziaria, il Gruppo ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività.

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

Si precisa, infine, che con riferimento alla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 in merito agli schemi supplementari (di conto economico, situazione patrimoniale e finanziaria e rendiconto finanziario) al fine di evidenziare eventuali rapporti significativi con parti correlate.

Principi di consolidamento

Area di consolidamento

L'area di consolidamento include le imprese controllate per le quali è possibile esercitare il controllo secondo la definizione fornita dal principio IFRS 10, che prevede che un investitore controlli un'entità nella quale ha investito quando gode di diritti che gli conferiscono la possibilità di indirizzare le attività rilevanti dell'entità, ha un'esposizione, o un diritto, a percepire ritorni variabili dal suo coinvolgimento con l'entità ed ha la concreta possibilità di usare il suo potere al fine di influenzare l'importo dei suoi rendimenti ricavabili dall'investimento. Le partecipazioni in imprese collegate (per le quali è esercitabile un'influenza significativa ai sensi dello IAS 28) sono incluse secondo il metodo del patrimonio netto mentre per i "joint arrangement" (ovvero gli accordi per cui due o più parti detengono il controllo congiunto ai sensi del principio IFRS 11) è applicabile il metodo del patrimonio netto, se qualificabili come "joint venture", ovvero la rilevazione della propria quota di attività, passività, costi e ricavi, se qualificabili come "joint operations".

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

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

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

le interessenze di terzi presenteranno un saldo negativo. Gli effetti delle variazioni delle quote di possesso di controllate che non comportano acquisizione/perdita di controllo sono iscritte fra le variazioni di patrimonio netto.

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

Si segnala che, sussistendo le condizioni previste dall'IFRS 10, si è provveduto al consolidamento integrale della società veicolo Initium (società di cartolarizzazione).

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2015

In relazione ai principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2015, si segnala quanto segue:

Il 13 giugno 2014 è stata omologata l'interpretazione IFRIC 21 – Levies, che fornisce chiarimenti per identificare il momento in cui riconoscere in bilancio le passività relative a tributi imposti da un ente governativo; tale iscrizione può essere sia progressiva in funzione del tempo sia al solo verificarsi di un evento che costituisce il presupposto stesso per l'esistenza dell'obbligazione tributaria. L'interpretazione è applicabile a partire dagli esercizi che hanno inizio dal 17 giugno 2014 o successivamente. L'applicazione della stessa non ha comportato effetti nel presente bilancio consolidato trimestrale abbreviato.

Il 18 dicembre 2014 è stato omologato il documento *Annual Improvements to IFRSs: 2011-2013 Cycle* che recepisce le modifiche ai principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:

- IFRS 1 *First-time Adoption of International Financial Reporting Standards – Meaning of “effective IFRS*. Viene chiarito che l'entità che adotta per la prima volta gli IFRS, in alternativa all'applicazione di un principio correntemente in vigore alla data del primo bilancio IAS/IFRS, può optare per l'applicazione anticipata di un nuovo principio destinato a sostituire il principio in vigore. L'opzione è ammessa solamente quando il nuovo principio consente l'applicazione anticipata. Inoltre deve essere applicata la stessa versione del principio in tutti i periodi presentati nel primo bilancio IAS/IFRS.
- IFRS 3 *Business Combinations – Scope exception for joint ventures*. La modifica chiarisce che il paragrafo 2(a) dell'IFRS 3 esclude dall'ambito di applicazione dell'IFRS 3 la formazione di tutti i tipi di joint arrangement, come definiti dall'IFRS 11.
- IFRS 13 *Fair Value Measurement – Scope of portfolio exception* (par. 52). La modifica chiarisce che la portfolio exception inclusa nel paragrafo 52 dell'IFRS 13 si applica a tutti i contratti inclusi nell'ambito di applicazione dello IAS 39 (o IFRS 9) indipendentemente dal fatto che soddisfino la definizione di attività e passività finanziarie fornita dallo IAS 32.
- IAS 40 *Investment Properties – Interrelationship between IFRS 3 and IAS 40*. La modifica chiarisce che l'IFRS 3 e lo IAS 40 non si escludono vicendevolmente e che, al fine di determinare se l'acquisto di una proprietà immobiliare rientri nell'ambito di applicazione dell'IFRS 3, occorre far riferimento alle specifiche indicazioni fornite dall'IFRS 3; per determinare, invece, se l'acquisto in oggetto rientri nell'ambito dello IAS 40, occorre far riferimento alle specifiche indicazioni dello IAS 40.

Le modifiche si applicano a partire dagli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2015 o da data

successiva. L'applicazione degli emendamenti non ha comportato effetti nel presente bilancio consolidato trimestrale abbreviato.

Esposizione degli importi nelle note esplicative

Le informazioni contenute nelle note esplicative sono espresse in migliaia di euro se non diversamente specificato.

COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

CONTO ECONOMICO

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 38.378 migliaia di euro (108.182 migliaia di euro al 30 settembre 2014 e sono di seguito dettagliati:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 set. 2015	30 set. 2014
Ricavi per attività di Intrattenimento	13.336	13.881
Ricavi per affitti attivi	12.063	13.251
Ricavi per cessione unità immobiliari	4.246	72.168
Ricavi per servizi alberghieri	3.243	3.868
Ricavi per servizi di Arte	3.041	3.520
Ricavi per servizi di trasporto per conto terzi e operazioni doganali	1.099	754
Ricavi per altre prestazioni di servizi	1.096	463
Altri ricavi	254	277
TOTALE	38.378	108.182

I ricavi per attività di intrattenimento, integralmente riferibili al Gruppo Forumnet, sono pari a 13.336 migliaia di Euro e si riferiscono:

- ad eventi ospitati	5.136	migliaia di euro
- all'area Multisport	2.664	migliaia di euro
- alla attività di advertising	3.334	migliaia di euro
- alla produzione di spettacoli	1.264	migliaia di euro
- ai bar	599	migliaia di euro
- ai parcheggi	195	migliaia di euro
- ai servizi di biglietteria	144	migliaia di euro

La riduzione della voce rispetto al periodo precedente è principalmente attribuibile alla decisione del Gruppo di esternalizzare alcune attività di security.

Gli affitti attivi da terzi ammontano a 12.063 migliaia di euro (13.251 migliaia di euro al 30 settembre 2014), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo e si riferiscono principalmente:

- al Gruppo Brioschi	10.759	migliaia di euro
- a Società del Palazzo del Ghiaccio	466	migliaia di euro
- a Frigoriferi Milanesi	203	migliaia di euro
- a Open Care	194	migliaia di euro
- a Varsity	272	migliaia di euro

La riduzione della voce rispetto al periodo precedente è principalmente riconducibile ai minori canoni di locazione conseguenti le cessioni perfezionate nei mesi di febbraio e maggio 2014 rispettivamente dell'immobile "U27" e "U10" da parte della controllata Milanofiori 2000.

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

I ricavi da soggetti terzi per cessione di unità immobiliari realizzati nel periodo si riferiscono:

- per 3.590 migliaia di euro alla vendita di 8 appartamenti di residenza libera e 8 posti auto a Milanofiori Nord ad Assago;
- per 394 migliaia di euro alla cessione di 2 unità abitative situate nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- per 262 migliaia di euro alla vendita di 1 unità abitativa e 6 posti auto facenti parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2.

Nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente i ricavi per cessione di unità immobiliari includevano 68.821 migliaia di euro relativi alla cessione dell'edificio ad uso uffici denominato "U27" del comparto di Milanofiori Nord ad Assago di proprietà della controllata Milanofiori 2000.

I ricavi relativi alle prestazioni di servizi alberghieri si riferiscono alla struttura di Milanofiori – Assago (MI) gestita dalla società controllata H2C Gestioni. L'esercizio precedente includeva i ricavi della struttura di Napoli chiusa a fine 2014.

I ricavi per servizi per l'arte si riferiscono alle società Open Care, Open Care Restauri, Società Palazzo del Ghiaccio e Frigoriferi Milanesi.

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

I ricavi per altre prestazioni di servizi a terzi si riferiscono principalmente al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord (669 migliaia di euro) ed all'attività di consulenza prestata dalla società Milanofiori 2000 nell'ambito dello sviluppo immobiliare (323 migliaia di euro).

2. Altri ricavi e proventi

Ammontano a 7.501 migliaia di euro (15.490 migliaia di euro al 30 settembre 2014) e si riferiscono principalmente:

- per 6.242 migliaia ai proventi di natura non ricorrente riconducibili all'accordo transattivo sottoscritto nel mese di luglio 2015 dalla controllata Milanofiori 2000 con il principale appaltatore per la costruzione dell'edificio U27 di Milanofiori Nord (ZH General Construction Company Spa, ora in fallimento); per maggiori dettagli si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione alla sezione "Eventi di rilievo del periodo";
- per 270 migliaia di euro a contributi riconosciuti nel periodo dal Ministero dei Beni Culturali alla società Compagnia della Rancia (Gruppo Forumnet);
- per 168 migliaia di euro alla plusvalenza realizzata dalla società controllata Sintesi in relazione alla permuta a terzi dell'immobile denominato "Barchessa piccola" con l'immobile in Milano Via Gattinara;
- per 180 migliaia di euro al rimborso di crediti IVA relativi all'anno 1981/1982 alla società Baltica in liquidazione;
- per 129 migliaia di euro ai riaddebiti di costi effettuati dalla società All Events per affissioni pubblicitarie e costi energetici relativi al contratto di titolazione dell'arena Palalottomatica;
- per 34 migliaia di euro a contributi riconosciuti nel periodo dalle Federazioni Sportive per incentivare l'attività sportiva di alcuni atleti alla società Forum SSDRL (Gruppo Forumnet).

Nel periodo comparativo la voce includeva 13.020 migliaia di euro relativi alla plusvalenza realizzata il 27 maggio 2014 in relazione alla cessione a terzi dell'immobile convenzionalmente

denominato "U10" da parte della controllata Milanofiori 2000 nonché addebiti per attività svolte sull'edificio U27 dell'area D4 di Milanofiori Nord.

3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore negativo per 4.679 migliaia di euro (negativo per 56.392 migliaia di euro al 30 settembre 2014) e si riferisce principalmente:

- per 3.970 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di 8 unità residenziali e 8 posti auto a Milanofiori Nord;
- per 450 migliaia di euro a decrementi relativi alla cessione di 2 unità abitative situate nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- per 250 migliaia di euro a decrementi relativi alla vendita di 1 unità abitativa e 6 posti auto facenti parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2;
- per 345 migliaia di euro ad incrementi relativi ai lavori eseguiti sugli immobili ad Assago (Milano), nell'area D4 di proprietà di Milanofiori 2000;
- per 21 migliaia di euro all'incremento relativo all'attività di progettazione e redazione Masterplan dell'area di Rozzano;
- per 622 migliaia di euro a svalutazioni di beni immobiliari.

4. Acquisti di beni immobiliari e altri beni

Ammontano a 491 migliaia di euro (653 migliaia di euro al 30 settembre 2014) e si riferiscono principalmente:

- per 204 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività alberghiera della società H2C Gestioni;
- per 147 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività di intrattenimento delle società del gruppo Forumnet;
- per 69 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività delle società del settore Arte e cultura;
- per 68 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività di panificazione della società controllata Società Agricola Sant'Alberto.

5. Costi per servizi

Ammontano a 15.018 migliaia di euro (26.645 migliaia di euro al 30 settembre 2014) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di Euro

	30 set. 2015	30 set. 2014
Servizi per eventi ospitati	2.545	2.361
Energia elettrica ed altre utenze	2.484	2.671
Emolumenti ad amministratori e sindaci	1.927	2.352
Prestazioni varie da terzi	1.223	1.119
Spese pulizia	573	690
Manutenzione immobili	1.218	1.313
Prestazioni legali ed amministrative	949	1.205
Spese condominiali e comprensoriali	536	575
Commissioni e spese di intermediazione	559	1.046
Assicurazioni	383	382
Royalties e diritti d'immagine e d'autore	236	277
Prestazioni revisione contabile	328	331
Spese per operazioni doganali	390	282
Servizio di sorveglianza	213	369
Pubblicità e comunicazione	145	213
Costi incrementativi delle rimanenze	191	10.056
Altri costi	1.118	1.403
TOTALE	15.018	26.645

La voce “servizi per eventi ospitati” accoglie tutti i costi relativi agli eventi ospitati nelle varie strutture del Gruppo Forumnet.

Gli emolumenti ad amministratori e sindaci si compongono della quota di competenza degli emolumenti deliberati dalle rispettive assemblee dei soci della capogruppo e delle sue società controllate, nonché dei compensi per incarichi speciali deliberati dai rispettivi consigli di amministrazione. Al 30 settembre 2014 la voce in oggetto includeva compensi una tantum per complessivi 269 migliaia di euro riconosciuti ad un amministratore di una società controllata in relazione alle attività svolte sugli edifici venduti nel semestre.

Al 30 settembre 2014 la voce “Spese legali e notarili” includeva oneri accessori alla vendita dell’edificio U27 e dell’edificio U10 rispettivamente per 364 migliaia di euro e 104 migliaia di euro.

Al 30 settembre 2014 la voce “Commissioni e spese di intermediazione” includeva oneri accessori alla vendita dell’edificio U27 per 475 migliaia di euro.

La voce “Spese condominiali e comprensoriali” ricomprende 302 migliaia di euro di spese comprensoriali relative al comparto di Milanofiori Nord.

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

La voce “costi incrementativi delle rimanenze” riflette i volumi correnti di attività di sviluppo immobiliare: i costi sostenuti nel precedente esercizio erano prevalentemente riconducibili al completamento dell’ufficio U27.

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

6. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 433 migliaia di euro (822 migliaia di euro al 30 settembre 2014) e riguardano principalmente i leasing ed i noleggi operativi di impianti tecnici delle varie società facenti parte del Gruppo.

La riduzione è principalmente attribuibile ai canoni di locazione della struttura alberghiera di Napoli (che ha cessato l'attività in data 17 novembre 2014) che ammontavano a 377 migliaia di euro al 30 settembre 2014.

7. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 8.478 migliaia di euro (8.714 migliaia di euro al 30 settembre 2014) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 set. 2015	30 set. 2014
Salari e stipendi	6.148	6.347
Oneri sociali	1.920	1.971
Costi per TFR	388	390
Altri costi per il personale	22	6
TOTALE	8.478	8.714

Gli stipendi includono, oltre alle retribuzioni liquidate nel periodo, i ratei per ferie maturate e non godute e la quota parte maturata delle mensilità aggiuntive; analogamente gli oneri sociali includono i contributi previdenziali a carico dell'impresa relativi alle suddette voci.

La riduzione rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente è principalmente attribuibile ai minori volumi di attività dell'attività alberghiera per la chiusura a fine 2014 della struttura della struttura di Napoli ed all'esternalizzazione di parte dei servizi di "Security".

Al 30 settembre 2015 i dipendenti del Gruppo risultano pari a 74 unità (251 unità al 30 settembre 2014).

L'organico delle società facenti parte del Gruppo risulta così ripartito:

	30 set. 2015	30 set. 2014
Categoria:		
- dirigenti	10	10
- quadri	30	28
- impiegati	147	134
- operai	47	39
- contratti intermittenti o a chiamata	40	40
TOTALE	274	251

Il numero medio dei dipendenti con esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti o a chiamata, nel corso del periodo in esame è stato di 212 unità, rispetto a 228 unità allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

8. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 8.347 migliaia di euro (9.121 migliaia di euro al 30 settembre 2014) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 set. 2015	30 set. 2014
Ammortamento attività materiali	8.293	9.001
Ammortamento attività immateriali	54	120
TOTALE	8.347	9.121

La riduzione degli ammortamenti delle attività materiali è dovuto principalmente alla vendita dell'edificio U10 avvenuta il 27 maggio 2014, oltre che al completamento del piano di ammortamento di alcuni beni.

9. Accantonamenti

Ammontano a 724 migliaia di euro (495 migliaia di euro al 30 settembre 2014) si riferiscono principalmente alle prudenti stime degli Amministratori circa i possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse sui beni immobiliari di proprietà.

10. Altri costi operativi

Ammontano a 3.735 migliaia di euro (6.815 migliaia di euro al 30 settembre 2014) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 set. 2015	30 set. 2014
IMU	2.030	2.080
Altre imposte e tasse	894	933
Costi operativi di competenza di esercizi pregressi, multe e ammende	362	944
Oneri incrementativi delle rimanenze	195	1.368
Svalutazione per rischi su crediti	88	345
Altre spese	166	1.145
TOTALE	3.735	6.815

La voce "costi incrementativi delle rimanenze" riflette i volumi correnti di attività di sviluppo immobiliare: i costi sostenuti nel precedente esercizio erano prevalentemente riconducibili al completamento dell'ufficio U27.

Le svalutazioni del periodo si riferiscono all'adeguamento del valore nominale dei crediti al loro effettivo valore di realizzo.

11. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 14 migliaia di euro (positivo per 12 migliaia di euro al 30 settembre 2014) imputabile sostanzialmente ai risultati negativi, pro quota, conseguiti dalle partecipazioni in società collegate e in joint venture, valutate con il metodo del patrimonio netto.

12. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 11.179 migliaia di euro, in diminuzione rispetto ai 11.874 migliaia di euro al 30 settembre 2014 e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 set. 2015	30 set. 2014
Proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	0	332
Proventi diversi dai precedenti:		
- interessi attivi verso collegate/consociate	29	50
- proventi vari	130	576
	159	626
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	159	958
Oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	(53)	0
Oneri finanziari		
- Verso altri	(11.285)	(12.832)
TOTALE ONERI FINANZIARI	(11.338)	(12.832)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	(11.179)	(11.874)

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 11.285 migliaia di euro (12.832 migliaia di euro al 30 settembre 2014) e si riferiscono principalmente agli oneri sostenuti sui finanziamenti concessi dal sistema bancario; il valore al 30 settembre 2014 è esposto al netto degli oneri finanziari capitalizzati alla voce rimanenze per 579 migliaia di euro. Il miglioramento rispetto al periodo comparativo è riferibile principalmente alla riduzione dell'indebitamento finanziario a seguito dei rimborsi effettuati nel corso del 2014.

La stessa voce include altresì gli interessi passivi sui contratti di leasing finanziario per 1.271 migliaia di euro.

Le voci "proventi/oneri da crediti ipotecari" riflettono il risultato della gestione del periodo dei crediti ipotecari in portafoglio alle società controllate Initium e Brioschi Trading, nonché la valutazione al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

13. Imposte del periodo

La voce è di seguito dettagliata :

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 set. 2015	30 set. 2014
Imposte correnti	(599)	(1.589)
Imposte anticipate e differite	421	(652)
Imposte relative ad esercizi precedenti	(50)	(26)
Imposte	(228)	(2.267)

Le imposte correnti del periodo in esame sono di seguito dettagliate:

- IRAP per 578 migliaia di euro;
- IRES per 21 migliaia di euro.

Le imposte anticipate sono determinate in ragione del beneficio potenziale derivante dal riporto a nuovo della perdita fiscale del periodo, nei limiti delle capacità di recupero attese dei benefici stessi. La voce, da un punto di vista patrimoniale, è stata classificata a riduzione del fondo

imposte differite passive. In tal senso l'iscrizione delle imposte anticipate, relative alle perdite fiscali generate nel periodo, è avvenuta a fronte delle differenze temporanee imponibili, riferite al maggior valore dei beni.

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

14. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Al 30 settembre 2015 gli immobili, impianti e macchinari ammontano a 84.302 migliaia di euro rispetto a 87.926 al 31 dicembre 2014. La riduzione di valore è sostanzialmente riconducibile all'ammortamento di competenza del periodo e non si segnalano movimentazioni di altra natura.

La voce include beni immobiliari utilizzati dal Gruppo con finalità strumentali per complessivi 82.881 migliaia di euro, di cui i principali si riportano nel seguito:

- immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano utilizzato nell'ambito del settore Arte (valore netto contabile al 30 settembre 2015 di 22.485 migliaia di euro);
- fabbricato ad uso polifunzionale denominato "Medionalum Forum" ad Assago (Milano) utilizzato nell'ambito del settore Intrattenimento (valore netto contabile al 30 settembre 2015 di 23.035 migliaia di euro);
- albergo ad Assago (Milano) gestito dalla società controllata H2C Gestioni (valore netto contabile al 30 settembre 2015 di 18.286 migliaia di euro);
- immobile "Palazzo del Ghiaccio" in Via Piranesi n. 10, Milano, utilizzato nell'ambito del settore Arte (valore netto contabile al 30 settembre 2015 di 7.710 migliaia di euro);
- immobile denominato Teatro della Luna ad Assago (Milano) utilizzato nell'ambito del settore Intrattenimento (valore netto contabile al 30 settembre 2015 di 2.746 migliaia di euro);
- Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano) (valore netto contabile al 30 settembre 2015 di 6.259 migliaia di euro);
- altri immobili minori (valore netto contabile al 30 settembre 2015 di 2.360 migliaia di euro).

Per quanto attiene la centrale di cogenerazione, utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare di Milanofiori Nord, la recuperabilità del valore netto contabile al 30 settembre 2015 pari a 6.259 migliaia di euro, è condizionata dal mantenimento dell'attuale occupazione degli immobili del comparto.

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

15. Investimenti Immobiliari

Al 30 settembre 2015 gli investimenti immobiliari ammontano a 199.415 migliaia di euro rispetto a 205.256 migliaia di euro al 31 dicembre 2014. La riduzione di valore è sostanzialmente riconducibile all'ammortamento di competenza del periodo e non si segnalano movimentazioni di altra natura.

Per il dettaglio della composizione della voce si rimanda all'Allegato 1.

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

Si ritiene opportuno segnalare che la voce include l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 3.972 migliaia di euro al 30 settembre 2015, 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 intermedia 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 recente 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.

La voce include anche beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 54.171 migliaia di euro, riferiti ad una parte del contratto di vendita e retrolocazione della controllata Milanofiori 2000 a valere sulle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano).

Si precisa inoltre che è stato riclassificato alla voce "Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)" l'immobile ad uso commerciale di Monza di proprietà della società Brioschi Sviluppo Finanziaria, oggetto di un preliminare di vendita nel mese di luglio 2015; per maggiori informazioni si rinvia alla Relazione intermedia sulla gestione ed alla nota 28.

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

16. Attività immateriali

Ammontano a 608 migliaia di euro rispetto a 328 migliaia di euro al 31 dicembre 2014.

17. Partecipazioni in società controllate

Il dettaglio delle società controllate al 30 settembre 2015, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro					
RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA	CAPITALE	POSSEDUTA	
		DELL'ESERCIZIO SOCIALE	SOCIALE IN EURO	DA	%
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	31 dicembre	114.515	Bastogi spa	50,06
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
Milanofiori Energia spa	Milano	31 dicembre	1.000	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	70,00
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Bright srl	Milano	31 dicembre	100	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Brioschi Gestioni srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Camabo Bologna srl	Milano	31 dicembre	2.550	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	51,00
Maimai srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00

MIP 2 srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Lenta Ginestra srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
S'Isca Manna srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Le Arcate srl	Milano	31 dicembre	10	S'Isca Manna srl	100,00
Sa Tanca Manna srl	Milano	31 dicembre	70	S'Isca Manna srl	90,00
IAG srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	25	S'Isca Manna srl	100,00
L'Orologio srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Sigma srl	Milano	31 dicembre	10	L'Orologio srl	100,00
Brioschi Trading Immobiliare srl in liq.	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Sintesi spa	Milano	31 dicembre	3.032	Bastogi spa	100,00
Camabo srl	Milano	31 dicembre	48.450	Sintesi spa	51,00
				Brioschi Sviluppo Imm.re spa	49,00
Infrafin srl	Milano	31 dicembre	91	Camabo srl	100,00
Antares Imm.re Italia srl	Milano	31 dicembre	90	Sintesi spa	100,00
Muggiana srl	Milano	31 dicembre	3.000	Sintesi spa	60,00
W.T.C. Italy srl	Milano	31 dicembre	52	Sintesi spa	100,00
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	90	Sintesi spa	98,50
Forumnet Holding spa	Assago	31 dicembre	2.500	Bastogi spa	100,00
Forumnet spa	Assago	31 dicembre	2.080	Forumnet Holding spa	100,00
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
Forum S.S.D.R.L.	Assago	31 dicembre	20	Forumnet spa	95,00
				Sintesi spa	5,00
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
Spettacoli Internazionali srl	Tolentino	31 dicembre	51	Forumnet Holding spa	100,00
Forumnet Eventi spa in liquidazione	Roma	31 dicembre	255	Forumnet Holding spa	51,00
Baltica spa in liquidazione	Milano	31 dicembre	3.199	Bastogi spa	97,73
Palestro Nuova srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	100,00
Varsity srl	Milano	31 dicembre	15	Bastogi spa	100,00
Milanofiori Sud srl	Milano	31 dicembre	15	Bastogi spa	100,00
Società Agricola Sant'Alberto Srl	Milano	31 dicembre	25	Bastogi spa	100,00
The Whole Think srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	70,00
H2C srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	8.600	Bastogi spa	100,00
H2C Gestioni srl	Milano	31 dicembre	20	H2C srl in liquidazione	100,00
Frigoriferi Milanesi spa	Milano	31 dicembre	500	Bastogi spa	99,99
Società del Palazzo del Ghiaccio srl	Milano	31 dicembre	100	Bastogi spa	99,97
Open Care spa	Milano	31 dicembre	120	Bastogi spa	99,99

G.D.A. - Open Care Servizi srl	Milano	31 dicembre	100	Open Care spa	100,00
Open Care Restauri srl	Milano	31 dicembre	65	Open Care spa	100,00

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

18. Partecipazioni

La voce ammonta a 565 migliaia di euro (585 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferisce principalmente alla partecipazione del 50% nella joint venture Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare per 300 migliaia di euro e in altre partecipazioni minori per la parte residua.

19. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 2.155 migliaia di euro (2.107 migliaia di euro del 31 dicembre 2014) e sono relativi esclusivamente a finanziamenti a società collegate e joint ventures.

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 set. 2015	31 dic. 2014
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	2.664 (509)	2.589 (482)
Totale finanziamenti netti	2.155	2.107

I crediti per finanziamenti alle società collegate e joint ventures sono principalmente relativi a:

- per 2.150 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 335 migliaia di euro alla collegata Generale di Costruzioni in liquidazione;
- per 174 migliaia di euro alla collegata Rende One.

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 509 migliaia di euro (482 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), al fine di adeguare gli stessi al loro presumibile valore di realizzo determinato in ragione delle consistenze patrimoniali delle società correlate.

I crediti verso Immobiliare Cascina Concorezzo sono fruttiferi di interessi (al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread) solo per la quota eventualmente eccedente il rapporto di proporzionalità con gli altri soci nella concessione di finanziamenti alla società.

I crediti verso la collegata Rende One sono fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread, mentre il credito verso la collegata Generale di Costruzioni in liquidazione è fruttifero di interessi in base agli accordi tra le parti, al tasso fisso del 6% annuo.

20. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 4.522 migliaia di euro (5.129 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), e sono relativi principalmente:

- per 2.946 migliaia di euro ai crediti ipotecari (Non Performing Loan) della società di cartolarizzazione Initium e della controllata Brioschi Trading Immobiliare;
- per 1.128 migliaia di euro a crediti commerciali per locazioni, in particolare alcuni dei contratti di locazione in essere prevedono alcune agevolazioni finanziarie a favore dei

locatari per i periodi iniziali di locazione. Dette agevolazioni sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come previsto dal principio IAS 17, par. 33-34 e come già descritto nella Nota 1. I suddetti crediti commerciali sono esposti al netto di un fondo svalutazione di 363 migliaia di euro;

- per 187 migliaia di euro a depositi cauzionali.

Infine, la voce include crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (6.527 migliaia di euro).

21. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 3.969 migliaia di euro (4.143 migliaia di euro del 31 dicembre 2014) e si riferiscono prevalentemente agli effetti fiscali sulle plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento ed alle imposte anticipate iscritte da alcune controllate sui fondi tassati, sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili, oltre che su eccedenze di interessi passivi illimitatamente riportabili e su costi a deducibilità futura. La determinazione di tali importi è stata effettuata in base alle prospettive di redditi imponibili futuri.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate ai fini IRES (stimabili in circa 32.034 migliaia di euro) relative:

- per 23.549 migliaia di euro a costi a deducibilità differita;
- per 8.485 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative alla controllante ed alcune sue controllate.

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

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

<i>(in migliaia di euro)</i>	Totale al 30-09-2015	Anno di scadenza					
		2015	2016	2017	2018	2019	Oltre 2019
Differenze temporanee deducibili	85.632	1.072	1.281	0	0		83.279 (*)
Perdite fiscali	30.856	0	0	0	0		30.856
Differenze temporanee e perdite fiscali su cui non sono state rilevate attività per imposte anticipate	116.488	1.072	1.281	0	0		114.135

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

ATTIVITA' CORRENTI

22. Rimanenze

Al 30 settembre 2015 le rimanenze ammontano a 154.855 migliaia di euro (159.557 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) relative a beni immobiliari il cui dettaglio è riportato nell'Allegato 1.

La diminuzione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2014 è principalmente attribuibile a:

- per 3.970 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di 8 unità residenziali e 8 posti auto a Milanofiori Nord;
- per 450 migliaia di euro a decrementi relativi alla cessione di 2 unità abitative situate nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- per 250 migliaia di euro a decrementi relativi alla vendita di 1 unità abitativa e 6 posti auto facenti parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2;
- per 345 migliaia di euro ad incrementi relativi ai lavori eseguiti sugli immobili ad Assago (Milano), nell'area D4 di proprietà di Milanofiori 2000;
- per 21 migliaia di euro all'incremento relativo all'attività di progettazione e redazione Masterplan dell'area di Rozzano;
- per 622 migliaia di euro a svalutazioni di beni immobiliari.

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".

23. Attività finanziarie detenute per la negoziazione

Ammontano a 94 migliaia di Euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2014) e sono così composti:

- per 77 migliaia di euro si riferiscono ad azioni della Banca Popolare di Vicenza detenute in portafoglio a Bastogi;
- per 16 migliaia di euro si riferiscono ad azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio a S'Isca Manna;
- per 1 migliaia di euro si riferiscono ad azioni Banco Popolare Società Cooperativa detenute in portafoglio a Bright.

24. Crediti Commerciali

Ammontano complessivamente a 8.557 migliaia di euro (9.752 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferiscono prevalentemente a crediti per vendite immobiliari, affitti attivi, rimborsi spese ed altri crediti commerciali.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 6.395 migliaia di euro (6.013 migliaia di euro al 31 dicembre 2014).

25. Crediti verso società correlate

Ammontano a 25 migliaia di euro (57 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferiscono principalmente a fatture da emettere per prestazioni di servizi ed addebito di interessi.

26. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 3.623 migliaia di euro rispetto a 4.985 migliaia di euro al 31 dicembre 2014.

Si riferiscono per 1.120 migliaia di euro a crediti tributari (2.848 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), per 1.420 migliaia di euro a crediti verso altri (1.331 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e per 1.083 migliaia di euro a ratei e risconti attivi (806 migliaia di euro al 31 dicembre 2014).

I crediti tributari includono un importo pari a 87 migliaia di euro per IVA delle società controllate che non partecipano all'istituto dell'IVA di Gruppo e per 28 migliaia di euro al credito IVA della Capogruppo. La riduzione della voce in oggetto è riconducibile per 1.152 migliaia di euro all'incasso del 3 agosto 2015 dei crediti Iva richiesti a rimborso nell'esercizio 2013 dalla società controllata Milanofiori Energia. Per completezza di informativa, si segnala che per effetto della fusione a far data dall'1 gennaio 2015 la procedura di liquidazione dell'IVA di Gruppo vede in qualità di consolidante la Capogruppo Bastogi.

La voce altri crediti include 266 migliaia di euro relativi ai crediti verso il Ministero dei Beni Culturali per il saldo residuo da incassare dei contributi per l'attività artistica svolta dalla società Compagnia della Rancia.

I ratei e risconti attivi ammontano a 1.083 migliaia di euro e si riferiscono principalmente ai costi di intermediazione su locazioni future, premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni.

27. Disponibilità liquide

Ammontano a 18.226 migliaia di euro (25.885 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e sono così composte:

	Valori espressi in migliaia di euro		
	30 set. 2015	31 dic. 2014	Variazioni
Depositi bancari	18.149	25.820	(7.671)
Denaro e valori in cassa	77	65	12
TOTALE	18.226	25.885	(7.659)

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

Al 30 settembre 2015 i depositi bancari ricomprendono 521 migliaia di euro (1.148 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) soggette a vincoli di utilizzo. Tali vincoli sono principalmente riferiti a quanto previsto dalla convenzione bancaria sottoscritta da Milanofiori 2000 (321 migliaia di euro) nonché a quanto previsto dalla Convenzione bancaria sottoscritta da Brioschi Sviluppo Immobiliare e alcune sue controllate (200 migliaia di euro).

28. Attività non correnti detenute per la vendita

La voce è pari a 1.226 migliaia di euro e si riferisce all'immobile ad uso commerciale a Monza di proprietà della società Brioschi Sviluppo Immobiliare, riclassificato dagli investimenti immobiliari a seguito del preliminare di vendita sottoscritto nel mese di luglio 2015. Come già anticipato nella Relazione intermedia sulla gestione alla sezione "Fatti di rilievo del periodo" il prezzo proposto per la compravendita è pari a 2,1 milioni di euro, di cui 0,5 milioni di euro sono stati versati dal promissario acquirente a titolo di caparra confirmatoria contestualmente alla sottoscrizione del preliminare. Il contratto definitivo è previsto entro la fine del mese di gennaio 2016. Gli effetti economici dell'operazione sono previsti pari a circa 0,9 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

29. Patrimonio netto

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

Capitale sociale

Il capitale sociale ammonta a 48.691.015 euro diviso in numero 119.362.844 azioni ordinarie. Come ampiamente descritto nella Relazione intermedia sulla gestione nell'ambito dell'operazione di fusione per incorporazione della controllante Raggio di Luna è stato previsto un aumento del capitale sociale di Bastogi fino a 48.691.015,00 euro (e, quindi, per 36.391.015,00 euro), mediante emissione di n. 101.575.250 nuove azioni ordinarie, prive di indicazione del valore nominale, assegnate in concambio ai possessori delle azioni Raggio di Luna in circolazione al momento dell'efficacia della fusione, in applicazione del rapporto di cambio della fusione.

Inoltre è stato previsto un ulteriore aumento del capitale sociale di Bastogi per massimi 1.308.985,00 euro, mediante emissione di massime n. 13.089.850 nuove azioni ordinarie, prive di indicazione del valore nominale, destinate al servizio dell'esercizio dei warrant Bastogi in circolazione.

Azioni proprie

Per effetto dell'operazione di fusione la Capogruppo ha acquisito n. 13.424.653 azioni proprie per un valore di iscrizione contabile pari a 10.596 migliaia di euro.

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 6.676 migliaia di euro (7.731 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferisce alle quote di pertinenza del Gruppo degli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico relativi alla riserva da cash flow hedge sui contratti derivati di copertura di Milanofiori 2000 per 5.335 migliaia di euro, di Frigoriferi Milanesi per 552 migliaia di euro, di Forum Immobiliare per 168 migliaia di euro e per 136 migliaia di euro al residuo della riserva da cash flow hedge su altricontratti derivati di copertura (Interest Rate Swap) ora chiusi e precedentemente in capo a Brioschi; occorre rilevare che questi ultimi sono stati chiusi nel corso dell'esercizio 2014 e la relativa riserva verrà rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti.

Per la parte residuale si riferisce agli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS19, che evidenziano un valore negativo pari a 485 migliaia di euro.

30. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a 55.528 migliaia di euro (56.351 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza del Gruppo Brioschi.

31. Debiti verso banche (esigibili oltre l'esercizio successivo)

La voce in oggetto ammonta a 191.707 migliaia di euro (199.914 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferisce alle quote a lungo termine dei finanziamenti in essere:

- per 4.194 migliaia di euro al mutuo di Società del Palazzo del Ghiaccio a valere sull'immobile denominato "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi 10-14 a Milano.

Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

- durata: 15 anni;
- rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
- tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 150 basis points;
- scadenza: 01/01/2026;
- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 11.160 migliaia di euro;
- il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 2.514 migliaia di euro.

Nel corso dell'esercizio precedente il Gruppo ha sottoscritto un atto di modifica del contratto di mutuo ipotecario prevedendo la moratoria nel pagamento delle quote capitale per un periodo di 18 mesi sino al 31 dicembre 2014, con allungamento della durata residua del mutuo per un periodo corrispondente. Pertanto la scadenza finale dello stesso è posticipata dall'1 luglio 2024 all'1 gennaio 2026. Gli accordi prevedono come contropartita a favore dell'Istituto Bancario che, a decorrere dal'1 gennaio 2014 sino al termine del finanziamento, lo spread applicato al tasso di interesse di riferimento sia incrementato di 50 bps.

Si segnala che il summenzionato contratto di finanziamento, non prevede il rispetto di covenants e/o di negative pledge. Detto contratto prevede clausole di decadenza del termine in caso di mancato rispetto delle obbligazioni ivi previste.

- per 3.343 migliaia di euro al mutuo di Varsity 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 maggiorato di uno spread di 200 basis points;
- scadenza: 01/01/2027;
- rimborso: 30 rate semestrali posticipate

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 2.203 migliaia di Euro.

- per 15.673 migliaia di euro al finanziamento in pool di Sintesi.

Nel corso dell'esercizio 2012 il finanziamento in pool rilasciato alla controllata Sintesi è stato rinegoziato e prorogato sino al 31 dicembre 2016.

Tale finanziamento è supportato da garanzie prestate dalla Società e dalla controllante Bastogi (subentrata a Raggio di Luna per effetto della fusione) nelle forme di pegno sul 51% delle quote sociali di Camabo srl da parte di Sintesi oltre che di fidejussione rilasciata da Raggio di Luna S.p.A. (ora Bastogi) in qualità di controllante per un importo massimo di 55,7 milioni di euro e pegno concesso dalla stessa sul 100% delle azioni di Forumnet Holding Spa.

Il 15 ottobre 2014 Sintesi, Raggio di Luna (ora Bastogi) e le controparti bancarie, hanno sottoscritto una lettera di waiver volta a modificare alcuni termini e condizioni del Finanziamento in pool. Gli accordi con il sistema bancario, hanno rimodulato il piano di

rimborso del finanziamento in pool di 46 milioni di euro, prevedendo due rate di 30 milioni di euro e 16 milioni di euro (in scadenza rispettivamente al 31 dicembre 2015 e 31 dicembre 2016) coerentemente con i previsti flussi finanziari a garanzia del finanziamento stesso, derivanti da dismissioni di natura non ricorrente di asset aventi significativi valori inespressi, ovvero dal riconoscimento di indennizzi. Non essendovi allo stato attuale chiare evidenze circa la conclusione nel breve termine delle operazioni finalizzate al rimborso della rata di 30 milioni di euro in scadenza il 31 dicembre 2015, Sintesi, come già previsto dagli accordi con il sistema bancario, ha sottoposto una proposta complessiva di ulteriore ridefinizione del profilo di rimborso del finanziamento, con spostamento nel medio/lungo termine della rata in scadenza nel mese di dicembre e indicazione di presidi accessori da rilasciarsi anche da parte di soggetti diversi da Sintesi.

- per 1.089 migliaia di euro al mutuo di All Events erogato dall'Istituto del Credito Sportivo alle seguenti condizioni:
 - importo originario: 3.452 migliaia di Euro
 - tasso di riferimento: fisso 4,25%;
 - rimborso: 18 rate semestrali posticipate;
 - scadenza: 31/10/2018

Il mutuo è assistito da fideiussione prestata dalla Banca Popolare di Lodi e contro garantita dalla controllante indiretta Forumnet Holding e dalla consociata Sintesi.

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

Non vi sono rate in scadenza oltre i cinque anni.

- per 4.737 migliaia di euro al mutuo di Forum Immobiliare erogato dalla BPSC ex Banca Popolare di Lodi alle seguenti condizioni:
 - importo originario: 25.000 migliaia di Euro;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate
 - periodicità pagamenti: semestrale posticipato;
 - scadenza: 25/03/2019

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.

Non vi sono rate in scadenza oltre i cinque anni.

- per 38.881 migliaia di euro al mutuo di Brioschi Sviluppo Immobiliare a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin Lotto 2; le principali condizioni del mutuo in oggetto vengono riepilogate nel seguito:
 - rimborso: rimborso del capitale in un'unica soluzione a scadenza e rimborso delle quote interessi con cadenza semestrale;
 - scadenza: 2018 con un'opzione di eventuale riscadenziamento, a determinate condizioni usuali per operazioni similari, al massimo fino al 31 dicembre 2030;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 78.000 migliaia di euro;
 - il mutuo è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenants)

calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata; detto obbligo è stato sospeso dalla convenzione bancaria fino al 31 dicembre 2017 incluso;

- per 34.242 migliaia di euro al mutuo di Brioschi relativo al consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: rimborsi annui di 3.500 migliaia di euro (quota capitale e interessi) a partire dal 31 dicembre 2015 fino al 31 dicembre 2017, ed un'opzione di riscadenziamento dei residui 29,9 milioni di euro con rimborso amortizing al 31 dicembre 2024;
 - scadenza: 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread di 300 basis points fino al 31 dicembre 2015 e successivamente di 400 basis points;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 21.359 migliaia di euro;
 - l'importo del finanziamento è garantito dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità di Brioschi;
 - il finanziamento è inoltre garantito da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

- per 23.366 migliaia di euro al mutuo di Brioschi derivante dal parziale accollo liberatorio dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: rate annuali posticipate, con una moratoria sino al 31 dicembre 2018 sulle rate in conto capitale e sino al 31 dicembre 2014 sulle rate in conto interessi;
 - scadenza: 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 300 basis points fino al 31 dicembre 2015 e successivamente di 400 basis points;Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 19.305 migliaia di euro.
L'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per 50.400 migliaia di euro;
L'importo del finanziamento è garantito, in via subordinata al rimborso dell'esposizione chirografaria complessiva di cui sopra, dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità di Brioschi;

- per 10.654 migliaia di euro al debito residuo dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia in capo alla controllata Lenta Ginestra, rimodulato anch'esso nel medio lungo termine, con moratoria capitale ed interessi sino al 31 dicembre 2018.
Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: rate annuali posticipate;
 - scadenza: 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 8.439 migliaia di euro.
L'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per 50.400 migliaia di euro.
Il mutuo è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenants) calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata; detto obbligo è stato sospeso dalla convenzione bancaria fino al 31 dicembre 2017 incluso;

- per 2.165 migliaia di euro al mutuo ipotecario fondiario di Brioschi finalizzato alla ristrutturazione dell'edificio 1 del complesso immobiliare a Milano - via Darwin.

Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

- rimborso: rate trimestrali posticipate;
- scadenza: 2023;
- tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 525 basis points;

Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 1.083 migliaia di euro.

L'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 5.600 migliaia di euro;

- per 2.588 migliaia di euro al mutuo originariamente erogato alla società controllata Immobiliare Latinafiori, ora incorporata nella Brioschi, a valere sul complesso a Latina.
Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate semestrali posticipate;
 - scadenza: 2020;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 297 migliaia di euro.
L'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 15.000 migliaia di euro.
- per 3.040 migliaia di euro al mutuo originariamente erogato alla società controllata Costanza, ora incorporata nella Brioschi, a valere sul complesso in via Darwin.
Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate semestrali posticipate;
 - scadenza: 2021;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 628 migliaia di euro.
L'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 16.000 migliaia di euro.
- per 4.093 migliaia di euro all'erogazione del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia.
Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate trimestrali posticipate;
 - scadenza: 31 dicembre 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 150 basis points;Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 2.190 migliaia di euro.
L'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
- per 556 migliaia di euro all'erogazione del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate trimestrali posticipate;
 - scadenza: 31 marzo 2025;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 500 basis points;Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 325 migliaia di euro.
L'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 1.500 migliaia di euro;
- per 4.261 migliaia di euro alla quota del mutuo erogato a Maimai a valere sull'immobile di Rottofreno (Piacenza).
Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - scadenza: 2023;
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 2.224 migliaia di euro.
L'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;

- per 571 migliaia di euro ad un mutuo ipotecario di Mip2 a valere sull'immobile a Cagliari in via Mameli.
Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

 - rimborso: rate mensili posticipate;
 - scadenza: 2031;
 - tasso di riferimento: Euribor 1 mese maggiorato di uno spread di 165 basis points;

Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 434 migliaia di euro.
L'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 4.648 migliaia di euro;
- per 103 migliaia di euro al mutuo di S'Isca Manna a valere sull'immobile a Pula (Cagliari) denominato "Le Arcate".
Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

 - scadenza: 2017;
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 105 basis points;

L'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 2.200 migliaia di euro;
- per 124 migliaia di euro al mutuo di S'Isca Manna a valere sull'Hotel a Courmayeur.
Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

 - scadenza: 2017;
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis points;

L'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 1.859 migliaia di euro;
- per 38 migliaia di euro al residuo del mutuo di S'Isca Manna a valere su una unità abitativa a Domus De Maria.
Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

 - rimborso: rate semestrali posticipate;
 - scadenza: 2019;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
- per 913 migliaia di euro relativi al mutuo di Brioschi a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin edificio 8.
Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

 - rimborso: rate trimestrali posticipate;
 - scadenza: 2018;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 135 basis points;

L'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 7.200 migliaia di euro;
- per 36.670 migliaia di euro relativi alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000, oggetto di una convenzione bancaria sottoscritta il 31 luglio 2013 (con efficacia il 6 agosto 2013), che ne ha ridefinito alcuni termini, tra cui la sospensione fino al 31 dicembre 2018 della previsione contrattuale di rimborso anticipato obbligatorio della tranche A per effetto di eventuali eccedenze di cassa originate dalla gestione operativa dei beni immobili a garanzia (c.d. "cash sweep").
Le principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:

 - scadenza: 2029;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;

Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 27.812 migliaia di euro.
L'importo originario del finanziamento è garantito da ipoteca per originari 190.000 migliaia di euro, parzialmente svincolata ai fini della vendita dell'edificio U10.
Nel 2011 sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi della tranche A del finanziamento strutturato per un

valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2014 di 37,3 milioni di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti (2,55% alla data di bilancio) lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,15% e con scadenza il 31 dicembre 2024.

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. All'ultima data di calcolo i suddetti parametri risultavano rispettati;

- per 335 migliaia di euro alla quota residua del mutuo ipotecario fondiario stipulato dalla controllata Bright a valere sul complesso edilizio ad uso prevalentemente abitativo (edilizia convenzionata) nell'area di Milanofiori Nord.

Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

- scadenza: 2036;
- rimborso: 100 rate trimestrali posticipate;
- tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis points;

L'importo residuo del mutuo è garantito da ipoteca sul terreno per 747 migliaia di euro.

Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 282 migliaia di euro;

- per 39 migliaia di euro alla quota residua di un mutuo ipotecario fondiario della controllata Bright a valere su un immobile ad uso abitativo nell'area di Milanofiori Nord.

Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

- scadenza: 2025;
- tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 600 basis points;

L'importo residuo del mutuo è garantito da ipoteca per 108 migliaia di euro.

Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 23 migliaia di euro.

- per 32 migliaia di euro al mutuo chirografario di GDA Open Care Servizi.

Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

- importo originario: 70 migliaia di euro;
- durata: 3 anni;
- rimborso: 36 rate mensili posticipate;
- tasso di riferimento: fisso 4%;
- scadenza: 31/01/2018;

Tale mutuo è stato erogato il 31 gennaio 2015 dalla Banca Popolare di Sondrio.

Si precisa che al 30 settembre 2015 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 446.000 migliaia di euro.

32. Posizione finanziaria netta

La Posizione finanziaria netta del Gruppo al 30 settembre 2015, redatta in conformità con la Raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", è la seguente:

	Valori espressi in migliaia di euro	
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	30 set. 2015	31 dic. 2014
A. Cassa	77	65
B. Altre disponibilità liquide	18.149	25.820
C. Titoli detenuti per la negoziazione	94	94
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	18.320	25.979
E. Crediti finanziari correnti	0	0
F. Debiti bancari correnti	8.717	9.603
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	61.292	55.172
H. Altri debiti finanziari correnti	3.450	3.434
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	73.459	68.209
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)	55.139	42.230
K. Debiti bancari non correnti	191.707	199.914
L. Obbligazioni emesse	0	0
M. Altri debiti non correnti	65.025	68.498
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	256.732	268.412
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	311.871	310.642
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione intermedia sulla gestione	311.965	310.736
C. Titoli detenuti per la negoziazione	(94)	(94)
E. Crediti finanziari correnti (Crediti verso controllante)	0	0
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	311.871	310.642

33. Debiti per leasing finanziari

Ammontano complessivamente a 54.496 migliaia di euro (56.653 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 51.046 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 38.175 migliaia di euro);
- 3.450 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo principalmente:

- per 47.403 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato a dicembre 2009 dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano);
- per 3.811 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato da Forum Immobiliare relativo al Teatro della Luna;
- per 1.412 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato da H2C Gestioni relativo ai mobili ed arredi per l'albergo di Milano;
- per 1.443 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo all'immobile "Il Feudo" a Quartu S. Elena (Cagliari) di S'Isca Manna;
- per 81 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria stipulato da Società Agricola Sant'Alberto relativo ad attrezzature per l'attività di panificazione;

- per 162 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo ad apparecchiature informatiche stipulato nel mese di luglio 2015 dalla società Brioschi Sviluppo Immobiliare.
- per 162 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo ad apparecchiature informatiche stipulato nel mese di luglio 2015 dalla società Forumnet.

A garanzia degli impegni assunti da Milanofiori 2000 ai sensi del contratto di locazione finanziaria e per tutta la durata residua dello stesso, Brioschi ha provveduto a rilasciare fidejussioni a favore delle società di leasing per un importo complessivo al 30 settembre 2015 pari a 3.198 migliaia di euro, oltre IVA.

34. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 7.829 migliaia di euro (7.636 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) così distinti:

Valori espressi in migliaia di euro				
	31-dic-14	Incrementi	Decrementi	30-set-15
Fondo per rischi e contenziosi in essere	4.223	0	0	4.223
Fondo oneri futuri	435	0	0	435
Altri fondi	2.978	724	(531)	3.171
TOTALE	7.636	724	(531)	7.829

Il fondo per rischi e contenziosi in essere si riferisce principalmente a passività per oneri stimati relativi ai contenziosi in essere. Gli stanziamenti sono stati effettuati a fronte di una prudenziale valutazione sullo stato attuale del contenzioso.

Il fondo per rischi e contenziosi in essere include un importo pari a 3.727 migliaia di euro relativo a passività per oneri stimati relativi al contenzioso in essere di Sintesi e Brioschi con un comune lombardo. Gli stanziamenti sono stati effettuati a fronte di una prudenziale valutazione sullo stato attuale del contenzioso.

Il fondo oneri futuri include 415 migliaia di euro relativi all'assunzione da parte della controllata Brioschi di oneri futuri afferenti la progettazione del complesso immobiliare situato a Lacchiarella (Milano).

Gli altri fondi riflettono principalmente le prudenti stime degli Amministratori circa i possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse sui beni immobiliari.

Il decremento del semestre è principalmente riconducibile alla riclassifica nel fondo svalutazione crediti di un accantonamento effettuato nell'esercizio precedente per possibili oneri futuri riconducibili a transazioni commerciali con fornitori.

35. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 4.318 migliaia di euro (4.314 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 30 settembre 2015.

La movimentazione del "Fondo trattamento fine rapporto" nel corso del periodo è stata invece la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2014	4.314
Accantonamenti	355
(Utili)/Perdite attuariali	(248)
TFR liquidato/utlizzato	(103)
Saldo al 30 giugno 2015	4.318

36. Passività per imposte differite

Ammontano a 17.403 migliaia di euro (17.863 migliaia di euro del 31 dicembre 2014) e sono costituite da imposte differite, prevalentemente relative a differenze temporanee fra valori contabili e fiscali dei beni immobiliari, a loro volta principalmente attribuibili alla componente terreni, nonché agli effetti fiscali differiti connessi con le differenze sorte a seguito dell'adozione dei criteri di rappresentazione del bilancio secondo i principi contabili internazionali.

37. Altre passività non correnti

Ammontano a 24.911 migliaia di euro (26.473 migliaia di euro del 31 dicembre 2014) e si riferiscono principalmente:

- per 13.979 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (15.278 migliaia di euro al 31 dicembre 2014);
- per 3.395 migliaia di euro alla valorizzazione dell'opzione di vendita relativa alla quota di minoranza (40%) della società Muggiana. In detto ambito occorre rilevare che la suddetta opzione risulta sospensivamente condizionata all'ottenimento della capacità edificatoria del terreno attualmente avente destinazione agricola (3.414 migliaia di euro al 31 dicembre 2014);
- per 5.199 migliaia di euro alla parte di debito d'imposta esigibile oltre l'esercizio oggetto di rateizzazione (6.108 migliaia di euro al 31 dicembre 2014);
- per 1.164 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori (597 migliaia di euro al 31 dicembre 2014);
- per 1.046 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (937 migliaia di euro al 31 dicembre 2014);
- per 30 migliaia di euro al debito della controllata Milanofiori Energia verso il Comune di Assago per il mantenimento del diritto di superficie del terreno dove sorge la centrale di cogenerazione (invariato rispetto al 31 dicembre 2014).

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono alla valutazione dei contratti derivati stipulati a copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse in capo alle società controllate Milanofiori 2000, Frigoriferi Milanesi e Forum Immobiliare a parziale copertura del rischio di variabilità del tasso d'interesse dei finanziamenti ipotecari e dei contratti di leasing.

PASSIVITA' CORRENTI

38. Debiti verso banche (esigibili entro l'esercizio successivo)

L'importo di 70.009 migliaia di euro (64.775 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) si riferisce alle quote a breve termine dei mutui e finanziamenti nonché ai conti correnti passivi ed al debito per interessi maturati sui finanziamenti in essere.

L'incremento dei debiti verso banche esigibili entro l'esercizio è principalmente attribuibile al rimborso, previsto alla scadenza del 30 giugno 2016, del 50% (2.772 migliaia di euro) del mutuo ipotecario fondiario stipulato da Brioschi a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin edifici 16 e 17.

Le condizioni di tale mutuo sono infatti le seguenti:

- rimborso: per un importo pari al 50% in rate semestrali e per il restante 50% in un'unica soluzione alla scadenza del 30 giugno 2016;
- scadenza: 2016;
- tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 350 basis points;
- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 9.000 migliaia di euro.

La quota a breve dei mutui e finanziamenti ammonta a complessivi 68.806 migliaia di euro e si riferisce:

- per 7.543 migliaia di euro ai finanziamenti chirografari concessi a Bastogi da Istituti di credito. Si precisa che nel mese di luglio 2015 ha ottenuto una proroga fino al 29 febbraio 2016 della linea di finanziamento a scadenza di 2,5 milioni di euro concessa dal Banco Popolare S.c.p.A., mentre per la linea a revoca di 5 milioni di euro concessa da UniCredit S.p.A. e per cui la stessa si era impegnata a non richiedere il rimborso sino al 28 febbraio 2015 (data precedentemente prevista per la ridefinizione delle linee chirografarie nel medio-lungo periodo), ha richiesto la posticipazione di detto termine al 28 febbraio 2016, in attesa di verificare i riflessi che alcune operazioni potrebbero avere sull'importo dei finanziamenti in oggetto, e dunque sui termini e condizioni delle operazioni di consolidamento delle posizioni chirografarie in corso di definizione;
- per 12.481 migliaia di euro al mutuo di Frigoriferi Milanese erogato dalla Banca Nazionale del Lavoro e dalla GE Capital S.p.A. a valere sull'immobile di via Piranesi. Come ampiamente descritto nella Relazione intermedia sulla Gestione, considerando il perdurare della situazione di tensione finanziaria e nell'ambito della generale ridefinizione degli impegni finanziari del Gruppo, la società ha fatto richiesta alle controparti bancarie di rimodulare il piano di ammortamento. Nelle more della definizione delle richieste, la società ha sospeso il pagamento delle quote capitali; risultano però formalmente scadute alla data di riferimento del bilancio rate in linea capitale per complessivi 2.857 migliaia di euro e pertanto l'importo totale del mutuo risulterebbe formalmente richiedibile dalla controparte bancaria in applicazione di clausole contrattuali.
- per 1.235 migliaia di euro ai mutui di All Events erogati dall'Istituto del Credito Sportivo alle seguenti condizioni:
 - per 406 migliaia di euro
importo originario: 3.452 migliaia di euro
tasso: 4,25% nominale annuo
scadenza: 31 ottobre 2018
periodicità pagamenti: semestrale posticipato

rata: costante

numero rate: 18

- per 203 migliaia di euro
importo originario: 3.347 migliaia di euro
tasso: 4,25% nominale annuo
scadenza: 30 novembre 2015
periodicità pagamenti: semestrale posticipato
rata: costante
numero rate: 20
- per 626 migliaia di euro
importo originario: 10.329 migliaia di euro
tasso: 4,25% nominale annuo
scadenza: 30 novembre 2015
periodicità pagamenti: semestrale posticipato
rata: costante
numero rate: 20

I mutui sono assistiti 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 dei mutui in oggetto è stata ridefinita con una dilazione di 12 mesi.

Non vi sono rate in scadenza oltre i cinque anni.

- per 423 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo di Società del Palazzo del Ghiaccio a valere sull'immobile denominato "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi 10-14 a Milano;
- per 23 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo di GDA Open Care Servizi;
- per 288 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano;
- per 32.560 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento in pool rilasciato alla controllata Sintesi;
- per 1.879 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo di Forum Immobiliare erogato dalla BPSC ex Banca Popolare di Lodi;
- per 3.189 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento che ha consolidato le linee di credito chirografarie in capo a Brioschi;
- per 1.928 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- per 3.079 migliaia di euro al mutuo ipotecario fondiario stipulato da Brioschi a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin edifici 16 e 17;
- per 561 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario in capo a Brioschi, sul complesso immobiliare di Latina;
- per 591 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario in capo a Brioschi, sul complesso immobiliare di via Darwin;

- per 655 migliaia di euro alla quota a breve dei mutui ipotecari contratti dalla Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- per 452 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- per 415 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Brioschi sul complesso immobiliare di via Darwin, Edificio 8;
- per 270 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario di Brioschi Sviluppo Immobiliare a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin Lotto 2;
- per 232 migliaia di euro al mutuo ipotecario fondiario stipulato da Brioschi a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin edificio 1;
- per 533 migliaia di euro al mutuo di Brioschi derivante dal parziale accollo liberatorio dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra;
- per 108 migliaia di euro alla quota a breve dei mutui ipotecari di S'Isca Manna sulle unità immobiliari in Sardegna;
- per 81 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario di S'Isca Manna sull'albergo a Courmayeur (Aosta);
- per 222 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario di MIP2 sull'immobile a Cagliari;
- per 12 migliaia di euro alla quota a breve del residuo mutuo ipotecario stipulato dalla controllata Bright;
- per 4 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario della controllata Bright.

I conti correnti passivi ammontano a 1.175 migliaia di euro e si riferiscono:

- per 453 migliaia di euro alla controllata Frigoriferi Milanese;
- per 230 migliaia di euro alla controllata S'Isca Manna;
- per 395 migliaia di euro alla controllata Open Care;
- per 62 migliaia di euro alla Capogruppo;
- per 34 migliaia di euro alla controllata GDA Open Care Servizi ;
- per 1 migliaio di euro alla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare.

La voce include infine ulteriori 70 migliaia di euro di interessi maturati e non ancora liquidati.

39. Debiti Commerciali

Ammontano a 32.347 migliaia di euro (44.451 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e sono originati prevalentemente da debiti per le attività di cantiere, ristrutturazioni, forniture di beni e prestazioni di servizi da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia e le opere di urbanizzazione da sostenere nell'ambito dei progetti immobiliari in via di sviluppo.

Si segnala che dette opere di urbanizzazione sono state oggetto di recente contestazione e comunque i tempi di realizzo sono al momento non individuabili.

Inoltre la voce include debiti commerciali di varia natura relativi alle attività non immobiliari del Gruppo.

La voce in oggetto ricomprende debiti scaduti al 30 settembre 2015 per complessivi 8,4 milioni di euro (0,8 milioni di euro relativi a Bastogi Spa), inclusivi di 2 milioni di euro in contestazione (zero relativi a Bastogi Spa).

Come indicato nella Relazione intermedia sulla gestione nel corso del 2015 sono proseguite le attività propedeutiche alla sistemazione dello scaduto commerciale.

Si segnala infatti che nell'ambito di una controversia in essere tra la controllata Milanofiori 2000 e Termigas Bergamo spa, uno dei soggetti appaltatori coinvolti nella costruzione dell'edificio U27, era stata richiesta da quest'ultimo l'emissione di un'ordinanza di ingiunzione di pagamento ex art. 186-ter c.p.c. e, in subordine, di un'ordinanza per il pagamento di somme non contestate ex art. 186-bis c.p.c., in ogni caso per la condanna di Milanofiori 2000 al pagamento di 3 milioni di euro. Nelle more di detto giudizio, il 5 maggio 2015 è stato firmato un accordo volto alla bonaria definizione di tale controversia, che prevede nella sostanza il pagamento integrale delle posizioni debitorie contro la contestuale estinzione del giudizio pendente.

Nel mese di luglio 2015 è stato inoltre sottoscritto un accordo transattivo con il principale appaltatore dell'edificio "U27" di Milanofiori Nord (ZH General Construction Company Spa, ora in Fallimento), per la definizione complessiva dei rapporti tra le parti, accordo che ha disciplinato, tra le altre, le modalità di estinzione di un debito del Gruppo Brioschi di circa 9,6 milioni di euro. L'accordo ha previsto, a definizione delle descritte posizioni debitorie, un esborso finanziario pari a 5 milioni di euro, di cui 1,8 milioni di euro pagati il 28 luglio 2015 e la parte residua dilazionata in rate mensili sino al mese di giugno 2016. Si segnala peraltro che, in seguito all'escussione della fideiussione bancaria a suo tempo consegnata da ZH, il 28 luglio 2015 il Gruppo Brioschi ha ottenuto il pagamento dell'importo di 1,75 milioni di euro per il risarcimento dei danni cagionati da ZH in relazione all'edificio U27.

Risultano inoltre in corso di determinazione e/o formalizzazione altri accordi con fornitori finalizzati alla definizione di nuovi termini e modalità di pagamento. Non si segnalano significative azioni da parte dei creditori, ad eccezione di tre decreti ingiuntivi principalmente su posizioni oggetto di contestazione per complessivi 1,1 milioni di euro (di cui 0,9 milioni di euro oggetto di sospensione) e per cui sono stati presentati atti di opposizione; i relativi giudizi sono in corso di svolgimento.

40. Debiti tributari

Ammontano a 9.198 migliaia di euro (9.483 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferiscono principalmente:

- per 5.765 migliaia di euro a debiti per imposte sugli immobili; la voce include 5.004 migliaia di euro (113 migliaia di euro Bastogi spa) relativi a scaduti per imposte sugli immobili relativi agli esercizi 2011 e 2012, nonché le imposte di competenza del periodo;
- per 1.050 migliaia di euro a debiti per IRES relativi principalmente a piani di rateizzazioni di imposte pregresse, al 30 settembre 2015 non risulta alcuno scaduto;
- per 1.367 migliaia di euro a debiti per IRAP, tale importo è relativo (i) all'imposta corrente, (ii) al residuo debito IRAP dell'esercizio precedente oggetto di rateizzazione e (iii) alle quote esigibili entro l'esercizio successivo dell'IRAP relativa agli anni 2011 e 2012, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 209 migliaia di euro al debito verso l'Erario per IVA; al 30 settembre 2015 lo scaduto è pari a 6 migliaia di euro;
- per 251 migliaia di euro a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi.

41. Debiti verso società correlate

Tale voce ammonta a 668 migliaia di euro (670 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) ed è relativa per 650 migliaia di euro alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate e non versate da parte della controllata Brioschi.

42. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 16.740 migliaia di euro rispetto a 15.607 migliaia di euro al 31 dicembre 2014 e comprendono debiti verso Istituti di previdenza per 682 migliaia di euro, ratei e risconti passivi per 4.769 migliaia di euro nonché altri debiti per 11.289 migliaia di euro.

La voce "Altri debiti" ammonta a 11.289 migliaia di euro e si riferisce principalmente:

- per 3.671 migliaia di euro (3.831 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) ai debiti verso amministratori e sindaci; al 30 settembre 2015 l'importo scaduto è pari a 2.411 migliaia di euro di cui 1.428 migliaia di euro in capo alla Capogruppo Bastogi;
- per 2.258 migliaia di euro (1.395 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) a debiti per acconti a titolo di caparra sui preliminari di vendita immobiliare, riferiti ad alcune residenze libere del comparto di Milanofiori Nord (1.133 migliaia di euro), alla caparra di relativa all'immobile ad uso commerciale a Monza di proprietà di Brioschi Sviluppo Immobiliare (500 migliaia di euro), alla caparra ricevuta in relazione al preliminare di vendita in relazione ad una porzione dell'area sita in Rozzato di proprietà della società Infrafin (525 migliaia di euro);
- per 1.279 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2014) ad accoli di debiti da parte della capogruppo (originariamente accolti da Raggio di Luna ora fusa in Bastogi), avvenuti in seguito a scritture private datate 15 novembre 2007 (tali accoli si riferiscono all'assunzione del debito da Brioschi per 780 migliaia di Euro, da Bastogi per 262 migliaia di Euro e da Sicura per 237 migliaia di Euro);
- per 1.314 migliaia di euro (1.041 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 550 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2014) al corrispettivo incassato relativo alla vendita di cosa futura di una porzione del piano interrato ad uso posti auto dell'immobile di via Gallarate a Milano della controllata H2C in liquidazione; detto importo risulta interamente scaduto al 31 dicembre 2014. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto riportato nella Relazione sulla gestione "Cenni generali sui principali contenziosi in essere";
- per 307 migliaia di euro (23 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) a debiti per transazioni doganali
- per 358 migliaia di euro (160 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) a debiti per spese comprensoriali relative al comparto Milanofiori Nord.

I ratei e risconti per 4.769 migliaia di euro (4.254 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) si riferiscono principalmente a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni immobiliari; a ricavi per attività sportive nonché a ricavi per sponsorizzazioni inclusivi della quota del canone annuale di titolazione di competenza futura relativi al Gruppo Forum. Includono inoltre risconti relativi a contratti di conservazione stipulati con la clientela da Open Care.

43. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 42.791 migliaia di euro (34.795 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferiscono principalmente:

- per 20.000 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2014) alla fideiussione rilasciata alla società Finsec per l'eventuale integrazione di prezzo per l'acquisto di Istedin (società proprietaria dell'area di Monza, fusa in Lenta Ginestra a far data dal 29 marzo 2010). La menzionata integrazione prezzo si attiverebbe solo nel caso di approvazione di una variante al PGT con volumetrie definite contrattualmente, ipotesi peraltro remota considerando l'orientamento dell'amministrazione comunale contrario allo sviluppo edificatorio dell'area. In particolare, detta integrazione, determinata in ragione di differenti scenari dipendenti da volumetrie e relative destinazioni d'uso, potrebbe essere pari a 52 milioni di euro, ovvero variabile in funzione dei suddetti parametri;
- per 17.233 migliaia di euro (9.219 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) a fideiussioni rilasciate a favore dell'Ufficio Iva per la compensazione di crediti Iva di Gruppo;
- per 2.625 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2014) a fideiussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere;
- per 1.291 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2014) alla fideiussione a garanzia del pagamento dei canoni di locazione di alcuni contratti in essere;
- per 1.116 migliaia di euro alla fideiussione rilasciata a garanzia della buona esecuzione contrattuale dei lavori presso il Palalottomatica di Roma;
- per 372 migliaia di euro (432 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) alle fideiussioni rilasciate alle dogane e a favore dell'Albo Autotrasportatori, per lo svolgimento della propria attività, dalla società G.D.A. – Open Care Servizi.

Beni di terzi presso il Gruppo

Ammontano a 120.635 migliaia di euro (110.045 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e sono relativi ai beni di terzi presso la controllata Open Care.

Impegni

Gli impegni ammontano a 33.621 migliaia di euro (33.654 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferiscono principalmente all'impegno rilasciato al Comune di Assago in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (30.128 migliaia di euro), per 3.400 migliaia di euro da impegni alla sottoscrizione di quote di seconda emissione del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

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

44. Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato del periodo sono riportati di seguito:

Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	30-set-15	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	38.378	4	4	8	0%
Altri ricavi e proventi	7.501	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	6.242	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(4.679)	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni immobiliari e altri beni	(491)	0	0	0	0%
Costi per servizi	(15.018)	(11)	(2.590)	(2.601)	17%
Costi per godimento beni di terzi	(432)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(8.478)	0	(840)	(840)	10%
Ammortamenti e svalutazioni	(8.347)	0	0	0	0%
Accantonamenti	(724)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(3.735)	0	(7)	(7)	0%
RISULTATO OPERATIVO	3.975	(7)	(3.433)	(3.440)	(87%)
Risultato da partecipazioni	(14)	(14)	0	(14)	100%
Proventi finanziari	159	29	0	29	18%
Oneri finanziari	(11.338)	0	(6)	(6)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(7.218)	8	(3.439)	(3.431)	48%
Imposte dell'esercizio	(228)	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(7.446)	8	(3.439)	(3.431)	46%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(7.446)	8	(3.439)	(3.431)	46%

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e Sindaci del Gruppo (1.928 migliaia di euro), alle forniture di gas da parte di una società riconducibile al socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia (568 migliaia di euro).

I costi per il personale si riferiscono alle retribuzioni liquidate nell'esercizio, ai ratei per ferie maturate e non godute e alla quota parte maturata delle mensilità aggiuntive relativi ai dirigenti con responsabilità strategiche del Gruppo.

Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	30-set-14	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	108.182	4	0	4	0%
Altri ricavi e proventi	15.490	11	0	11	0%
Variazioni delle rimanenze	(56.392)	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni immobiliari e altri beni	(653)	0	0	0	0%
Costi per servizi	(26.645)	(2)	(2.885)	(2.887)	11%
Costi per godimento beni di terzi	(822)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(8.714)	0	(829)	(829)	10%
Ammortamenti e svalutazioni	(9.121)	0	0	0	0%
Accantonamenti	(495)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(6.815)	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	14.015	13	(3.714)	(3.701)	-26%
Risultato da partecipazioni	12	12	0	12	100%
Proventi finanziari	958	50	0	50	5%
Oneri finanziari	(12.832)	0	0	0	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	2.153	75	(3.714)	(3.639)	-169%
Imposte del periodo	(2.267)	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(114)	75	(3.714)	(3.639)	3192%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(114)	75	(3.714)	(3.639)	3192%

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e Sindaci del Gruppo (2.295 migliaia di euro), alle forniture di gas da parte di una società riconducibile al socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia (553 migliaia di euro), nonché ai servizi resi da alcune società sottoposte al comune controllo di Bastogi.

I costi per il personale si riferiscono alle remunerazioni del periodo dei dirigenti del Gruppo con responsabilità strategiche.

Gli effetti di tali rapporti sulla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 settembre 2015 e al 31 dicembre 2014 sono riportati di seguito:

Situazione patrimoniale e finanziaria

ATTIVITA'	30-set-15	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate			
		Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Immobili, impianti e macchinari	84.302	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	199.415	0	0	0	0%
Attività immateriali	608	0	0	0	0%
Partecipazioni	565	540	25	565	100%
Crediti verso società correlate	2.155	2.150	5	2.155	100%
Altri crediti	4.522	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.969	0	0	0	0%
Totale	295.536	2.690	30	2.720	1%
ATTIVITA' CORRENTI					
Rimanenze	154.855	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	94	0	0	0	0%
Crediti commerciali	8.557	0	28	28	0%
Altri crediti verso società correlate	25	25	0	25	100%
Altri crediti ed attività correnti	3.623	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	18.226	0	0	0	0%
Totale	185.380	25	28	53	0%
Attività non correnti detenute per la vendita	1.226	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	482.142	2.715	58	2.773	1%

I crediti verso società correlate pari a 2.155 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 19.

ATTIVITA'	31-dic-14	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate			
		Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Immobili, impianti e macchinari	87.926	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	205.256	0	0	0	0%
Attività immateriali	328	0	0	0	0%
Partecipazioni	585	562	23	585	100%
Crediti verso società correlate	2.107	2.102	5	2.107	100%
Altri crediti	5.129	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	4.143	0	0	0	0%
Totale	305.474	2.664	28	2.692	1%
ATTIVITA' CORRENTI					
Rimanenze	159.557	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	94	0	0	0	0%
Crediti commerciali	9.752	0	28	28	0%
Altri crediti verso società correlate	57	57	0	57	100%
Altri crediti ed attività correnti	4.985	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	25.885	0	0	0	0%
Totale	200.330	57	28	85	0%
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	505.804	2.721	56	2.777	1%

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	30-set-15	di cui parti correlate			
		Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	48.691	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.596)	0	0	0	
Riserve di risultato	(28.803)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(6.676)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.603)	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	(2.987)	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	55.503			0	
PATRIMONIO NETTO	52.516	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti verso banche	191.707	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	51.046	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	7.829	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.318	0	402	402	9%
Passività per imposte differite	17.403	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	24.911	0	0	0	0%
Totale	297.214	0	402	402	0%
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche	70.009	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	3.450	0	0	0	0%
Debiti commerciali	32.347	0	1.385	1.385	4%
Debiti tributari	9.198	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	668	668	0	668	100%
Altri debiti e passività correnti	16.740	0	4.649	4.649	28%
Totale	132.412	668	6.034	6.702	5%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	429.626	668	6.436	7.104	2%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	482.142	668	6.436	7.104	1%

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	31-dic-14	di cui parti correlate			
		Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	40.630	0	0	0	0%
Azioni proprie	0	0	0	0	
Riserve di risultato	(22.614)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(7.731)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(8.671)	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	1.614	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	56.351			0	
PATRIMONIO NETTO	57.965	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti verso banche	199.914	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	53.219	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	7.636	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.314	0	386	386	9%
Passività per imposte differite	17.863	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	26.473	0	0	0	0%
Totale	309.419	0	386	386	0%
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche	64.775	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	3.434	0	0	0	0%
Debiti commerciali	44.451	0	1.187	1.187	3%
Debiti tributari	9.483	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	670	670	0	670	100%
Altri debiti e passività correnti	15.607	0	5.150	5.150	33%
Totale	138.420	670	6.337	7.007	5%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	447.839	670	6.723	7.393	2%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	505.804	670	6.723	7.393	1%

Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro					
	30 set. 2015	di cui parti correlate	Incidenza %	30 set. 2014	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	1.267	12	1%	49.710	290	1%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	1.333	(36)	-3%	46.762	0	0%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(10.259)	0	0%	(74.555)	0	0%

45. Informativa per settori operativi

Come anticipato nella Relazione intermedia sulla Gestione , a seguito della descritta operazione di fusione, il Gruppo Bastogi ha acquisito il controllo delle attività facenti capo a Brioschi e Sintesi (società operanti nel settore dell'immobiliare), Forumnet (operante nel settore dell'intrattenimento) ed alle altre società minori (principalmente di natura immobiliare) precedentemente controllate da Raggio di Luna.

Il Gruppo ha pertanto ridefinito i settori attività come segue:

- Immobiliare (Brioschi, Sintesi ed altre partecipazioni minori);
- Intrattenimento (Gruppo Forumnet Holding);
- Arte e Cultura (Open Care, Open Care Restauri, Frigoriferi Milanesi e Società del Palazzo del Ghiaccio);
- Altre attività (attività di holding, attività alberghiere e altre attività minori).

Si riportano di seguito i dati economici relativi ai settori operativi identificati in accordo con quanto previsto dal principio IFRS 8.

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività minori	Elisioni Infradivisionale	Consolidato 30/09/2015
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.582	13.396	4.545	5.119	(2.264)	38.378
Proventi e altri ricavi	6.662	549	175	437	(322)	7.501
- di cui non ricorrenti	6.242				0	6.242
Variazione delle rimanenze	(4.684)	0	(1)	6	0	(4.679)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(3)	(147)	(70)	(271)	0	(491)
Costi per servizi	(4.830)	(6.467)	(2.109)	(2.813)	1.201	(15.018)
Costi per godimento beni di terzi	(480)	(265)	(57)	(1.015)	1.385	(432)
Costi per il personale	(2.449)	(2.537)	(1.427)	(2.065)	0	(8.478)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.890)	(2.075)	(1.097)	(285)	0	(8.347)
Accantonamenti	(374)	(350)	0	0	0	(724)
Altri costi operativi	(2.252)	(750)	(417)	(316)	0	(3.735)
RISULTATO OPERATIVO	4.282	1.354	(458)	(1.203)	0	3.975
Risultato da partecipazioni	(23)	-	(2)	11	0	(14)
Proventi (oneri) finanziari netti	(9.745)	(404)	(534)	(496)	0	(11.179)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(5.486)	950	(994)	(1.688)	0	(7.218)
Imposte del periodo						(228)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'						(7.446)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE						0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO						(7.446)

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività minori	Elisioni Infradivisionale	Consolidato 30/09/2014
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	87.067	13.948	4.278	5.250	(2.361)	108.182
Proventi e altri ricavi	14.662	673	120	163	(128)	15.490
Variazione delle rimanenze	(56.377)	(7)	(8)	0	0	(56.392)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(89)	(191)	(72)	(301)	0	(653)
Costi per servizi	(15.986)	(6.879)	(1.881)	(3.082)	1.183	(26.645)
Costi per godimento beni di terzi	(436)	(277)	(69)	(1.346)	1.306	(822)
Costi per il personale	(2.373)	(2.878)	(1.443)	(2.020)	0	(8.714)
Ammortamenti e svalutazioni	(5.525)	(2.139)	(1.111)	(346)	0	(9.121)
Accantonamenti	(495)	0	0	0	0	(495)
Altri costi operativi	(4.542)	(867)	(597)	(809)	0	(6.815)
RISULTATO OPERATIVO	15.906	1.383	(783)	(2.491)	0	14.015
Risultato da partecipazioni	(4)	-	(11)	13	14	12
Proventi (oneri) finanziari netti	(9.992)	(560)	(592)	(730)	0	(11.874)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	5.910	823	(1.386)	(3.208)	14	2.153
Imposte del periodo						(2.267)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'						(114)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE						0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO						(114)

46. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

47. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Andrea Raschi

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari Fabio Crosta dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente documento corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Bastogi e società controllate

Allegato 1)

**ANALISI E DETTAGLIO DELLA COMPOSIZIONE DELLE VOCI INVESTIMENTI IMMOBILIARI E RIMANENZE DI IMMOBILI
AL 30 SETTEMBRE 2015**

in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto
INVESTIMENTI IMMOBILIARI			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	38.316	Complesso immobiliare in via Darwin Lotto 2 Milano	Investim. Immobil.
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	6.871	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 14-1c, 13, 20, 21, 26-27, Milano	Investim. Immobil.
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.762	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 8 Milano	Investim. Immobil.
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.731	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 1 Milano	Investim. Immobil.
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	2.245	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 16 Milano	Investim. Immobil.
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.281	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 17 Milano	Investim. Immobil.
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa		Immobilie a Monza in via Libertà	Investim. Immobil.
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.095	Posti auto via Pichi, Milano	Investim. Immobil.
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	8.548	Centro commerciale a Latina	Investim. Immobil.
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.
Camabo srl	1.003	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 22 Milano	Investim. Immobil.
Camabo srl	79	Box in Milano Via Pichi	Investim. Immobil.
Camabo srl	1	Terreno in Castelletto Ticino	Investim. Immobil.
Camabo Bologna srl	5.121	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.
Cueva Azul	201	Terreno	Investim. Immobil.
Frigoriferi Milanese Spa	1.908	Immobilie in via Piranesi n. 10-12-14 Milano	Investim. Immobil.
H 2 C Srl in liquidazione	1.600	Terreno in Treviso (TV)	Investim. Immobil.
H 2 C Srl in liquidazione	2.200	Terreno in via Gallarate, Milano	Investim. Immobil.
L'Orologio srl	3.972	Fabbricato a Milano	Investim. Immobil.
Maimai srl	6.920	Immobilie a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.
Milanofiori 2000 srl	40.145	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.
Milanofiori 2000 srl	57.781	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.
Palestro Nuova srl	107	Area in Milano	Investim. Immobil.
Sigma srl	1.221	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.
Sintesi spa	1.116	Posti auto via Pichi, Milano	Investim. Immobil.
Sintesi spa	874	Immobilie a Milano- Via Santa Maria Valle 7/A	Investim. Immobil.
Sintesi spa	44	Immobilie a Milano- Via Crocefisso	Investim. Immobil.
Sintesi spa	2.213	Castello Visconteo a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.
Sintesi spa	277	Immobilie a Milano- Via Gattinara	Investim. Immobil.
Sintesi spa	160	Magazzino MilanoFiori - Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.
Sintesi spa	104	Terreno a cava in Trezzano S/N (Milano)	Investim. Immobil.
Sintesi spa	1	Terreno ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.
S'Isca Manna srl	1.388	Albergo a Courmayeur (Aosta)	Investim. Immobil.
Varsity srl	735	Immobilie a Milano- Via Cappuccini	Investim. Immobil.
Varsity srl	2.202	Immobilie a Milano- Ple Baracca	Investim. Immobil.
Varsity srl	323	Immobilie a Milano-Via Ariosto	Investim. Immobil.
Varsity srl	772	Immobilie a Milano-Pzza Conciliazione	Investim. Immobil.
Varsity srl	98	Immobilie a Milano-Via Imbonati	Investim. Immobil.
Varsity srl	942	Immobilie a Besana Brianza (Monza e Brianza)	Investim. Immobil.
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	199.415		
RIMANENZE			
Bright srl	60	Immobilie a San Giorgio su Legnano (Milano)	Trading
Bright srl	720	Immobilie in via Civita Castellana, Corchiano (Viterbo)	Trading
Bright srl	150	Immobilie in via Cybo 22 - Roma	Trading
Bright srl	95	Immobilie a Pioltello (Milano)	Trading
Bright srl	300	Immobilie ad Anzio (Roma)	Trading
Bright srl	240	Immobilie a Santa Marinella (Roma)	Trading
Bright srl	700	Immobilie in via Eschilo, Roma	Trading
Bright srl	370	Immobilie a Omegna (Verbania)	Trading
Bright srl	105	Immobilie ad Assago (Milano)	Trading
Milanofiori 2000 srl	238	Parcheeggio a Milano	Trading
Bright srl	563	Residenze convenzionate ad Assago (Milano)	Trading
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	640	Immobilie in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobilie a Rho (Milano)	Trading
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobilie a Cabiaglio (Varese)	Trading
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobilie in via Bono Cairoli, Milano	Trading
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobilie a Genova	Trading
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading
Le Arcate srl	1.450	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading
Milanofiori 2000 srl	2.100	Immobilie ad Assago (Milano)	Trading
S'Isca Manna srl	2.370	Immobilie a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading
S'Isca Manna srl	1.000	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading
Sintesi spa	114	Residenze il Castello - Rozzano (MI)	Trading
Bastogi spa	253	Terreni a Bollate (MI)	Trading
Bastogi spa	26	Terreni a Milano	Trading
Bastogi spa	228	Immobilie a Milano- Via Gattinara, denominato "Molino Guffanti"	Sviluppo
Infrafin srl	47.586	Terreno edificabile a Rozzano (MI)	Sviluppo
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	5.901	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo
Lenta Ginestra srl	10.129	Terreno a Monza	Sviluppo
Lenta Ginestra srl	3.612	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo
Milanofiori 2000 srl	11.242	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo
Milanofiori 2000 srl	18.360	Residenze libere ad Assago (Milano)	Sviluppo
Milanofiori Sviluppo srl	28.026	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo
Mip 2 srl	4.152	Immobilie a Cagliari	Sviluppo
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo
S'Isca Manna srl	1.993	Complesso Immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo
Muggiana srl	11.200	Fondo Agricolo denominato "cascina Muggiano", Milano- Loc. Muggiano	Sviluppo
TOTALE RIMANENZE	154.834		
TOTALE GENERALE	354.249		

Prospetto di riconciliazione del patrimonio netto consolidato Principi Contabili Italiani - IFRS al 31.12.2014

<i>(in migliaia di Euro)</i>	NOTE	Patrimonio Netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Patrimonio Netto Consolidato
Principi Contabili Italiani 31.12.2014		10.363	71.081	81.444
Rettifiche:				
Rilevazione e valutazione degli strumenti finanziari derivati	A	(8.191)	(7.087)	(15.278)
Rettifiche di valori attribuiti alle immobilizzazioni materiali	B	2.818	0	2.818
Storno di rivalutazioni di beni immobiliari	C	(6.634)	(2.914)	(9.548)
Rilevazione di opzioni di acquisto/vendita di quote di minoranza di società consolidate	D	1.258	(4.672)	(3.414)
Storno di oneri finanziari capitalizzati	E	(1.512)	(1.508)	(3.020)
Rilevazione dei canoni di affitto in accordo con IAS 17	F	433	432	865
Rilevazione di passività per benefici a dipendenti	G	(460)	(80)	(540)
Altre rettifiche		458	(55)	403
Effetti fiscali sulle rettifiche ed altre rettifiche fiscali		3.080	1.155	4.235
Totale rettifiche al netto dell'effetto fiscale		(8.750)	(14.729)	(23.479)
IFRS 31.12.2014		1.614	56.351	57.965

A - Rilevazione degli strumenti finanziari derivati

Il Gruppo ha sottoscritto strumenti finanziari derivati al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse legati ad alcuni finanziamenti in essere. La rettifica in oggetto si riferisce quindi alla valutazione dei contratti derivati, rilevati in hedge accounting.

B - Rettifiche di valori attribuiti alle immobilizzazioni materiali

Storno degli ammortamenti cumulati dei terreni effettuati secondo principi italiani.

C - Storno di rivalutazioni immobiliari

Eliminazione degli effetti di rivalutazioni di beni immobiliari effettuate da alcune società consolidate in base a norme di legge italiane.

D - Rilevazione di opzioni di acquisto/vendita di quote di minoranza di società consolidate

Rilevazione della passività relativa ad una opzione di acquisto/vendita su quote di minoranza di una società consolidata.

E - Storno di oneri finanziari capitalizzati

Storno di oneri finanziari capitalizzati in accordo con principi contabili italiani e non rilevanti ai fini IFRS.

F - Rilevazione dei canoni di affitto in accordo con IAS 17

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

G - Rilevazione di passività per benefici a dipendenti

Rilevazione del Fondo Trattamento di fine Rapporto in accordo con lo IAS 19.

Prospetto di riconciliazione del patrimonio netto consolidato Principi Contabili Italiani - IFRS all'01.01.2014

<i>(in migliaia di Euro)</i>	NOTE	Patrimonio Netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Patrimonio Netto Consolidato
Principi Contabili Italiani 01.01.2014		20.519	74.780	95.298
Rettifiche:				
Rilevazione e valutazione degli strumenti finanziari derivati	A	(5.740)	(4.580)	(10.320)
Rettifiche di valori attribuiti alle immobilizzazioni materiali	B	2.227	0	2.227
Storno di rivalutazioni di beni immobiliari	C	(7.771)	(2.914)	(10.685)
Rilevazione di opzioni di acquisto/vendita di quote di minoranza di società consolidate	D	1.389	(4.672)	(3.283)
Storno di oneri finanziari capitalizzati	E	(1.862)	(1.858)	(3.720)
Rilevazione dei canoni di affitto in accordo con IAS 17	F	1.359	1.356	2.715
Rilevazione di passività per benefici a dipendenti	G	54	(5)	49
Altre rettifiche		39	(146)	(107)
Effetti fiscali sulle rettifiche ed altre rettifiche fiscali		3.444	1.525	4.969
Totale rettifiche al netto dell'effetto fiscale		(6.861)	(11.294)	(18.155)
IFRS 01.01.2014		13.657	63.486	77.143

A - Rilevazione degli strumenti finanziari derivati

Il Gruppo ha sottoscritto strumenti finanziari derivati al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse legati ad alcuni finanziamenti in essere. La rettifica in oggetto si riferisce quindi alla valutazione dei contratti derivati, rilevati in hedge accounting.

B - Rettifiche di valori attribuiti alle immobilizzazioni materiali

Storno degli ammortamenti cumulati dei terreni effettuati secondo principi italiani.

C - Storno di rivalutazioni immobiliari

Eliminazione degli effetti di rivalutazioni di beni immobiliari effettuate da alcune società consolidate in base a norme di legge italiane.

D - Rilevazione di opzioni di acquisto/vendita di quote di minoranza di società consolidate

Rilevazione della passività relativa ad una opzione di acquisto/vendita su quote di minoranza di una società consolidata.

E - Storno di oneri finanziari capitalizzati

Storno di oneri finanziari capitalizzati in accordo con principi contabili italiani e non rilevanti ai fini IFRS.

F - Rilevazione dei canoni di affitto in accordo con IAS 17

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

G - Rilevazione di passività per benefici a dipendenti

Rilevazione del Fondo Trattamento di fine Rapporto in accordo con lo IAS 19.