

# **IMMOBILIARE FONDIARIA-SAI SRL A SOCIO UNICO**

**Bilancio Esercizio  
al 31 dicembre 2012**

**Relazione sulla Gestione**

**RELAZIONE SULLA GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2012**

Signori Soci,

L'esercizio 2012 si è caratterizzato per l'attività di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà contestualmente alla gestione delle partecipazioni detenute in altre società del settore immobiliare.

L'esercizio si chiude con una perdita di circa 19,3 milioni di euro rispetto ad una perdita dell'esercizio 2011 di 85,5 milioni di euro. La perdita è caratterizzata da una serie di poste negative non riferibili alla gestione ordinaria e precisamente la svalutazione di alcuni immobili di proprietà per circa 8,3 milioni di euro, la svalutazione del credito commerciale per acquisto di cosa futura per 3,8 milioni di euro e la svalutazione di alcune partecipazioni per circa 11,9 milioni di euro.

Ogni maggiore dettaglio su tali risultanze dell'esercizio 2012 è incluso nella Nota Integrativa.

**Indicatori economico finanziari**

Di seguito si espone una sintesi delle principali componenti patrimoniali e economico/reddituali dell'esercizio 2012, riclassificate in modo da fornire risultati intermedi ritenuti significativi per una migliore comprensione dell'andamento della Società, nonché del risultato della gestione:

<b>STATO PATRIMONIALE</b>	<b>al 31 dicembre 2012</b>	<b>al 31 dicembre 2011</b>
(valori espressi in migliaia di euro)		
<b><i>Impieghi</i></b>		
Immobilizzazioni Immateriali	-	-
Immobilizzazioni Materiali	67.515	91.718
Immobilizzazioni Finanziarie	222.161	156.044
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>289.676</b>	<b>247.762</b>
Rimanenze	-	-
Liquidità differite e attività a medio lungo	62.655	149.694
Liquidità immediata e attività a breve	17.879	14.316
<b>Attivo circolante</b>	<b>80.534</b>	<b>164.010</b>
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>370.210</b>	<b>411.772</b>
<b><i>Fonti</i></b>		
Capitale Sociale	20	20
Riserve	380.187	485.360
Passività consolidate	1.535	1.538
Passività correnti	7.738	10.377
<b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>	<b>389.480</b>	<b>497.295</b>
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(19.270)</b>	<b>(85.523)</b>

(valori in migliaia di Euro)	<b>esercizio 2012</b>	<b>esercizio 2011</b>
Ricavi delle vendite	1.533	1.476
Produzione Interna	-	-
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>1.533</b>	<b>1.476</b>
Costi esterni operativi	(3.401)	(1.716)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>(1.868)</b>	<b>(240)</b>
Costi del personale	(75)	(16)
<b>Margine operativo Lordo</b>	<b>(1.943)</b>	<b>(256)</b>
Ammortamenti e accantonamenti	(14.125)	(33.123)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(16.068)</b>	<b>(33.379)</b>
Risultato dell'area Accessoria	393	(68)
Risultato dell'area finanziaria	(11.453)	(51.808)
<b>EBIT Normalizzato</b>	<b>(27.128)</b>	<b>(85.255)</b>
Risultato dell'area straordinaria	7.935	-
<b>EBIT Integrale</b>	<b>(19.193)</b>	<b>(85.255)</b>
Oneri finanziari	(83)	(167)
<b>Risultato Lordo</b>	<b>(19.276)</b>	<b>(85.422)</b>
Imposte sul reddito	6	(101)
<b>Risultato netto</b>	<b>(19.270)</b>	<b>(85.523)</b>

Come anticipato in precedenza i principali elementi di costo sono rappresentati:

- da costi per servizi per circa 2,7 milioni di Euro di cui 1,6 milioni di euro riferiti ai costi manutentivi dei fabbricati di proprietà e 0,7 milioni di euro per consulenze;
- da oneri per la svalutazione di alcuni dei fabbricati di proprietà per 8.3 milioni di euro circa;
- da quote di ammortamento dei fabbricati di proprietà per 1,4 milioni di euro;
- da oneri relativi alla svalutazione di alcune partecipazioni per circa 11,9 milioni di euro;
- da oneri relativi alla svalutazione di crediti per circa 4,4 milioni di euro.

Tra le principali operazioni poste in essere nell'esercizio segnaliamo:

### **Patrimonio Immobiliare**

Al 31 dicembre 2012 il patrimonio immobiliare iscritto in bilancio come "terreni e fabbricati" ammonta a circa 66 milioni di euro. Il patrimonio è costituito da edifici a destinazione residenziale, terziaria, commerciale, da aree edificabili e industriali dismesse e terreni.

In data 2 luglio la Società ha venduto la porzione immobiliare ad uso abitativo sita in Napoli, via Nevio al prezzo di Euro ml. 3,2.

### **Rettifiche di valore**

Sono stati affidati ad esperti indipendenti le stime del valore corrente degli immobili

di proprietà. A fronte dei valori emergenti da tali perizie, sono stati svalutati quegli immobili il cui valore di mercato è risultato inferiore a quello contabile, ritenendo durevole tale riduzione di valore. La riduzione ammonta complessivamente a circa 8,3 milioni di euro.

### **Partecipazioni immobiliari**

#### **Versamenti**

Nel corso dell'esercizio sono state sostenute dal punto finanziario le seguenti partecipate:

- al fine di patrimonializzare la partecipata Marina di Loano SpA, sono stati versati 4 milioni di Euro in conto finanziamento fruttifero;
- è stato versato alla controllata Meridiano Secondo Srl l'importo di 13,2 milioni di euro in conto finanziamento fruttifero principalmente affinché, quest'ultima estinguesse il debito verso le banche ammontante a 12 milioni di euro oltre agli oneri finanziari maturati. Verso la medesima partecipata, è stata effettuata la rinuncia per Euro 16,4 milioni del maggior credito per finanziamento fruttifero per la copertura della perdita di esercizio 2011;
- è stato versato alla controllata Investimenti Avanzati nel Territorio SpA l'importo di 0,2 milioni di euro in conto finanziamento fruttifero per far fronte alle spese di gestione;
- è stato versato alla controllata Cascine Trenno Srl l'importo di 0,1 milioni di euro in conto finanziamento fruttifero per spese di gestione;
- è stato versato alla controllata Meridiano Bruzzano Srl l'importo di 0,1 milioni di euro in conto finanziamento fruttifero per spese di gestione;
- è stato versato alla controllata Società Edilizia Immobiliare Sarda SpA l'importo di 0,7 milioni di euro in conto finanziamento infruttifero per spese di gestione;
- è stato versato alla controllata Meridiano Bellarmino Srl l'importo di 0,4 milioni di euro in conto finanziamento fruttifero per spese di gestione;
- è stato versato alla collegata Progetto Alfiere SpA l'importo di 0,4 milioni di euro in conto finanziamento infruttifero, nell'ambito degli accordi di joint venture che regolano l'iniziativa;

#### **Cessioni**

In data 27 dicembre 2011 Immobiliare Fondiaria-SAI S.r.l. e Immobiliare Milano Assicurazioni S.r.l. avevano sottoscritto con Argo Finanziaria S.p.A. un contratto per la vendita del 33,33% del capitale sociale di IGLI S.p.A., rappresentata da n. 8.040.000 azioni ordinarie detenute in pari numero dalle venditrici.

Il prezzo di acquisto di ciascuna azione di IGLI S.p.A. oggetto di compravendita è

stato convenuto in Euro 10,89572 ed è stato determinato sulla base di una situazione patrimoniale previsionale di IGLI S.p.A. al 31 dicembre 2011 predisposta attribuendo a ciascuna azione ordinaria di Impregilo S.p.A. posseduta da IGLI S.p.A. un valore pari a Euro 3,65.

Argo Finanziaria S.p.A. ha poi designato quale acquirente delle azioni IGLI S.p.A. di proprietà di Immobiliare Fondiaria-SAI S.r.l. e Immobiliare Milano Assicurazioni S.r.l. la propria controllata Autostrada Torino Milano S.p.A.

In data 8 marzo 2012 è stata data esecuzione alla vendita con contestuale pagamento del prezzo di euro 43.800.794,40 per ciascun venditore.

Immobiliare Fondiaria-SAI S.r.l. e Immobiliare Milano Assicurazioni S.r.l. si sono impegnate, per sè e per le proprie affiliate, a non acquistare ad alcun titolo, nè direttamente nè indirettamente, azioni, diritti, strumenti partecipativi di Impregilo S.p.A., strumenti finanziari o titoli di credito convertibili in azioni o strumenti partecipativi di Impregilo S.p.A. nonché qualsiasi diritto di opzione per la sottoscrizione e/o l'acquisto di uno dei suddetti strumenti, per un periodo di 12 mesi dalla data di esecuzione dell'operazione.

### **Rettifiche di valore**

Al fine di adeguare il valore contabile delle partecipazioni ai valori scaturiti da impairment test sono state effettuate le seguenti rettifiche:

- svalutazione della partecipazione Marina di Loano SpA rispettivamente per circa 6,7 milioni di euro;
- svalutazione della controllata Meridiano Bruzzano Srl per circa 1,2 milioni di euro;
- svalutazione della partecipazione nella controllata Meridiano Secondo Srl per circa 0,8 milioni di euro;
- svalutazione della partecipazione nella controllata Progetto Bicocca La Piazza Srl in liquidazione per circa 0,7 milioni di euro;
- svalutazione della partecipazione nella controllata Cascine Trenno Srl per circa 0,1 milioni di euro;
- svalutazione della controllata Ristrutturazioni Edili Moderne Srl per circa 0,03 milioni di euro;
- svalutazione della partecipazione nella controllata Mizar Srl per circa 0,1 milioni di euro;
- svalutazione della partecipazione nella controllata Redilmo Srl per circa 0,1 milioni di euro;
- svalutazione della partecipazione nella controllata Iniziative Valorizzazioni Edili Srl per circa 0,4 milioni di euro;

- svalutazione della partecipazione nella collegata Funivie del Piccolo S.Bernardo per circa 1,2 milioni di euro;
- svalutazione della partecipazione nella collegata Butterfly per circa 0,7 milioni di euro;
- svalutazione parziale del credito da finanziamento nei confronti della collegata Progetto Alfiere Spa per circa 0,6 milioni di euro oltre ai 3,7 milioni di euro già accantonati nel 2011;

### **Partecipazioni in società controllate e collegate**

Le partecipazioni possedute al 31 dicembre 2012 sono le seguenti:

<b>Società controllate</b>	<b>% di proprietà</b>
Progetto Bicocca la Piazza Srl in liquidazione	74,00%
Pontormo Srl	100,00%
Immobiliare Litorella srl	100,00%
Iniziative Valorizzazioni Edili Srl	100,00%
Mizar Srl	100,00%
Nuova Impresa Edificatrice Moderna Srl	100,00%
Ristrutturazioni Edili Moderne Srl	100,00%
Marina di Loano Spa	100,00%
Bramante Srl	100,00%
Masaccio Srl	100,00%
Trenno Ovest Srl	100,00%
Cascine Trenno Srl	100,00%
Meridiano Primo Srl	100,00%
Meridiano Secondo Srl	100,00%
Meridiano Bellarmino Srl	100,00%
Meridiano Bruzzano Srl	100,00%
I.A.T. Spa	100,00%
Carpaccio Srl	100,00%
SEIS Società Edilizia Immobiliare Sarda SpA	51,66%

<b>Società collegate</b>	<b>% di proprietà</b>
Funivie Piccolo S. Bernardo Spa	27,38%
Progetto Alfiere Spa	19,00%
Butterfly AM Sarl	28,57%

### **Notizie sulle Società Controllate e Collegate**

Di seguito si evidenziano le principali notizie riguardanti le società controllate e collegate possedute al 31 dicembre 2012:

## **Società Controllate**

### **Progetto Bicocca la Piazza S.r.l. in Liquidazione**

<b>Sede sociale:</b>	<b>Milano</b>
<b>Capitale sociale: migliaia di Euro</b>	<b>3.152</b>
<b>Valore di carico: migliaia di Euro</b>	<b>2.148</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>74 %</b>

La Società, messa in liquidazione volontaria nell'esercizio 2009, nel corso del 2012 ha proseguito l'attività di liquidazione.

### **Pontormo S.r.l.**

<b>Sede sociale:</b>	<b>Milano</b>
<b>Capitale sociale: migliaia di Euro</b>	<b>50</b>
<b>Valore di carico: migliaia di Euro</b>	<b>149</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>100 %</b>

La Società risulta ad oggi inattiva e chiude il proprio bilancio al 31 dicembre 2012 con una perdita di 11 migliaia di Euro e con un patrimonio netto di 150 migliaia di Euro.

### **Immobiliare Litorella S.r.l.**

<b>Sede sociale:</b>	<b>Milano</b>
<b>Capitale sociale: migliaia di Euro</b>	<b>10</b>
<b>Valore di carico: migliaia di Euro</b>	<b>1.735</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>100 %</b>

La Società possiede un'unità immobiliare ad uso ufficio nel comune di Milano con un valore di carico di circa 423 migliaia di euro. Nel corso dell'esercizio ha registrato ricavi relativi alla locazione dell'immobile di proprietà per circa 31 migliaia di euro, costi di produzione per circa 40 migliaia di euro, oneri finanziari per 2 migliaia di euro, oneri straordinari per circa 5 migliaia di euro ed oneri per imposte dell'esercizio per circa 5 migliaia di euro. Il bilancio al 31 dicembre 2012 chiude con una perdita di circa 21 migliaia di euro e un patrimonio netto di 112 migliaia di euro.

### **Iniziative Valorizzazioni Edili S.r.l.**

<b>Sede sociale:</b>	<b>Roma</b>
<b>Capitale sociale: migliaia di Euro</b>	<b>10</b>
<b>Valore di carico: migliaia di Euro</b>	<b>760</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>100 %</b>

La Società possiede un terreno situato nel Comune di Roma con un valore di carico di circa 2.765 migliaia di euro. Il bilancio al 31 dicembre 2012 chiude con una perdita pari a circa 52 migliaia di euro a seguito della quale il patrimonio netto risulta negativo per circa 35 migliaia di euro. Tale deficit patrimoniale verrà ripianato con rinuncia parziale dei crediti vantati nei confronti della controllata.

Il risultato dell'esercizio è principalmente dovuto agli oneri finanziari di circa 25 migliaia di euro maturati sul debito finanziario della Società e agli oneri per IMU di circa 15 migliaia di euro.

#### **Mizar S.r.l.**

<b>Sede sociale:</b>	<b>Roma</b>
<b>Capitale sociale:</b>	<b>migliaia di Euro 10</b>
<b>Valore di carico:</b>	<b>migliaia di Euro 196</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>100 %</b>

La Società possiede un terreno situato nel comune di Roma in carico a 865 migliaia di euro. Il bilancio al 31 dicembre 2012 chiude con una perdita di 22 migliaia di euro che verrà integralmente ripianata in sede di approvazione del bilancio. Il risultato dell'esercizio è principalmente dovuto agli oneri finanziari di circa 7 migliaia di euro maturati sul debito finanziario della Società ed ai costi di gestione di circa 15 migliaia di euro.

#### **Nuova Impresa Edificatrice Moderna S.r.l.**

<b>Sede sociale:</b>	<b>Roma</b>
<b>Capitale sociale:</b>	<b>migliaia di Euro 10</b>
<b>Valore di carico:</b>	<b>migliaia di Euro 808</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>100 %</b>

Il bilancio al 31 dicembre 2012 chiude con un utile di 46 migliaia di euro e un patrimonio netto di 4.605 migliaia di euro. Il risultato dell'esercizio è principalmente dovuto ai proventi finanziari di circa 43 migliaia di euro maturati sul credito finanziario della Società.

#### **Ristrutturazioni Edili Moderne S.r.l.**

<b>Sede sociale:</b>	<b>Roma</b>
<b>Capitale sociale:</b>	<b>migliaia di Euro 10</b>
<b>Valore di carico:</b>	<b>migliaia di Euro 0</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>100 %</b>

La Società possiede un terreno situato nel comune di Roma in carico a 773 migliaia di euro. A fronte della valutazione degli immobili detenuti, affidata ad esperto

indipendente, la controllata ha provveduto alla svalutazione dell'asset per un totale di circa 33 migliaia di euro.

La svalutazione sopra descritta ha contribuito in misura determinante alla perdita d'esercizio di 53 migliaia di euro a seguito della quale il patrimonio netto risulta negativo per 31 migliaia di euro. Tale deficit patrimoniale verrà ripianato con rinuncia parziale dei crediti vantati nei confronti della controllata.

### **Marina di Loano S.p.A.**

<b>Sede sociale:</b>	<b>Milano</b>
<b>Capitale sociale: migliaia di Euro</b>	<b>5.536</b>
<b>Valore di carico: migliaia di Euro</b>	<b>104.339</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>100 %</b>

La Società è titolare dell'iniziativa turistico-immobiliare relativa alla costruzione del nuovo porto di Loano (SV) attraverso una concessione demaniale con scadenza 2073.

I lavori sono conclusi ed e nel giugno 2012 è stato ottenuto il collaudo di tutte le strutture.

Al 31.12.2012 sono stati contrattualizzati 104 su 374 posti barca in affitto pluriennale e 286 su 454 posti barca in affitto annuale. Il controvalore di tali contratti è di circa 10,3 milioni di euro per le vendite pluriennali e di circa 2,3 milioni di euro annui per gli affitti annuali. Nel corso dell'anno è stato inaugurato lo Yacht Club che è già stato sede di significativi eventi quali la presentazione della squadra olimpica di vela che ha partecipato a Londra 2012. L'attuale contingenza economica e i provvedimenti legislativi in corso di attuazione hanno depresso la domanda di posti barca soprattutto in termini di allungamento del momento decisionale.

La Società ha affidato la valutazione dell'iniziativa portuale al 31.12.2012 ad un esperto indipendente. Tale valutazione non ha fatto emergere alcuna necessità di adeguare il valore di carico dell'asset.

La gestione 2012 ha risentito oltre che della contingenza come detto, anche del fatto che la struttura ha ottenuto il collaudo finale nel giugno 2012 e pertanto l'esercizio effettivo non ha avuto durata 12 mesi. La perdita di esercizio si attesta in circa 10,4 milioni di euro e il patrimonio netto al 31.12.2012 è pari a circa 100 milioni di euro.

### **Bramante S.r.l.**

<b>Sede sociale:</b>	<b>Milano</b>
<b>Capitale sociale: migliaia di Euro</b>	<b>10</b>
<b>Valore di carico: migliaia di Euro</b>	<b>1.722</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>100 %</b>

La Società è proprietaria di alcune aree nel Comune di Castelnuovo di Porto (Roma) ad un valore di carico di 547 migliaia di euro. Il bilancio al 31 dicembre 2012 chiude con una perdita di 18 migliaia di euro e un patrimonio netto di 410 migliaia di euro. Il risultato dell'esercizio è principalmente dovuto ai costi di gestione di circa 17 migliaia di euro.

#### **Masaccio S.r.l.**

<b>Sede sociale: Milano</b>	
<b>Capitale sociale: migliaia di Euro</b>	<b>10</b>
<b>Valore di carico: migliaia di Euro</b>	<b>89</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>100 %</b>

La Società risulta ancora inattiva in attesa di essere utilizzata quale veicolo per altre iniziative di sviluppo.

Il bilancio al 31 dicembre 2012 chiude con una perdita di 12 migliaia di euro e un patrimonio netto di 90 migliaia di euro.

#### **Trenno Ovest S.r.l.**

<b>Sede sociale: Torino</b>	
<b>Capitale sociale: migliaia di Euro</b>	<b>10</b>
<b>Valore di carico: migliaia di Euro</b>	<b>6.300</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>100 %</b>

La Società possiede un terreno in Milano, località Trenno, di circa 620 mila mq. Nel corso dell'esercizio ha registrato ricavi relativi alla locazione dell'area di proprietà per circa 13 migliaia di euro e costi di produzione per circa 42 migliaia di euro. Il bilancio al 31 dicembre 2012 chiude con una perdita di circa 28 migliaia di euro che verrà integralmente ripianata in sede di approvazione del bilancio.

#### **Cascine Trenno S.r.l.**

<b>Sede sociale: Torino</b>	
<b>Capitale sociale: migliaia di Euro</b>	<b>10</b>
<b>Valore di carico: migliaia di Euro</b>	<b>282</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>100 %</b>

La Società è proprietaria di un area agricola in Milano, di circa 90.000 mq.. Il bilancio al 31 dicembre 2012 chiude con una perdita di 51 migliaia di euro ed un patrimonio netto di 80 migliaia di euro. Il risultato dell'esercizio è principalmente dovuto agli oneri finanziari di circa 9 migliaia di euro maturati sul debito finanziario della Società ed ai costi di gestione di circa 43 migliaia di euro.

### **Meridiano Primo S.r.l.**

<b>Sede sociale:</b>	<b>Torino</b>
<b>Capitale sociale: migliaia di Euro</b>	<b>10</b>
<b>Valore di carico: migliaia di Euro</b>	<b>58</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>100 %</b>

Nell'esercizio 2012 è stata inattiva, chiudendo con una perdita di esercizio di 15 migliaia di euro ed un patrimonio netto di 58 migliaia di euro.

### **Meridiano Secondo S.r.l.**

<b>Sede sociale:</b>	<b>Torino</b>
<b>Capitale sociale: migliaia di Euro</b>	<b>10</b>
<b>Valore di carico: migliaia di Euro</b>	<b>2.014</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>100 %</b>

La Società partecipa al progetto di riqualificazione dell'area in Milano denominata "Garibaldi-Repubblica".

Nel corso del 2012 la Società ha proseguito l'attività rivolta alla valorizzazione dell'area di proprietà sita in Milano, via Melchiorre Gioia angolo viale Don Sturzo. La Società ha affidato la valutazione dell'area al 31.12.2012 ad un esperto indipendente che ha portato ad una svalutazione per circa 540 migliaia di euro.

Di concerto con gli altri operatori del progetto di riqualificazione dell'area Garibaldi-Repubblica, la Società ha ottenuto la modifica della destinazione urbanistica da uso ricettivo a destinazione residenziale dell'area di proprietà. Ad oggi risultano eseguite parte delle opere di cantieramento e di messa in sicurezza dell'area.

Il bilancio al 31 dicembre 2012 chiude con una perdita di 789 migliaia di euro ed un patrimonio netto di 2.002 migliaia di Euro. Il risultato dell'esercizio è principalmente dovuto agli oneri finanziari di circa 440 migliaia di euro maturati sui debiti finanziari e all'adeguamento al fair value del valore di carico dell'area sopra citata.

### **Meridiano Bellarmino S.r.l.**

<b>Sede sociale:</b>	<b>Torino</b>
<b>Capitale sociale: migliaia di Euro</b>	<b>10</b>
<b>Valore di carico: migliaia di Euro</b>	<b>34.373</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>100 %</b>

La Società possiede un area edificabile nel comune di Milano della superficie di circa 170.000 mq. con una potenzialità edificatoria di circa 300.000 mc. Il valore di carico

dell'area è pari a 32.794 migliaia di euro.

Il Bilancio al 31 dicembre 2012 chiude con un perdita di 503 migliaia di euro ed un patrimonio netto di 31.206 migliaia di Euro. Il risultato dell'esercizio è principalmente dovuto agli oneri finanziari di circa 13 migliaia di euro maturati sul debito finanziario della Società e agli oneri di gestione di circa 455 migliaia di euro.

#### **Meridiano Bruzzano S.r.l.**

<b>Sede sociale: Torino</b>	
<b>Capitale sociale: migliaia di Euro</b>	<b>10</b>
<b>Valore di carico: migliaia di Euro</b>	<b>4.748</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>100 %</b>

La Società è proprietaria di un'area edificabile nel comune di Milano con potenzialità di edificazione di circa 120.000 mc.. Il valore contabile dell'area è pari a 5.731 migliaia di euro. Il bilancio al 31 dicembre 2012 chiude con una perdita di 1.154 migliaia di euro ed un patrimonio netto di 4.749 migliaia di euro. La Società ha affidato la valutazione dell'area al 31.12.2012 ad un esperto indipendente. A fronte di tale stima la Società ha provveduto alla svalutazione dell'asset per un totale di circa 1.072 migliaia di euro.

#### **Insedimenti Avanzati nel Territorio I.A.T. S.p.A.**

<b>Sede sociale: Milano</b>	
<b>Capitale sociale: migliaia di Euro</b>	<b>2.580</b>
<b>Valore di carico: migliaia di Euro</b>	<b>39.703</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>100 %</b>

La Società possiede aree edificabili nel comune di Milano con potenzialità edificatorie di circa 540.000 mc.. Il valore contabile delle aree è pari a 39.463 migliaia di euro. Il bilancio al 31 dicembre 2012 chiude con una perdita di 338 migliaia di euro ed un patrimonio netto di 34.225 migliaia di euro.

#### **S.E.I.S. S.p.a.**

<b>Sede sociale: Cagliari</b>	
<b>Capitale sociale: migliaia di Euro</b>	<b>3.878</b>
<b>Valore di carico: migliaia di Euro</b>	<b>11.999</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>51,66 %</b>

La Società è proprietaria di un compendio immobiliare ubicato sull'isola della Maddalena e composto da 134 unità immobiliari ad uso abitativo e da terreni. Tale

compendio immobiliare ha attualmente un valore di carico di 37.727 migliaia di euro, derivante anche dalla rivalutazione effettuata nel corso dell'esercizio 2008 ai sensi dell'art. 15, commi dal 16 al 23 del D.L. 26/11/08 n. 185. Il bilancio 2012 chiude con una perdita di 635 migliaia di euro e un patrimonio netto di 30.587 migliaia di Euro. È allo studio della società un ipotesi di valorizzazione del compendio immobiliare tramite interventi di manutenzione volti ad una cessione in via frazionata del compendio stesso.

### **Carpaccio S.r.l.**

<b>Sede sociale:</b>	<b>Milano</b>
<b>Capitale sociale:</b>	<b>migliaia di Euro 10</b>
<b>Valore di carico:</b>	<b>migliaia di Euro 0</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>100 %</b>

Nell'esercizio 2012 la società è rimasta inattiva, chiudendo con una perdita di esercizio di 11 migliaia di euro a seguito della quale il patrimonio netto risulta negativo. Tale deficit patrimoniale verrà ripianato in sede di approvazione del bilancio.

### **Società Collegate**

#### **Funivie Piccolo San Bernardo S.p.A.**

<b>Sede sociale:</b>	<b>La Thuile (AO)</b>
<b>Capitale sociale:</b>	<b>migliaia di Euro 9.213</b>
<b>Valore di carico:</b>	<b>migliaia di Euro 3.068</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>27,38 %</b>

La Società gestisce gli impianti di risalita siti a La Thuile (AO). Il bilancio al 30 giugno 2012 ha chiuso con un utile di 3 migliaia di euro ed un patrimonio netto di 11.203 migliaia di euro.

#### **Progetto Alfiere S.p.A.**

<b>Sede sociale:</b>	<b>Roma</b>
<b>Capitale sociale:</b>	<b>migliaia di Euro 4.740</b>
<b>Valore di carico:</b>	<b>migliaia di Euro 901</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>19 %</b>

Immobiliare Fondiaria SAI Srl, attraverso la società Progetto Alfiere SpA in partnership con Lamaro Appalti SpA, Fondo Beta, Met Development SpA (ex Maire Engineering S.p.A), Eurospazio s.r.l. e Astrim S.p.A., ha partecipato all'acquisto di

una quota rappresentativa del 50% del capitale sociale della Alfiere SpA, proprietaria del complesso immobiliare denominato "Torri dell'EUR", sito in Roma. La restante parte del capitale sociale è detenuto da Fintecna Immobiliare (controllata al 100% da Fintecna SpA, a sua volta interamente controllata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze).

A seguito dell'istruttoria svolta dagli uffici comunali sul progetto presentato dalla Società in data 30 luglio 2009 al IX dipartimento del Comune di Roma, in data 29 marzo 2011 il Comune di Roma ha inviato alla Società una comunicazione in merito al rilascio del Permesso di Costruire, indicando gli oneri da versare – anche in forma rateale – per il connesso ritiro. Gli oneri ammontano complessivamente a circa 33 milioni di Euro. L'edificio attualmente esistente verrà demolito solo a seguito rilascio del ritiro e del pagamento della prima rata degli oneri (circa 4 milioni di euro).

Nel corso dell'anno sono stati fatti degli approfondimenti circa una migliore valorizzazione dell'iniziativa che hanno portato i soci della società Alfiere a valutare sia l'ipotesi di conferire il fabbricato ad un fondo immobiliare gestito da una società di gestione risparmio terza sia quella della riqualificazione diretta ad uffici (attuale destinazione) previa la ricerca di potenziali conduttori. Nello specifico sono state avviate delle trattative con più soggetti, ad oggi ancora in corso, al fine di ottenere un'offerta vincolante soddisfacente.

Nel corso dell'anno Immobiliare Fondiaria-Sai Srl ha versato l'importo di circa 0,4 milioni di Euro a titolo di finanziamento soci.

A seguito del peggioramento delle prospettive economiche dell'iniziativa sottostante la nostra Società ha provveduto a svalutare il credito da finanziamento vantato nei confronti di Progetto Alfiere Spa per 0,6 milioni di euro oltre ai 3,7 milioni di euro già svalutati nel corso del 2011.

### **Butterfly AM Sarl**

<b>Sede sociale:</b>	<b>Milano</b>
<b>Capitale sociale:</b>	<b>migliaia di Euro 29</b>
<b>Valore di carico:</b>	<b>migliaia di Euro 6.769</b>
<b>Quota di possesso:</b>	<b>28,57 %</b>

Il Gruppo partecipa alla Società con una quota pari al 28,57% del capitale sociale.

La Società risulta ad oggi titolare di n°. 126.223 quote del fondo "Beta Immobiliare fondo comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" istituito e gestito da Idea Fimit Sgr. Nel corso dell'esercizio il fondo Beta ha proseguito la gestione e valorizzazione del proprio portafoglio immobiliare. Il processo di dismissione avviato nel corso del mese di ottobre 2011 da parte di Idea Fimit Sgr e concluso nel mese di

maggio 2012 non ha portato alla formalizzazione di alcuna offerta di acquisto. Idea Fimit Sgr ha avviato quindi un processo di rinegoziazione dei canoni di locazione dell'intero portafoglio immobiliare di proprietà di Beta al fine di rendere gli immobili di maggior interesse commerciale.

### **Attività finanziaria**

Nel corso dell'esercizio la Società ha rimborsato parte dei versamenti effettuati dal socio unico per circa 20 milioni di euro.

### **Patrimonio Netto**

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2012 risulta pari a 359,2 milioni di euro.

Il capitale sociale risulta pari a Euro 20.000, interamente detenuto da Fondiaria Sai SpA.

### **Azioni proprie o della Società controllante**

La Società non detiene nel proprio portafoglio quote proprie o azioni della controllante, né direttamente né per il tramite delle società controllate.

### **Operazioni con imprese controllate, collegate, controllanti e infragruppo.**

Le principali operazioni che hanno dato luogo a ricavi sono riconducibili a locazioni immobiliari, mentre le principali voci di costo sono riferite a manutenzione sui fabbricati di proprietà e consulenze tecniche ed amministrative. Le operazioni con le società controllate e collegate sono avvenute a normali condizioni di mercato, di esse si fornisce ampio dettaglio nella Nota Integrativa parte integrante del bilancio al 31 dicembre 2012.

Di seguito si riportano i principali rapporti di credito/debito, esistenti al 31 dicembre 2012, e le principali componenti reddituali dell'esercizio 2012:

Importi in Euro

<b>Conto economico</b>	<b>Ricavi</b>	<b>Costi per servizi</b>	<b>Oneri finanziari</b>	<b>proventi finanziari</b>
Società controllanti	214.595	(24.408)	-	-
Società controllate	-	-	(43.315)	383.948
Società collegate	-	-	-	-
Società infragruppo	1.201.988	(359.649)	-	45.488
<b>Totale</b>	<b>1.416.583</b>	<b>(384.057)</b>	<b>(43.315)</b>	<b>429.436</b>
<b>Totale a bilancio</b>	<b>2.040.536</b>	<b>(2.667.990)</b>	<b>(83.215)</b>	<b>439.880</b>
<b>Incidenza</b>	<b>69%</b>	<b>14%</b>	<b>52%</b>	<b>98%</b>

<b>Stato patrimoniale</b>	<b>Debiti</b>	<b>Crediti</b>	<b>Disponibilità</b>
Società controllanti	(127.404)	180.061	-
Società controllate	(4.970.292)	52.186.985	-
Società collegate	-	2.652.571	-
Società infragruppo	(159.046)	3.341.537	8.051.086
<b>Totale</b>	<b>(5.256.742)</b>	<b>58.361.154</b>	<b>8.051.086</b>
<b>Totale a bilancio</b>	<b>(7.866.740)</b>	<b>72.481.192</b>	<b>8.082.456</b>
<b>Incidenza</b>	<b>67%</b>	<b>81%</b>	<b>100%</b>

### **Sedi secondarie della Società**

Nel corso del mese di febbraio 2012 è stata chiusa un'unità locale in Milano, Via Locatelli 1 ed è stata aperta un'unità locale in Milano – Via Senigallia 18/2.

### **Corporate Governance – Attività di Direzione e Coordinamento**

Ad inizio esercizio la Società era soggetta alla Direzione e Coordinamento del Gruppo Fondiaria – SAI, e tale situazione si era concretizzata nell'adesione al consolidato fiscale e al consolidato IVA di Gruppo. Tali adesioni erano volte all'ottimizzazione della fiscalità diretta e indiretta della Società.

A seguito della sottoscrizione da parte di Unipol Gruppo Finanziario S.p.A. ("UGF") dell'aumento di capitale ad essa riservato di Premafin Finanziaria - Holding di Partecipazioni S.p.A. ("Premafin HP"), in data 19 luglio 2012 la stessa UGF ha acquisito il controllo di Premafin HP e, quindi, indirettamente di Fondiaria-SAI S.p.A. e delle società da questa controllate.

In data 14 novembre 2012, il Consiglio di Amministrazione di UGF ha deliberato l'avvio dello svolgimento dell'attività di direzione e coordinamento, ai sensi degli artt. 2497 e ss. del codice civile, nei confronti di Fondiaria-SAI S.p.A. e delle società da questa controllate. Immobiliare Fondiaria Sai Srl è altresì entrata a far parte del Gruppo Assicurativo Unipol, iscritto all'albo dei gruppi assicurativi presso l'Ivass al n. 046. In riferimento a quanto richiesto dall'art.2497 bis del C.C. si rimanda a quanto più ampiamente esposto nelle Nota Integrativa parte integrante al presente Bilancio.

A seguito del cambiamento dell'azionista di riferimento gli amministratori in carica hanno rassegnato le loro dimissioni e in data 19 dicembre 2012 l'assemblea dei soci ha deliberato di fissare in 3 il numero degli amministratori e di nominare i nuovi Amministratori per il triennio 2012/2014 e cioè fino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014.

Nel corso dell'esercizio la Società ha partecipato al consolidato fiscale e al consolidato IVA del Gruppo Fondiaria-Sai.

## **Sentenza dichiarativa di fallimento di Imco S.p.A. in liquidazione e Sinergia Holding di Partecipazioni S.p.A. in liquidazione**

In data 14 giugno 2012 è stata emessa dal Tribunale di Milano la sentenza di fallimento nei confronti di Im.Co S.p.A. in liquidazione ("Imco") nonché di Sinergia Holding di partecipazioni S.p.A. ("Sinergia") in liquidazione. La Società vanta un credito verso Im.Co per nominali 23,3 milioni di euro relativo agli acconti già versati per l'iniziativa di San Pancrazio Parmense (PR). Tale credito, al netto del fondo svalutazione crediti, ammonta alla data di chiusura dell'esercizio 2012 a 7,8 milioni di euro. La dichiarazione di fallimento espone quindi la Società al rischio di perdere il diritto alla consegna dell'immobile in corso di realizzazione, rimanendo creditrice delle somme versate a titolo di acconto.

La Società ha proceduto alla presentazione della domanda di insinuazione nel passivo fallimentare per l'importo totale del credito vantato, richiesta accolta favorevolmente dal Tribunale di Milano.

Alcune società del Gruppo Fondiaria SAI hanno ricevuto da parte delle società del Gruppo IMCO-Sinergia richieste di pagamento per lavori/attività di progettazione e costruzione. In particolare per Immobiliare Fondiaria-Sai il fornitore I.CE.IN SpA ha richiesto un conguaglio per lavorazioni aggiuntive effettuate rispetto a quanto contrattualizzato in riferimento ai fabbricati siti in Milano, via C. Musatti per un ammontare complessivo di circa 1,4 milioni di Euro oltre IVA. La Società, pur avendo rilevato il relativo costo, non ritiene giustificata tale richiesta e sta difendendo le proprie ragioni nell'ambito del contenzioso legale instaurato dal fornitore.

IM.CO SpA ha richiesto un conguaglio per le lavorazioni aggiuntive effettuate rispetto a quanto contrattualizzato in riferimento all'acquisto di cosa futura in S. Pancrazio Parmense per un importo di circa 14,8 milioni di euro.

Le richieste sono state respinte.

Infine è pervenuta alla Società diffida dal legale del fallimento di IM.CO SpA che ha richiesto il pagamento di Euro 276 migliaia di euro a fronte di una fattura registrata da Immobiliare Fondiaria-Sai per 378 migliaia di euro per le opere eseguite dall'attrice nel 2008 presso il Tanka Golf di Villasimius (a quel tempo di proprietà di Immobiliare Lombarda Spa).

Questi contenziosi vengono seguiti attraverso le direttive e il coordinamento dell'ufficio legale di Gruppo.

### **Attività di ricerca e sviluppo**

La Società non ha intrapreso nell'esercizio alcuna attività di ricerca e sviluppo.

### **Informazioni su ambiente e personale**

La Società, nell'esercizio della sua attività, non ha dovuto affrontare particolari criticità dal punto di vista ambientale.

La Società ha avuto per tutto l'esercizio alle proprie dipendenze una risorsa con funzioni amministrative.

### **Descrizione dei principali rischi ed incertezze**

I rischi principali che si prevede dovranno essere affrontati dalla Società nel 2013 sono quelli legati alle limitate prospettive di crescita del settore immobiliare.

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo il 31 Dicembre 2012**

#### **Commissario *ad acta* e Azione di responsabilità**

In data 19 marzo 2012 il Collegio Sindacale di Fondiaria SAI S.p.A. ha riferito in merito ad una denuncia presentata ai sensi dell'articolo 2408 secondo comma del codice civile in merito a fatti potenzialmente censurabili declinati all'interno della denuncia presentata in data 17 ottobre 2011 da Amber Capital Investment. Nel contesto di tale denuncia sono stati richiesti chiarimenti in merito anche a talune operazioni immobiliari con parti correlate, alle consulenze immobiliari prestate nel tempo dall'Ing. Salvatore Ligresti ed ai corrispettivi liquidati per prestazioni di servizi da società riconducibili alla famiglia Ligresti. L'ISVAP, con nota del 15 giugno 2012, aveva riscontrato la presenza di gravi irregolarità nella gestione della Capogruppo rilevanti ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 229 del d.lgs. 7 settembre 2005 n. 209, che prevede in particolare la possibilità per ISVAP di nominare un commissario ad acta.

In data 12/09/2012, l'ISVAP ha ritenuto che le azioni prospettate o poste in essere dalla Capogruppo non siano state idonee a determinare un mutamento della situazione che ha condotto alle contestazioni di cui alla richiamata propria nota del 15 giugno 2012, perdurando – ad avviso dell'Istituto – l'inerzia di Fondiaria SAI nel far cessare le violazioni contestate e nel rimuovere i relativi effetti. Pertanto, ISVAP - ritenuti sussistenti i presupposti di cui all'art. 229 del D.Lgs. 7 settembre 2005 n. 209 – ha nominato ai sensi della predetta norma il prof. Matteo Caratozzolo quale commissario ad acta di Fondiaria SAI, anche nella sua qualità di capogruppo, con l'incarico di porre in essere i seguenti atti, necessari per rendere la gestione conforme alla legge:

1) con riguardo alle operazioni oggetto di contestazione nella nota ISVAP n° 32-12-000057 del 15 giugno 2012, considerate non solo singolarmente ma nella loro globalità:



- individuare specificatamente i soggetti responsabili delle operazioni medesime compiute in danno di Fondiaria-SAI e delle società dalla stessa controllate;
- determinare il danno riconducibile all'operato e alle omissioni dolose o colpose dei predetti soggetti in tutte le sue varie componenti;

2) in esito ed in conseguenza agli atti di cui al punto 1), promuovere o far promuovere ogni iniziativa anche giudiziale necessaria in Fondiaria-SAI e nelle sue società controllate, idonea a salvaguardare e reintegrare il patrimonio di Fondiaria-SAI e delle società controllate, in relazione alle operazioni contestate;

3) esercitare, per le finalità di cui ai punti 1) e 2), i poteri che spettano a Fondiaria-SAI quale Capogruppo e quale Socio nelle assemblee delle società controllate.

In questo contesto la Società ha fornito al Commissario ad acta tutta la documentazione dal medesimo richiesta.

In data 14 marzo scorso l'assemblea ordinaria dei soci ha deliberato, su proposta del Commissario ad acta, le azioni di responsabilità nei confronti di un ex amministratore e di altri soggetti individuati quali amministratori in fatto e in diritto della controllata Meridiano Secondo S.r.l., indipendentemente dalle particolari cariche rivestite e quand'anche non formalmente in carica.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nel corso del 2013 la Società proseguirà nell'attività di valorizzazione del patrimonio, detenuto sia direttamente che indirettamente attraverso le partecipazioni in portafoglio secondo le linee strategiche definite dalla direzione e coordinamento di Gruppo.

### **Destinazione del risultato**

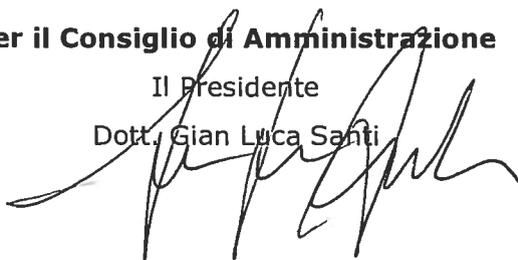
Signori Azionisti,

vi invitiamo ad approvare il bilancio nella forma sottopostaVi, invitandoVi altresì alla integrale copertura sia della perdita di esercizio pari a Euro 19.269.517,64 che delle perdite esercizi precedenti pari a 119.869.509,43, mediante l'utilizzo delle riserve di patrimonio disponibili.

**Per il Consiglio di Amministrazione**

Il Presidente

Dott. Gian Luca Santi



Torino, 27 marzo 2013

**IMMOBILIARE FONDIARIA SAI S.R.L. a Socio Unico**  
**Bilancio al 31 Dicembre 2012**  
**STATO PATRIMONIALE**

<b>ATTIVO</b>	<b>al 31 Dicembre 2012</b>	<b>al 31 Dicembre 2011</b>
<b>A. CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>I. Immobilizzazioni Immateriali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1) Costi di Impianto e di ampliamento	0	0
7) Altre	0	0
<b>II. Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>67.515.380</b>	<b>91.718.156</b>
1) Terreni e fabbricati	67.466.443	80.003.223
2) Impianti e macchinari	47.327	71.047
4) Altri beni	1.610	1.886
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	11.642.000
<b>III. Immobilizzazioni Finanziarie</b>		
<b>1) Partecipazioni</b>	<b>222.161.179</b>	<b>156.044.326</b>
a) in imprese controllate	211.424.175	107.544.901
b) in imprese collegate	10.737.004	48.499.425
c) in altre imprese	0	0
<b>2) Crediti</b>	<b>110</b>	<b>110</b>
a) verso imprese controllate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
d) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	110	110
<b>3) Altri titoli</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B. IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>289.676.669</b>	<b>247.762.592</b>
<b>I. Rimanenze</b>		
<b>II. Crediti</b>		
<b>1) Verso clienti</b>	<b>3.376.507</b>	<b>2.069.574</b>
esigibili entro l'esercizio successivo	3.376.507	2.069.574
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>2) Verso imprese controllate</b>	<b>52.186.985</b>	<b>146.894.413</b>
esigibili entro l'esercizio successivo	26.599	26.599
esigibili oltre l'esercizio successivo	52.160.386	146.867.814
<b>3) Verso imprese collegate</b>	<b>2.652.571</b>	<b>2.826.189</b>
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.652.571	2.826.189
<b>4) Verso imprese controllanti</b>	<b>180.061</b>	<b>2.704.355</b>
esigibili entro l'esercizio successivo	180.061	2.704.355
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>4 bis) Crediti tributari</b>	<b>0</b>	<b>382</b>
esigibili entro l'esercizio successivo	0	382
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>4 ter) Imposte anticipate</b>	<b>6.221.946</b>	<b>6.215.895</b>
esigibili entro l'esercizio successivo	6.221.946	6.215.895
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>5) Verso altri</b>	<b>7.863.122</b>	<b>345</b>
esigibili entro l'esercizio successivo	21.122	345
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.842.000	0
<b>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1) Partecipazioni in imprese controllate	0	0
3) Altre partecipazioni	0	0
5) Azioni proprie	0	0
6) Altri titoli	0	0
<b>IV. Disponibilità liquide</b>	<b>8.052.456</b>	<b>3.298.415</b>
1) Depositi bancari e postali	8.052.323	3.297.513
3) Denaro e valori in cassa	133	902
<b>C. ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>80.533.648</b>	<b>164.009.567</b>
<b>D. RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>	<b>0</b>	<b>143</b>
<b>ATTIVO</b>	<b>370.210.317</b>	<b>411.772.302</b>

f

**Immobiliare Fondiaria Sai Srl a Socio Unico**  
**Bilancio al 31 Dicembre 2012**  
**STATO PATRIMONIALE**

<b>PASSIVO</b>	<b>al 31 Dicembre 2012</b>		<b>al 31 Dicembre 2011</b>	
I. Capitale sociale		20.000		20.000
IV. Riserva legale		0		0
VII. Altre riserve		500.056.170		519.706.170
VIII. Utili (perdite) a nuovo		(119.869.509)		(34.346.529)
IX. Utile (perdita) dell'esercizio		(19.269.518)		(85.522.980)
<b>A. PATRIMONIO NETTO</b>		<b>360.937.143</b>		<b>399.856.661</b>
2) Fondi per Imposte		0		0
3) Altri		1.402.033		1.385.018
<b>B. FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>		<b>1.402.033</b>		<b>1.385.018</b>
<b>C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>		<b>4.401</b>		<b>841</b>
4) Debiti verso banche				
- Esigibili entro l'esercizio successivo		0		3.200.000
- Esigibili oltre l'esercizio successivo		0		0
5) Debiti verso altri finanziatori				
- Esigibili entro l'esercizio successivo		0		0
- Esigibili oltre l'esercizio successivo		0		0
6) Accounti				
- Esigibili entro l'esercizio successivo		0		0
- Esigibili oltre l'esercizio successivo		0		0
7) Debiti verso fornitori				
- Esigibili entro l'esercizio successivo		2.599.360		1.116.788
- Esigibili oltre l'esercizio successivo		0		0
9) Debiti verso Imprese controllate				
- Esigibili entro l'esercizio successivo		4.970.292		6.017.192
- Esigibili oltre l'esercizio successivo		0		0
10) Debiti verso Imprese collegate				
- Esigibili entro l'esercizio successivo		0		0
- Esigibili oltre l'esercizio successivo		0		0
11) Debiti verso Imprese controllanti				
- Esigibili entro l'esercizio successivo		127.404		638
- Esigibili oltre l'esercizio successivo		0		0
12) Debiti tributari				
- Esigibili entro l'esercizio successivo		1.994		2.555
- Esigibili oltre l'esercizio successivo		0		0
13) Debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale				
- Esigibili entro l'esercizio successivo		4.721		2.360
- Esigibili oltre l'esercizio successivo		0		0
14) Altri debiti				
- Esigibili entro l'esercizio successivo		29.511		34.510
- Esigibili oltre l'esercizio successivo		133.458		153.458
<b>D. DEBITI</b>		<b>7.866.740</b>		<b>10.527.501</b>
<b>E. RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>		<b>0</b>		<b>2.282</b>
<b>PASSIVO</b>		<b>370.210.317</b>		<b>411.772.302</b>

<b>CONTI D'ORDINE</b>	<b>al 31 Dicembre 2012</b>		<b>al 31 Dicembre 2011</b>	
<b>Garanzie reali prestate dalla Società a favore di terzi</b>				
- Ipoteche iscritte su immobili di proprietà		19.200.000		19.200.000
- pegno su titoli di nostra proprietà		8.079.708		10.491.708
- vincoli su altre attività iscritte nell'attivo		0		0
<b>Altre garanzie prestate dalla Società a favore di terzi</b>				
- fidejussioni a favore di terzi nell'interesse di controllate		2.701.345		9.761.162
- Altri impegni		0		0
<b>Garanzie prestate da terzi nell'interesse della Società</b>				
- fidejussioni per obblighi contrattuali su vendite		0		0
<b>Impegni</b>				
- Acquisti di cosa futura		0		4.930.000
<b>CONTI D'ORDINE</b>		<b>29.981.053</b>		<b>44.382.870</b>

**IMMOBILIARE FONDIARIA SAI SRL A SOCIO UNICO**  
**Bilancio al 31 Dicembre 2012**

**CONTO ECONOMICO**

	al 31 Dicembre 2012		al 31 Dicembre 2011	
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		1.533.487		1.476.518
2) Variazione delle rimanenze		0		0
5) Altri ricavi e proventi		507.049		123.912
<b>A. VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>2.040.536</b>		<b>1.600.430</b>
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		0		300
7) Per servizi		2.667.990		1.382.239
8) Per godimento di beni di terzi		0		0
9) Per il personale:				
a) Salari e stipendi		54.930		11.811
b) Oneri sociali		16.498		3.535
c) Trattamento di fine rapporto		3.563		841
e) Altri costi		143	75.134	30
16.217				
10) Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		0		0
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		1.409.937		1.674.878
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		8.334.839		27.740.189
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell' attivo circolante		4.360.338	14.105.114	3.700.000
33.115.066				
12) Accantonamenti a fondi rischi		20.000		8.000
14) Oneri diversi di gestione		847.205		525.781
<b>B. COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>17.715.443</b>		<b>35.047.603</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>(15.674.907)</b>		<b>(33.447.174)</b>
15) Proventi da partecipazioni				
a) Dividendi ed altri proventi da imprese controllate		0		0
b) Dividendi ed altri proventi da imprese collegate		0		0
c) Dividendi ed altri proventi da altre imprese		0	0	0
16) Altri proventi finanziari				
b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		0		0
c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		0		0
d) Proventi diversi dai precedenti				
- Interessi e commissioni da imprese controllate		383.948		1.831.567
- Interessi e commissioni da altri e proventi vari		55.932	439.880	56.857
1.888.424				
17) Interessi ed altri oneri finanziari				
- Verso imprese controllate		(43.315)		(55.141)
- Verso imprese collegate		0		0
- Altri		(39.900)	(83.215)	(112.276)
(167.417)				
<b>C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>		<b>356.665</b>		<b>1.721.007</b>
18) Rivalutazioni				
a) di partecipazioni		0		0
19) Svalutazioni				
a) di partecipazioni		(11.892.385)		(53.696.000)
c) di titoli att. circ. che non costituiscono partecipazioni		0		0
<b>D. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>(11.892.385)</b>		<b>(53.696.000)</b>
20) Proventi		7.935.058		0
21) Oneri		0		0
<b>E. PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>		<b>7.935.058</b>		<b>0</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>(19.275.569)</b>		<b>(85.422.166)</b>
22) IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO				
- Correnti		0		0
- differite		6.051		(100.813)
<b>26) UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO</b>		<b>(19.269.518)</b>		<b>(85.522.979)</b>

## Nota integrativa al Bilancio al 31 Dicembre 2012

### Principi Generali

Il bilancio d'esercizio è stato redatto in conformità alla normativa del vigente C.C. ed è costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa. La Nota Integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi e, in taluni casi, un'integrazione dei dati di bilancio.

Vengono inoltre fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Come richiesto dall'art. 2427 c.c., si informa che non vi sono beni nel patrimonio aziendale oggetto di rivalutazione per conguaglio monetario.

La Società non predispone il bilancio consolidato avvalendosi dell'esenzioni previste dall'art. 27 comma 1° e comma 3° del decreto legislativo 127/91.

Tutti i valori, ove non diversamente indicato, sono espressi in migliaia Euro.

### Criteri di valutazione

#### Principali criteri di valutazione

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del Bilancio al 31 Dicembre 2012, in osservanza dell'art. 2426 C.C., sono qui di seguito descritti.

#### Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo d'acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto degli ammortamenti e delle eventuali perdite di valore accumulate determinati secondo le modalità descritte nel seguito. La valutazione dei fabbricati e dei terreni supportata da perizie effettuate da un perito indipendente.

Il valore delle immobilizzazioni materiali viene rettificato in caso di perdite di valore ritenute durevoli. I costi di manutenzione sono addebitati integralmente a conto economico tranne quelli avente natura incrementativa che sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati.

I fabbricati ad uso non abitativo e tutte le altre immobilizzazioni materiali sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base di aliquote determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni. Le aliquote adottate sono riportate nella sezione relativa alle note di commento dell'attivo.

#### Immobilizzazioni finanziarie

Sono iscritte al costo di acquisto, eventualmente svalutate in caso di perdita ritenuta durevole di valore.

Le immobilizzazioni finanziarie, precedentemente svalutate, relativamente alle quali vengano meno le ragioni che avevano reso necessaria la svalutazione, vengono ripristinate al costo originario.

#### Crediti

I crediti sono esposti in bilancio al presunto valore di realizzo. L'eventuale svalutazione viene effettuata mediante apposito fondo svalutazione, esposto a diretta rettifica degli stessi.

#### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale.



### **Ratei e risconti**

Sono iscritte in tale voce quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, secondo il principio della competenza temporale.

### **Fondi per rischi ed oneri**

I Fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o passività, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura del periodo di riferimento non ne era determinabile l'esatto ammontare o la data di pagamento. Detti stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione della Società.

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Viene stanziato per coprire l'intero importo maturato a favore dei dipendenti in conformità alla legislazione vigente e ai contratti collettivi di lavoro. Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

### **Debiti**

I debiti sono iscritti al valore nominale.

### **Riconoscimento dei ricavi**

I corrispettivi delle prestazioni effettuate sono stati iscritti in bilancio in base alle prestazioni effettivamente fornite ed in base al principio di competenza temporale.

### **Costi**

I costi e gli oneri sono contabilizzati secondo i criteri della competenza temporale, della correlazione ai ricavi e della prudenza.

### **Imposte sul reddito del periodo**

Sono iscritte sulla base della stima del reddito imponibile determinato conformemente alle vigenti disposizioni di legge. In caso di tassazione anticipata o differita, le relative imposte sono determinate sulle differenze temporanee tra valore di bilancio e valore fiscale di attività e passività.

Le imposte differite attive e passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nell'esercizio in cui tali attività si realizzeranno o tali passività si estingueranno, considerando le aliquote in vigore o quelle già emanate alla data di bilancio.

Le imposte anticipate sono rilevate solo se c'è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad utilizzare.

La Società partecipa al consolidato fiscale nazionale, le cui regole di applicazione sono state rinnovate nel corso dell'esercizio 2012 per il triennio 2011/2013, ai sensi degli artt. 117 e ss. del Tuir.

### **Conti d'ordine**

I rischi relativi a garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui sono stati indicati nei conti d'ordine per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata.

Gli impegni sono stati indicati nei conti d'ordine al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.

### **Operazioni Intragruppo**

Le operazioni con la Società Controllante e con le società facenti capo alla compagine azionaria di riferimento, sono state effettuate alle normali condizioni di mercato e sono evidenziate nei commenti delle specifiche voci del bilancio d'esercizio.

### **Deroghe ai sensi del IV comma art. 2423**

Si precisa che non si è proceduto a deroghe ai sensi dell'art. 2423 C.C.

**COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO**

**IMMOBILIZZAZIONI**

**IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

**Terreni e fabbricati**

La voce "Terreni e Fabbricati", è costituita dal valore di carico, al netto degli ammortamenti e delle svalutazioni di immobili, terreni ed aree edificabili di proprietà della Società.

La composizione e le variazioni subite dalla voce in oggetto, sono le seguenti:

	al 31 dicembre 2011	Increment i	Decrement i	al 31 dicembre 2012
Immobili ad uso di terzi	81.971	0	(2.851)	79.120
Altri immobili	19.644	0	0	19.644
<b>Totale Lordo</b>	<b>101.615</b>	<b>0</b>	<b>(2.851)</b>	<b>98.764</b>
Fondi di Ammortamento	(3.532)	(1.386)	0	(4.918)
Fondo Rettificativo (Svalutazioni)	(18.080)	(8.335)	35	(26.380)
<b>Totale Netto</b>	<b>80.003</b>	<b>(9.721)</b>	<b>(2.816)</b>	<b>67.466</b>

La voce "Immobili ad Uso terzi" è comprensiva degli immobili a destinazione ufficio/commerciali ed abitativo e più in dettaglio :

<b>Destinazione d'uso</b>	
Residenziale	4.535
Uffici/Commerciale	52.987
<b>Totale lordo</b>	<b>57.522</b>

Il decremento deriva dalla cessione effettuata a soggetto terzo dell'immobile sito in Napoli - Via Nevio 102 per un valore di 3.200 migliaia di euro realizzando una plusvalenza di circa 384 migliaia di euro.

La voce "Altri immobili" comprende i terreni diversi fra cui terreno sito in Comune Villasimius (CA) e l'area edificabile sita nel Comune di Zoagli Località Rovara.

Il "Fondo Rettificativo Svalutazioni" si riferisce all'allineamento al valore di mercato di parte del patrimonio immobiliare. Le valutazioni sono supportate da perizie effettuate da esperti indipendenti. Alla chiusura dell'esercizio per alcuni immobili il valore di carico al costo risultava superiore alla valutazione fatta dagli esperti indipendenti, pertanto la Società ha provveduto ad allineare i valori di carico a tali minori valori rilevando complessivamente svalutazioni per circa 8.335 migliaia di euro.

Occorre infine rilevare che le valutazioni effettuate si basano su talune assunzioni ed ipotesi riguardanti l'andamento futuro dei mercati immobiliare e finanziario caratterizzate da elementi di incertezza che, se non realizzate, potrebbero portare nei futuri esercizi ad ulteriori rettifiche del valore contabile delle immobilizzazioni materiali.

### Impianti e macchinari

In dettaglio, la voce, si è così movimentata:

<b>Impianti e macchinari</b>	<b>al 31 dicembre 2011</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>al 31 dicembre 2012</b>
Impianti e macchinari	304	-	-	304
<b>Totale Lordo</b>	<b>304</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>304</b>

<b>Fondi ammortamento</b>	<b>al 31 dicembre 2011</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>al 31 dicembre 2012</b>
Impianti e macchinari	233	24	-	257
<b>Totale Fondo</b>	<b>233</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>257</b>

<b>Impianti e macchinari netti</b>	<b>al 31 dicembre 2011</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>al 31 dicembre 2012</b>
Impianti e macchinari	71	(24)	-	47
<b>Totale netto</b>	<b>71</b>	<b>(24)</b>	<b>-</b>	<b>47</b>

### Altri beni

La voce "altri beni", pari a 2 migliaia di euro, comprende principalmente il valore, al netto degli ammortamenti, di mobili.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni sono stati calcolati sulla base di aliquote ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzo dei cespiti e sono le seguenti:

Fabbricati	3%
Impianti e macchinari	20%
Mobili	12%

### Immobilizzazioni in corso ed acconti

Al 31 dicembre 2011 la voce "immobilizzazioni in corso e acconti" (pari a 11.642 migliaia di euro) si riferiva agli acconti versati per l'acquisto di cosa futura del complesso ricettivo alberghiero in fase di realizzazione nel comune di S. Pancrazio Parmense (Parma), a seguito del contratto stipulato con la parte correlata Immobiliare Costruzioni IM.CO.

Il Tribunale di Milano con sentenza del 13 Giugno 2012 ha dichiarato il fallimento della controparte.

La Società è stata ammessa all'insinuazione al passivo del fallimento Im.Co. relativamente all'immobile sopraddetto. L'importo versato è stato parzialmente svalutato a fronte del presumibile valore di realizzo e si è proceduto a classificarlo tra i crediti diversi.

## IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

### PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni sono valutate secondo il metodo del costo, rettificato in caso di perdite durevoli di valore e al 31 dicembre 2012, risultano essere le seguenti:

	<b>al 31 dicembre 2012</b>	<b>al 31 dicembre 2011</b>
Immobiliare Litorella S.r.l.	1.735	1.735
Iniziative Valorizzazioni Edili S.r.l.	760	1.136
Mizar S.r.l.	196	265
Masaccio S.r.l.	89	101
Nuova Impresa Edificatrice Moderna S.r.l.	808	808
Ristrutturazioni Edili Moderne S.r.l.	-	42
Marina di Loano S.p.A.	104.339	-
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l. in liquid.	2.149	2.804
Pontormo Srl	149	161
Bramante S.r.l.	1.722	1.722
Carpaccio S.r.l.	-	10
Trenno Ovest Srl	6.300	6.300
Cascine Trenno Srl	282	420
Meridiano Bruzzano Srl	4.748	5.902
Meridiano Bellarmino Srl	34.373	34.373
Meridiano Primo Srl	58	63
Meridiano Secondo Srl	2.014	-
Insedimenti Avanzati nel territorio IAT	39.703	39.703
Seis	11.999	11.999
<b>Totale Imprese controllate</b>	<b>211.424</b>	<b>107.544</b>
Funivie del piccolo San Bernardo Spa	3.068	4.225
Progetto Alfiere Spa	901	901
Butterfly AM Sarl	6.768	7.508
Igli Spa	-	35.866
<b>Totale Imprese collegate</b>	<b>10.737</b>	<b>48.500</b>
<b>Totale Partecipazioni</b>	<b>222.161</b>	<b>156.044</b>

Le variazioni più significative intervenute nel corso dell'esercizio, desumibili peraltro dall'apposito prospetto allegato, parte integrante della presente Nota integrativa, risultano le seguenti:

- versamento a titolo di riserva in conto futuri aumenti di capitale per 4.048 migliaia di euro nei confronti della controllata Marina di Loano S.p.A.;
- svalutazione delle partecipazioni di alcune controllate e collegate per complessivi 11.860 migliaia di euro in seguito ad impairment test, principalmente Marina di Loano per 6.700 migliaia di euro, Progetto Bicocca La Piazza per 655 migliaia di euro, In.V.Ed. Srl per 376 migliaia di euro, Mizar Srl per 93 migliaia di euro, R.Edil.Mo. Srl per 42 migliaia di euro, Meridiano Bruzzano Srl per 1.154 migliaia di euro, Cascine Trenno Srl per 138 migliaia di euro, Masaccio Srl 12 migliaia di euro, Pontormo Srl per 12 migliaia di euro, Carpaccio Srl per 10 migliaia di euro, Meridiano Primo per 5 migliaia di euro, Meridiano Secondo per 767 migliaia di euro, Funivie del Piccolo San Bernardo Spa per 1.157 migliaia di euro e Butterfly AM Srl per 740 migliaia di euro;

- rinuncia credito per finanziamento fruttifero, mediante costituzione di riserva, al fine della copertura perdite accumulate al 31 dicembre 2011 dalla partecipata Marina di Loano per 34.361 migliaia di euro;
- rinuncia credito per finanziamento fruttifero, mediante costituzione di riserva, al fine al fine della copertura perdite al 31 dicembre 2011 delle partecipate Mizar Srl e Meridiano Secondo Srl rispettivamente per 23 migliaia di euro e 16.399 migliaia di euro;
- rinuncia credito per finanziamento fruttifero, mediante costituzione di riserva, al fine di un'adeguata patrimonializzazione della partecipata Marina di Loano Spa per 74.239 migliaia di euro, come da delibera del C.d.A. del 12 Marzo 2012;
- in seguito alla rinuncia ai crediti verso le partecipate Meridiano Secondo Srl e Marina di Loano Spa, svalutati nell'esercizio precedente, si è riclassificato il fondo svalutazione crediti verso le controllate al fondo svalutazioni partecipazioni, rispettivamente per 13.619 migliaia di euro e 1.609 migliaia di euro;
- nel corso del mese di marzo si è provveduto alla cessione della partecipata Igli Spa a Autostrada Torino-Milano SpA per un importo pari a 43.801 migliaia di euro realizzando una plusvalenza di circa 7.935 migliaia di euro;

Le informazioni richieste dall'art. 2427 C.C. ai punti n. 5, sono contenute in apposito prospetto, allegato alla presente nota integrativa.

I maggiori valori contabili delle partecipazioni in imprese controllate e collegate rispetto al valore corrispondente alla frazione di patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio della partecipata, sono giustificati dai plusvalori latenti sui beni di proprietà delle medesime.

Occorre infine rilevare che le valutazioni effettuate si basano su talune assunzioni ed ipotesi riguardanti l'andamento futuro dei mercati immobiliare e finanziario caratterizzate da elementi di incertezza che, se non realizzate, potrebbero portare nei futuri esercizi ad ulteriori rettifiche del valore contabile delle immobilizzazioni finanziarie.

## **CREDITI**

### **Verso Altri**

La voce in oggetto pari a 0,11 migliaia di euro, invariata rispetto al precedente esercizio, è interamente rappresentata da crediti a medio lungo termine, costituiti da depositi cauzionali in contanti, rilasciati a favore di soggetti pubblici e privati per erogazioni di servizi ed altri obblighi contrattuali.

## **ATTIVO CIRCOLANTE**

### **CREDITI**

#### **Verso clienti**

La voce in oggetto, pari a 3.377 migliaia di euro (2.070 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), si riferisce a crediti per canoni di locazione e recuperi spese in essere alla chiusura dell'esercizio.

I crediti verso clienti hanno generalmente una scadenza a 30-90 giorni.

#### **Verso imprese controllate**

La voce, rappresenta i crediti verso le società controllate ed è così dettagliata :

<b>Crediti finanziari fruttiferi</b>	<b>al 31 dicembre 2012</b>	<b>al 31 dicembre 2011</b>
Pontormo Srl (già Cosed Spa)	-	-
I.A.T. Spa	5.290	5.030
Immobiliare Litorella Srl	271	269
Inved Srl	2.800	2.775
Mizar Srl	846	861
Marina di Loano Spa	-	106.990
Bramante Srl	126	125
R.Edil.Mo. Srl	763	777
Cascine Trenno Srl	1.038	953
Meridiano Bellarmino Srl	1.618	1.217
Meridiano Secondo Srl	36.652	25.932
Meridiano Bruzzano Srl	69	-
<b>Totale crediti finanziari fruttiferi</b>	<b>49.473</b>	<b>144.929</b>
<b>Crediti finanziari infruttiferi</b>		
Seis	2.687	1.938
<b>Totale crediti finanziari infruttiferi</b>	<b>2.687</b>	<b>1.938</b>
<b>crediti consolidato fiscale e Iva di gruppo</b>		
Immobiliare Litorella Srl	27	27
<b>Totale crediti consolidato fiscale e Iva di gruppo</b>	<b>27</b>	<b>27</b>
<b>Totale crediti verso controllate</b>	<b>52.187</b>	<b>146.894</b>

Vengono riportate le movimentazioni avvenute nell'esercizio per la voce finanziamenti fruttiferi :

<b>Saldo al 31 dicembre 2011</b>	<b>144.929</b>
Finanziamenti Erogati nell'esercizio	13.985
Interessi su finanziamenti maturati nell'esercizio	384
svalutazioni	(31)
riclassifica fdo svalutazioni crediti a fdo svalutazioni partecipazioni	15.228
Rinuncia credito per patrimonializzazioni	(125.022)
<b>Saldo al 31 dicembre 2012</b>	<b>49.473</b>

Le movimentazioni dell'esercizio sono principalmente dovute a:

- nuovi finanziamenti fruttiferi erogati a sostegno dell'attività delle partecipate, soprattutto verso Meridiano Secondo S.r.l. per il rimborso del finanziamento bancario, giunto a scadenza e per il proseguimento delle opere relative all'area sita in Milano - denominata "Garibaldi-Repubblica" per 13.230 migliaia di euro, Meridiano Bellarmino S.r.l., I.A.T. S.p.A., Redilmo, Meridiano Bruzzano, e Cascine Trenno Srl per l'attività di valorizzazione dell'immobile di proprietà o per far fronte alle esigenze di cassa necessarie alla gestione ordinaria rispettivamente per 389 migliaia di euro, 212 migliaia di euro, 10 migliaia di Euro, 69 migliaia di euro, e per 75 migliaia di euro;
- rinuncia al credito verso Marina di Loano Spa mediante costituzione di riserva in conto futuro aumento di capitale al fine di patrimonializzare la partecipata per 74.239 migliaia di euro;
- svalutazione del credito verso la controllata Redilmo per 31 migliaia di euro, detta svalutazione si è resa necessaria in seguito alla necessità di ricapitalizzare la società, che alla chiusura dell'esercizio presentava un patrimonio netto negativo;
- nuovo finanziamento soci infruttifero a Seis S.r.l. per far fronte alle esigenze di cassa necessarie alla gestione della società per 749 migliaia di euro.

Per quanto riguarda la riclassifica del fondo svalutazione si rimanda a quanto esposto alla voce partecipazioni.

Gli interessi maturati su detti finanziamenti nel periodo, ammontano a circa 384 migliaia di euro.

Il tasso applicato sui finanziamenti fruttiferi è pari al tasso Euribor a 3 mesi rilevato per valuta il primo giorno utile di gennaio e luglio su base 365.

Il valore dei crediti fruttiferi sono comprensivi degli interessi maturati e non ancora liquidati.

### Verso imprese collegate

La voce, rappresenta i crediti verso le società collegate ed è così dettagliata :

<b>Crediti finanziari infruttiferi</b>	<b>al 31 dicembre 2012</b>	<b>al 31 dicembre 2011</b>
Progetto Alfiere Spa	2.624	2.826
Butterfly Am	29	-
<b>Totale crediti finanziari infruttiferi</b>	<b>2.653</b>	<b>2.826</b>

I crediti infruttiferi, sono iscritti al loro valore nominale al netto delle svalutazioni dirette (4.260 migliaia di Euro) e sono esigibili oltre l'esercizio successivo.

Le movimentazioni dell'esercizio sono principalmente dovute a:

- nuovi finanziamenti soci infruttiferi erogati a sostegno dell'attività delle partecipate per 358 migliaia di euro Progetto Alfiere SpA e per 29 migliaia di Euro a Butterfly Am;
- svalutazione del credito verso la collegata Progetto Alfiere Spa per 560 migliaia di euro;

La movimentazione dell'esercizio è così dettagliata :

<b>Saldo al 31 dicembre 2011</b>	<b>2.826</b>
Erogazioni dell'esercizio	387
Svalutazioni	(560)
<b>Saldo al 31 dicembre 2012</b>	<b>2.653</b>

Per quanto riguarda la svalutazione si rimanda a quanto esposto nella relazione alla gestione.

### Verso imprese controllanti

I "crediti verso Controllanti", pari a 180 migliaia di euro (2.704 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) sono così composti :

	<b>al 31 dicembre 2012</b>	<b>al 31 dicembre 2011</b>
Fondiaria SAI - fatture emesse	13	1
Fondiaria Sai - per Iva di Gruppo	-	2.546
Fondiaria SAI - consolidato fiscale	167	157
<b>Crediti verso controllanti esigibili entro l'esercizio successivo</b>	<b>180</b>	<b>2.704</b>
<b>Totale crediti verso Controllanti</b>	<b>180</b>	<b>2.704</b>

Il decremento della voce "Fondiaria Sai per Iva di gruppo" è dovuto principalmente ai maggiori rimborsi della controllante, rispetto al trasferimento dei crediti IVA maturati nel corso dell'esercizio oltre al rimborso relativo al credito Iva 2008 erogato alla capogruppo dal Ministero delle Finanze e ripartito secondo gli accordi dell'iva di gruppo.

## Imposte Anticipate

La voce "imposte anticipate", pari a 6.222 migliaia di euro (6.216 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) accoglie le imposte calcolate sull'ammontare delle differenze temporanee fra il valore contabile delle passività di bilancio ed il rispettivo valore fiscale.

Di seguito sono esposti i principali elementi che compongono le imposte differite attive e la loro movimentazione durante l'esercizio:

<b>Spese a deducibilità futura</b>		
<b>Imposte differite attive</b>	<b>Imponibile</b>	<b>Imposta</b>
<b>al 31 dicembre 2011</b>	<b>22.604</b>	<b>6.216</b>
Utilizzo altre differenze temporanee	(115)	(32)
Altre differenze temporanee	137	38
<b>al 31 dicembre 2012</b>	<b>22.626</b>	<b>6.222</b>

## Verso Altri

La voce "verso Altri" pari a 7.863 migliaia di euro (0 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) è così composta :

	<b>al 31 dicembre 2012</b>	<b>al 31 dicembre 2011</b>
Crediti diversi	21	-
<b>Crediti esigibili entro l'esercizio successivo</b>	<b>21</b>	-
Crediti diversi verso Imco	7.842	-
<b>Crediti esigibili oltre l'esercizio successivo</b>	<b>7.842</b>	-
<b>Toatle crediti verso Controllanti</b>	<b>7.863</b>	-

La voce "diversi" accoglie il credito relativo al conguaglio delle spese condominiali degli immobili di proprietà per 7 migliaia di euro ed il credito per rimborsi assicurativi relativi a sinistri verificatisi nel corso dell'esercizio per 14 migliaia di euro.

La voce "diversi verso Imco" accoglie il credito verso ex parte correlata Immobiliare Costruzioni Im.Co. SpA, relativo agli acconti versati per l'acquisto del complesso immobiliare in fase di realizzazione in Parma. Detto valore deriva dalla riclassifica, pari a Euro 11.642 migliaia di euro, effettuata dalla voce "immobilizzazioni ed acconti" in seguito alla Sentenza del Tribunale di Milano che ha dichiarato il fallimento della società Im.Co..

L'importo versato è stato parzialmente svalutato a fronte del presumibile valore di realizzo per un totale di circa 3.800 migliaia di Euro, importo determinato a fronte delle valutazioni effettuate anche con advisor esterni sulla possibilità di recupero dell'attivo fallimentare. Tale valutazioni si basano su assunzioni ed ipotesi caratterizzate da elementi di incertezza.

## DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le "Disponibilità liquide" ammontano a 8.052 migliaia di Euro (3.298 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011) e rappresentano le disponibilità esistenti in cassa o presso istituti di credito alla chiusura dell'esercizio, così dettagliati:

	al 31 dicembre 2012	al 31 dicembre 2011
<b>Depositi non vincolati</b>		
Intesa c/c 618	-	-
MPS c/c 41999/69	1	-
Banca Sai - c/c 01/400030	8.051	3.297
<b>Totale depositi non vincolati</b>	<b>8.052</b>	<b>3.297</b>
Cassa	-	1
<b>Totale cassa</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>8.052</b>	<b>3.298</b>

## COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO

### **PATRIMONIO NETTO**

Per quanto riguarda la movimentazione delle voci componenti il "Patrimonio Netto" si rinvia agli specifici prospetti allegati alla presente Nota Integrativa.

Di seguito si fornisce l'informativa richiesta dall'art. 2427 C.C..

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti	
				per copertura perdite	per altre ragioni
<b>Capitale Sociale</b>	20				
<b>Riserve di Capitale</b>					
Riserva da scissione	408.776	A,B,C	408.776		
Versamento soci in c/to futuri aumento cap sociale	91.280	A,B,C	91.280	-	-
<b>Riserve di Utili</b>					
Riserva Legale	-	B	-		
Utili portati a Nuovo	-	A,B,C	-		
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>500.076</b>		<b>500.056</b>	-	-
Quota non distribuibile			-		
Quota distribuibile residua		500.056			

Legenda :

A : per aumento di capitale

B : per copertura perdite

C : per distribuzione ai soci

### **Capitale sociale**

Il Capitale sociale sottoscritto e versato è pari a 20.000 euro, ed è costituito da n. 1 quota da nominali Euro 20.000.

### **Riserve**

Le riserve, pari a complessivi 500.056 migliaia di euro (519.706 migliaia di Euro al 31 Dicembre 2011) , si riferiscono a :

- Riserva di capitale relativa alla porzione del patrimonio netto assegnato alla beneficiaria in sede di scissione pari a 408.776 migliaia di euro;
- Riserva di capitale relativi ai versamenti effettuati dalla controllante pari a 91.280 migliaia di euro, tale voce si è incrementata per 350 migliaia di euro per i versamenti ricevuti nell'esercizio e si è decrementata di 20.000 migliaia di euro per il rimborso effettuato alla controllante in seguito all'incasso del prezzo per la cessione della partecipata Igli spa, come da delibera assembleare del 7 Maggio 2012.

**Utili (perdite) a nuovo**

La voce pari a -119.870 migliaia di euro (-34.347 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) accoglie la perdita relativa agli esercizi precedenti.

**Utili (perdite)**

La voce pari a -19.270 migliaia di Euro accoglie la perdita dell'esercizio.

**FONDI PER RISCHI E ONERI**

La voce "fondi rischi e oneri", pari a complessive 1.402 migliaia di euro (1.385 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), è così composta:

	al 31 dicembre 2011	Acc.ti	Utilizzi	al 31 dicembre 2012
rischi contrattuali e diversi	8	20	(4)	24
oneri su partecipazioni		1		1
manutenzioni immobil	1.377		-	1.377
<b>Fondi per rischi ed oneri</b>	<b>1.385</b>	<b>21</b>	<b>(4)</b>	<b>1.402</b>

Rischi contrattuali e diversi

Si riferisce ad accantonamenti per relative spese legali a fronte di obbligazioni esistenti alla data di bilancio di cui l'ammontare è ragionevolmente stimabile ed è probabile il riconoscimento del corrispettivo economico stanziato.

Il decremento è dovuto all'utilizzo effettuato in seguito al manifestarsi dell'evento stimato in precedenza.

L'incremento rispetto al precedente esercizio è dovuto allo stanziamento effettuato per far fronte agli eventuali oneri relativi a cause in essere.

Oneri su partecipazioni

Il "Fondo oneri su partecipazioni" rappresenta lo stanziamento effettuato a fronte della copertura delle perdita della partecipata Carpaccio srl.

Fondo manutenzioni immobili

rappresenta lo stanziamento effettuato a fronte dei costi stimati per ripristini e bonifiche che si prevede di dover effettuare sugli immobili di proprietà.

**TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO**

La voce "Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato" pari a 4 migliaia di euro ( 1 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), rappresenta l'intera passività maturata verso l'unico dipendente in forza al 31 dicembre 2012, in conformità alla legislazione ed ai contratti collettivi di lavoro vigenti.

La movimentazione del fondo TFR avvenuta nell'esercizio è di seguito dettagliata:

al 31 dicembre 2011	1
Accantonamenti	3
al 31 dicembre 2012	4

## DEBITI

Commentiamo qui di seguito la composizione ed i movimenti intervenuti nel periodo delle voci che costituiscono tale raggruppamento.

### Debiti verso Banche

La voce "debiti verso banche" ( 3.200 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) si è azzerata nel corso dell'esercizio per effetto del rimborso integrale del finanziamento Efibanca.

### Debiti verso fornitori

La voce "debiti verso fornitori" pari a 2.599 migliaia di euro (1.117 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), tutti esigibili entro l'esercizio successivo, sono prevalentemente costituiti dal debito per l'attività di manutenzione e gestione degli immobili nonché dal debito per le prestazioni rese da professionisti e consulenti.

Il debito per l'attività di manutenzione comprende 1.668 migliaia di euro di debito verso ex parte correlata Icein per opere di ampliamento per gli edifici in Milano- Via Musatti (ex Val Formazza) per le quali è in corso un contenzioso.

### Debiti verso controllate

La voce "debiti verso controllate" pari a 4.970 migliaia di euro (6.017 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) è così dettagliata :

	al 31 Dicembre 2012	al 31 Dicembre 2011
<b>Debiti commerciali e diversi</b>		
Pontormo Srl	29	29
<b>Totale debiti commerciali e diversi</b>	<b>29</b>	<b>29</b>
<b>Debiti per consolidato fiscale e Iva di gruppo</b>		
Nuova Impresa Edificatrice Moderna Srl	299	299
Marina di Loano Spa	0	1.090
<b>Totale debiti per consolidato fiscale e Iva di gruppo</b>	<b>299</b>	<b>1.389</b>
Nuova Impresa Edificatrice Moderna Srl Finanziamento	4.279	4.279
Nuova Impresa Edificatrice Moderna Srl interessi su finanziamento	363	320
<b>Totale debiti per finanziamento</b>	<b>4.642</b>	<b>4.599</b>
<b>Totale debiti verso controllate</b>	<b>4.970</b>	<b>6.017</b>

Il debito verso Marina di Loano per "consolidato fiscale ed Iva" si è decrementato per il rimborso effettuato nel corso del mese di giugno.

Gli interessi maturati nel periodo e non ancora liquidati, su finanziamento in essere con la controllata Nuova Impresa Edificatrice Moderna Srl, sono pari a 43 migliaia di euro.

Il tasso applicato su detto finanziamento è pari al tasso Euribor a 3 mesi rilevato per valuta il primo giorno utile di gennaio e luglio su base 365.

### Debiti verso imprese controllanti

La voce "debiti verso controllanti", pari a 127 migliaia di euro (1 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), accoglie per 24 migliaia di euro il debito per fatture da ricevere da parte di Fondiaria Sai Spa per il riaddebito dei servizi unificati di Gruppo e per 103 migliaia di euro dal debito verso Fondiaria Sai relativo all'Iva di Gruppo.

### Debiti Tributarî

La voce "debiti tributarî" , tutti esigibili entro l'esercizio successivo, è composta come segue :

	al 31 dicembre 2012	al 31 dicembre 2011
Erario c/Irpef Dipendenti	2	3
Erario c/Irpef Lav. Autonomi	-	-
<b>TOTALE DEBITI TRIBUTARI</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

### Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

La voce "debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale" pari a 5 migliaia di euro (2 migliaia di Euro al 31 dicembre 2011), si riferiscono principalmente ai debiti dovuti verso Istituti previdenziali per le quote contributive relative al dipendente in carico alla Società maturate nel mese di dicembre 2012.

### Altri debiti

La composizione della voce è la seguente:

	al 31 dicembre 2012	al 31 dicembre 2011
Debiti verso Immobiliare Lombarda per gestione immobili	0	1
Debito verso personale per costi differiti	5	1
Diversi	3	10
Debiti verso collegio sindacale	22	22
<b>Totale altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo</b>	<b>30</b>	<b>34</b>
Condono	127	127
Depositi cauzionali	6	27
<b>Totale altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo</b>	<b>133</b>	<b>154</b>
<b>TOTALE ALTRI DEBITI</b>	<b>163</b>	<b>188</b>

La voce "diversi" accoglie principalmente il debito per spese condominiali relativo agli immobili di proprietà non ancora liquidate.

La voce "condono" accoglie il debito per Condono Edilizio stimato a fronte degli oneri dovuti per la presentazione delle domande di sanatoria ai sensi della L. 724/94, che consentono il cambiamento della destinazione edilizia di alcune unità immobiliari.

La voce "depositi cauzionali" accoglie i depositi rilasciati dagli inquilini a garanzia del pagamento dei canoni di locazione.

### CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine, al 31 dicembre 2012, ammontano a 29.981 migliaia di euro e sono dettagliati come segue:

	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
- ipoteche iscritte su immobili di proprietà	19.200	19.200
- pegno su titoli di nostra proprietà	8.080	10.492
<b>Garanzie reali prestate dalla società a favore di terzi</b>	<b>27.280</b>	<b>29.692</b>
- Fidejussioni a favore di terzi nell'interesse di controllate	2.701	9.761
<b>Garanzie prestate dalla società a favore di terzi</b>	<b>2.701</b>	<b>9.761</b>
- Acquisto di cosa futura	-	4.930
<b>Impegni</b>	<b>-</b>	<b>4.930</b>
<b>Totale</b>	<b>29.981</b>	<b>44.383</b>

Garanzie reali prestate dalla società a favore di terzi

E' stata iscritta in favore di un Istituto finanziatore un'ipoteca di 1° grado su un complesso immobiliare di proprietà per un valore pari al doppio del debito allocato sull'immobile stesso per un valore complessivo pari a circa 19.200 migliaia di euro. Tale vincolo è in corso di cancellazione.

La voce "pegno su titoli di nostra proprietà", pari a 8.080 migliaia di euro si riferisce a vincoli sulle azioni di società controllate e collegate iscritti a favore di Istituti di credito a fronte dei finanziamenti concessi alla Società per l'acquisto delle partecipazioni o a garanzia dei finanziamenti concessi alle società partecipate.

Il decremento di 2.412 migliaia di euro è dovuto all'estinzione del pegno ed alla cancellazione del medesimo dai titoli azionari della società IGLI Spa.

Altre garanzie prestate dalla Società a favore di terzi

Le "fideiussioni rilasciate nell'interesse di controllate" per complessivi 2.701 migliaia di euro si riferiscono interamente a coobbligazioni prestate a favore di Amministrazioni Comunali a garanzia del pagamento di oneri di urbanizzazione o altri obblighi derivanti dalle concessioni edificatorie per le iniziative di sviluppo in capo a Meridiano Secondo Srl. Il decremento dell'esercizio si riferisce principalmente allo svincolo delle polizze fideiussorie concesso da parte delle Amministrazioni Comunali in seguito al venir meno dei vincoli.

Impegni

La voce "Acquisti di cosa futura" si è completamente azzerata nel corso dell'esercizio in seguito allo stralcio degli impegni, pari a complessivi 4.930 migliaia di euro, relativi ai contratti di fornitura di servizi, ancora da completare, iscritti in precedenza ed aventi come controparte una società ex parte correlata facente parte del gruppo Im.Co-Sinergia e ciò in quanto, per effetto della dichiarazione di fallimento di tale Gruppo, sono venuti meno i presupposti per la prosecuzione dei contratti con tali controparti.

Non esistono altri impegni o negative pledges.

**COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO**

**VALORE DELLA PRODUZIONE**

**Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

La voce "ricavi delle vendite e delle prestazioni" , pari a 1.533 migliaia di euro (1.477 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), si riferisce principalmente ai ricavi per fitti attivi e recupero spese di cui per 1.202 migliaia di euro verso società del Gruppo Fondiaria Sai e 215 migliaia di euro verso la controllante Fondiaria Sai SpA..

Tutti i ricavi sono stati ottenuti nel mercato nazionale.

**Altri ricavi e proventi**

La voce "Altri ricavi e proventi", pari a 507 migliaia di euro (124 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) si riferisce, principalmente per 26 migliaia di euro al rimborso assicurativo quale risarcimento ricevuto in seguito a danni subiti in alcuni immobili di proprietà, per 384 migliaia di euro alla plusvalenza realizzata in seguito alla vendita dell'immobile di proprietà sito in Napoli - Via Nevio, per 9 migliaia di euro dal riaddebito di imposta di registro, bolli e spese bancarie nei confronti dei conduttori degli stabili di proprietà e per 80 migliaia di euro da sopravvenienze attive attinenti la gestione ordinaria.

## COSTI DELLA PRODUZIONE

### Costi per servizi

La voce "costi per servizi" pari a 2.668 migliaia di euro (1.382 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) può essere così dettagliata:

	al 31 dicembre 2012	al 31 dicembre 2011
Manutenzione ordinaria immobili	132	154
Manutenzione straordinaria	1.427	69
Spese condominiali	144	148
Assicurazioni Immobili	83	52
Piante e giardini	2	196
Utenze	2	2
Consulenze su immobili	265	265
Vigilanza	91	48
Consulenze e servizi tecnici	164	193
Commerciali	62	11
Collegio Sindacale	22	22
Servizi amministrativi	30	30
Servizi centralizzati di Gruppo	25	1
Revisione Contabile	177	182
Legali	36	7
Notarili	4	1
Ticket Restaurant	1	-
Spese bancarie	1	1
<b>Costi per servizi</b>	<b>2.668</b>	<b>1.382</b>

La voce "Consulenze immobili" si riferisce principalmente a consulenze e servizi ricevuti per Asset Advisory, gestione degli ordini per la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa agli immobili di proprietà da parte di Immobiliare Lombarda S.p.A. mentre la voce "servizi amministrativi" accoglie il costo relativo ai servizi amministrativo-contabili ricevuti da Immobiliare Lombarda S.p.A..

### Costi del personale

La voce presenta un saldo al 31 dicembre 2012 pari 75 migliaia di Euro.  
La ripartizione di tali costi è già fornita nello schema di Conto Economico.

Si evidenzia la movimentazione del personale in forza, suddivisa per categoria :

	Al 31 dicembre 2011	Entrate	Uscite	al 31 dicembre 2012
Impiegati	1			1
<b>Totali</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

### Ammortamento e Svalutazioni

La composizione di tale voce è illustrata nel prospetto di Conto Economico.  
Per le analisi della voce "Ammortamenti" e "Svalutazioni delle immobilizzazioni" si rinvia ai prospetti allegati alla presente Nota Integrativa e a quanto commentato alla voce di bilancio Immobilizzazioni Materiali.

La svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante di 4.360 migliaia di euro è stata effettuata sul credito di natura finanziaria verso la collegata Progetto Alfiere Spa per 560 migliaia di euro e sul credito di natura commerciale verso IMCO per 3.800 migliaia di euro.

### Accantonamento a fondo rischi

Per le analisi della voce "Accantonamenti a fondo rischi" si rinvia a quanto commentato alla voce di bilancio Fondo per rischi ed oneri.

### Oneri diversi di gestione

La voce "oneri diversi di gestione" pari a 847 migliaia di euro (526 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) può essere così dettagliata:

	al 31 dicembre 2012	al 31 dicembre 2011
Imposta Comunale sugli Immobili / IMU	733	333
Tributi locali	2	1
Iva Indetraibile	79	126
Imposta di registro	18	13
Diritti CCIAA e Vidimazioni	1	1
Imposta sostitutiva	1	
Multe	-	4
Sopravvenienze	12	47
Spese societarie	1	1
<b>Totale oneri diversi di gestione</b>	<b>847</b>	<b>526</b>

### PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

#### Proventi diversi dai precedenti

La voce "proventi diversi dai precedenti" pari a 440 migliaia di euro (1.888 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) può essere così dettagliata:

	al 31 dicembre 2012	al 31 dicembre 2011
Mizar S.r.l.	7	10
Marina di Iano Spa	-	1.241
Inved Srl	25	31
Redilmo Srl	7	9
Bramante Srl	1	1
Immobiliare Litorella Srl	2	3
Meridiano Secondo Srl	271	455
Iat Spa	49	58
Cascine Trenno Srl	9	11
Crivelli Srl	-	-
Merdiano Bellarmino Srl	13	12
<b>Interessi da imprese controllate</b>	<b>384</b>	<b>1.831</b>
Interessi attivi su conti correnti bancari	46	57
Interessi attivi su Crediti verso Erario per Iva	10	-
interessi attivi da clienti	-	-
<b>Interessi da altri</b>	<b>56</b>	<b>57</b>
<b>TOTALE PROVENTI DIVERSI DAI PRECEDENTI</b>	<b>440</b>	<b>1.888</b>

Gli "interessi e commissioni da imprese controllate" si riferiscono agli interessi attivi maturati nel periodo sui finanziamenti in essere con le partecipate.

#### Interessi ed altri oneri finanziari - Verso Imprese controllate

La voce "verso imprese controllate", pari a 43 migliaia di euro (55 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), si riferisce agli interessi maturati sul finanziamento fruttifero ricevuto dalla controllata Nuova Impresa Edificatrice Moderna S.r.l..

#### Interessi ed altri oneri finanziari - Altri

La voce "altri" pari a 40 migliaia di euro (112 migliaia di euro al 31 dicembre 2011) può

essere così dettagliata:

	al 31 Dicembre 2012	al 31 Dicembre 2011
Oneri finanziari su finanziamenti bancari	39	112
Altri oneri finanziari	1	-
<b>Totale interessi ed altri oneri finanziari</b>	<b>40</b>	<b>112</b>

Gli oneri finanziari su finanziamenti si riferiscono agli interessi maturati sul finanziamento bancario ricevuto da Efibanca.

## RETTIFICA DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

### Svalutazione di partecipazioni

La voce, pari a 11.892 migliaia di euro (53.696 migliaia di euro al 31 dicembre 2011), accoglie la svalutazione effettuata sulle partecipazioni e sui crediti finanziari vantati verso le controllate che presentavano valore della partecipazione non capiente. Per tali svalutazioni si rimanda a quanto già esposto in precedenza alla voce "Partecipazioni".

## PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

### Proventi Straordinari

La voce "Proventi Straordinari" pari a 7.935 migliaia di euro accoglie esclusivamente la plusvalenza realizzata dalla cessione della partecipazione Igli Spa.

## IMPOSTE

Le imposte sul reddito d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 sono composte da:

	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
IRES corrente	0	0
variazione IRES anticipata	-38	-32
variazione imposta anticipata		
utilizzo(IRES)	32	133
<b>totale IRES</b>	<b>-6</b>	<b>101</b>
IRAP corrente	0	0
variazione imposta anticipata (IRAP)	0	0
variazione imposta anticipata per utilizzo (IRAP)	0	0
<b>totale IRAP</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>totale generale</b>	<b>-6</b>	<b>101</b>

La variazione dell'incidenza dell'IRES viene analizzata nel sotto-indicato prospetto:

**Riconciliazione tra aliquota ordinaria e aliquota effettiva**

**IRES**

	Esercizio 2012			Esercizio 2011		
<b>Risultato ante imposte esercizio</b>	<b>(19.276)</b>			<b>(85.422)</b>		
<b>Ires teorica corrispondente</b>	<b>27,50%</b>	<b>(5.301)</b>		<b>27,50%</b>	<b>(23.491)</b>	
	<u>imponibili</u>			<u>imponibili</u>		
Variazioni in aumento	25.494	27,50%	7.011	85.769	27,50%	23.586
Variazioni in diminuzione	(9.011)	27,50%	(2.478)	(751)	27,50%	(207)
utilizzo perdite pregresse	0	27,50%	0	0	27,50%	0
Perdita fiscale del periodo senza stanziamento imposte anticipate	2.793	27,50%	768	404	27,50%	111
<b>Ires corrente in bilancio</b>	<b>0</b>			<b>0</b>		
	<u>imponibili</u>			<u>imponibili</u>		
Utilizzo differenze temporanee	(115)	27,50%	(33)	(481)	27,50%	(133)
Differenze temporanee	137	27,50%	38	115	27,50%	32
<b>Ires differita in bilancio</b>	<b>6</b>			<b>(101)</b>		

**ALTRE INFORMAZIONI – valori espressi in Euro**

**Compensi agli organi sociali**

I compensi complessivi spettanti agli organi sociali, per l'esercizio 2012, sono i seguenti:

(Importi in Euro)

	<b>Compenso</b>
Consiglio di Amministrazione	-
Collegio Sindacale	21.840

**Compensi Società di Revisione**

Nella seguente tabella si riportano i compensi previsti per l'esercizio 2012 come da proposta di incarico conferito :

<b>Tipologia dei servizi</b>	<b>Soggetto che ha erogato il servizio</b>	<b>Compenso</b>
(Importi in Euro)		
Revisione Legale (Bilancio d'Esercizio)	Deloitte & Touche S.p.A.	96.534
Altri servizi di revisione (verifica Reporting Package)	Deloitte & Touche S.p.A.	64.000

I compensi esposti, sono al netto delle spese, del contributo CONSOB e dell'IVA.

### **Strumenti derivati**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2427 bis del codice civile si informa che la Società non opera con strumenti finanziari derivati.

### **Operazioni con parti correlate**

Di seguito si riportano i principali rapporti di credito/debito, esistenti al 31 dicembre 2012, e le principali componenti reddituali dell'esercizio 2012, anche con altre parti che possono essere qualificate come correlate:

Importi in Euro

<b>Conto economico</b>	<b>Ricavi</b>	<b>Costi per servizi</b>	<b>Svalutazione crediti</b>	<b>Oneri finanziari</b>	<b>proventi finanziari</b>
Società controllanti	214.595	(24.408)	-	-	-
Società controllate	-	-	-	(43.315)	383.948
Società collegate	-	-	(560.338)	-	-
Società correlate	1.271.511	(1.875.524)	(3.800.000)	-	45.488
<b>Totale parti correlate</b>	<b>1.486.106</b>	<b>(1.899.932)</b>	<b>(4.360.338)</b>	<b>(43.315)</b>	<b>429.436</b>
<b>Totale a bilancio</b>	<b>2.040.536</b>	<b>(2.667.990)</b>	<b>(4.360.338)</b>	<b>(83.215)</b>	<b>439.880</b>
<b>Incidenza</b>	<b>73%</b>	<b>71%</b>	<b>100%</b>	<b>52%</b>	<b>98%</b>

<b>Stato patrimoniale</b>	<b>Debiti</b>	<b>Crediti</b>	<b>Disponibilità</b>
Società controllanti	(127.404)	180.061	-
Società controllate	(4.970.292)	52.186.985	-
Società collegate	-	2.652.571	-
Società correlate	(2.451.722)	11.187.533	8.051.086
<b>Totale parti correlate</b>	<b>(7.549.418)</b>	<b>66.207.150</b>	<b>8.051.086</b>
<b>Totale a bilancio</b>	<b>(7.866.740)</b>	<b>72.481.192</b>	<b>8.052.456</b>
<b>Incidenza</b>	<b>96%</b>	<b>91%</b>	<b>100%</b>

I crediti verso Società controllante si riferiscono principalmente al credito verso Fondiaria Sai S.p.A. per l'adesione al consolidato fiscale.

I crediti verso le società controllate si riferiscono principalmente ai finanziamenti fruttiferi concessi dalla società alle partecipate.

I crediti verso le società collegate si riferiscono principalmente ai finanziamenti infruttiferi concessi alla partecipata Progetto Alfiere Spa.

I debiti verso la Società controllante si riferiscono principalmente al debito verso Fondiaria Sai per l'adesione alla procedura della liquidazione dell'Iva di Gruppo.

I debiti verso le società controllate si riferiscono principalmente ai finanziamenti fruttiferi ricevuti dalla società Nuova Impresa Edificatrice Moderna S.r.l. e da debiti relativi all'adesione alla procedura della liquidazione dell'IVA di Gruppo e al consolidato fiscale.

Di seguito esponiamo un sintetico dettaglio :

**STATO PATRIMONIALE**

	Crediti commerciali	Disponibilità	Debiti commerciali
Az.Agricola Panda Srl (*)	-	-	-
Sopabroker (*)	-	-	-
So.Ge.P.I.Srl (*)	-	-	-
Europrogetti S.r.l. (*)	-	-	231.000
Pistolesi Oscar (*)	-	-	413
Milano Assicurazioni Spa	-	-	6.240
Mosconi Maria Luisa (*)	-	-	3.996
Rapisarda Fausto (*)	3.996	-	9.360
Zeme Michela (*)	-	-	9.360
Atahotels spa	3.183.083	-	27.669
Icein (*)	-	-	1.668.076
Imco Spa (*)	7.842.000	-	378.000
Banca Sai Spa	-	8.051.086	-
Immobiliare Lombarda S.p.A.	158.454	-	130.964
<b>Totale parti correlate</b>	<b>11.187.533</b>	<b>8.051.086</b>	<b>2.451.722</b>

**CONTO ECONOMICO**

	Ricavi vendite e prestaz.	altri ricavi	svalutazione crediti	Costi per servizi	Proventi finanziari
Azienda Agricola Panda (*)	-	-	-	2.985	-
Sopabroker (*)	-	-	-	83.094	-
Europrogetti S.r.l. (*)	-	-	-	-	-
Pistolesi Oscar (*)	-	-	-	6.369	-
Milano Assicurazioni Spa	-	-	-	413	-
Mosconi Maria Luisa (*)	-	-	-	6.240	-
Rapisarda Fausto (*)	13.305	-	-	-	-
D'Urso Carlo (*)	-	-	-	29.250	-
Zeme Michela (*)	-	-	-	9.360	-
Atahotels spa	940.667	-	-	-	-
Icein (*)	-	-	-	1.378.576	-
Imco Spa (*)	-	56.218	3.800.000	-	-
Banca Sai Spa	-	-	-	532	45.488
Immobiliare Lombarda S.p.A.	261.321	-	-	358.705	-
<b>Totale parti correlate</b>	<b>1.215.293</b>	<b>56.218</b>	<b>3.800.000</b>	<b>1.875.524</b>	<b>45.488</b>

Le parti correlate contrassegnate con (\*) sono uscite dal perimetro della correlazione nel corso dell'esercizio. Per una miglior informativa si è comunque ritenuto opportuno evidenziare i rapporti economici intercorsi nel corso dell'esercizio e segnalare eventuali partite debitorie o creditorie al 31 dicembre 2012 con le ex parti correlate.

I crediti commerciali verso parti correlate si riferiscono principalmente ai crediti per canoni di locazione e recuperi spese in essere alla chiusura dell'esercizio.

I crediti verso Im.Co, si riferiscono agli acconti versati per l'acquisto di cosa futura del complesso ricettivo alberghiero nel comune di S. Pancrazio Parmense (Parma), che in seguito alla sentenza di fallimento della società controparte sono stati riclassificati dalle Immobilizzazioni in corso ai crediti diversi e successivamente svalutati per 3.800 migliaia di euro al fine di adeguare il credito al presumibile valore di realizzo.

I debiti commerciali verso parti correlate sono prevalentemente costituiti dal debito per l'attività di manutenzione ordinaria, straordinaria, e per le spese incrementative degli

immobili.

Le transazioni con le parti correlate sono avvenute a normali condizioni di mercato.

### **Attività di coordinamento e controllo**

La Società è partecipata al 100% direttamente da Fondiaria SAI S.p.A. e indirettamente da Unipol Gruppo Finanziario S.p.A. che esercita anche l'attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del c.c..

I dati essenziali della controllante Unipol Gruppo Finanziario, esposti nel successivo prospetto riepilogativo richiesto dall'art. 2497-bis del codice civile, sono stati estratti dai relativi bilanci di esercizio chiusi al 31/12/2011 e 31/12/2010.

(in milioni di euro)

#### **STATO PATRIMONIALE**

<b>ATTIVO</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
I Immobilizzazioni immateriali	22,5	25,9
II Immobilizzazioni materiali	1,7	1,1
III Immobilizzazioni finanziarie	4.685,9	4.620,2
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>4.710,1</b>	<b>4.647,2</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
I Rimanenze	-	-
II Crediti	652,6	134,5
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	213,6	865,5
IV Disponibilità liquide	106,8	326,5
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>973,1</b>	<b>1.326,4</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	<b>10,8</b>	<b>15,4</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>5.693,9</b>	<b>5.989,0</b>
<b>PASSIVO</b>		
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I Capitale sociale	2.699,1	2.698,9
II Riserva sovrapprezzo azioni	1.144,8	1.144,8
III Riserve di rivalutazione	20,7	20,7
IV Riserva legale	478,3	478,3
V Riserve statutarie	-	-
VI Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VII Altre riserve	353,4	417,0
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX Utile (perdita) dell'esercizio	(358,3)	(63,7)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>4.337,9</b>	<b>4.696,1</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	<b>83,8</b>	<b>16,8</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>1,6</b>	<b>2,3</b>
<b>D) DEBITI</b>	<b>1.228,0</b>	<b>1.228,3</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>42,6</b>	<b>45,5</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>5.693,9</b>	<b>5.989,0</b>

#### **CONTO ECONOMICO**

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>32,0</b>	<b>33,2</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>158,0</b>	<b>80,7</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>(126,1)</b>	<b>(47,5)</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>(70,5)</b>	<b>4,3</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>(285,1)</b>	<b>(36,8)</b>
<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>	<b>59,1</b>	<b>(6,5)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(422,5)</b>	<b>(86,5)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(358,3)</b>	<b>(63,7)</b>

Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della Controllante, nonché del risultato economico conseguito dalla società negli esercizi chiusi a tali date, si rinvia alla lettura dei bilanci che, corredati dalle relazioni della Società di Revisione e del Collegio Sindacale, sono disponibili presso la sede della Società, Via Stalingrado 45, Bologna o sul sito Internet [www.unipol.it](http://www.unipol.it).

### **ALLEGATI**

Il presente allegato contiene informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella Nota Integrativa, della quale costituisce parte integrante.

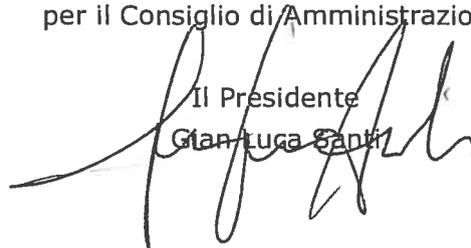
- Elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate al 31 Dicembre 2012 (art. 2427 n. 5 C.C.).
- Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 (art. 2427 n. 2 C.C.)
- Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni finanziarie per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 (art. 2427 n. 2 C.C.).
- Prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo Bilancio delle Società controllate e collegate.
- Rendiconto finanziario al 31 dicembre 2012
- Prospetto delle variazioni nei conti di Patrimonio Netto per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012.

Torino, 27 Marzo 2013

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gianluca Santi



**IMMOBILIARE FONDARIA SAI S.R.L. A SOCIO UNICO**

**ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI  
IN IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE**

AL 31 DICEMBRE 2012  
(ART. 2427 N.5 C.C.)  
(valori in Euro)

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio netto		Risultato dell'esercizio		Quota di possesso	Valore di carico
			Ammontare complessivo	Ammontare pro-quota	Ammontare complessivo	Ammontare pro-quota		
<b>Imprese controllate (immobilizzazioni)</b>								
Immobiliare Litorella S.r.l.	Milano	Euro 10.329	111.856	111.856	(20.812)	(20.812)	100,00%	1.735.445
Iniziative Valorizzazioni Edili S.r.l.	Roma	Euro 10.329	(34.930)	(34.930)	(52.404)	(52.404)	100,00%	759.943
Mizar S.r.l.	Roma	Euro 10.329	9.404	9.404	(21.846)	(21.846)	100,00%	195.784
Masaccio S.r.l.	Milano	Euro 10.000	89.803	89.803	(11.977)	(11.977)	100,00%	89.347
Nuova Impresa Edificatrice Moderna S.r.l.	Roma	Euro 10.329	4.605.271	4.605.271	45.891	45.891	100,00%	807.614
Ristrutturazioni Edili Moderne S.r.l.	Roma	Euro 10.329	(31.086)	(31.086)	(55.438)	(55.438)	100,00%	0
Marina di Loano S.p.A.	Milano	Euro 5.536.000	99.939.928	99.939.928	(10.458.906)	(10.458.906)	100,00%	104.338.650
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l. in liquidazione (1)	Milano	Euro 3.151.800	3.480.333	2.575.446	(2.321.516)	(1.717.922)	74,00%	2.148.507
Pontormo Srl	Milano	Euro 50.000	150.000	150.000	(11.476)	(11.476)	100,00%	149.220
Bramante S.r.l.	Milano	Euro 10.000	409.805	409.805	(18.093)	(18.093)	100,00%	1.721.722
Carpaccio S.r.l.	Milano	Euro 10.000	(340)	(340)	(10.691)	(10.691)	100,00%	0
Trenno Ovest Srl	Torino	Euro 10.000	6.218.375	6.218.375	(28.491)	(28.491)	100,00%	6.300.477
Cascine Trenno Srl	Torino	Euro 10.000	80.057	80.057	(51.031)	(51.031)	100,00%	281.660
Meridiano Bruzzano Srl	Torino	Euro 10.000	4.749.128	4.749.128	(1.153.772)	(1.153.772)	100,00%	4.748.411
Meridiano Bellarmino Srl	Torino	Euro 10.000	31.205.554	31.205.554	(503.298)	(503.298)	100,00%	34.372.915
Meridiano Primo Srl	Torino	Euro 10.000	58.423	58.423	(14.963)	(14.963)	100,00%	58.347
Meridiano Secondo Srl	Torino	Euro 10.000	2.009.443	2.009.443	(781.236)	(781.236)	100,00%	2.013.586
Insiediamenti Avanzati nel territorio IAT	Milano	Euro 2.580.000	34.224.826	34.224.826	(338.130)	(338.130)	100,00%	39.703.493
Seis	Cagliari	Euro 3.877.500	30.587.310	15.803.240	(635.026)	(328.093)	51,67%	11.999.052

**Imprese collegate (immobilizzazioni)**

Funivie del Piccolo san Bernardo Spa (2)	La Thuille	Euro 9.213.418	11.203.007	3.067.831	2.493	683	27,38%	3.067.831
Progetto Alfieri Spa (1)	Roma	Euro 4.740.000	4.387.803	833.683	(185.239)	(35.195)	19,00%	900.600
Butterfly AM Sarl (1)	Lussemburgo	Euro 29.165	23.646.626	6.755.841	(1.187.955)	(339.399)	28,57%	6.768.572

(1) bilancio al 31 dicembre 2011

(2) bilancio al 30 Giugno 2012

IMMOBILIARE FONDARIA SAI S.R.L. A SOCIO UNICO

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI  
NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI  
MATERIALI AVVENUTE NEL CORSO DEL 2012  
(art. 2422 n. 2 c.c.)  
(valori in euro)

	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio			Situazione finale			
	Costo origin.	Allocazione disavanzo	Ammort.	Incrementi	Disinvestimenti/Classifiche		Rivalut.	Svalut.	Ammort.	Saldo al 31-dic-11
					Costo origin.	F.do ammort.				
Uffici/Commerciale	577.915	103.984	(36.103)	-	-	-	-	-	(16.990)	648.808
Via Adriano 98 Loto A4 - Milano	3.687.546	-	(1.685.818)	-	-	-	1187.187	(42.813)	(228.431)	1.990.000
Viale Guazzi - Levano (Varese)	6.192.226	-	(2.031.379)	-	-	-	-	(86.772)	-	3.887.000
Piazza Mazzini 3 - Caltanissetta	16.447.885	-	(10.047.885)	-	-	-	(1.487.760)	(86.717)	-	6.184.477
Via Cesare Muscati - Edificio 4 - Milano	18.648.793	-	(10.241.850)	-	-	-	(1.510.012)	(84.984)	-	8.902.000
Via Cesare Muscati - Edificio 5 - Milano	900.793	11.772	(341)	-	-	-	-	-	-	912.224
Via Maren 37 - Milano	145.010	772.457	43.088	-	-	-	-	-	-	868.114
Via Bugatti 173/5 (ex Missaglia) Loto M13 - Milano	516.167	-	(24.944)	-	-	-	-	-	(11.738)	491.227
Via Bugatti 78/11 (ex Missaglia) Loto M15 - Milano	1.803.222	39.622	(2.110)	-	-	-	-	-	(38.423)	1.559.957
Via Santa Sofia 28/31 - Milano	57.535	-	(60)	-	-	-	-	-	(1.379)	54.525
Via Casati della resistenza - Loc. Spinauceto - Roma	7.986.119	-	(277.619)	-	-	-	(2.312.783)	(184.228)	-	6.800.000
Via Stephenson - Milano	555.925	104.075	-	-	-	-	-	-	-	660.000
Via Teseo, 25 - Milano	85.820	-	-	-	-	-	-	-	-	85.820
Via Caimini 208 - Roma	4.309.227	-	(230.288)	-	-	-	-	-	(108.371)	3.870.996
Via Locatelli - Milano	742.730	-	(37.879)	-	-	-	-	-	(17.626)	687.026
Galleria del Corso 4 - Milano	2.897.385	-	-	-	-	-	-	-	-	2.897.385
Viale Migno, 42 - Milano	6.075.799	-	(823.823)	-	-	-	(972.457)	(135.543)	-	5.226.000
Via Trisolina 9 - Mucale di Pieve	2.851.520	-	(35.520)	-	-	35.520	-	-	-	2.816.000
Via Nuovo 102/c - Napoli	28.778.591	-	(5.510.873)	-	-	-	(374.640)	(525.360)	-	21.890.000
Via Masarotti - San Donato Milanese	101.630.188	1.025.820	(20.545.289)	-	-	35.520	(6.886.839)	(1.386.847)	-	80.800.000
Totale Immobili ad uso terzi	3.761	-	(1.991)	-	-	-	-	-	-	1.880
Terreno Lampugnano - Milano	129	-	(65)	-	-	-	-	-	-	64
Richiedi / Morimondo - Milano	1.991	-	(1.001)	-	-	-	-	-	-	990
Via Ponti / Via Bugnateff - Milano	14.321	(111)	(7.444)	-	-	-	(7.444)	-	-	7.066
Via Nenni / Via Forè - Milano	672.281	1.827.719	220.000,00	-	-	-	(480.000)	-	-	2.260.000
Località Rovera - Zoagli	103.530	30.708,09	(238)	-	-	-	-	-	-	134.000
Strada Provinciale Riva Trigoso - Sestri Levante	25.362.772	-	(16.362.772)	-	-	-	(1.000.000)	-	-	9.000.000,00
Località Campolongo - Villasimius (CA)	24.158.804	1.858.317	(16.593.121)	-	-	-	(1.460.000)	-	-	11.424.000
Totale Immobili ad uso terzi	127.881.993	2.884.237	(47.198.417)	-	-	35.520	(6.334.139)	(1.385.841)	-	80.003.223
Totale terreni e fabbricati	304.332	-	(233.285)	-	-	-	-	(23.720)	-	71.047
Impianti e macchinari	304.332	-	(233.285)	-	-	-	-	(23.720)	-	71.047
Totale Impianti e macchinari	2.300,00	-	(414)	-	-	-	-	(276)	-	1.886,00
Mobili	2.300,00	-	(414)	-	-	-	-	(276)	-	1.886,00
Totale altri beni	23.331,136	-	(11.688,136)	-	-	11.688,136	-	-	-	11.642,000
Immobilitazioni in corso e accenti	23.331,136	-	(11.688,136)	-	-	11.688,136	-	-	-	11.642,000
Totale Immobilizzazioni in corso	151.428.782	2.884.237	(58.827.554)	-	-	11.724.856	(8.314.838)	(1.408.837)	-	91.716.158
Totale Immobilizzazioni	151.428.782	2.884.237	(58.827.554)	-	-	11.724.856	(8.314.838)	(1.408.837)	-	91.716.158
Materiale	125.244,105	2.884.237	(65.437,738)	-	-	-	-	-	-	87.516,380

46

IMMOBILIARE FONDARIA SAI S.R.L. A SOCIO UNICO

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI

DELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

AVVENUTE NEL 2012

(ART. 2427 N. 2 C.C.)

(valori in euro)

N. Azioni o quote poss.	Situazione iniziale		Movimenti del periodo		Situazione finale		
	% sul cap.	Costo storico	Incrementi Versamenti in c/fo capitale	n. azioni	Decrementi Riclassifiche	% sul cap.	Valori di carico al 31 dic 2012
1	100,00%	1.735.445	-	-	-	100,00%	1.735.445
1	100,00%	4.155.943	-	-	-	100,00%	4.155.943
1	100,00%	729.448	23.386	-	-	100,00%	752.834
1	100,00%	137.833	-	-	-	100,00%	137.833
1	100,00%	2.010.329	-	-	-	100,00%	2.010.329
1	100,00%	405.581	-	-	-	100,00%	405.581
5.536	100,00%	46.990.979	112.647.671	-	-	100,00%	159.638.650
2.332.332	74,00%	6.781.870	-	-	(1.609.021)	74,00%	2.148.507
1	100,00%	247.899	-	-	-	100,00%	247.899
1	100,00%	1.721.722	-	-	-	100,00%	1.721.722
1	100,00%	25.916	-	-	-	100,00%	25.916
1	100,00%	6.300.477	-	-	-	100,00%	6.300.477
1	100,00%	1.189.911	-	-	-	100,00%	1.189.911
1	100,00%	6.782.130	-	-	-	100,00%	6.782.130
1	100,00%	34.372.915	-	-	-	100,00%	34.372.915
1	100,00%	63.047	-	-	-	100,00%	63.047
1	100,00%	5.141.207	16.399.379	-	(13.618.793)	100,00%	17.922.793
500.000	100,00%	39.703.493	-	-	-	100,00%	39.703.493
387.500	51,67%	11.999.052	-	-	-	51,67%	11.999.052
		170.495.199	129.070.386	-	(15.237.814)		284.327.771
		4.224.855	-	-	-		4.224.855
900.600	19,00%	1.147.430	-	-	-	19,00%	1.147.430
6.666	28,570%	7.508.233	-	-	-	28,570%	7.508.233
4.020.000	16,67%	62.873.845	-	35.865.736	-	16,67%	98.739.581
		75.794.364	-	-	-		75.794.364
		110	-	-	-		110
		110	-	-	-		110

**IMMOBILIARE FONDARIA SAI S.R.L. A SOCIO UNICO  
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2012**

**PROSPETTO RIPILOGATIVO DEI DATI  
ESSENZIALI DELL'ULTIMO BILANCIO  
DELLE SOCIETA' CONTROLLATE E  
COLLEGATE**

(valori in Euro)

**STATO PATRIMONIALE**

	<b>BRAMANTE S.r.l. 100%</b>	<b>CARPACCIO S.r.l. 100%</b>	<b>CASCINE TRENNO S.r.l. 100%</b>	<b>PONTORMO S.r.l. 100%</b>	<b>IMMOBILIARE LITORELLA S.r.l. 100%</b>	<b>IN.V.ED. S.r.l. 100%</b>	<b>I.A.T. S.p.a. 100%</b>
Crediti verso soci per versamenti dovuti	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni	0	0	0	0	0	0	0
Attivo circolante ratei e risconti attivi	552.141	9.510	1.141.634	160.789	440.513	2.774.665	39.579.063
<b>Attivo</b>	<b>552.141</b>	<b>9.510</b>	<b>1.141.634</b>	<b>160.789</b>	<b>440.513</b>	<b>2.774.665</b>	<b>39.579.063</b>
Patrimonio netto	427.898	10.351	131.088	161.476	132.667	17.474	34.562.956
Utile (perdita) d'esercizio	(18.093)	(10.691)	(51.031)	(11.476)	(20.812)	(52.404)	(338.130)
Fondi per rischi e oneri	0	0	0	0	17	0	0
Trattamento di fine rapporto	0	0	0	0	0	0	0
Debiti e ratei e risconti passivi	142.336	9.850	1.061.577	10.789	328.641	2.809.595	5.354.237
<b>Passivo</b>	<b>552.141</b>	<b>9.510</b>	<b>1.141.634</b>	<b>160.789</b>	<b>440.513</b>	<b>2.774.665</b>	<b>39.579.063</b>

**CONTO ECONOMICO**

Valore della produzione	2	0	1.271	0	31.527	2	8.142
Costi della produzione	(17.156)	(10.705)	(42.992)	(11.518)	(40.032)	(27.931)	(299.052)
<b>Differenza valore e costi produzione</b>	<b>(17.154)</b>	<b>(10.705)</b>	<b>(41.721)</b>	<b>(11.518)</b>	<b>(8.505)</b>	<b>(27.929)</b>	<b>(290.910)</b>
Proventi (oneri) finanziari	(939)	14	(9.310)	42	(2.352)	(24.475)	(47.220)
rettifiche di valore attività finanziarie	0	0	0	0	0	0	0
Altri proventi (oneri)	0	0	0	0	(5.033)	0	0
<b>Risultato prima delle Imposte</b>	<b>(18.093)</b>	<b>(10.691)</b>	<b>(51.031)</b>	<b>(11.476)</b>	<b>(15.890)</b>	<b>(52.404)</b>	<b>(338.130)</b>
Imposte sul reddito	0	0	0	0	(4.922)	0	0
<b>Risultato netto</b>	<b>(18.093)</b>	<b>(10.691)</b>	<b>(51.031)</b>	<b>(11.476)</b>	<b>(20.812)</b>	<b>(52.404)</b>	<b>(338.130)</b>

(1) Bilancio al 30 giugno 2012  
(2) Bilancio al 31 Dicembre 2011

**IMMOBILIARE FONDIARIA SAI S.R.L. A SOCIO UNICO**  
**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2012**

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI DATI**  
**ESSENZIALI DELL'ULTIMO BILANCIO**  
**DELLE SOCIETA' CONTROLLATE E**  
**COLLEGATE**

(valori in Euro)

	<b>MASACCIO S.r.l.</b> 100%	<b>MARINA DI LOANO S.P.A.</b> 100%	<b>MERIDIANO BELLARMINO S.r.l.</b> 100%	<b>MERIDIANO BRUZZANO S.r.l.</b> 100%	<b>MERIDIANO PRIMO S.r.l.</b> 100%	<b>MERIDIANO SECONDO S.r.l.</b> 100%	<b>MIZAR S.r.l.</b> 100%
<b>STATO PATRIMONIALE</b>							
Crediti verso soci per versamenti dovuti	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni	0	147.671.349	0	0	0	2.273	0
Attivo circolante ratei e risconti attivi	100.995	13.963.038	32.906.754	4.859.650	80.801	39.860.835	873.927
<b>Attivo</b>	<b>100.995</b>	<b>161.634.387</b>	<b>32.906.754</b>	<b>4.859.650</b>	<b>80.801</b>	<b>39.863.108</b>	<b>873.927</b>
Patrimonio netto	101.780	110.398.834	31.708.852	5.902.900	73.386	2.790.679	31.249
Utile (perdita) d'esercizio	(11.977)	(10.458.906)	(503.298)	(1.153.772)	(14.963)	(788.954)	(21.846)
Fondi per rischi e oneri	0	0	0	0	0	0	7.066
Trattamento di fine rapporto	0	223.645	0	0	0	0	0
Debiti e ratei e risconti passivi	11.192	61.470.814	1.701.200	110.522	22.378	37.861.383	857.458
<b>Passivo</b>	<b>100.995</b>	<b>161.634.387</b>	<b>32.906.754</b>	<b>4.859.650</b>	<b>80.801</b>	<b>39.863.108</b>	<b>873.927</b>

**CONTO ECONOMICO**

Valore della produzione	0	3.546.784	502	0	45	178.379	14
Costi della produzione	(12.050)	(11.817.052)	(455.590)	(1.252.829)	(15.100)	(528.992)	(14.536)
<b>Differenza valore e costi produzione</b>	<b>(12.050)</b>	<b>(8.270.268)</b>	<b>(455.088)</b>	<b>(1.252.829)</b>	<b>(15.055)</b>	<b>(350.613)</b>	<b>(14.522)</b>
Proventi (oneri) finanziari	73	(2.210.851)	(11.848)	134	92	(433.821)	(7.324)
rettifiche di valore attività finanziarie	0	0	0	0	0	0	0
Altri proventi (oneri)	0	22.213	(36.362)	98.923	0	(4.520)	0
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(11.977)</b>	<b>(10.458.906)</b>	<b>(503.298)</b>	<b>(1.153.772)</b>	<b>(14.963)</b>	<b>(788.954)</b>	<b>(21.846)</b>
Imposte sul reddito	0	0	0	0	0	0	0
<b>Risultato netto</b>	<b>(11.977)</b>	<b>(10.458.906)</b>	<b>(503.298)</b>	<b>(1.153.772)</b>	<b>(14.963)</b>	<b>(788.954)</b>	<b>(21.846)</b>

(1) Bilancio al 30 giugno 2012  
(2) Bilancio al 31 Dicembre 2011

IMMOBILIARE FONDIARIA SAI S.R.L. A SOCIO UNICO  
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2012

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI DATI  
ESSENZIALI DELL'ULTIMO BILANCIO  
DELLE SOCIETA' CONTROLLATE E  
COLLEGATE

(valori in Euro)

(2)

	NUOVA IMPRESA EDIFICATRICE MODERNA S.r.l. 100%	PROGETTO BICOCCA LA PIAZZA S.r.l. 74%	R. EDIL.MO S.r.l. 100%	SEIS SPA 51,666%	TRENNO OVEST S.r.l. 100%	PROGETTO ALFIERE S.p.A. 19%
<b>STATO PATRIMONIALE</b>						
Crediti verso soci per versamenti dovuti	0	0	0	0	0	266.000
Immobilizzazioni	18	0	0	37.715.140	0	37.605.846
Attivo circolante ratei e risconti attivi	5.264.384	7.960.874	776.827	423.056	6.245.124	3.130.903
<b>Attivo</b>	<b>5.264.402</b>	<b>7.960.874</b>	<b>776.827</b>	<b>38.138.196</b>	<b>6.245.124</b>	<b>41.002.749</b>
Patrimonio netto	4.559.380	5.801.849	22.353	31.222.336	6.246.867	4.573.042
Utile (perdita) d'esercizio	45.891	(2.321.516)	(53.438)	(635.026)	(28.491)	(185.239)
Fondi per rischi e oneri	0	3.760.181	4.301	0	0	0
Trattamento di fine rapporto	0	0	0	64.708	0	0
Debiti e ratei e risconti passivi	659.131	720.360	803.611	7.486.178	26.748	36.614.946
<b>Passivo</b>	<b>5.264.402</b>	<b>7.960.874</b>	<b>776.827</b>	<b>38.138.196</b>	<b>6.245.124</b>	<b>41.002.749</b>

**CONTO ECONOMICO**

Valore della produzione	4	60.950	2	4.908	13.230	0
Costi della produzione	(16.354)	(2.607.484)	(46.581)	(664.129)	(41.876)	(185.479)
<b>Differenza valore e costi produzione</b>	<b>(16.350)</b>	<b>(2.546.534)</b>	<b>(46.579)</b>	<b>(659.221)</b>	<b>(28.646)</b>	<b>(185.479)</b>
Proventi (oneri) finanziari	46.089	10.535	(6.859)	(53.994)	155	240
rettifiche di valore attività finanziarie	0	0	0	0	0	0
Altri proventi (oneri)	16.152	214.483	0	78.189	0	0
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>45.891</b>	<b>(2.321.516)</b>	<b>(53.438)</b>	<b>(635.026)</b>	<b>(28.491)</b>	<b>(185.239)</b>
Imposte sul reddito	0	0	0	0	0	0
<b>Risultato netto</b>	<b>45.891</b>	<b>(2.321.516)</b>	<b>(53.438)</b>	<b>(635.026)</b>	<b>(28.491)</b>	<b>(185.239)</b>

(1) Bilancio al 30 giugno 2012

(2) Bilancio al 31 Dicembre 2011

IMMOBILIARE FONDARIA SAI S.R.L. A SOCIO UNICO  
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2012

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI DATI  
ESSENZIALI DELL'ULTIMO BILANCIO  
DELLE SOCIETA' CONTROLLATE E  
COLLEGATE

(valori in Euro)	(2) Butterfly AM Sarl Sarl 28,57%	(1) FUNIVIE DEL PICCOLO SAN BERNARDO Spa 27,38%
<b>STATO PATRIMONIALE</b>		
Crediti verso soci per versamenti dovuti	0	0
Immobilizzazioni	69.293.530	14.690.679
Attivo circolante ratei e risconti attivi	4.824.859	5.027.109
<b>Attivo</b>	<b>74.118.389</b>	<b>19.717.788</b>
Patrimonio netto	24.834.581	11.200.514
Utile (perdita) d'esercizio	(1.187.955)	2.493
Fondi per rischi e oneri	0	71.842
Trattamento di fine rapporto	0	739.177
Debiti e ratei e risconti passivi	50.471.763	7.703.762
<b>Passivo</b>	<b>74.118.389</b>	<b>19.717.788</b>

**CONTO ECONOMICO**

Valore della produzione	0	8.132.327
Costi della produzione	(221.578)	(8.000.092)
<b>Differenza valore e costi produzione</b>	<b>(221.578)</b>	<b>132.235</b>
Proventi (oneri) finanziari	(943.777)	(13.954)
rettifiche di valore attività finanziarie	0	0
Altri proventi (oneri)	(22.600)	0
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(1.187.955)</b>	<b>118.281</b>
Imposte sul reddito	0	(115.788)
<b>Risultato netto</b>	<b>(1.187.955)</b>	<b>2.493</b>

(1) Bilancio al 30 giugno 2012  
(2) Bilancio al 31 Dicembre 2011



**IMMOBILIARE FONDIARIA SAI S.R.L. A SOCIO UNICO**  
**Bilancio al 31 dicembre 2012**

**Rendiconto finanziario**

(valori in Euro)

	al 31 Dicembre 20112	al 31 Dicembre 2011
<b>Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>(19.269.518)</b>	<b>(85.522.980)</b>
<i>Rettifiche relative a voci che non determinano movimenti di capitale circolante netto</i>		
Ammortamenti e svalutazioni dell'esercizio	9.744.777	29.415.066
Accantonamento al fondo trattamento di fine rapporto	3.560	841
Svalutazione crediti dell'esercizio	4.360.338	18.927.814
Svalutazione partecipazioni	11.891.402	38.468.186
Utilizzo Fondi diversi	(3.968)	0
Indennità pagate	0	0
(Incremento) decremento degli acconti	0	0
(Incremento) decremento dei crediti	1.190.915	5.557.186
(Incremento) decremento dei ratei e risconti attivi	143	(143)
Incremento (decremento) dei debiti verso fornitori	1.482.572	(50.207)
Incremento (decremento) dei debiti per acconti	0	0
Incremento (decremento) degli altri debiti	(943.334)	32.023
Incremento (decremento) altri fondi	20.983	8.000
Incremento (decremento) dei ratei e risconti passivi	(2.282)	(1.165)
<b>Capitale circolante netto generato dalla gestione reddituale</b>	<b>8.475.588</b>	<b>6.834.620</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
Acquisto di Immobilizzazioni materiali e Immateriali	0	(11.150)
Vendite di Immobilizzazioni materiali e Immateriali e finanziarie	2.816.000	243.535
Acquisto di Immobilizzazioni finanziarie	0	(35)
Finanziamenti a controllate e collegate	(15.504.883)	(25.038.677)
Rimborsi finanziamenti da controllate e collegate	0	0
versamenti a società controllate e collegate	(4.048.400)	(29.096.999)
Acquisto di partecipazioni	0	0
Vendite di partecipazioni	35.865.736	0
Pagamento di dividendi		
<b>Flussi generati/utilizzati nelle attività di investimento</b>	<b>19.128.453</b>	<b>(53.903.326)</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>		
Accensione di debiti a medio e lungo-termine	0	0
Rimborso debiti a medio e lungo-termine	(3.200.000)	(3.200.000)
Finanziamenti da controllante	0	0
Aumento di capitale	0	0
Aumento (diminuzioni) di riserve	(19.650.000)	42.666.000
Copertura perdite	0	0
<b>Flussi generati/utilizzati nelle attività di finanziamento</b>	<b>(22.850.000)</b>	<b>39.466.000</b>
<b>Flussi di cassa complessivi</b>	<b>4.754.041</b>	<b>(7.602.706)</b>
cassa e banca Iniziali	3.298.415	10.901.120
cassa e banca finali	8.052.456	3.298.415

**IMMOBILIARE FONDIARIA SAI S.R.L. - Società a socio Unico**

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI  
CONTI DI PATRIMONIO NETTO PER L'ESERCIZIO CHIUSO  
AL 31 DICEMBRE 2010, AL 31 DICEMBRE 2011 E AL 31 DICEMBRE 2012**

(Art. 2427 n. 4 C.C.)  
(Importi in Euro)

	CAPITALE SOCIALE	RISERVA LEGALE	ALTRE RISERVE	UTILI (PERDITE) ESERCIZI PRECEDENTI	UTILE (PERDITE) NETTO D'ESERCIZIO	PATRIMONIO NETTO
<b>Saldo ai 31.12.2009</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>	<b>456.576.164</b>	<b>0</b>	<b>(18.438.512)</b>	<b>438.157.652</b>
Rinvio a Nuovo perdita esercizio 2009	0	0	0	(18.438.512)	18.438.512	0
Versamenti soci in c/ta Futuri aumento di capitale	0	0	20.464.006	0	0	20.464.006
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	(15.908.017)	(15.908.017)
<b>al 31 Dicembre 2010</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>	<b>477.040.170</b>	<b>(18.438.512)</b>	<b>(15.908.017)</b>	<b>442.713.641</b>
Rinvio a Nuovo perdita esercizio 2010	0	0	0	(15.908.017)	15.908.017	0
Versamenti soci in c/ta Futuri aumento di capitale	0	0	42.666.000	0	0	42.666.000
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	(85.522.980)	(85.522.980)
<b>al 31 Dicembre 2011</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>	<b>519.706.170</b>	<b>(34.346.529)</b>	<b>(85.522.980)</b>	<b>399.856.661</b>
Rinvio a Nuovo perdita esercizio 2011	0	0	0	(85.522.980)	85.522.980	0
Versamenti soci in c/ta Futuri aumento di capitale	0	0	(19.650.000)	0	0	(19.650.000)
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	(19.269.518)	(19.269.518)
<b>al 31 Dicembre 2012</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>	<b>500.056.170</b>	<b>(119.869.509)</b>	<b>(19.269.518)</b>	<b>360.937.143</b>