

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

**Bilancio Esercizio
al 31 dicembre 2013**

Relazione sulla Gestione

RELAZIONE SULLA GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2013

Signor Socio,

L'esercizio 2013 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 20,4 milioni di euro rispetto ad una perdita dell'esercizio 2012 di 19,3 milioni di euro. La perdita è riferibile alla svalutazione di alcuni immobili di proprietà per circa 1,2 milioni di euro e la svalutazione di alcune partecipazioni per circa 17,5 milioni di euro.

Ogni maggiore dettaglio su tali risultanze dell'esercizio 2013 è incluso nella Nota Integrativa.

Indicatori economico finanziari

Di seguito si espone una sintesi delle principali componenti patrimoniali e economico/reddituali dell'esercizio 2013, riclassificate in modo da fornire risultati intermedi ritenuti significativi per una migliore comprensione dell'andamento della Società, nonché del risultato della gestione:

STATO PATRIMONIALE	al 31 dicembre 2013	al 31 dicembre 2012
(valori espressi in migliaia di euro)		
<u>Impieghi</u>		
Immobilizzazioni Immateriali	-	-
Immobilizzazioni Materiali	66.261	67.515
Immobilizzazioni Finanziarie	205.090	222.161
Immobilizzazioni	271.351	289.676
Rimanenze	-	-
Liquidità differite e attività a medio lungo	63.870	62.655
Liquidità immediata e attività a breve	14.286	17.879
Attivo circolante	78.156	80.534
TOTALE IMPIEGHI	349.507	370.210
<u>Fonti</u>		
Capitale Sociale	20	20
Riserve	364.717	380.187
Passività consolidate	1.510	1.535
Passività correnti	3.679	7.738
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	369.926	389.480
Utile (perdita) dell'esercizio	(20.419)	(19.270)

(valori in migliaia di Euro)	<u>esercizio 2013</u>	<u>esercizio 2012</u>
Ricavi delle vendite	1.329	1.533
Produzione Interna	-	-
Valore della produzione operativa	1.329	1.533
Costi esterni operativi	(2.089)	(3.401)
Valore Aggiunto	(760)	(1.868)
Costi del personale	(81)	(75)
Margine operativo Lordo	(841)	(1.943)
Ammortamenti e accantonamenti	(2.442)	(14.125)
Risultato Operativo	(3.283)	(16.068)
Risultato dell'area Accessoria	(127)	393
Risultato dell'area finanziaria	(17.417)	(11.453)
EBIT Normalizzato	(20.827)	(27.128)
Risultato dell'area straordinaria	418	7.935
EBIT Integrale	(20.409)	(19.193)
Oneri finanziari	-	(83)
Risultato Lordo	(20.409)	(19.276)
Imposte sul reddito	(10)	6
Risultato netto	(20.419)	(19.270)

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

- da costi per servizi per circa 1,4 milioni di euro (2,7 milioni di euro al 31-12-12) di cui 0,4 milioni di euro riferiti ai costi di manutenzione e gestione dei fabbricati di proprietà e 0,7 milioni di euro per consulenze;
- da oneri per la svalutazione di alcuni dei fabbricati di proprietà per 1,2 milioni di euro (8,3 milioni di euro circa al 31-12-12);
- da quote di ammortamento dei fabbricati di proprietà per 1,2 milioni di euro;
- da oneri relativi alla svalutazione di alcune partecipazioni per circa 17,5 milioni di euro (11,9 milioni di euro circa al 31-12-12).

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

Patrimonio Immobiliare

Al 31 dicembre 2013 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 19 dicembre la Società ha acquistato una porzione immobiliare ad uso uffici per circa mq. 300 situato in Milano, via Locatelli 1 al prezzo di 1,15 milioni di euro.

In data 10 settembre il Comune di Milano ha acquisito il possesso, attraverso l'esproprio, di un'area di proprietà della Società in via Stephenson, interessata da lavori di pubblica utilità per l'Expo 2015. L'indennità di esproprio è pari a 0,4 milioni

di euro.

Rettifiche di valore

Sono stati affidati ad esperti indipendenti le stime alla data di chiusura dell'esercizio 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 1,2 milioni di euro.

Partecipazioni immobiliari

Fusione per incorporazione di società controllate da IMM.FON-SAI

In data 21 giugno il Consiglio di Amministrazione di Immobiliare Fon-Sai ha approvato il progetto di fusione per incorporazione in Immobiliare Fondiaria-SAI S.r.l. (la "**Società incorporante**") delle società immobiliari dalla stessa interamente controllate:

- Carpaccio S.r.l.;
- Pontormo S.r.l.;
- Nuova Impresa Edificatrice Moderna S.r.l. (N.I.E.M.);
- Masaccio S.r.l.;
- Meridiano Primo S.r.l.;

(congiuntamente), subordinatamente all'approvazione da parte dei rispettivi competenti organi sociali.

Le linee guida del Progetto sono state approvate dal Consiglio di Amministrazione della capogruppo Unipol Gruppo Finanziario S.p.A. in data 9 maggio 2013 e, per quanto di propria competenza, dal Consiglio di Amministrazione della controllante diretta Fondiaria-SAI S.p.A. del 28 maggio 2013.

Il Progetto, in coerenza con gli obiettivi di ridimensionamento dei costi di struttura, persegue le richiamate finalità di razionalizzazione della struttura societaria del Gruppo Assicurativo Unipol mediante l'integrazione di quelle società prive di significativi contenuti economici e/o patrimoniali, i cui scopi sociali sono da ritenersi ad oggi, nel contesto complessivo di Gruppo, sostanzialmente venuti meno, non essendo previsti, nell'ambito della pianificazione strategica delle attività del comparto immobiliare, progetti di sviluppo delle relative attività, o, comunque, per motivi di economicità e razionalità. Le risorse e le attività svolte dalle società incorporande verrebbero così concentrate nelle principali strutture operative di Gruppo, riducendo

costi di gestione ed amministrazione.

Si ricorda che per tale operazione sono stati presi a riferimento i bilanci al 31 dicembre 2012 e che, trattandosi di società controllate al 100% dalla incorporante Immobiliare Fondiaria-SAI S.r.l., la procedura di fusione si è realizzata con modalità semplificata, senza necessità di concambio, relazione degli amministratori e relazione degli esperti, e con annullamento delle quote sociali detenute dalla Società incorporante, che sono state sostituite dagli attivi e passivi delle Società incorporate.

Sul piano regolamentare, con lettera del 6 giugno 2013 il Progetto è stato comunicato da parte di Unipol ad IVASS, ai sensi dell'art. 9 del Regolamento ISVAP n. 15 del 20 febbraio 2008, quale operazione idonea a modificare sostanzialmente il perimetro e/o gli assetti organizzativi del Gruppo Assicurativo Unipol, potendosi configurarsi quale operazione di ristrutturazione del Gruppo stesso.

La fusione non è stata autorizzata dall'IVASS, ai sensi del Regolamento ISVAP n. 14/2008, posto che non coinvolge imprese assicuratrici.

In data 17 ottobre 2013 le assemblee dei soci di :

- Carpaccio S.r.l.;
- Pontormo S.r.l.;
- Nuova Impresa Edificatrice Moderna S.r.l. (N.I.E.M.);
- Masaccio S.r.l.;
- Meridiano Primo S.r.l.;

hanno approvato il progetto di fusione per incorporazione in Immobiliare Fondiaria Sai S.r.l.

In data 18 ottobre 2013 l'assemblea di Immobiliare Fondiaria Sai S.r.l. ha deliberato la fusione per incorporazione delle società immobiliari citate dalla stessa interamente controllate.

In data 3 dicembre, decorso il termine di 60 giorni dall'iscrizione delle relative delibere presso i competenti registri delle imprese, a disposizione per l'opposizione dei creditori ai sensi dell'art. 2503 del codice civile, si è proceduto con la stipula dell'atto di fusione con effetti contabili e fiscali retrodatati al 1° gennaio 2013 mentre gli effetti giuridici decorrono dal 17 dicembre 2013, data dell'ultima delle iscrizioni nel Registro delle Imprese prescritte dal C.C. dell'atto di fusione.

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 1 milioni di euro in conto futuri aumenti di capitale sociale;
- 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 0,04 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 controllata Bramante Srl l'importo di 0,02 milioni di euro in conto finanziamento fruttifero per spese di gestione;
- è stato versato alla controllata Mizar Srl l'importo di 0,02 milioni di euro in conto finanziamento fruttifero per spese di gestione e si è provveduto alla rinuncia di parte del credito da finanziamento esistente per 0,02 milioni di euro al fine di patrimonializzare la Società;
- è stato versato alla controllata Redilmo Srl l'importo di 0,01 milioni di euro in conto finanziamento fruttifero per spese di gestione e si è provveduto alla rinuncia di parte del credito da finanziamento esistente per 0,05 milioni di euro al fine di patrimonializzare la Società;
- è stato versato alla controllata Inved Srl l'importo di 0,02 milioni di euro in conto finanziamento fruttifero per spese di gestione e si è provveduto alla rinuncia di parte del credito da finanziamento esistente per 0,05 milioni di euro al fine di patrimonializzare la Società;
- è stato versato alla collegata Progetto Alfiere SpA l'importo di 0,012 milioni di euro in conto finanziamento infruttifero, nell'ambito degli accordi di joint venture che regolano l'iniziativa;
- sono stati versati alla collegata Butterfly complessivi 0,1 milioni di euro a titolo di finanziamento infruttifero.

Rettifiche di valore

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

- svalutazione della partecipazione Marina di Loano SpA per circa 16 milioni di euro;

- svalutazione della controllata Meridiano Bruzzano Srl per circa 0,3 milioni di euro;
- svalutazione della partecipazione nella controllata Cascine Trenno Srl per circa 0,1 milioni di euro;
- svalutazione della partecipazione nella controllata Mizar Srl per circa 0,2 milioni di euro e del credito per finanziamento per 0,2 milioni di euro;
- svalutazione della partecipazione nella controllata Redilmo Srl per circa 0,3 milioni di euro;
- svalutazione della partecipazione nella controllata Iniziative Valorizzazioni Edili Srl per circa 0,4 milioni di euro.

Commissario ad acta e Azioni di responsabilità

In data 17 ottobre 2011, il collegio sindacale di Fondiaria-SAI S.p.A. ("**Fonsai**") riceveva da Amber Capital Investment Management ("**Amber Capital**"), quale gestore del fondo Amber Global Opportunities Master Fund Ltd, una denuncia ex art. 2408 del codice civile in merito a numerose operazioni effettuate da Fonsai e da società controllate (tra le quali Immobiliare Lombarda e Immobiliare Fonsai) con "parti correlate" riconducibili alla famiglia Ugresti.

Il collegio sindacale di Fonsai riscontrava la denuncia di Amber Capital con le relazioni del 16 marzo, 18 aprile e 25 giugno 2012 e invitava il consiglio di amministrazione a svolgere accertamenti in merito alle operazioni oggetto di denuncia, trasmettendo le proprie relazioni all'IVASS.

In data 15 giugno 2012, a seguito di accertamenti ispettivi avviati a far data dal 2010, l'IVASS rilevava – relativamente alle operazioni economicamente più rilevanti esaminate dal Collegio Sindacale (le "**Operazioni**") – "*violazioni dei doveri degli amministratori di cui all'art. 238 Codice delle Assicurazioni e dei doveri di cui agli artt. 2391,2391-bis e 2392 cod. civ. con effetti pregiudizievoli sulla sana e prudente gestione di Fondiaria-SAI e delle sue controllate*".

Il 12 settembre 2012, l'IVASS, con provvedimento n. 30001, ai sensi e per gli effetti dell'art. 229 del D. Lgs. 209/2005, nominava il Prof. Matteo Caratozzolo nella veste di commissario *ad acta* (il "**Commissario**"), per il compimento degli atti necessari a rendere la gestione di Fonsai e del Gruppo Fonsai – relativa al periodo 2003-2011 – conforme a legge.

In particolare, l'IVASS, con riguardo alle Operazioni oggetto di contestazione nella nota IVASS n. 32-12-000057 del 15 giugno 2012, considerate non solo singolarmente ma anche nella loro globalità, incaricava il Commissario di (i) individuare i responsabili delle operazioni compiute in danno di Fonsai e delle società

appartenenti al Gruppo Fonsai, (ii) di determinare il danno patito dalle stesse, (iii) di promuovere e far promuovere ogni iniziativa, anche giudiziale, necessaria per salvaguardare e reintegrare il patrimonio di dette società e (iv) di esercitare i poteri che spettano a Fonsai quale capogruppo e quale socio nelle assemblee delle società controllate.

Il Commissario svolgeva approfondimenti in merito alle Operazioni oggetto del proprio mandato e poste in essere da società del Gruppo Fonsai (tra le quali Immobiliare Fondiaria-SAI), principalmente nell'area immobiliare, per il periodo 2003-2011.

Ad esito dei propri approfondimenti, il Commissario concludeva che tutte le Operazioni erano state compiute direttamente con i componenti la famiglia Ligresti, ovvero con veicoli societari riconducibili alla medesima famiglia Ligresti e che l'attività del Gruppo Fonsai, con riguardo alle predette operazioni, era stata "eterodiretta" dalla famiglia Ligresti, che le aveva ispirate e ne aveva beneficiato a danno del medesimo Gruppo Fonsai. Il Commissario osservava che, peraltro, tale attività di direzione unitaria non era mai stata formalmente enunciata.

Il Commissario, inoltre, evidenziava che in relazione alle Operazioni era invocabile la violazione sostanziale degli artt. 2391 e 2391-bis del codice civile e della normativa secondaria, e, in ogni caso, la violazione degli obblighi di cui agli artt. 2392 e 2407 del codice civile.

Il Commissario richiedeva pertanto ai consigli di amministrazione di Fonsai e di Milano Assicurazioni, nonché di altre società del Gruppo Fonsai interessate dalle Operazioni (tra le quali Immobiliare Fondiaria-SAI), di convocare le assemblee ordinarie dei soci per deliberare l'azione di responsabilità nei confronti di una serie di soggetti, tra cui alcuni amministratori e sindaci in carica in Fonsai e Milano Assicurazioni nel periodo 2003-2011, in concorso con altri soggetti.

In data 14 marzo 2013, le assemblee ordinarie di Fonsai e Milano Assicurazioni, riunitesi in seconda convocazione, deliberavano di promuovere un'azione sociale di responsabilità, ai sensi degli artt. 2392, 2393 e 2407 del codice civile e, per quanto occorrer possa, ai sensi degli artt. 2043 e 2497 del codice civile, nei confronti dei destinatari indicati nella relazione predisposta per l'assemblea dal Commissario e resa pubblica ai sensi di legge.

Analogamente, in data 14 marzo 2013, deliberavano le assemblee delle altre società del Gruppo Fonsai (tra le quali Immobiliare Fondiaria-SAI) interessate dalle predette Operazioni.

Successivamente, veniva notificato ai convenuti l'atto di citazione e, nei confronti di

coloro che si sono ritenuti i maggiori responsabili, e si proponeva istanza di sequestro cautelare sui beni dei Sig.ri Salvatore Ligresti, Jonella Ligresti, Giulia Maria Ligresti, Antonio Talarico e Fausto Marchionni; per motivi di carattere procedurale, non si è ancora provveduto nei confronti del Sig. Gioacchino Paolo Ligresti in quanto residente in Svizzera.

Con riserva di dimostrare il danno effettivamente subito in conseguenza dei comportamenti sopra indicati – lo stesso Commissario, nella propria relazione redatta ai sensi dell'art. 125-ter del TUF, ha evidenziato che *"l'importo complessivo dei danni causati è ingentissimo, dell'ordine di centinaia di milioni di Euro"* – alla data odierna, sono state chieste provvisorie per un ammontare complessivo di circa Euro 220 milioni di euro.

Su ricorso ex artt. 669 bis e seguenti e 671 c.p.c. avanzato dalle società del Gruppo Fonsai interessate dalle Operazioni (tra le quali Immobiliare Fondiaria-SAI), il Tribunale di Milano, in data 20 dicembre 2013, ha autorizzato le medesime parti attrici ad eseguire sequestro conservativo sui beni di ciascuno dei signori Salvatore Ligresti, Jonella Ligresti, Giulia Maria Ligresti, Fausto Marchionni e Antonio Talarico, in quanto tutti condebitori solidali per l'intera somma dovuta a titolo di risarcimento danni, per l'importo complessivo di circa Euro 120 milioni di euro.

Benché Fonsai ritenga che le azioni giudiziali promosse dal Commissario siano fondate, alla data odierna, non è possibile prevedere i tempi e l'esito delle azioni medesime e, conseguentemente, i possibili impatti sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria di Fonsai e delle società del Gruppo Fonsai interessate dalle Operazioni.

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 la seconda sezione civile del Tribunale di Milano ha emesso sentenza di fallimento nei confronti di Sinergia e IMCO, le quali detenevano il 3,85% del capitale sociale di Premafin Finanziaria S.p.A. Holding di Partecipazioni, società che deteneva direttamente, il 32,85% di Fondiaria Sai S.p.A. che controlla al 100% Immobiliare Fondiaria-Sai s.r.l..

Alcune società controllate da Unipol Gruppo Finanziario S.p.A. ("Unipol") e già facenti parte del Gruppo Fondiaria-Sai vantano crediti (in parte attuali e in parte condizionati a domande di terzi) per complessivi Euro 289,2 milioni di euro verso le società fallite IMCO e Sinergia.

Questo ammontare di crediti è costituito, in estrema sintesi, da posizioni riguardanti acconti versati per immobili "in costruzione", oltre a polizze fideiussorie di Fondiaria-

Sai (e in minima parte di Milano Assicurazioni S.p.A.), finanziamenti erogati da Banca SAI e una richiesta risarcitoria del Comune di Milano nei confronti di Premafin HP S.p.A..

Immobiliare Fondiaria-SAI 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, ammontava 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 e la domanda di ammissione al passivo per Euro 23,2 milioni di euro è stata accolta ma solo come *credito chirografario*.

Inoltre, Immobiliare Fondiaria-SAI, così come altre società del Gruppo Unipol interessate, ha presentato domanda di insinuazione tardiva al passivo della società IMCO, per ottenere il risarcimento di danni causati alla Società quantificati in complessivi Euro 33,8 milioni di euro e già richiesti con l'azione di responsabilità proposta dal Commissario *ad acta* nominato dall'ISVAP (ora IVASS) in data 12 settembre 2012.

Tale domanda di Immobiliare Fondiaria-SAI è stata respinta in data 18 settembre 2013 dal Tribunale Fallimentare di Milano e contro tale provvedimento dovrà pertanto essere proposta opposizione allo stato passivo.

Nel corso del 2013 le principali banche creditrici di IMCO e Sinergia: UniCredit S.p.A., Banca Popolare di Milano S.c.a r.l., Banco Popolare Soc. Coop., GE Capital Interbanca S.p.A., Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. p. A. e Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., assistite dai loro *advisors* finanziari (Lazard Ltd e Gruppo Banca Leonardo S.p.A.) e legali (Sandulli e Associati Studio Legale e Studio Legale Avvocato Giuseppe Iannaccone e Associati), hanno condiviso un progetto di concordato fallimentare di IMCO e Sinergia.

A seguito di discussioni tra i rispettivi legali e di negoziazioni con la principale delle Banche Creditrici (Unicredit), Unipol ha ricevuto, in data 2 agosto 2013, una "proposta" di accordo a firma della società Visconti S.r.l., società costituita da Unicredit e Banca Popolare di Milano, nell'interesse dei creditori bancari e degli altri creditori, al fine di presentare una proposta di concordato per la definizione dell'insolvenza delle società IMCO e Sinergia.

Tale "proposta" di accordo è stata esaminata nel corso della riunione consiliare di Unipol dello scorso 8 agosto. In tale occasione il Consiglio di Amministrazione della capogruppo:

- ha ritenuto *"che l'ipotesi di concordati fallimentari di IMCO e Sinergia e le relative ipotesi di accordi appaiono allo stato più idonee a salvaguardare il patrimonio delle società controllate da Unipol Gruppo Finanziario rispetto all'ipotesi di una prosecuzione delle procedure fallimentari di IMCO e Sinergia"*; e
- ha autorizzato *"l'Amministratore Delegato, nell'ambito del Progetto di Concordato Fallimentare di IMCO e Sinergia sopra indicato, a concludere gli accordi di cui al punto 4, apportando tutte le precisazioni e tutti i cambiamenti necessari per la tutela dell'interesse sociale, e con potere di compiere ogni attività o adempimento connessi, necessari e/o utili per il perfezionamento e l'esecuzione di tali accordi."*

Nel corso dei mesi di agosto e di settembre sono continuati gli incontri tra i legali di Unipol e quelli delle Banche Creditrici al fine di precisare meglio alcuni punti rimasti inizialmente non definiti.

Per ciò che riguarda la Società, qui di seguito si riepilogano i punti essenziali previsti da tale proposta relativamente ai diversi crediti, mentre più avanti si indicano le valutazioni in merito a tali punti.

- 1) Euro 23,2 milioni di euro di acconti versati per l'acquisto del complesso immobiliare di Parma - "S. Pancrazio".

IPOTESI DI ACCORDO: trasferimento del complesso immobiliare nello stato in cui si trova, con transazione e reciproca rinuncia di entrambe le parti ad ogni rispettiva pretesa.

- 2) Euro 33,8 milioni di euro di risarcimento richiesto con l'insinuazione tardiva verso IMCO per danni causati.

IPOTESI DI ACCORDO: rinuncia della Società del credito (potenziale) nei confronti di IMCO.

Allo stato le soluzioni sopra indicate appaiono per la Società migliori rispetto all'ipotesi di una prosecuzione della procedura fallimentare di IMCO, in quanto:

- 1) per i crediti di Euro 23,2 milioni di euro per il complesso immobiliare di "Parma S. Pancrazio" (vedi punto 1 precedente), la Società potrebbe continuare la causa di opposizione contro lo "stato passivo" di IMCO sostenendo di avere diritto a rivendicare la proprietà del complesso immobiliare di "Parma S. Pancrazio" o, in subordine, di avere un credito privilegiato ex art. 2775-bis c.c.. Tuttavia, non solo l'esito delle controversie con la curatela del fallimento IMCO è assai incerto, ma i tempi di tali controversie inciderebbero negativamente sul valore degli Immobili che necessitano di interventi urgenti. In sostanza: col concordato fallimentare di IMCO, la Società ottiene la proprietà del complesso immobiliare di "Parma S.

Pancrazio" senza alcun esborso, e conseguendo, in tempi molto più ristretti, il risultato che si potrebbe ottenere in caso di una nostra completa vittoria della causa di opposizione in corso. Nelle interlocuzioni con i curatori dei fallimenti IMCO si è anche cercato di verificare un'ipotesi "transattiva" della causa di opposizione in corso, ma le indicazioni - peraltro solo verbali - dei curatori sono nel senso che il Fallimento dovrebbe ricevere un pagamento in via transattiva indicativamente pari al 50% del valore attuale di tali immobili. Per completezza si rileva che alla data del 31 dicembre 2012 il valore di bilancio del credito riferiti agli acconti versati per l'acquisto del complesso immobiliare, al netto delle svalutazioni, è pari a Euro 7,8 milioni di euro a fronte di un valore di perizia redatta da un esperto indipendente al 31 dicembre 2012 pari a Euro 20,6 milioni di euro. Tenuto conto di costi a finire per complessivi Euro 10,6 milioni di euro e delle pretese che ultimamente IMCO ha avanzato attinenti al contratto di Parma San Pancrazio per Euro 14,9 milioni di euro, il beneficio per la Società in caso di adesione all'accordo sarebbe pari a Euro 17,1 milioni di euro.

- 2) la rinuncia alla domanda tardiva di Insinuazione al passivo per Euro 33,8 milioni di risarcimento richiesti a IMCO (vedi punto 2 precedente) riguarda un credito che difficilmente verrà ammesso al passivo del fallimento di IMCO e che, anche se ammesso al passivo, sarebbero comunque credito chirografario per il quale la previsione di pagamento da parte della procedura fallimentare è allo stato prossima allo zero. Infatti: (i) il pagamento al 45% dei crediti chirografari non bancari previsto dal Progetto di Concordato Fallimentare è basato sulla possibilità di realizzare il progetto di sviluppo immobiliare dell'area Cerba" (area che costituisce il principale asset dell'attivo fallimentare) e (ii) tale progetto non è realizzabile in mancanza del concordato fallimentare, anche perché gli Enti Locali richiedono a brevissimo termine l'assunzione da parte della società proprietaria dell'area di ingenti impegni economici che non si vede come possano essere assunti da una società fallita.

In data 3 ottobre 2013, il Gruppo Unipol ha sottoscritto un accordo con Visconti S.r.l. avente ad oggetto la definizione, anche in via transattiva, delle posizioni di credito vantate dalle società del Gruppo Unipol nei confronti di Im.Co. e Sinergia e della loro controllata ASA, anche nell'ambito delle domande di concordato fallimentare delle stesse Im.Co. e Sinergia. L'efficacia di tale accordo è sottoposta ad alcune condizioni sospensive, tra le quali l'omologazione, con provvedimento definitivo, del concordato fallimentare di Im.Co.

Visconti S.r.l. ha depositato i ricorsi per le domande di concordato fallimentare di

Im.Co. e di Sinergia, rispettivamente, nelle date del 7 e del 31 ottobre 2013.

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.

Partecipazioni in società controllate e collegate

Le partecipazioni possedute al 31 dicembre 2013 sono le seguenti:

Società controllate	% di proprietà
Progetto Bicocca la Piazza Srl in liquidazione	74,00%
Immobiliare Litorella srl	100,00%
Iniziative Valorizzazioni Edili Srl	100,00%
Mizar Srl	100,00%
Ristrutturazioni Edili Moderne Srl	100,00%
Marina di Loano Spa	100,00%
Bramante Srl	100,00%
Trenno Ovest Srl	100,00%
Cascine Trenno Srl	100,00%
Meridiano Secondo Srl	100,00%
Meridiano Bellarmino Srl	100,00%
Meridiano Bruzzano Srl	100,00%
I.A.T. Spa	100,00%
SEIS Società Edilizia Immobiliare Sarda SpA	51,66%

Società collegate	% di proprietà
Funivie Piccolo S. Bernardo Spa	27,38%
Progetto Alfiere Spa	19,00%
Butterfly AM Srl	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 2013:

Società Controllate

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

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

La Società, messa in liquidazione volontaria nell'esercizio 2009, nel corso del 2013 ha proseguito l'attività di liquidazione.

Immobiliare Litorella S.r.l.

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

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 23 migliaia di euro, costi di produzione per circa 46 migliaia di euro, proventi straordinari per circa 5 migliaia di euro. Il bilancio al 31 dicembre 2013 chiude con una perdita di circa 18 migliaia di euro e un patrimonio netto di 94 migliaia di euro.

Iniziative Valorizzazioni Edill S.r.l.

Sede sociale:	Roma
Capitale sociale: migliaia di Euro	10
Valore di carico: migliaia di Euro	413
Quota di possesso:	100 %

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 2013 chiude con una perdita pari a circa 31 migliaia di euro. Il risultato dell'esercizio è principalmente dovuto ai costi della gestione immobiliare. La perdita verrà integralmente ripianata in sede di approvazione del bilancio.

Mizar S.r.l.

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

La Società possiede un terreno situato nel comune di Roma in carico a 674 migliaia di euro. Il bilancio al 31 dicembre 2013 chiude con una perdita di 211 migliaia di euro che verrà integralmente ripianata in sede di approvazione del bilancio. Il risultato dell'esercizio è principalmente dovuto alla svalutazione operata sul valore di carico dell'area di proprietà per adeguarla al valore di mercato desunto da perizia effettuata da esperto indipendente.

Ristrutturazioni Edil Moderne S.r.l.

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

La Società possiede un terreno situato nel comune di Roma in carico a 495 migliaia di euro. Il bilancio al 31 dicembre 2013 chiude con una perdita di 297 migliaia di euro che verrà integralmente ripianata in sede di approvazione del bilancio. Il risultato dell'esercizio è principalmente dovuto alla svalutazione operata sul valore di carico dell'area di proprietà per adeguarla al valore di mercato desunto da perizia effettuata da esperto indipendente.

Marina di Loano S.p.A.

Sede sociale:	Milano
Capitale sociale:	migliaia di Euro 5.536
Valore di carico:	migliaia di Euro 89.339
Quota di possesso:	100 %

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 e nel giugno 2012 è stato ottenuto il collaudo di tutte le strutture.

Il risultato 2013 ha sicuramente ancora risentito degli effetti della crisi generale che hanno pesato negativamente sulla fascia di posti barca che vanno dai 16 ai 25 metri e sugli affitti dei locali commerciali. In forte crescita invece la sezione over 40 metri, grazie anche agli accordi commerciali stipulati dalla Marina che hanno permesso di riempire spazi di banchina normalmente destinati a barche più piccole con navi dai 40 ai 65 metri. Tale circostanza, unita anche alle previsioni di crescita di tale mercato e alla crescente domanda di porti barca di grandi dimensioni, hanno portato la Marina ad intraprendere una variazione di piano d'ormeggio che porterà da 927 a 856 i porti barca totali, sostanzialmente senza variare i mq vendibili, ma spostandosi su categorie di posti per i quali oggi c'è maggiore domanda.

La perdita di esercizio si attesta in circa 17,7 milioni di euro ed è dovuta principalmente alla svalutazione degli asset per circa 8 milioni di euro per adeguare il valore di carico al valore di mercato desunto da perizia effettuata da esperto indipendente, a costi per ammortamento delle immobilizzazioni materiali per 4,8 milioni di euro e ad accantonamenti per fondi rischi per 1,4 milioni di euro. Il patrimonio netto al 31.12.2013 è pari a circa 83,2 milioni di Euro.

Bramante S.r.l.

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

La Società è proprietaria di alcune aree nel Comune di Castelnuovo di Porto (Roma) aventi un valore di carico di 547 migliaia di euro. Il bilancio al 31 dicembre 2013 chiude con una perdita di 21 migliaia di euro e un patrimonio netto di 389 migliaia di euro. Il risultato dell'esercizio è principalmente dovuto ai costi di gestione

Trenno Ovest S.r.l.

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

La Società possiede un terreno in Milano, località Trenno, di circa 620 mila mq.

Il bilancio al 31 dicembre 2013 chiude con una perdita di circa 29 migliaia di euro e un patrimonio netto pari a 6.189 migliaia di euro.

Cascine Trenno S.r.l.

Sede sociale:	Torino	
Capitale sociale:	migliaia di Euro	10
Valore di carico:	migliaia di Euro	204
Quota di possesso:		100 %

La Società è proprietaria di un area agricola in Milano, di circa 90.000 mq.. Il bilancio al 31 dicembre 2013 chiude con una perdita di 78 migliaia di euro che verrà integralmente ripianata in sede di approvazione del bilancio. Il risultato dell'esercizio è principalmente dovuto ai costi della gestione Immobiliare.

Meridiano Secondo S.r.l.

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

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

Nel corso del 2013 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 dicembre 2013 ad un esperto indipendente.

Il bilancio al 31 dicembre 2013 chiude con una perdita di 355 migliaia di euro ed un patrimonio netto di 1.647 migliaia di euro. Il risultato dell'esercizio è principalmente dovuto ai costi correlati all'area di proprietà.

Meridiano Bellarmino S.r.l.

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

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 2013 chiude con una perdita di 396 migliaia di euro ed un patrimonio netto di 30.809 migliaia di euro. Il risultato dell'esercizio è principalmente dovuto ai costi correlati all'area di proprietà.

Meridiano Bruzzano S.r.l.

Sede sociale:	Torino
Capitale sociale:	migliaia di Euro 10
Valore di carico:	migliaia di Euro 4.401
Quota di possesso:	100 %

La Società è proprietaria di un'area edificabile nel comune di Milano. Il valore contabile dell'area è pari a 4.731 migliaia di euro. Il bilancio al 31 dicembre 2013 chiude con una perdita di 429 migliaia di euro ed un patrimonio netto di 4.320 migliaia di euro. Il risultato dell'esercizio è principalmente dovuto ai costi correlati all'area di proprietà oltre all'accantonamento a fondo rischi di 350 migliaia di euro effettuato per far fronte ad eventuali oneri futuri per 350 migliaia di euro.

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

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

La Società possiede aree edificabili nel comune di Milano e il valore contabile delle aree è pari a 39.463 migliaia di euro. Il bilancio al 31 dicembre 2013 chiude con una perdita di 229 migliaia di euro ed un patrimonio netto di 33.996 migliaia di euro.

S.E.I.S. S.p.a.

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

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 euro 37.300 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 2013 chiude con una perdita di 884 migliaia di euro, derivante dai costi per la gestione del patrimonio immobiliare, e un patrimonio netto di 29.703 migliaia di euro. Sono allo studio della società le ipotesi per la valorizzazione del compendio immobiliare.

Società Collegate

Funivie Piccolo San Bernardo S.p.A.

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

La Società gestisce gli impianti di risalita siti a La Thuile (AO). Il bilancio al 30 giugno 2013 ha chiuso con una perdita di 131 migliaia di euro ed un patrimonio netto di 11.072 migliaia di euro. Nel corso dell'esercizio è stato deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento per 2,5 milioni da completarsi entro il 31 dicembre 2016.

Progetto Alfiere S.p.A.

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

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).

Nel corso dell'anno Immobiliare Fondiaria-Sai Srl ha versato l'importo di circa 0,01 milioni di euro a titolo di finanziamento soci.

Butterfly AM S.r.l.

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

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 del proprio portafoglio immobiliare raccogliendo offerte irrevocabili di acquisto per alcuni immobili di sua proprietà che sono stati dallo stesso alienati nel corso dell'esercizio. 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.

Nel corso dell'anno Immobiliare Fondiaria-Sai Srl ha versato l'importo di circa 0,01 milioni di euro a titolo di finanziamento soci.

Patrimonio Netto

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2013 risulta pari a 344,3 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.

Sedi secondarie della Società

La Società opera, oltre che presso la sede legale, anche presso l'unità locale in Milano, via Senigallia 18/2.

Organi Sociali

In data 3 dicembre 2013 il sindaco effettivo Antonino D'Ambrosio si è dimesso ed è subentrato il sindaco supplente Giuseppe Aldè. L'assemblea che provvederà all'approvazione del bilancio 2013 sarà chiamata quindi a reintegrare il collegio sindacale nominando un sindaco effettivo e un sindaco supplente.

Corporate Governance – Attività di Direzione e Coordinamento

La Società è soggetta alla direzione e coordinamento di Unipol Gruppo Finanziario S.p.A. ai sensi degli artt. 2497 e ss. del C. C. e fa 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 Note Integrative, parte integrante al presente Bilancio.

Si informa inoltre che, con effetto 6 gennaio 2014, a seguito dell'atto di fusione del 31 dicembre 2013 ai rogiti del Notaio Federico Tassinari, in Bologna, Repertorio n. 53712, Raccolta n. 34018, iscritto in data 2 gennaio 2014 presso i competenti Registri delle Imprese, ha acquistato efficacia la fusione per incorporazione di Unipol Assicurazioni S.p.A., Milano Assicurazioni S.p.A. e Premafin HP S.p.A. in Fondiaria-

Sai S.p.A., (già azionista della Società) che, sempre con effetto 6 gennaio 2014, ha assunto la denominazione sociale di "UnipolSai Assicurazioni S.p.A." o "UnipolSai S.p.A." e ha trasferito la sua sede legale a Bologna, Via Stalingrado n. 45. in conseguenza di ciò, la Società è allo stato partecipata interamente da UnipolSai Assicurazioni S.p.A.

La Società partecipa al consolidato IVA del Gruppo Fondiaria-Sai e aderisce al consolidato fiscale per lo stesso Gruppo per il periodo 2013-2015.

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 2013.

Di seguito si riportano i principali rapporti di credito/debito, esistenti al 31 dicembre 2013, e le principali componenti reddituali dell'esercizio 2013:

Importi in Euro

Conto economico	Ricavi	Costi per servizi	proventi finanziari	proventi straordinari
Società controllanti	17.709	(79.946)	-	2.098
Società controllate	-	-	93.041	-
Società collegate	-	-	-	-
Società infragruppo	1.267.684	(177.873)	8.251	-
Totale	1.285.393	(257.819)	101.292	2.098
Totale a bilancio	1.419.569	(1.355.951)	93.041	417.539
Incidenza	91%	19%	109%	1%

Stato patrimoniale	Debiti	Crediti	Disponibilità
Società controllanti	(695.970)	3.662	-
Società controllate	-	53.738.839	-
Società collegate	-	2.771.567	-
Società infragruppo	(206.796)	4.192.583	3.131.361
Totale	(902.766)	60.706.651	3.131.361
Totale a bilancio	(3.804.588)	74.892.568	3.232.809
Incidenza	24%	81%	97%

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 2014 sono quelli legati alle limitate prospettive di crescita del settore Immobiliare.

Fatti di rilievo avvenuti dopo il 31 Dicembre 2013

Al fine di supportare le Iniziative Immobiliari gestite dalle società controllate nel corso dei mesi di gennaio e febbraio 2014 sono stati effettuati versamenti in conto futuri aumenti di capitale sociale a favore di Marina di Loano Spa per euro 500 mila e a favore di Meridiano Secondo Srl per euro 5 milioni.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2014 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 20.419.226,29 mediante l'utilizzo delle riserve di patrimonio disponibili.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Dott. Gian Luca Santini



Bologna, 12 marzo 2014



Immobiliare Fondiaria Sai Srl a Socio Unico
Bilancio al 31 Dicembre 2013
STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	al 31 Dicembre 2013	al 31 Dicembre 2012
A. CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
I. Immobilizzazioni Immateriali	0	0
1) Costi di impianto e di ampliamento	0	0
7) Altre	0	0
II. Immobilizzazioni Materiali	66.260.790	67.515.380
1) Terreni e fabbricati	66.233.360	67.466.443
2) Impianti e macchinari	26.096	47.327
4) Altri beni	1.334	1.610
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
III. Immobilizzazioni Finanziarie	205.089.770	222.161.179
1) Partecipazioni	194.352.766	211.424.175
a) in imprese controllate	10.737.004	10.737.004
b) in imprese collegate	0	0
c) in altre imprese	0	0
2) Crediti	110	110
a) verso imprese controllate	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
d) verso altri	0	0
esigibili entro l'esercizio successivo	110	110
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
3) Altri titoli	0	0
B. IMMOBILIZZAZIONI	271.350.670	289.676.669
I. Rimanenze	0	0
II. Crediti	74.892.568	72.481.191
1) Verso clienti	4.204.845	3.376.507
esigibili entro l'esercizio successivo	4.204.845	3.376.507
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
2) Verso imprese controllate	53.283.488	52.186.985
esigibili entro l'esercizio successivo	26.599	26.599
esigibili oltre l'esercizio successivo	53.256.889	52.160.386
3) Verso imprese collegate	2.771.567	2.652.571
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.771.567	2.652.571
4) Verso imprese controllanti	3.662	180.061
esigibili entro l'esercizio successivo	3.662	180.061
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
4 bis) Crediti tributari	33.338	0
esigibili entro l'esercizio successivo	33.338	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
4 ter) Imposte anticipate	6.212.146	6.221.946
esigibili entro l'esercizio successivo	6.212.146	6.221.946
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
5) Verso altri	8.383.522	7.863.122
esigibili entro l'esercizio successivo	541.522	21.122
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.842.000	7.842.000
III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni	0	0
1) Partecipazioni in imprese controllate	0	0
3) Altre partecipazioni	0	0
5) Azioni proprie	0	0
6) Altri titoli	0	0
IV. Disponibilità liquide	3.232.809	8.052.456
1) Depositi bancari e postali	3.232.181	8.052.323
3) Denaro e valori in cassa	628	133
C. ATTIVO CIRCOLANTE	78.125.377	80.533.647
D. RATEI E RISCONTI ATTIVI	31.289	0
ATTIVO	349.507.336	370.210.316

Immobiliare Fondiaria Sai Srl a Socio Unico
Bilancio al 31 Dicembre 2013
STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	al 31 Dicembre 2013	al 31 Dicembre 2012
I. Capitale sociale	20.000	20.000
IV. Riserva legale	0	0
VII. Altre riserve	364.716.755	500.056.170
VIII. Utili (perdite) a nuovo	0	(119.869.509)
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	(20.419.226)	(19.269.518)
A. PATRIMONIO NETTO	344.317.529	360.937.143
2) Fondi per imposte	0	0
3) Altri	1.377.018	1.402.033
B. FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.377.018	1.402.033
C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	8.201	4.401
4) Debiti verso banche	0	0
- Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
- Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
5) Debiti verso altri finanziatori	0	0
- Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
- Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
6) Acconti	0	0
- Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
- Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
7) Debiti verso fornitori	2.887.272	2.599.360
- Esigibili entro l'esercizio successivo	2.887.272	2.599.360
- Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
9) Debiti verso imprese controllate	0	4.970.292
- Esigibili entro l'esercizio successivo	0	4.970.292
- Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
10) Debiti verso imprese collegate	0	0
- Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
- Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
11) Debiti verso imprese controllanti	695.970	127.404
- Esigibili entro l'esercizio successivo	695.970	127.404
- Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
12) Debiti tributari	5.292	1.994
- Esigibili entro l'esercizio successivo	5.292	1.994
- Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	6.154	4.721
- Esigibili entro l'esercizio successivo	6.154	4.721
- Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
14) Altri debiti	209.900	162.969
- Esigibili entro l'esercizio successivo	76.442	29.511
- Esigibili oltre l'esercizio successivo	133.458	133.458
D. DEBITI	3.804.588	7.866.740
E. RATEI E RISCONTI PASSIVI	0	0
PASSIVO	349.507.336	370.210.316

CONTI D'ORDINE	al 31 Dicembre 2013	al 31 Dicembre 2012
Garanzie reali prestate dalla Società a favore di terzi	6.076.333	27.279.708
- Ipoteche iscritte su immobili di proprietà	0	19.200.000
- pegno su titoli di nostra proprietà	6.076.333	8.079.708
- vincoli su altre attività iscritte nell'attivo	0	0
Altre garanzie prestate dalla Società a favore di terzi	2.701.345	2.701.345
- fidejussioni a favore di terzi nell'interesse di controllate	2.701.345	2.701.345
- Altri impegni	0	0
Garanzie prestate da terzi nell'interesse della Società	0	0
- fidejussioni per obblighi contrattuali su vendite	0	0
Impegni	0	0
- Acquisto di cosa futura	0	0
CONTI D'ORDINE	8.777.678	29.981.053

IMMOBILIARE FONDIARIA SAI SRL A SOCIO UNICO
Bilancio al 31 Dicembre 2013

CONTO ECONOMICO

	al 31 Dicembre 2013	al 31 Dicembre 2012
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.329.344	1.533.487
2) Variazione delle rimanenze	0	0
5) Altri ricavi e proventi	90.225	507.049
A. VALORE DELLA PRODUZIONE	1.419.569	2.040.536
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
7) Per servizi	1.355.951	2.667.990
8) Per godimento di beni di terzi	0	0
9) Per il personale:	81.299	75.134
a) Salari e stipendi	59.335	54.930
b) Oneri sociali	17.820	16.498
c) Trattamento di fine rapporto	3.810	3.563
e) Altri costi	334	143
10) Ammortamenti e svalutazioni	2.441.640	14.105.114
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	0
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.218.545	1.409.937
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.221.178	8.334.839
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	1.917	4.360.338
12) Accantonamenti a fondi rischi	0	20.000
14) Oneri diversi di gestione	950.348	847.205
B. COSTI DELLA PRODUZIONE	4.829.238	17.715.443
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(3.409.669)	(15.674.908)
15) Proventi da partecipazioni	0	0
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
16) Altri proventi finanziari	0	0
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	101.391	439.880
- Interessi e commissioni da imprese controllate	93.041	383.948
- interessi e commissioni da altri e proventi vari	8.350	55.932
17) Interessi ed altri oneri finanziari	(188)	(83.215)
- Verso imprese controllate	0	(43.315)
- Verso imprese collegate	0	0
- Altri	(188)	(39.900)
C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	101.203	356.665
18) Rivalutazioni	0	0
a) di partecipazioni	0	0
19) Svalutazioni	(17.518.500)	(11.892.385)
a) di partecipazioni	(17.518.500)	(11.892.385)
c) di titoli att.circ.che non costituiscono partecipazioni	0	0
D. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(17.518.500)	(11.892.385)
20) Proventi	417.539	7.935.058
21) Oneri	0	0
E. PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	417.539	7.935.058
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(20.409.427)	(19.275.569)
22) IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO	0	0
- Correnti	0	0
- differite	(9.799)	6.051
26) UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	(20.419.226)	(19.269.518)

6

1

Nota integrativa al Bilancio al 31 Dicembre 2013

Come più ampiamente trattato nella Relazione alla Gestione al bilancio al 31 dicembre 2013, l'esercizio 2013 ha visto l'esecuzione della fusione per incorporazione con le partecipate Carpaccio Srl, Masaccio Srl, Nuova Impresa Edificatrice Moderna Srl, Pontormo Srl e Meridiano Primo Srl.

Il progetto di fusione è stato approvato dalla Assemblea dei Soci riunitasi in sede straordinaria in data 18 ottobre 2013.

In data 3 dicembre 2013 è stato stipulato l'atto di fusione con efficacia 17 dicembre 2013 nei confronti dei terzi e con effetto contabile e fiscale al 1° gennaio 2013.

Pertanto i dati al 31.12.2012 non hanno diretta comparazione con quelli al 31.12.2013 in quanto non includono gli effetti della fusione. Tuttavia, essendo valori non rilevanti, non c'è un impatto significativo.

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 di euro.

Criteri di valutazione

Principali criteri di valutazione

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2013, 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 al 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 2012	Increment i	Decrementi	al 31 dicembre 2013
Immobili ad uso di terzi	79.120	1.301	(186)	80.235
Altri Immobili	19.644	0	0	19.644
Totale Lordo	98.764	1.301	(186)	99.879
Fondi di Ammortamento	(4.918)	(1.197)	14	(6.101)
Fondo Rettificativo (Svalutazioni)	(26.380)	(1.221)	56	(27.545)
Totale Netto	67.466	(1.117)	(116)	66.233

La voce "Immobili ad Uso terzi" è comprensiva degli immobili a destinazione ufficio/commerciali ed abitativo.

Il decremento rispetto al precedente esercizio è dovuto alla procedura espropriativa di occupazione permanente da parte del Comune di Milano. Detto esproprio ha interessato complessivamente mq. 1612 dell'area di Via Stephenson 77, compreso parte del fabbricato industriale dismesso ed è finalizzata ai lavori della strada di collegamento tra EXPO e Viale Zara.

L'indennità di esproprio per le aree ammonta 535 migliaia di euro realizzando una plusvalenza di circa 415 migliaia di euro.

L'incremento dell'esercizio si riferiscono principalmente a:

- acquisto, avvenuto nel corso del mese di dicembre 2013, di unità immobiliare sita in Milano - Via Locatelli 1 Piano 2° per un valore pari a 1.150 migliaia di euro;
- imposta ipo-catastale, pari a 119 migliaia di euro pagata per l'acquisizione dell'immobile e capitalizzata sul valore del bene;
- lavori di manutenzione, pari a 32 migliaia di euro, eseguiti sugli immobili ad uso Uffici siti in Milano Via Musatti (ex Val Formazza).

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 alla svalutazione complessiva effettuata sugli immobili al fine di adeguare il valore di carico al minor valore espresso dal fair value indicato nelle perizie redatte 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 1.221 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 nel futuro i esercizi ad ulteriori rettifiche del valore contabile delle immobilizzazioni materiali.

Impianti e macchinari

In dettaglio, la voce, si è così movimentata:

Impianti e macchinari	al 31 dicembre 2012	Incrementi	Decrementi	al 31 dicembre 2013
Impianti e macchinari	304	-	-	304
Totale Lordo	304	-	-	304

Fondi ammortamento	al 31 dicembre 2012	Incrementi	Decrementi	al 31 dicembre 2013
Impianti e macchinari	257	21	-	278
Totale Fondo	257	21	-	278

Impianti e macchinari netti	al 31 dicembre 2012	Incrementi	Decrementi	al 31 dicembre 2013
Impianti e macchinari	47	(21)	-	26
Totale netto	47	(21)	-	26

Altri beni

La voce "altri beni", pari a 1 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 FINANZIARIE

PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni sono valutate secondo il metodo del costo, rettificato in caso di perdite durevoli di valore e al 31 dicembre 2013, risultano essere le seguenti:

al 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2012

Immobiliare Litorella S.r.l.	1.735	1.735
Iniziative Valorizzazioni Edili S.r.l.	413	760
Mizar S.r.l.	-	196
Masaccio S.r.l.	-	89
Nuova Impresa Edificatrice Moderna S.r.l.	-	808
Ristrutturazioni Edili Moderne S.r.l.	-	-
Marina di Loano S.p.A.	89.339	104.339
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l. In liquid.	2.149	2.149
Pontorno Srl	-	149
Bramante S.r.l.	1.722	1.722
Carpaccio S.r.l.	-	-
Trenno Ovest Srl	6.300	6.300
Cascine Trenno Srl	204	282
Meridiano Bruzzano Srl	4.402	4.748
Meridiano Bellarmino Srl	34.373	34.373
Meridiano Primo Srl	-	58
Meridiano Secondo Srl	2.014	2.014
Insedimenti Avanzati nel Territorio IAT	39.703	39.703
Seis	11.999	11.999
Totale Imprese controllate	194.353	211.424
Funivie del Piccolo San Bernardo Spa	3.068	3.068
Progetto Alfieri Spa	901	901
Butterfly AM Srl	6.768	6.768
Igli Spa	-	-
Totale Imprese collegate	10.737	10.737
Totale Partecipazioni	205.090	222.161

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

- versamento a titolo di riserva in conto futuri aumenti di capitale per 1.000 migliaia di euro nei confronti della controllata Marina di Loano S.p.A.;
- svalutazione delle partecipazioni di alcune controllate per complessivi 17.063 migliaia di euro in seguito ad impairment test, principalmente Marina di Loano per 16.000 migliaia di euro, In.V.Ed. Srl per 399 migliaia di euro, Mizar Srl per 218 migliaia di euro, R.Edil.Mo. Srl per 22 migliaia di euro, Cascine Trenno Srl per 77 migliaia di euro e Meridiano Bruzzano per 347 migliaia di euro;
- rinuncia credito per finanziamento fruttifero, mediante costituzione di riserva, al fine della copertura delle perdite al 31 dicembre 2012 delle partecipate In.V.Ed. Srl, R.Edil.Mo. Srl e Mizar Srl, rispettivamente, per 52 migliaia di euro, 53 migliaia di euro e 22 migliaia di euro;
- in seguito alla rinuncia ai crediti verso la partecipata R.Edil.Mo Srl, svalutati nell'esercizio precedente, si è riclassificato il fondo svalutazione crediti verso le controllate al fondo svalutazioni partecipazioni per 31 migliaia di euro;
- versamento alla partecipata Carpaccio Srl a copertura delle perdite relative all'esercizio 2012 di 11 migliaia di euro;
- in data 3 dicembre 2013 è stato stipulato Atto di Fusione per incorporazione delle partecipate è eliminazione del valore delle partecipate Masaccio Srl, Nuova Impresa

Edificatrice Moderna Srl, Pontormo Srl, Carpaccio Srl, Meridiano Primo Srl con conseguente eliminazione del valore delle stesse per complessivi 1.114 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 4.205 migliaia di euro (3.377 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), è esposta al netto delle svalutazioni dirette (2 migliaia di euro), 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 :

Crediti finanziari fruttiferi	al 31 dicembre 2013	al 31 dicembre 2012
I.A.T. Spa	5.550	5.290
Immobiliare Litorella Srl	272	271
Inved Srl	2.777	2.800
Mizar Srl	666	846
Bramante Srl	146	126
R.Edil.Mo. Srl	481	763
Cascine Trenno Srl	1.080	1.038
Meridiano Bellarmino Srl	1.982	1.618
Meridiano Secondo Srl	36.721	36.652
Meridiano Bruzzano Srl	149	69
Totale crediti finanziari fruttiferi	49.824	49.473
Crediti finanziari infruttiferi		
Sels	3.432	2.687
Totale crediti finanziari infruttiferi	3.432	2.687
Totale crediti esigibili oltre l'esercizio successivo	53.256	52.160
crediti consolidato fiscale e Iva di gruppo		
Immobiliare Litorella Srl	27	27
Totale crediti consolidato fiscale e Iva di gruppo	27	27
Totale crediti esigibili entro l'esercizio successivo	27	27
Totale crediti verso controllate	53.283	52.187

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

Saldo al 31 dicembre 2012	49.473
Finanziamenti Erogati nell'esercizio	810
Interessi su finanziamenti maturati nell'esercizio	93
Svalutazioni	(455)
riclassifica fdo svalutazioni crediti a fdo svalutazioni partecipazioni	32
Rinuncia credito per patrimonializzazioni	(129)
Saldo al 31 dicembre 2013	49.824

Le movimentazioni dell'esercizio sono principalmente dovute a:

- nuovi finanziamenti fruttiferi erogati a sostegno dell'attività delle partecipate, soprattutto verso Meridiano Bellarmino S.r.l., I.A.T. S.p.A., R.Edil.Mo S.r.l., Bramante S.r.l., Meridiano Bruzzano S.r.l., Cascine Trenno S.r.l., In.V.Ed. S.r.l. e Mizar S.r.l. per l'attività di valorizzazione dell'immobile di proprietà o per far fronte alle esigenze di cassa necessarie alla gestione ordinaria rispettivamente per 360 migliaia di euro, 250 migliaia di euro, 15 migliaia di Euro, 20 migliaia di euro, 80 migliaia di euro, 40 migliaia di euro, 25 migliaia di euro e 20 migliaia di euro;
- rinuncia al credito verso R.Edil.Mo S.r.l., In.V.Ed. S.r.l. e Mizar S.r.l. mediante costituzione di riserva in conto futuro aumento di capitale al fine di patrimonializzare la partecipata per coprire le perdite del precedente esercizio;
- svalutazione del credito verso le controllate R.Edil.Mo S.r.l. e Mizar S.r.l. rispettivamente per 276 migliaia di euro e per 179 migliaia di euro, dette svalutazioni si sono rese necessarie in seguito alla necessità di ricapitalizzare le società, che alla chiusura dell'esercizio presentavano un patrimonio netto negativo.

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 93 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.

Nel corso dell'esercizio è stato erogato un nuovo finanziamento soci infruttifero alla partecipata Società Edilizia Immobiliare Sarda S.p.A. per far fronte alle esigenze di cassa necessarie alla gestione della società per 745 migliaia di euro.

Verso imprese collegate

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

Crediti finanziari infruttiferi	al 31 dicembre 2013	al 31 dicembre 2012
Progetto Alfiere Spa	2.643	2.624
Butterfly Am	129	29
Totale crediti finanziari infruttiferi	2.772	2.653

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 Progetto Alfiere S.p.A. per 19 migliaia di euro e Butterfly Am per 100 migliaia di euro.

La movimentazione dell'esercizio è così dettagliata :

Saldo al 31 dicembre 2012	2.653
Erogazioni dell'esercizio	119
Svalutazioni	0
Saldo al 31 dicembre 2013	2.772

Verso imprese controllanti

I "crediti verso Controllanti", pari a 4 migliaia di euro (180 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) sono così composti :

	al 31 dicembre 2013	al 31 dicembre 2012
Fondiaria SAI - fatture emesse	2	13
Fondiaria SAI - consolidato fiscale	2	167
Crediti verso controllanti esigibili entro l'esercizio successivo	4	180
Totale crediti verso Controllanti	4	180

Il decremento della voce "Fondiaria Sai per consolidato fiscale" è dovuto principalmente alla compensazione effettuata con la voce, acquisita in seguito all'incorporazione della Partecipata Nuova Impresa Edificatrice Moderna S.r.l., "debito verso Fondiaria Sai per consolidato Fiscale".

Verso Erario

La voce, acquisita in seguito all'incorporazione delle partecipate Nuova Impresa Edificatrice Moderna S.r.l. per 0,5 migliaia di euro e Meridiano Primo S.r.l. per 32 migliaia di euro, accoglie il credito per Irap da utilizzare in compensazione.

Imposte Anticipate

La voce "imposte anticipate", pari a 6.212 migliaia di euro (6.222 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) 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:

Spese a deducibilità futura		
Imposte differite attive	Imponibile	Imposta
al 31 dicembre 2012	22.626	6.222
Utilizzo altre differenze temporanee	(137)	(38)
Altre differenze temporanee	101	28
al 31 dicembre 2013	22.590	6.212

Le Imposte differite attive iscritte si riferiscono principalmente alle perdite fiscali sorte prima dell'adesione al consolidato fiscale di Gruppo.

La Società ha trasferito alla Capogruppo, per effetto dell'adesione al consolidato fiscale di Gruppo, le perdite fiscali sorte nell'esercizio. La consolidante prevede il pagamento delle stesse al momento del realizzarsi di imponibili fiscali tali da poter essere utilizzate in via autonoma. Il beneficio fiscale potenziale derivante dalle perdite trasferite negli esercizi precedenti e in quello appena chiuso, ammonta a circa 5.948 migliaia di euro.

Non essendo al momento probabile il recupero di detto beneficio fiscale, per tali perdite trasferite, non sono stati effettuati accantonamenti per imposte differite attive.

Verso Altri

La voce "verso Altri" pari a 8.384 migliaia di euro (7.863 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) è così composta :

	al 31 dicembre 2013	al 31 dicembre 2012
Crediti diversi	542	21
Crediti esigibili entro l'esercizio successivo	542	21
Crediti diversi verso Imco	7.842	7.842
Crediti esigibili oltre l'esercizio successivo	7.842	7.842
Totale crediti verso Controllanti	8.384	7.863

La voce "diversi" accoglie il credito relativo al congruaggio delle spese condominiali degli Immobili di proprietà per 10 migliaia di euro ed il credito, pari a 531 migliaia di euro, sorto in seguito al procedimento di esproprio come descritto alla voce "Terreni e Fabbricati".

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.. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto esposto nella Relazione sulla Gestione. L'importo versato è stato parzialmente svalutato negli esercizi precedenti a fronte del presumibile valore di realizzo e le valutazioni fatte nell'esercizio, anche con il supporto di advisor esterni, sulla possibilità di recupero dell'attivo fallimentare non hanno evidenziato

la necessità di procedere con ulteriori svalutazioni.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le "Disponibilità liquide" ammontano a 3.233 migliaia di Euro (8.052 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012) e rappresentano le disponibilità esistenti in cassa o presso istituti di credito alla chiusura dell'esercizio, così dettagliati:

	al 31 dicembre 2013	al 31 dicembre 2012
Depositi non vincolati		
Intesa c/c 618	2	-
MPS c/c 41999/69	5	1
Banca Sai - c/c 01/400030	3.131	8.051
CARIPARMA C/C 4336524 (Niem)	2	-
MPS C/C10179634 (ex Carpaccio)	7	-
MPS C/C10304149 (ex Masaccio)	85	-
Totale depositi non vincolati	3.232	8.052
Cassa	1	-
Totale cassa	1	-
TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE	3.233	8.052

RATEI E RISCONTI ATTIVI

La voce "Ratei e risconti attivi" pari a 31 migliaia di euro (0 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) si riferisce interamente alla componente "Risconti Attivi" ed è di seguito dettagliata :

	al 31 dicembre 2013	al 31 dicembre 2012
Assicurazioni Diverse	10	-
Assicurazioni Immobili	21	-
Commissioni fidejussioni	-	-
Totale Risconti attivi	31	-

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 nel tre esercizi precedenti	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale Sociale	20				
Riserve di Capitale					
Riserva da scissione	269.637	A,B,C	269.637	139.139	
Versamento soci in c/to					
futuri aumento cap sociale	91.280	A,B,C	91.280	-	-
Riserve di Utili					
Riserva Legale	-		-		
Riserva avanzo fusione	3.800	A,B,C	3.800		
Utili portati a Nuovo	-	A,B,C	-		
Totale patrimonio netto	364.737		364.717	-	-
Quota non distribuibila			-		
Quota distribuibila residua		364.717			

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 364.717 migliaia di euro (500.056 migliaia di Euro al 31 Dicembre 2012), si riferiscono a :

- Riserva di capitale relativa alla porzione del patrimonio netto assegnato alla beneficiaria in sede di scissione pari a 269.637 migliaia di euro (408.776 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), si è decrementata per la copertura delle perdite relative agli esercizi precedenti;
- Riserva di capitale relativi ai versamenti effettuati dalla controllante pari a 91.280 migliaia di euro, invariata rispetto al precedente esercizio;
- Riserva di utili relativa all'avanzo sorto in seguito all'operazione di fusione pari a 3.800 migliaia di euro. Detta riserva si è generata dall'eccedenza del patrimonio netto contabile delle partecipate rispetto al valore di carico. La natura e le origini dell'avanzo di fusione sono riconducibili agli utili a nuovo della partecipata dopo l'acquisizione.

Utili (perdite) a nuovo

La voce si è azzerata nel corso dell'esercizio (-119.870 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) in seguito alla copertura delle perdite, mediate utilizzo delle riserve, come da delibera assembleare del Aprile 2013.

Utili (perdite)

La voce pari a -20.419 migliaia di Euro accoglie la perdita dell'esercizio.

FONDI PER RISCHI E ONERI

La voce "fondi rischi e oneri", pari a complessive 1.377 migliaia di euro (1.402 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), è così composta:

	al 31 dicembre 2012	Acc.ti	Utilizzi	al 31 dicembre 2013
rischi contrattuali e diversi	24	-	(24)	-
oneri su partecipazioni	1	-	(1)	-
manutenzioni immobili	1.377	-	-	1.377
Fondi per rischi ed oneri	1.385	-	(25)	1.377

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.

Oneri su partecipazioni

Il "Fondo oneri su partecipazioni" rappresenta lo stanziamento effettuato a fronte della copertura delle perdite della partecipata Carpaccio srl, il decremento dovuto all'utilizzo effettuato in seguito alla copertura della perdita.

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 8 migliaia di euro (4 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), rappresenta l'intera passività maturata verso l'unico dipendente in forza al 31 dicembre 2013, 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 2012	4
Accantonamenti	4
al 31 dicembre 2013	8

DEBITI

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

Debiti verso fornitori

La voce "debiti verso fornitori" pari a 2.887 migliaia di euro (2.599 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), 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" si è azzerata nel corso dell'esercizio (4.970 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) è così dettagliata :

	al 31 Dicembre 2013	al 31 Dicembre 2012
Debiti commerciali e diversi		
Pontormo Srl	0	29
Totale debiti commerciali e diversi	0	29
Debiti per consolidato fiscale e Iva di gruppo		
Nuova Impresa Edificatrice Moderna Srl	0	299
Totale debiti per consolidato fiscale e Iva di gruppo	0	299
Nuova Impresa Edificatrice Moderna Srl Finanziamento	0	4.279
Nuova Impresa Edificatrice Moderna Srl Interessi su finanziamento	0	363
Totale debiti per finanziamento	0	4.642
Totale debiti verso controllate	0	4.970

Il decremento è dovuto all'incorporazione delle Società Pontormo S.r.l. e Nuova Impresa Edificatrice Moderna S.r.l..

Debiti verso imprese controllanti

La voce "debiti verso controllanti", pari a 696 migliaia di euro (127 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), è così dettagliata:

	al 31 Dicembre 2013	al 31 Dicembre 2012
Debiti commerciali e diversi		
Fondiaria Sai - per fte emesse e da ricevere	34	24
Fondiaria Sai - Diversi	8	
Totale debiti commerciali e diversi	42	24
Debiti per consolidato fiscale e Iva di gruppo		
Fondiaria Sai - Iva di Gruppo	180	103
Fondiaria Sai - Consolidato fiscale	474	
Totale debiti per consolidato fiscale e Iva di gruppo	654	103
Totale debiti verso controllante	696	127

La voce "per fatture emesse e da emettere", pari a 34 migliaia di euro, accoglie il debito per fatture da ricevere da parte di Fondiaria Sai Spa per il riaddebito dei servizi unificati di Gruppo.

La voce "diversi", pari a 8 migliaia di euro, accoglie il debito derivante dai compensi per i membri del CDA, maturato dalle società incorporate fino alla data della fusione, dovuti a dipendenti di Fondiaria-Sai che, per effetto di norme contrattuali, vengono riversati alla stessa.

La voce "Consolidato fiscale", pari a 474 migliaia di euro, deriva dall'incorporazione della partecipata Nuova Impresa Edificatrice Moderna S.r.l. accoglie il debito sorto in seguito all'adesione al consolidato fiscale, detto debito è stato compensato con i crediti verso Fondiaria Sai di medesima natura.

Debiti Tributarli

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

	al 31 dicembre 2013	al 31 dicembre 2012
Erario c/Irpef Dipendenti	2	2
Erario c/Irpef Lav. Autonomi	3	-
TOTALE DEBITI TRIBUTARI	5	2

Debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale

La voce "debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale" pari a 6 migliaia di euro (5 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012), 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 2013.

Altri debiti

La composizione della voce è la seguente:

	al 31 dicembre 2013	al 31 dicembre 2012
Debito verso personale per costi differiti	10	5
Diversi	15	3
Debiti per compensi CdA	18	-
Debiti verso collegio sindacale	33	22
Totale altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	76	30
Condono	127	127
Depositi cauzionali	7	6
Totale altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo	134	133
TOTALE ALTRI DEBITI	210	163

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 2013, ammontano a 8.778 migliaia di euro e sono dettagliati come segue:

	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
- ipoteche iscritte su immobili di proprietà	-	19.200
- pegno su titoli di nostra proprietà	6.077	8.080
Garanzie reali prestate dalla società a favore di terzi	6.077	27.280
- Fidelussioni a favore di terzi nell'interesse di controllate	2.701	2.701
Garanzie prestate dalla società a favore di terzi	2.701	2.701
Totale	8.778	29.981

Garanzie reali prestate dalla società a favore di terzi

Il decremento è dovuto alla cancellazione dell'ipoteca di 1° grado che era stata iscritta su un complesso immobiliare di proprietà in favore di un Istituto finanziatore.

La voce "pegno su titoli di nostra proprietà", pari a 6.077 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 2.004 migliaia di euro è dovuto all'estinzione del pegno ed alla cancellazione del medesimo dai titoli azionari della società Società Edilizia Immobiliare Sarda S.p.A. S.E.I.S..

Altre garanzie prestate dalla Società a favore di terzi

Le "fidejussioni rilasciate nell'interesse di controllate" per complessivi 2.701 migliaia di euro si riferiscono interamente a obbligazioni 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 fidejussorie concesso da parte delle Amministrazioni Comunali in seguito al venir meno dei vincoli.

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 1.329 migliaia di euro (1.533 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), si riferisce principalmente ai ricavi per fitti attivi e recupero spese di cui per 1.240 migliaia di euro verso società del Gruppo Fondiaria Sai e 20 migliaia di euro verso la controllante Fondiaria Sai S.p.A.

Tutti i ricavi sono stati ottenuti nel mercato nazionale.

Altri ricavi e proventi

La voce "Altri ricavi e proventi", pari a 90 migliaia di euro (507 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) si riferisce principalmente, per 23 migliaia di euro al rimborso assicurativo quale risarcimento ricevuto in seguito a danni subiti in alcuni immobili di proprietà, per 10 migliaia di euro dal riaddebito di imposta di registro, bolli e spese bancarie nei confronti dei conduttori degli stabili di proprietà, per 9 migliaia di euro dalla provvizione del fondo rischi per cause legali accantonato in precedenti esercizi e per 36 migliaia di euro da sopravvenienze attive attinenti la gestione ordinaria.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Costi per servizi

La voce "costi per servizi" pari a 1.356 migliaia di euro (2.688 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) può essere così dettagliata:

	al 31 dicembre 2013	al 31 dicembre 2012
Manutenzione ordinaria immobili	89	132
Manutenzione straordinaria	12	1.427
Spese condominiali	161	144
Assicurazioni Immobili	78	83
Piante e giardini	4	2
Pulizia locali	48	-
Utenze	64	2
Consulenze su immobili	111	265
Vigilanza	49	91
Consulenze e servizi tecnici	261	164
Commerciali	12	62
Compensi CdA società incorporate	26	-
Collegio Sindacale	22	22
Servizi amministrativi	36	30
Servizi centralizzati di Gruppo	73	25
Revisione Contabile	131	177
Legali	128	36
Notarili	34	4
Assicurazioni Rc CdA	14	-
Ticket Restaurant	1	1
Spese bancarie	2	1
Costi per servizi	1.356	2.668

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. anche da parte delle società incorporate.

Costi del personale

La voce presenta un saldo pari a 81 migliaia di euro (75 migliaia di euro al 31 dicembre 2012).

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 2012	Entrate	Uscite	al 31 dicembre 2013
Impiegati	1			1
Totali	1	0	0	1

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 ed a quanto commentato alla voce di bilancio "Immobilizzazioni Materiali".

La svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante di 2 migliaia di euro è stata effettuata sui crediti di natura commerciale verso conduttori degli immobili di proprietà.

Accantonamento a fondo rischi

Per le analisi della voce "Accantonamenti a fondo rischi", pari a 0 migliaia di euro (20 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) 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 950 migliaia di euro (847 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) può essere così dettagliata:

	al 31 dicembre 2013	al 31 dicembre 2012
IMU	749	733
Tributi locali	2	2
Condono edilizio	46	
Iva Indetraibile	79	79
Imposta di registro	19	18
Diritti CCIAA e Vidimazioni	3	1
Imposta sui depositi bancari	6	1
Sopravvenienze	45	12
Spese societarie	1	1
Totale oneri diversi di gestione	950	847

La voce "condono edilizio" si riferisce agli oneri liquidati per il rilascio della concessione edilizia a Sanatoria per l'immobile, venduto nel 2012, sito a Napoli - Via Nevio. Detti oneri erano rimasti a carico della parte venditrice come stabilito nell'art. 7 dell'atto di compravendita del 2 luglio 2012.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Proventi diversi dai precedenti

La voce "proventi diversi dai precedenti" pari a 101 migliaia di euro (440 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) può essere così dettagliata:

	al 31 dicembre 2013	al 31 dicembre 2012
Mizar S.r.l.	1	7
Inved Srl	5	25
Redilmo Srl	1	7
Bramante Srl	-	1
Immobiliare Litorella Srl	2	2
Meridiano Secondo Srl	68	271
Iat Spa	10	49
Cascine Trenno Srl	2	9
Meridiano Bellarmino Srl	4	13
Interessi da imprese controllate	93	384
Interessi attivi su conti correnti bancari	8	46
Interessi attivi su Crediti verso Erario per Iva	-	10
Interessi attivi da clienti	-	-
Interessi da altri	8	56
TOTALE PROVENTI DIVERSI DAI PRECEDENTI	101	440

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 0 migliaia di euro (43 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), non si è movimentata nel corso dell'esercizio in seguito all'operazione di fusione con la partecipata Nuova Impresa Edificatrice Moderna Srl verso la quale sussisteva il finanziamento fruttifero che maturava detto oneri.

Interessi ed altri oneri finanziari - Altri

La voce "altri" pari a 0 migliaia di euro (40 migliaia di euro al 31 dicembre 2012) può essere così dettagliata:

	al 31 Dicembre 2013	al 31 Dicembre 2012
Oneri finanziari su finanziamenti bancari	-	39
Altri oneri finanziari	-	1
Totale interessi ed altri oneri finanziari	-	40

RETTIFICA DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Svalutazione di partecipazioni

La voce, pari a 17.518 migliaia di euro (11.892 migliaia di euro al 31 dicembre 2012), 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 418 migliaia di euro (7.935 migliaia di euro al 31 dicembre 2013) accoglie principalmente per 415 migliaia di euro la plusvalenza realizzata dall'esproprio dell'area di via Stephenson e per 2 migliaia di euro dal credito sorto nei confronti della controllante Fondiaria Sai SpA pari all'Ires relativa all'Aiuto alla Crescita Economica "ACE" trasferita alla consolidante come da Modello Unico relativo all'esercizio 2012.

IMPOSTE

Le imposte sul reddito d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 sono composte da:

	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
IRES corrente	0	0
variazione IRES anticipata	-28	-38
variazione Imposta anticipata utilizzo(IRES)	38	32
totale IRES	10	-6
IRAP corrente	0	0
variazione Imposta anticipata (IRAP)	0	0
variazione imposta anticipata per utilizzo (IRAP)	0	0
totale IRAP	0	0
totale generale	10	-6

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

Riconciliazione tra aliquota ordinaria e aliquota effettiva

IRES

	Esercizio 2013			Esercizio 2012		
Risultato ante imposte esercizio	(20.409)			(19.276)		
Ires teorica corrispondente	27,50%	(5.612)		27,50%	(5.301)	
	<u>Imponibili</u>			<u>Imponibili</u>		
Variazioni in aumento	19.491	27,50%	5.360	25.494	27,50%	7.011
Variazioni in diminuzione	(1.261)	27,50%	(347)	(9.011)	27,50%	(2.478)
utilizzo perdite pregresse	0	27,50%	0	0	27,50%	0
Perdita fiscale del periodo senza stanziamento imposte anticipate	2.179	27,50%	599	2.793	27,50%	768
Ires corrente in bilancio			0			0
	<u>Imponibili</u>			<u>Imponibili</u>		
Utilizzo differenze temporanee	(137)	27,50%	(39)	(115)	27,50%	(33)
Differenze temporanee	102	27,50%	28	137	27,50%	38
Ires differita in bilancio			(10)			6

ALTRE INFORMAZIONI – valori espressi in Euro

Compensi agli organi sociali

I compensi complessivi spettanti agli organi sociali, per l'esercizio 2013, sono i seguenti:

(Importi in Euro)

Compenso

Consiglio di Amministrazione	-
Collegio Sindacale	21.840

Compensi Società di Revisione

Nella seguente tabella si riportano i compensi previsti per l'esercizio 2013 come da proposta sottoscritto :

Tipologia dei servizi	Soggetto che ha erogato il servizio	Compenso
(Importi in Euro)		
Revisione Legale (su Bilancio d'Esercizio)	PricewaterhouseCoopers SpA	80.000
Altri servizi di revisione (verifica Reporting Package)	PricewaterhouseCoopers SpA	15.000
Altri servizi di revisione (verifica Reporting Package)	Deloitte & Touche S.p.A.	32.000

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 2013, e le principali componenti reddituali dell'esercizio 2013, anche con altre parti che possono essere qualificate come correlate:

Importi in Euro

Conto economico	Ricavi	Costi per servizi	proventi finanziari	proventi straordinari
Società controllanti	17.709	(79.946)	-	2.098
Società controllate	-	-	93.041	-
Società collegate	-	-	-	-
Società correlate	1.267.684	(193.064)	8.251	-
Totale parti correlate	1.285.393	(273.010)	101.292	2.098
Totale a bilancio	1.419.568	(1.355.951)	101.391	417.539
Incidenza	91%	20%	100%	1%

Stato patrimoniale	Debiti	Crediti	Disponibilità	Ratei Attivi
Società controllanti	(695.970)	3.662	-	-
Società controllate	-	53.738.839	-	-
Società collegate	-	2.771.567	-	-
Società correlate	(227.770)	4.192.583	3.131.361	10.629
Totale parti correlate	(923.740)	60.706.651	3.131.361	10.629
Totale a bilancio	(3.804.588)	74.892.567	3.232.810	31.289
Incidenza	24%	81%	97%	34%

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 alle partecipate Progetto Alfiere Spa e Butterfly.

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

Di seguito esponiamo un sintetico dettaglio dei rapporti verso le società correlate:

STATO PATRIMONIALE

	Crediti commerciali	Ratei attivi	Disponibilità
Finsoe Spa	-	10.629	
Unipol Gruppo Finanziario			
Milano Assicurazioni Spa			
Atahotels spa	4.192.400		
Banca Sai Spa	-		3.131.361
Immobiliare Lombarda S.p.A.	183		
Totale parti correlate	4.192.583	10.629	3.131.361

CONTO ECONOMICO

	Ricavi vendite e prestaz.	altri ricavi	Costi per servizi	Proventi finanziari
Finsoe Spa			13.616	
Unipol Gruppo Finanziario			1.575	
Milano Assicurazioni Spa			889	
Atahotels spa	1.240.000	27.669	-	-
Banca Sai Spa	-		760	8.251
Immobiliare Lombarda S.p.A.		15	176.224	-
Totale parti correlate	1.240.000	27.684	193.064	8.251

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 debiti commerciali verso parti correlate sono prevalentemente costituiti dal debito per l'attività di consulenza e servizi ricevuti per gestione degli ordini per la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa agli immobili di proprietà.

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 UnipolSai Assicurazioni S.p.A. e per tramite di questa 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 S.p.A., esposti nel successivo prospetto riepilogativo richiesto dall'art. 2497-bis del codice civile, sono stati estratti dai relativi bilanci di esercizio chiusi al 31/12/2012 e 31/12/2011.

(in milioni di euro)

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31.12.2012	31.12.2011
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I Immobilizzazioni immateriali	80,2	22,5
II Immobilizzazioni materiali	2,0	1,7
III Immobilizzazioni finanziarie	5.128,8	4.685,9
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	5.211,0	4.710,1
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I Rimanenze	-	-
II Crediti	977,0	652,6
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	504,0	213,6
IV Disponibilità liquide	157,9	106,8
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	1.638,9	973,1
D) RATEI E RISCONTI	7,7	10,8
TOTALE ATTIVO	6.857,6	5.693,9
PASSIVO		
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale sociale	3.365,3	2.699,1
II Riserva sovrapprezzo azioni	1.410,0	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	163,3	353,4
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX Utile (perdita) dell'esercizio	195,0	(358,3)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	5.632,6	4.337,9
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	109,9	83,8
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	1,6	1,6
D) DEBITI	1.076,4	1.228,0
E) RATEI E RISCONTI	37,2	42,6
TOTALE PASSIVO	6.857,6	5.693,9
CONTO ECONOMICO		
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	30,5	32,0
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	140,6	158,0
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(110,1)	(126,1)

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	249,1	(70,5)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	29,9	(285,1)
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	5,2	59,1
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	174,1	(422,5)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	195,0	(358,3)

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.

ALLEGATI

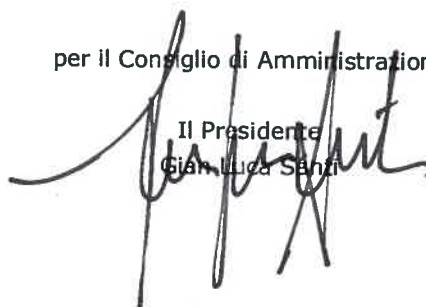
Il presente allegato contiene informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella Nota Integrativa, della quale costituisce parte integrante.

- Elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate al 31 Dicembre 2013 (art. 2427 n. 5 C.C.).
- Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 (art. 2427 n. 2 C.C.).
- Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni finanziarie per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 (art. 2427 n. 2 C.C.).
- Prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo Bilancio delle Società controllate e collegate.
- Rendiconto finanziario al 31 dicembre 2013
- Prospetto delle variazioni nei conti di Patrimonio Netto per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013.

Bologna, 12 Marzo 2014

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente
Gianluca Santi



A.

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

ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI
IN IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE
AL 31 DICEMBRE 2013
(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		
Imprese controllate (Immobilizzazioni)								
Immobiliare Litorella S.r.l.	Milano	Euro	10.329	94.015	(17.840)	(17.840)	100,00%	1.735.445
Iniziative Valorizzazioni Edili S.r.l.	Milano	Euro	10.329	(13.486)	(30.960)	(30.960)	100,00%	413.347
Mizar S.r.l.	Milano	Euro	10.329	(179.336)	(210.585)	(210.585)	100,00%	0
Ristrutturazioni Edili Moderne S.r.l.	Milano	Euro	10.329	(275.013)	(297.365)	(297.365)	100,00%	0
Marina di Loano Sp.A.	Milano	Euro	5.536.000	83.237.969	(17.701.959)	(17.701.959)	100,00%	89.338.650
Progetto Bilocca La Piazza S.r.l. in liquidazione (1)	Milano	Euro	3.151.800	2.805.782	(674.549)	(499.166)	74,00%	2.148.507
Bramante S.r.l.	Milano	Euro	10.000	388.778	(21.027)	(21.027)	100,00%	1.721.722
Trenno Ovest Srl	Torino	Euro	10.000	6.188.996	(29.379)	(29.379)	100,00%	6.300.477
Casche Trenno Srl	Torino	Euro	10.000	2.471	(77.586)	(77.586)	100,00%	204.160
Meridiano Bruzzano Srl	Torino	Euro	10.000	4.319.983	(429.145)	(429.145)	100,00%	4.401.411
Meridiano Bellarmino Srl	Torino	Euro	10.000	30.809.324	(396.230)	(396.230)	100,00%	34.372.915
Meridiano Secondo Srl	Torino	Euro	10.000	1.647.100	(354.624)	(354.624)	100,00%	2.013.586
Insediamenti Avanzati nel territorio IAT	Milano	Euro	2.580.000	33.995.556	(229.270)	(229.270)	100,00%	39.703.493
Sels	Cagliari	Euro	3.877.500	29.702.816	(884.495)	(456.983)	51,67%	11.999.052
Imprese collegate (Immobilizzazioni)								
Funivie del Piccolo san Bernardo Spa (2)	La Thuillie	Euro	9.213.418	11.072.335	(130.671)	(35.783)	27,38%	3.067.831
Progetto Alfieri Spa (1)	Roma	Euro	4.740.000	4.236.568	(151.235)	(28.735)	19,00%	900.600
Butterfly AM Srl (1)	Lussemburgo	Euro	29.165	23.691.186	44.560	12.731	28,57%	6.768.572

(1) bilancio al 31 dicembre 2012
(2) bilancio al 30 Giugno 2013

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.

50

50

1

IMMOBILIARE FONDITARIA SAI S.R.L. A SOCIO UNICO
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2013

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

(valori in Euro)

STATO PATRIMONIALE

	BRAMANTE S.r.l. 100%	CASCINE TRENNO S.r.l. 100%	IMMOBILIARE LITTORELLA S.r.l. 100%	IN.VED. S.r.l. 100%	I.A.T. S.p.a. 100%	MARINA DI LOANO S.p.A. 100%	MERIDIANO BELLARMINO S.r.l. 100%	MERIDIANO BRUZZANO S.r.l. 100%	MERIDIANO SECONDO S.r.l. 100%
Crediti verso soci per versamenti dovuti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilitazioni	0	0	0	0	0	135.460.154	0	0	2.273
Attivo circolante, ratei e risconti attivi	553.372	1.117.058	439.866	2.777.266	39.608.564	13.862.806	32.828.589	4.858.932	43.761.369
Attivo	553.372	1.117.058	439.866	2.777.266	39.608.564	149.322.960	32.829.589	4.858.932	43.763.642
Patrimonio netto	409.805	80.057	111.855	17.474	34.224.826	100.939.928	31.205.554	4.749.128	2.001.724
Utile (perdita) d'esercizio	(21.027)	(77.586)	(17.840)	(30.960)	(229.270)	(17.701.959)	(396.230)	(429.145)	(354.624)
Fondi per rischi e oneri	0	0	17	0	0	1.420.808	0	350.000	0
Trattamento di fine rapporto	0	0	0	0	0	235.705	0	0	0
Debiti e ratei e risconti passivi	164.594	1.114.587	345.834	2.790.752	5.613.008	64.428.478	2.020.265	188.949	42.116.542
Passivo	553.372	1.117.058	439.866	2.777.266	39.608.564	149.322.960	32.829.589	4.858.932	43.763.642

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	2	1.491	23.402	27	7.878	5.628.387	0	5	3.220
Costi della produzione	(20.802)	(77.064)	(45.631)	(26.192)	(226.833)	(24.373.085)	(392.781)	(428.984)	(306.543)
Differenza valore e costi produzione	(227)	(75.573)	(22.229)	(26.165)	(218.955)	(18.744.698)	(392.781)	(428.984)	(303.323)
Proventi (oneri) finanziari	0	(2.013)	(438)	(4.925)	(10.315)	(2.031.964)	(3.449)	(166)	(67.852)
rettifiche di valore attività finanziarie	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri proventi (oneri)	0	0	0	130	0	3.074.703	0	0	16.551
Risultato prima delle imposte	(21.027)	(77.586)	(17.840)	(30.960)	(229.270)	(17.701.959)	(396.230)	(429.145)	(354.624)
Imposte sul reddito	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato netto	(21.027)	(77.586)	(17.840)	(30.960)	(229.270)	(17.701.959)	(396.230)	(429.145)	(354.624)

(1) Bilancio al 30 giugno 2013
(2) Bilancio al 31 Dicembre 2012

(2)		(2)		(2)		(2)		(1)	
MIZAR S.r.l.	PROGETTO BICOCCA LA PIAZZA S.r.l.	REDIL.MO S.r.l.	SEIS SPA	TRENNO OVEST S.r.l.	PROGETTO ALFIERE S.p.A.	Butterfly AM S.r.l S.r.l	FUNIVIE DEL PICCOLO SAN BERNARDO Spa		
100%	74%	100%	51,666%	100%	19%	28,57%	27,38%		
0	0	0	0	0	266.000	0	0		
0	0	0	37.310.299	0	38.780.846	70.932.575	14.669.672		
693.618	7.237.442	499.871	675.135	6.212.560	3.194.225	3.191.579	4.557.620		
693.618	7.237.442	499.871	37.985.434	6.212.560	42.241.071	74.124.154	19.227.292		
31.249	3.480.331	22.352	30.587.311	6.218.375	4.387.803	23.646.626	11.203.006		
(210.585)	(674.549)	(297.365)	(884.495)	(29.379)	(151.235)	44.560	(130.671)		
7.066	3.822.275	4.301	0	0	0	0	68.586		
0	0	0	73.646	0	0	0	755.082		
865.888	609.385	770.583	8.208.972	23.564	38.004.503	50.432.968	7.331.289		
693.618	7.237.442	499.871	37.985.434	6.212.560	42.241.071	74.124.154	19.227.292		
2	(22.850)	2	455	13.549	0	0	8.518.012		
(209.246)	(655.032)	(296.030)	(889.116)	(42.919)	(151.690)	(340.448)	(8.442.529)		
(209.244)	(677.882)	(296.028)	(888.661)	(29.370)	(151.690)	(340.448)	75.483		
(1.471)	9.756	(1.337)	(23.157)	67	455	386.583	(70.434)		
0	0	0	0	0	0	0	0		
130	(6.423)	0	27.323	(76)	0	(1.575)	3.877		
(210.585)	(674.549)	(297.365)	(884.495)	(29.379)	(151.235)	44.560	8.926		
0	0	0	0	0	0	0	(139.597)		
(210.585)	(674.549)	(297.365)	(884.495)	(29.379)	(151.235)	44.560	(130.671)		

IMMOBILIARE FONDIARIA SAI S.R.L. A SOCIO UNICO**Bilancio al 31 dicembre 2013****Rendiconto finanziario**

(valori in Euro)

	al 31 Dicembre 2013	al 31 Dicembre 2012
Utile (Perdita) dell'esercizio	(20.419.226)	(19.269.518)
<i>Rettifiche relative a voci che non determinano movimenti di capitale circolante netto</i>		
Ammortamenti e svalutazioni dell'esercizio	2.439.723	9.744.777
Accantonamento al fondo trattamento di fine rapporto	3.810	3.560
Svalutazione crediti dell'esercizio	457.269	4.360.338
Svalutazione partecipazioni	17.063.149	11.891.402
Indennità pagate	0	0
(Incremento) decremento degli acconti	0	0
(Incremento) decremento dei crediti	(1.251.557)	1.190.915
(Incremento) decremento dei ratei e risconti attivi	(31.289)	143
Incremento (decremento) dei debiti verso fornitori	266.885	1.482.572
Incremento (decremento) dei debiti verso fornitori	(113.198)	126.766
Incremento (decremento) dei debiti per acconti	0	0
Incremento (decremento) degli altri debiti	41.113	(1.070.100)
Incremento (decremento) altri fondi	(24.032)	17.015
Incremento (decremento) dei ratei e risconti passivi	0	(2.282)
Capitale circolante netto generato dalla gestione reddituale	(1.567.354)	8.475.588
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Acquisto di immobilizzazioni materiali e immateriali	(1.301.080)	0
Vendite di immobilizzazioni materiali e immateriali e finanziarie	115.947	2.816.000
Acquisto di immobilizzazioni finanziarie	0	0
Finanziamenti a controllate e collegate	(1.674.077)	(15.504.883)
Rimborsi finanziamenti da controllate e collegate	0	0
versamenti a società controllate e collegate	(1.000.000)	(4.048.400)
Acquisto di partecipazioni	0	0
Vendite di partecipazioni	0	35.865.736
Pagamento di dividendi		
Flussi generati/utilizzati nelle attività di investimento	(3.859.210)	19.128.453
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Accensione di debiti a medio e lungo termine	0	0
Rimborso debiti a medio e lungo termine	0	(3.200.000)
Finanziamenti da controllante	0	0
Aumento di capitale	0	0
Aumento (diminuzioni) di riserve	(0)	(19.650.000)
Copertura perdite	0	0
Flussi generati/utilizzati nelle attività di finanziamento	(0)	(22.850.000)
Flussi di cassa complessivi	(5.426.565)	4.754.041
cassa e banca iniziali	8.659.374	3.298.415
cassa e banca finali	3.232.810	8.052.456

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 2011, AL 31 DICEMBRE 2012 E AL 31 DICEMBRE 2013**

(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
al 31 Dicembre 2010	20.000	0	477.040.170	(18.438.512)	(15.908.017)	442.713.641
Rinvio a Nuovo perdita esercizio 2010	0	0	0	(15.908.017)	15.908.017	0
Versamenti soci in conto 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)
al 31 Dicembre 2011	20.000	0	519.706.170	(34.346.529)	(85.522.980)	399.856.661
Rinvio a Nuovo perdita esercizio 2011	0	0	0	(85.522.980)	85.522.980	0
Versamenti soci in conto 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)
al 31 Dicembre 2012	20.000	0	500.056.170	(119.869.509)	(19.269.518)	360.937.143
Rinvio a Nuovo perdita esercizio 2012	0	0	0	(19.269.518)	19.269.518	0
Copertura perdite esercizi precedenti	0	0	(139.139.027)	139.139.027	0	(0)
Riserva da avanzo fusione	0	0	3.799.612	0	0	3.799.612
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	(20.419.226)	(20.419.226)
al 31 Dicembre 2013	20.000	0	364.716.755	(0)	(20.419.226)	344.317.529

1