



BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE

## **110° Esercizio**

**Relazione finanziaria annuale  
al 31 dicembre 2017**

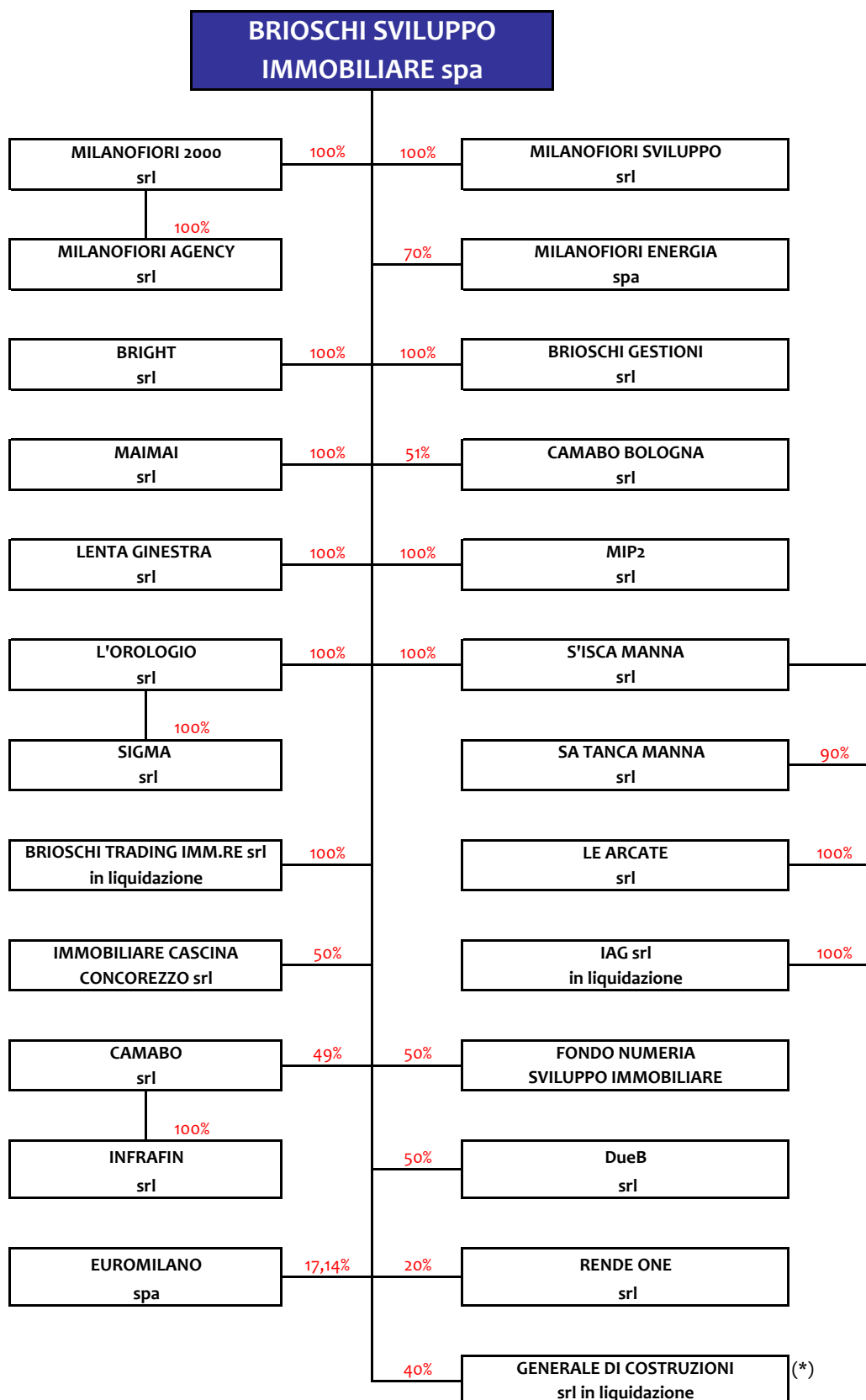
**(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 22 marzo 2018)**

## Indice

<b>Struttura del Gruppo</b>	pag. 4
<b>Profilo societario</b>	
Organi di amministrazione e controllo	pag. 5
Il Gruppo	pag. 6
Il patrimonio immobiliare	pag. 6
La storia	pag. 7
Il principali progetti di sviluppo	pag. 8
Il mercato immobiliare	pag. 12
L'azionariato	pag. 13
Il titolo	pag. 13
<b>Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari</b>	pag. 14
<b>Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare</b>	pag. 31
Dati sintetici consolidati	pag. 33
Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti	pag. 37
Fatti di rilievo delle società del Gruppo e risultato d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	pag. 41
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio	pag. 48
Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 49
Rapporti con imprese controllanti, collegate e correlate (Gruppo Brioschi)	pag. 50
Rapporti con imprese controllanti, controllate, collegate e correlate (Brioschi Sviluppo Immobiliare spa)	pag. 50
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag. 51
Altre informazioni	pag. 53
La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Brioschi	pag. 54
Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2017	pag. 64
<b>Bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare</b>	pag. 65
Prospetti contabili del Gruppo Brioschi e Note esplicative:	
Conto economico consolidato	pag. 66
Conto economico complessivo consolidato	pag. 67
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag. 68
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag. 70
Rendiconto finanziario consolidato	pag. 71
Note esplicative	pag. 73
Principi contabili significativi	pag. 73
Commento dei prospetti contabili	pag. 90
Allegato 1 – Patrimonio immobiliare	pag. 137
Allegato 2 – Le imprese del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2017	pag. 138
Attestazione del bilancio consolidato	pag. 139
Relazione della Società di Revisione	pag. 140

<b>Bilancio d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa</b>	pag. 148
Prospetti contabili di Brioschi e Note esplicative:	
Conto economico	pag. 149
Conto economico complessivo	pag. 149
Situazione patrimoniale e finanziaria	pag. 150
Variazioni nei conti di patrimonio netto	pag. 152
Rendiconto finanziario	pag. 153
Note esplicative	pag. 156
Principi contabili significativi	pag. 156
Commento dei prospetti contabili	pag. 169
Attestazione del bilancio d'esercizio	pag. 208
Relazione della Società di Revisione	pag. 209
Relazione del Collegio Sindacale	pag. 217
<b>Convocazione dell'Assemblea</b>	pag. 226

## STRUTTURA DEL GRUPPO BRIOSCHI AL 31 DICEMBRE 2017



(\*) Cancellata dal Registro delle Imprese nel mese di febbraio 2018

## **Profilo societario**

### **Organi di amministrazione e controllo**

#### **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Presidente	Luigi Pezzoli
Amministratore Delegato	Matteo Cabassi
Consiglieri	Daniele Conti Giuseppe Di Giovanna Marco Abramo Lanza Elisabet Nyquist Mariateresa Salerno

#### **COLLEGIO SINDACALE**

Presidente	Roberto Santagostino
Sindaci effettivi	Roberto Castoldi Gigliola Adele Villa
Sindaci supplenti	Andrea Di Bartolomeo Ambrogio Brambilla

#### **SOCIETA' DI REVISIONE**

PricewaterhouseCoopers spa

#### **Disclaimer**

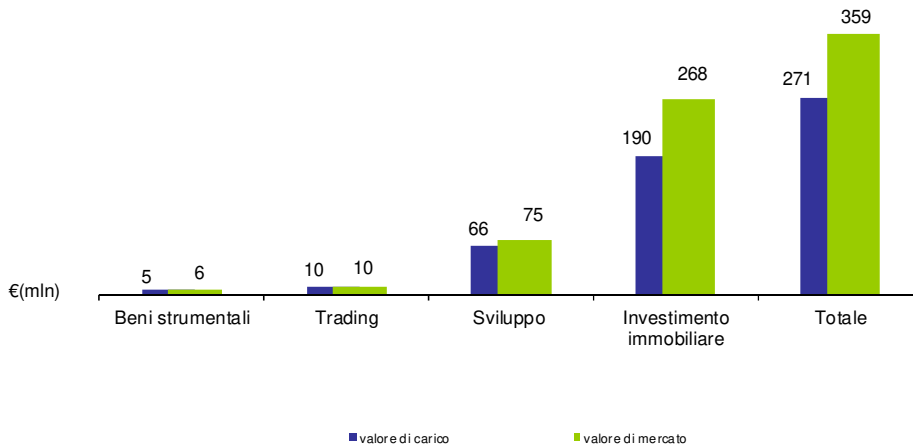
Il presente documento, ed in particolare la Sezione intitolata "Evoluzione prevedibile della gestione", contiene informazioni previsionali ("forward-looking statements"). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni del Gruppo relativamente ad eventi futuri e, per loro natura,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

## Il Gruppo

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

## Il patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare situati esclusivamente in Italia, principalmente al Nord. Al 31 dicembre 2017, anche secondo le valutazioni dei periti indipendenti CBRE e Yard, il valore di mercato del patrimonio immobiliare del Gruppo Brioschi, compreso nelle immobilizzazioni materiali, negli investimenti immobiliari e nelle rimanenze, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 359 milioni di euro, a fronte di un valore di carico alla stessa data di 271 milioni di euro. Nel portafoglio immobiliare non sono inclusi gli asset delle partecipazioni nelle collegate e nelle joint venture non consolidate con il metodo integrale (Infrafin, Numeria Sviluppo Immobiliare, Immobiliare Cascina Concorezzo) proprietarie di aree da sviluppare a Rozzano (Milano), di un immobile a Modena e di terreni agricoli e cascinali a Lacchiarella (Milano). Di seguito si riportano i valori di carico e i valori di mercato del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2017, ripartiti per destinazione di progetto.



## La storia

**1907** - La fondazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare risale al 15 gennaio 1907, con il nome di Achille Brioschi & C. e come oggetto sociale la produzione e la commercializzazione di articoli chimici, liquori e affini.

**1914** - Il 12 giugno 1914 la società viene quotata alla Borsa Valori di Milano. Per sessant'anni Achille Brioschi e C. svolge l'attività di produzione e commercio di prodotti chimici, specializzandosi sui mercati dei saponi, detergenti, prodotti per l'igiene ed il benessere personale, quali l'"Effervescente Brioschi" e il "Lisoform".

**1967** - A seguito della fusione per incorporazione della Fornova Istituto Biochimico di Novara e della Farmochimica Emiliana, la società cambia la ragione sociale in A. Brioschi Istituto Biochimico, aumenta il proprio capitale sociale da 165 a 231 miliardi di lire e si specializza nella produzione di farmaci.

**Anni '70- '80** - Nei primi anni '70, sotto il peso della crisi economica mondiale, Brioschi si ritira dalla produzione e si trasforma in società finanziaria, limitandosi a gestire gli impianti e gli immobili di proprietà. Questa nuova personalità aziendale viene recepita nel 1975 nella ragione sociale di Brioschi Finanziaria spa. Nel 1979 Brioschi viene acquisita da Pino Cabassi come holding di alcune società immobiliari, realizzando numerose e significative operazioni immobiliari negli anni '80.

**Anni '90** - In seguito alla morte dell'azionista di riferimento, Pino Cabassi, e alla crisi del settore immobiliare, Brioschi, acquisita nel 1994 da Bastogi nel quadro di una ristrutturazione del Gruppo, attraversa e supera un periodo di grande criticità. A partire dal 1998, anno di ripresa del settore, la società avvia significativi progetti immobiliari. Nel 1999 la società effettua un aumento di capitale di 225 miliardi di lire con l'emissione di 401.413.655 azioni; alle azioni Brioschi vengono abbinati 481.696.386 warrant esercitabili entro il 2006. In occasione dell'aumento di capitale, la controllante Bastogi sottoscrive interamente la sua quota del 51,1%.

**2006** - Nel dicembre 2006 risulta che la quasi totalità (99,71%) dei soci individuali e istituzionali ha convertito i warrant in azioni, incrementando il capitale sociale di 67 milioni di euro. Nel corso dell'anno iniziano i lavori di costruzione per la realizzazione del comparto Milanofiori Nord ad Assago.

**2007** - Nell'aprile 2007, in occasione del centenario della società, viene deliberata la modifica della denominazione sociale in Brioschi Sviluppo Immobiliare in quanto il termine "Finanziaria" non risulta più coerente con l'attività prevalente della società, che opera principalmente nella progettazione e realizzazione di grandi interventi immobiliari.

**2008-2012** - L'1 giugno 2008 diviene efficace la scissione parziale proporzionale inversa di Bastogi a favore di Brioschi Sviluppo Immobiliare che determina un ulteriore rafforzamento del suo core business. Nel corso dell'anno vengono inoltre venduti i primi edifici del comparto di Milanofiori Nord e nel 2009 vengono inaugurati gli edifici sulla piazza commerciale e le grandi strutture di vendita, nonché ultimato un ulteriore immobile ad uso uffici, successivamente venduto nel 2012. Il primo lotto di intervento del comparto di Milanofiori Nord viene ultimato nel 2010, mentre nel 2012 vengono conclusi i lavori di costruzione del polo di residenza libera convenzionata a Milanofiori Nord e finalizzate le attività di collaudo della seconda fase di sviluppo del complesso di via Darwin.

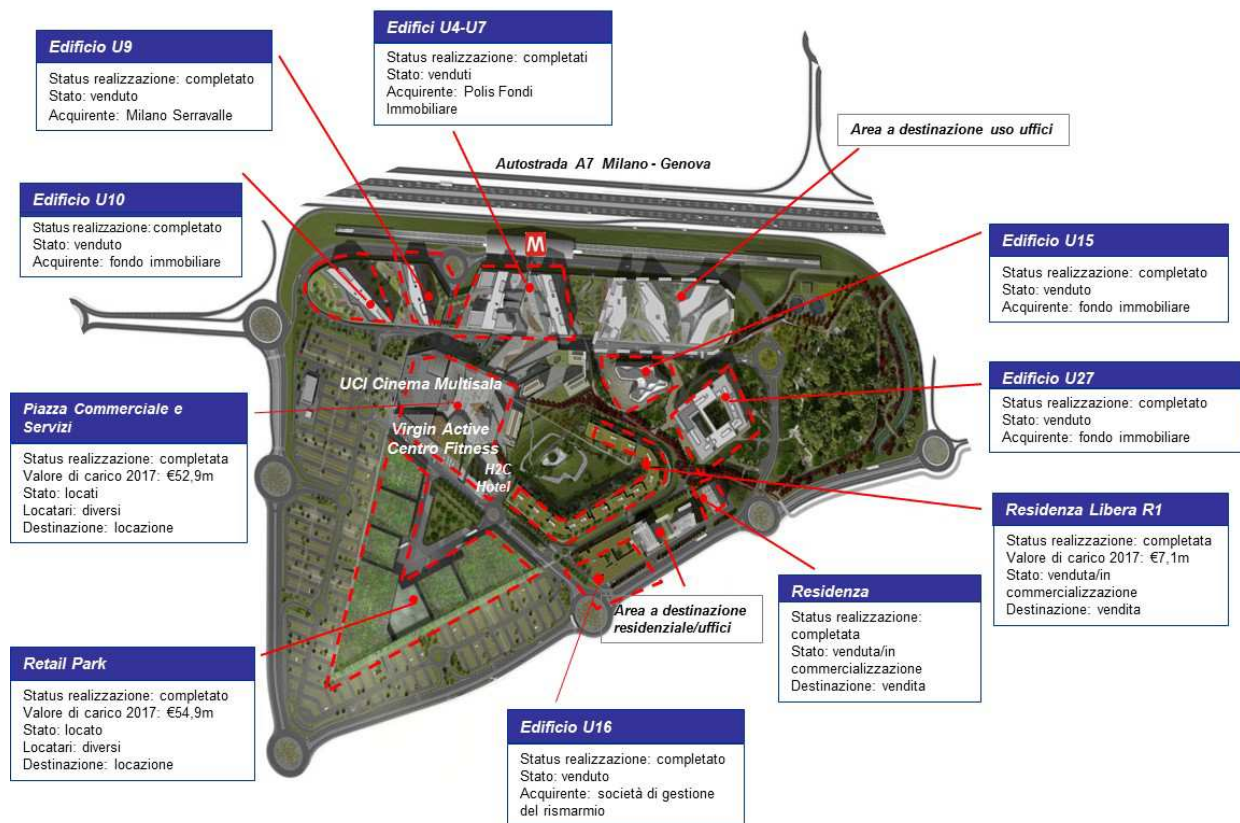
**2013-2017** - Nel 2013 viene pressoché ultimata la realizzazione di un edificio ad uso uffici, sede italiana del Gruppo Nestlé, successivamente ceduto a un primario fondo immobiliare nel febbraio 2014. Nel maggio 2014 viene ceduto un ulteriore immobile ad uso uffici ad un fondo istituzionale e nel 2015 e 2016 proseguono le attività di commercializzazione e le attività propedeutiche allo sviluppo delle aree edificabili. In particolare, nel medesimo comparto di Milanofiori Nord, nel corso del 2016 viene ultimato e locato a Puma Italia un ulteriore immobile, ceduto nel 2017. Nello stesso anno viene sottoscritto un contratto preliminare di compravendita dell'intero complesso di via Darwin a Milano, operazione successivamente perfezionata nel marzo 2018.

# I principali progetti di sviluppo

## Milanofiori Nord, Assago (Milano)

Milanofiori Nord	
Proprietà:	Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo
Superficie area:	360.000 mq
Slp realizzabile:	218.000 mq
Slp realizzata:	161.600 mq
Masterplan:	Designed by Erick van Egeraat

Brioschi Sviluppo Immobiliare, tramite le controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo, è proprietaria dell'area di 360.000 mq al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase avanzata di realizzazione Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 mq di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria, commerciale, ricettiva e residenziale. Il comparto, servito dalla metropolitana (linea 2) comprende, tra l'altro, uffici, residenze, esercizi commerciali di medie e grandi superfici di vendita, un cinema multisala, un hotel, un asilo e un centro fitness.



Il progetto, firmato dallo studio olandese Designed by Erick van Egeraat, è stato sviluppato in più fasi di intervento; ad oggi sono stati realizzati circa 161.600 mq di slp.

La prima fase del progetto (120.000 mq), avviata nell'aprile 2006 e ultimata nel settembre 2010, ha previsto la realizzazione di quattro edifici ad uso ufficio, di un cinema multisala (UCI Cinemas), di un centro fitness (Virgin



Active), di un albergo (H2C Hotel), di bar e ristoranti sulla piazza, di un retail park, nonché del primo nucleo residenziale, vincitore di numerosi riconoscimenti internazionali, tra cui il premio di architettura LEAF 2011 (Leading European Architects Forum).

La seconda fase di intervento, ha previsto la costruzione di un edificio ad uso uffici progettato da Cino Zucchi, oggi sede di GroupM, residenze in edilizia convenzionata, un palazzo ad uso uffici progettato da Park Associati per soddisfare le esigenze per la nuova sede del Gruppo Nestlé in Italia e un altro edificio oggi sede di Puma in Italia.

Diversi fondi immobiliari hanno apprezzato il progetto (la totalità degli edifici ad uso uffici è stata ceduta a primari operatori istituzionali); numerose organizzazioni italiane e internazionali hanno riconosciuto in questo progetto un luogo di vivere e lavorare moderno, in linea con le tendenze internazionali più evolute. Tra esse figurano, oltre al Gruppo Nestlé, GroupM (JWT, Ogilvy & Mather, Y&R, Burson-Marsteller, Cohn & Wolfe, H+K Strategies, Landor Associates, ecc.) e Puma, McDonald's, Milano Serravalle, Warner Bros, Italiaonline (Liberio, Virgilio, ecc.), Air Liquide, Hitachi e Teva.

Anche nell'area commerciale importanti marchi hanno scelto di aprire un punto vendita a Milanofiori Nord. Tra questi: Leroy Merlin e Pittarosso. Nella piazza si alternano invece grandi nomi del food: dai Fratelli La Bufala al Panino Giusto a Old Wild West, Wiener Haus, La Piedadineria, Kikko Sushi e Foodissimo (Autogrill), oltre al McDrive situato nel parcheggio attiguo alla piazza.

## Complesso di via Darwin, Milano

### Complesso di via Darwin (Milano)

Proprietà: Brioschi Sviluppo Immobiliare

Superficie area: 36.500 mq

Masterplan: Dante O. Benini & Partners Architects

Nella zona Navigli di Milano si trova il progetto di recupero del complesso storico di via Darwin (ex Istituto Sieroterapico Milanese), un insieme omogeneo di edifici che si estende su un'area di circa 36.500 mq. I lavori della prima fase, per circa 20.000 mq, si sono conclusi nel 2005 con interventi di riqualificazione dei singoli corpi di fabbrica e il recupero delle caratteristiche architettoniche originarie. La seconda fase di sviluppo ha previsto il recupero di due edifici storici per 1.500 mq e la costruzione, su progetto dello studio Dante O. Benini & Partners Architects, di tre nuove strutture integrate nel

comparto esistente, per altri circa 15.000 mq, oltre a un parcheggio interrato. Il complesso è oggi sede di primarie aziende (tra queste Starcom Italia, Zenith Italia, e la piattaforma di innovazione H-Farm S.p.A), nonché un importante polo culturale grazie alla presenza di Nuova Accademia di Belle Arti (NABA) e di Domus Academy. Il 15 dicembre 2017 è stato sottoscritto un contratto preliminare di vendita dell'intero complesso con Antirion SGR, società di gestione del fondo Megatrends Italia (un fondo interamente sottoscritto dall'European Cities Fund di TH Real Estate, divisione di Nuveen, società di investimenti di TIAA). La vendita è stata perfezionata in data 20 marzo 2018.

Lotto 2 (Edifici 29, 31, A, B, C)	Lotto 1 (Edifici 1, 8, 13, 14, 16, 17, 20, 21, 26-27) + Autorimessa	Lotto 1 (Edifici 1a, 1b, 7)
Status realizzazione: completata Valore di carico 2017: €39,1m Stato: locato (venduto nel 2018) Locatari: diversi (Nuova Accademia di Belle Arti – NABA, Domus Academy, Starcom Italia, Zenith Italy, H Farm, Casa.it, Ideal Standard, Doveconviene) Destinazione: locazione	Status realizzazione: completata Valore di carico 2017: €18,2m Stato: locato (venduto nel 2018) Locatari: diversi (Nuova Accademia di Belle Arti – NABA, Samsung) Destinazione: locazione	Status realizzazione: completata Stato: venduto Acquirente: SAS Institute



## Milanofiori Sud, Rozzano (Milano)

Milanofiori Sud
Proprietà: Infracin
Superficie area: 1.100.000 mq
Potenzialità edificatoria: 325.500 mq

Nel Comune di Rozzano, tramite la società partecipata Infracin, Brioschi possiede un'area di circa 1.100.000 mq compresa in parte nell'ambito del Parco Agricolo Sud Milano con una potenzialità edificatoria a destinazione residenziale e terziaria. Frutto di un processo di dialogo operativo fra diversi interlocutori (Comune, urbanisti, ambientalisti, realtà attive sul territorio quali la Società Agricola Triulza e Comunità Nuova) e con il contributo dell'antropologo Marc Augé, il progetto di sviluppo dell'area prevede un mix funzionale in grado di

conciliare la vocazione abitativa e insieme agricola del territorio, nell'ambito di un disegno complessivo di salvaguardia della fauna locale e di riqualificazione e valorizzazione ambientale, come l'avvio di coltivazioni tipicamente locali gestite con metodi naturali da inserire in filiere dirette di produzione. Nel 2017 è stato presentato al Comune di Rozzano il piano integrato di intervento ed è stata avviata la verifica di assoggettabilità alla valutazione di impatto ambientale, propedeutica alle successive fasi di sviluppo del progetto.

## Santa Cesarea Terme (Lecce)

### Santa Cesarea Terme (Lecce)

Proprietà: Brioschi Sviluppo Immobiliare

Superficie area: 1.365.407 mq

Potenzialità edificatoria: circa 80.000 mq

Masterplan: Collovà, Gambardella e Servino

Brioschi Sviluppo Immobiliare è proprietaria di un'area, con una superficie complessiva di oltre 1.300.000 mq e un potenziale edificatorio di circa 80.000 mq, che si estende a nord del centro abitato di Santa Cesarea Terme, in provincia di Lecce, lungo una costa a strapiombo sul mare. L'intervento prevede la realizzazione di un complesso residenziale a prevalente destinazione turistica, fortemente integrato con l'ambiente, completato da strutture sportive, ricreative e ricettive. Brioschi Sviluppo Immobiliare ha affidato la

progettazione dello sviluppo dell'area a tre studi di architettura italiani (Roberto Collovà, Cherubino Gambardella e Beniamino Servino), selezionati nell'ambito di un concorso internazionale indetto dalla società. La scelta è stata dettata dalla complementarietà dei tre progetti vincitori, volti a dare forma a un nuovo insediamento abitativo, aperto verso il territorio circostante, nel rispetto e nella valorizzazione dell'ambiente.

## Il mercato immobiliare

In un contesto che permane incerto, il mercato immobiliare italiano prosegue il suo percorso di progressiva ripresa. Dopo la performance positiva del +16% registrata a fine 2016, si stima un bilancio ancora positivo per il 2017, ma con una riduzione del tasso di crescita (numero di compravendite) che dovrebbe attestarsi nell'ordine del +5%, ad esito delle dinamiche che hanno interessato il segmento abitativo (+5,5%) e quello terziario e commerciale (+2,2%).

Secondo Nomisma “nel 2017 l'euforia si è leggermente affievolita, lasciando spazio ad una maggiore oculatezza nelle scelte che scaturisce dalla valutazione dei fattori di debolezza ancora presenti sul mercato”.

Ad alimentare la lenta ripresa del settore hanno influito il ritorno di interesse degli investitori immobiliari e il generale miglioramento del clima di fiducia da parte dei consumatori finali.

Nei primi nove mesi del 2017 il volume di investimenti ha raggiunto i 7,1 miliardi di euro per un valore stimato annuo superiore ai 10 miliardi, il dato più alto mai registrato. Gli uffici si confermano come l'asset class più interessante per gli investitori, seguiti dal commerciale e dalla logistica, grazie alla spinta dell'e-commerce. Il capitale straniero ha continuato a rappresentare la quota maggiore di investimenti, soprattutto nei capoluoghi ed in particolare a Milano.

Al rilancio dell'attività di compravendita, non si è registrata una correlata ripresa dei prezzi, che si sono mantenuti sostanzialmente invariati per effetto della pressione della domanda, pur facendo eccezione la città di Milano.

Considerando invece i tempi di vendita e locazione, il periodo medio di assorbimento del segmento di uffici e negozi si è attestato rispettivamente a 9 e 9,5 mesi, mentre si è stimato occorrono in media 6,5 mesi per alienare un'abitazione e 3 mesi per affittarla; tempistiche ancora elevate rispetto ai livelli pre-crisi.

Un altro indicatore di mercato degno di attenzione è rappresentato dal rendimento lordo annuo da locazione. In media, negli ultimi tre anni i ritorni di un investimento nel settore immobiliare si sono attestati nell'ordine del 5% per le abitazioni e gli uffici e del 7% per i negozi.

Le ricadute di tale scenario, se in termini di attività di compravendita lasciano intravedere segnali di crescita, dal punto di vista dei prezzi, unitamente alla elevata pressione fiscale sugli immobili e alle condizioni ancora critiche di accesso al credito da parte delle imprese, inducono a delineare per i prossimi anni un quadro di sostanziale stagnazione, a cui solo poche “avanguardie” territoriali paiono fare eccezione.

## L'azionariato

Al 22 marzo 2018, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi dell'art. 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF), la situazione dell'azionariato rilevante di Brioschi Sviluppo Immobiliare è la seguente:

Soci	Partecipazioni
Bastogi spa	50,057%
Viris spa	16,004%

## Il titolo

Brioschi Sviluppo Immobiliare è quotata alla Borsa Italiana sul Mercato Telematico Azionario. Nel corso del 2017, i volumi scambiati giornalmente sono stati in media pari a circa 1,3 milioni di pezzi. Di seguito si riporta il grafico sull'andamento del titolo rapportato all'indice Ftse Mib.



# RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI (ai sensi dell'articolo 123-bis TUF)

## Premessa

Il Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana spa ha elaborato nel marzo 2006 una nuova versione del Codice di Autodisciplina delle società quotate, redatto nel 1999 e successivamente aggiornato da ultimo nel luglio 2015 (di seguito, il "Codice di Autodisciplina"). La presente relazione (di seguito, la "Relazione"), datata al 22 marzo 2018, illustra il sistema di Corporate Governance di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa (di seguito, "Brioschi") in vigore nel corso dell'esercizio 2017 ed articolato in una serie di principi, regole e procedure, che risultano in linea con i criteri indicati nel Codice di Autodisciplina. Ai sensi dell'art.123-bis del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998, e successive modificazioni (di seguito, il "TUF"), la Relazione illustra le pratiche di governo societario, le principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria, i meccanismi di funzionamento dell'Assemblea degli azionisti, oltre alla composizione e al funzionamento degli organi di amministrazione e controllo. La Relazione viene messa a disposizione dei soci di Brioschi unitamente alla documentazione prevista per l'Assemblea convocata per il 27 aprile 2018, in prima convocazione, e per il 30 aprile 2018 in seconda convocazione, al fine di deliberare, tra l'altro, sull'approvazione del bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2017. La Relazione viene contestualmente trasmessa a Borsa Italiana spa per la diffusione al pubblico ed è consultabile sul sito internet della Società ([www.brioschi.it](http://www.brioschi.it)) nonché sul meccanismo di stoccaggio eMarket Storage ([www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)).

## Profilo dell'emittente

Il capitale sociale di Brioschi al 31 dicembre 2017 è di 114.514.674 euro ed è costituito da 787.664.845 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale. Si specifica che, alla data della presente Relazione, il controllo sulla Società, come definito ai sensi dell'art. 93 del TUF, è esercitato da Bastogi spa, che detiene una partecipazione pari al 50,057% del capitale sociale di Brioschi. Al 31 dicembre 2017 la Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di società o enti ai sensi dell'art. 2497 C.C. La Società è organizzata secondo il modello di amministrazione e controllo tradizionale, basato sulla presenza di un Consiglio di Amministrazione e di un Collegio Sindacale. La revisione legale dei conti è demandata ai sensi di legge a una Società di Revisione. Il Consiglio di Amministrazione è l'organo investito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, che provvede a tutto quanto non sia per legge o per Statuto riservato all'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione è composto da 7 membri nominati dall'Assemblea del 29 aprile 2015, i quali rimarranno in carica fino alla data dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017. Il Consiglio di Amministrazione si riunisce con regolare cadenza. Il Collegio Sindacale è l'organo cui spetta la vigilanza sull'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società. Il Collegio Sindacale è composto da 3 membri effettivi e 2 membri supplenti, nominati nell'Assemblea del 29 aprile 2015 per il triennio 2015-2017, cioè fino alla data dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017. L'Assemblea è l'organo che rappresenta l'universalità dei soci e a cui compete, ai sensi di legge e dello Statuto, deliberare in via ordinaria, in merito all'approvazione del bilancio annuale, alla nomina e alla revoca dei componenti del Consiglio di Amministrazione, alla nomina dei componenti del Collegio Sindacale, al conferimento e alla revoca dell'incarico di revisione legale dei conti, alla determinazione dei compensi di amministratori e sindaci, alla responsabilità degli amministratori e dei sindaci, all'approvazione del regolamento dei lavori assembleari e agli altri oggetti di sua competenza e in via straordinaria, in merito alle materie stabilite dalla legge. La Società ha adottato un regolamento finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari ordinarie e straordinarie. La revisione legale dei conti è esercitata ai sensi di legge da una società iscritta nell'apposito registro. Il 29 aprile 2014 l'Assemblea ha conferito l'incarico per la revisione del bilancio di esercizio, del bilancio consolidato, nonché della revisione contabile limitata della relazione semestrale alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A., per nove esercizi a partire dal 2014. Brioschi e le società dalla stessa controllate hanno adottato la Carta Etica e il Codice di Comportamento del Gruppo, che sintetizzano l'insieme dei valori e dei principi della cultura aziendale e forniscono le regole di condotta per i soci, gli amministratori, i dipendenti, i collaboratori, i partner, i fornitori ed i clienti del Gruppo di società facenti capo a Brioschi. Tali documenti rappresentano l'evoluzione del

Codice Etico adottato dalla Società a partire dal 2004. Brioschi non è soggetta a disposizioni di legge non italiane che influenzano la struttura di Corporate Governance della Società stessa.

## **Informazioni sugli assetti proprietari (ex art. 123-bis TUF)**

### ***Struttura del capitale sociale***

Il capitale sociale di Brioschi al 31 dicembre 2017 è di 114.514.674 euro ed è costituito da 787.664.845 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale. Le azioni della Società sono quotate presso il Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana, sono nominative e liberamente trasferibili e danno ognuna diritto ad un voto.

### ***Restrizioni al trasferimento delle azioni***

Alla data della Relazione non sussistono restrizioni al trasferimento delle azioni della Società.

### ***Partecipazioni rilevanti nel capitale sociale***

Alla data della Relazione, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi dell'art. 120 del TUF, i soci di Brioschi, che detengono, direttamente o indirettamente, una partecipazione nel capitale sociale della società superiore al 3% del capitale sociale sottoscritto, sono riportati nella tabella che segue.

Soci	Partecipazioni
Bastogi spa	50,057%
Viris spa	16,004%

### ***Titoli che conferiscono diritti speciali di controllo***

Alla data della Relazione non sono stati emessi titoli che conferiscono diritti speciali di controllo.

### ***Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto***

Alla data della Relazione non è previsto un sistema di partecipazione azionaria dei dipendenti.

### ***Restrizioni al diritto di voto***

Alla data della Relazione non sono previste restrizioni al diritto di voto.

### ***Accordi tra azionisti***

Alla data della Relazione la Società non è a conoscenza di accordi tra soci rilevanti, ai sensi dell'art. 122 del TUF.

### ***Clausole di Change of Control e disposizioni statutarie in materia di OPA***

Nell'ambito della convenzione bancaria di Brioschi efficace dal 23 maggio 2014, che ha previsto la ridefinizione dell'indebitamento finanziario di Brioschi e di alcune società dalla stessa controllate, alla data della Relazione, sono in essere clausole che prevedono la decadenza di alcuni accordi di finanziamento in caso di mutamento dell'assetto proprietario di Brioschi o di sue controllate (se non preventivamente autorizzato dalle controparti bancarie). In particolare si fa riferimento al contratto di finanziamento erogato a Lenta Ginestra da Banca Nazionale del Lavoro spa, garantito dall'ipoteca sull'area di Monza; oltre al leasing finanziario sottoscritto tra Milanofiori 2000 e un pool di istituti di credito, avente ad oggetto la piazza commerciale del complesso di Milanofiori Nord ad Assago (Milano).

In materia di OPA, si specifica che lo Statuto vigente non prevede deroghe alle disposizioni previste dall'art. 104, commi 1 e 1-bis del TUF e non prevede l'applicazione delle regole di neutralizzazione contemplate dall'art. 104-bis, commi 2 e 3 del TUF.

### ***Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie***

Il capitale sociale può essere aumentato per deliberazione dell'Assemblea straordinaria, che, a tal fine, può conferire al Consiglio di Amministrazione apposita delega ai sensi e per gli effetti dell'art. 2443 C.C. Nel corso dell'esercizio non sono state conferite deleghe per operazioni di aumento di capitale, né sono stati autorizzati acquisti di azioni proprie.

### ***Attività di direzione e coordinamento***

Al 31 dicembre 2017 Brioschi non è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento da parte di società o enti ai sensi dell'art. 2497 C.C., dal momento che la controllante Bastogi si limita ad esercitare i suoi diritti di socio e non si occupa della gestione di Brioschi, la quale è integralmente affidata alle determinazioni del Consiglio di Amministrazione della stessa Brioschi.

Si precisa che le informazioni richieste dall'articolo 123-bis del TUF, comma primo, lettera I, inerenti la nomina e la sostituzione degli amministratori, e le informazioni riguardo i piani di successione sono fornite nella sezione della Relazione dedicata al Consiglio di Amministrazione. Le informazioni relative all'indennità a favore degli amministratori in caso di dimissioni, licenziamento o altre ipotesi di cessazione del rapporto a seguito della promozione di un'offerta pubblica di acquisto sono invece contenute nella Relazione sulla remunerazione pubblicata ai sensi dell'art.123-ter del TUF.

### ***Compliance***

Brioschi aderisce al Codice di Autodisciplina (accessibile sul sito web di Borsa Italiana [www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it)), avendo da tempo avviato un processo di adeguamento del proprio sistema di Corporate Governance secondo i principi e i criteri applicativi previsti dal Codice di Autodisciplina. L'adesione al Codice di Autodisciplina, formalizzata con delibera consiliare il 13 novembre 2012, è commisurata alle dimensioni della Società. Brioschi e le società dalla stessa controllate hanno adottato la Carta Etica e il Codice di Comportamento del Gruppo (disponibili sul sito della Società nella sezione *Corporate Governance*), che sintetizzano l'insieme dei valori e dei principi della cultura aziendale e forniscono le regole di condotta per i soci, gli amministratori, i dipendenti, i collaboratori, i partner, i fornitori ed i clienti del Gruppo di società facenti capo a Brioschi.

Brioschi non è soggetta a disposizioni di legge non italiane che influenzano la struttura di Corporate Governance della Società stessa.



## **Consiglio di Amministrazione**

### ***Nomina e sostituzione degli amministratori e modifiche statutarie***

Ai sensi dello Statuto vigente, la nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione è effettuata dall'Assemblea ordinaria sulla base di liste presentate dai soci, nelle quali devono essere indicati non più di 7 candidati elencati in ordine progressivo. Le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono includere candidati appartenenti ad entrambi i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato almeno un terzo, arrotondato per eccesso all'unità superiore, dei candidati. In occasione della nomina dell'organo amministrativo attualmente in carica, tale quota era ridotta ad un quinto. Hanno diritto a presentare le liste i soci che detengano, da soli o insieme ad altri, almeno un quarantesimo del capitale sociale. Come previsto dall'art. 147-ter del TUF, le liste devono essere depositate presso la sede sociale almeno 25 giorni prima della data fissata per l'Assemblea in prima convocazione, unitamente ai curricula professionali dei candidati e alla dichiarazione di accettazione dell'incarico e di inesistenza di cause di ineleggibilità o di incompatibilità. Le liste devono essere messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet della Società e con le altre modalità previste dalla CONSOB con regolamento almeno 21 giorni prima dell'Assemblea. La titolarità della quota minima di partecipazione prevista per la presentazione delle liste è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso la Società. La relativa certificazione può essere prodotta anche successivamente al deposito purché entro il termine per la pubblicazione delle liste. Le liste devono inoltre indicare i candidati in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla normativa vigente. L'elezione dei componenti del Consiglio di Amministrazione avviene selezionando dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella stessa, tutti gli amministratori secondo il numero fissato dall'Assemblea, eccetto l'amministratore riservato alla lista di minoranza. Tra le restanti liste non collegate in alcun modo, neppure indirettamente, con i soci che hanno presentato o votato la lista risultata prima per numero di voti, risulta eletto amministratore il primo candidato della lista che ha ottenuto il maggior numero di voti e che è in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla normativa vigente. In caso di parità di voti, si procede a nuova votazione da parte dell'intera Assemblea: risulta eletto il primo candidato della lista che ottiene la maggioranza semplice dei voti ed è in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla normativa vigente. Ai sensi dello Statuto, in conformità con la normativa regolamentare vigente, al fine di favorire la presentazione di liste di minoranza, è fatto divieto ai soci assoggettati a comune controllo ai sensi dell'art. 2359 C.C., o appartenenti al medesimo gruppo, o partecipanti a un patto parasociale avente ad oggetto azioni della Società, di presentare o di votare più di una lista per la nomina degli amministratori. Lo Statuto prevede che, se nel corso dell'esercizio vengono a mancare, per dimissioni o per altre cause, uno o più componenti del Consiglio di Amministrazione senza che venga meno la maggioranza degli amministratori nominati dall'Assemblea, il Consiglio di Amministrazione provvede alla loro sostituzione per cooptazione, secondo quanto disposto dall'art. 2386 C.C. Qualora dovesse invece cessare l'incarico di almeno la metà degli amministratori, l'intero Consiglio di Amministrazione si intende decaduto con effetto dal momento della sua ricostituzione e deve essere convocata d'urgenza un'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione. A fronte delle dimensioni della Società e del rispetto dei termini del mandato dimostrato dai consiglieri nel tempo, non sono stati istituiti piani di successione per la sostituzione degli amministratori esecutivi. Per quanto concerne le modifiche statutarie, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, l'Assemblea straordinaria adotta le delibere concernenti le variazioni da apportare allo Statuto della Società e sulle altre materie di sua competenza, fermo restando quanto previsto dall'art. 2365, comma 2 C.C. e dall'art. 24 dello Statuto.

### ***Composizione***

Ai sensi dello Statuto vigente, il Consiglio di Amministrazione è composto da un numero di membri variabile da un minimo di 3 a un massimo di 7. Gli amministratori rimangono in carica per un periodo non superiore a 3 esercizi e possono essere rieletti a norma dell'art. 2383 C.C. L'Assemblea del 29 aprile 2015 ha determinato in 7 il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione che rimarranno in carica fino all'Assemblea chiamata ad approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017. La nomina degli amministratori è avvenuta sulla base del meccanismo del voto di lista: dalla lista presentata dal socio di maggioranza Bastogi spa sono stati nominati i signori Luigi Pezzoli (Presidente), Matteo Cabassi (Amministratore Delegato), Fabrizio Colombo, Giuseppe Di Giovanna, Elisabet Nyquist, Mariateresa

Salerno; dalla lista di minoranza presentata dal socio Milaninvest Real Estate spa è stato nominato il consigliere Marco Abramo Lanza. Il consigliere Fabrizio Colombo in data 13 maggio 2016 ha rassegnato le dimissioni per superamento del limite posto dall'art. 148-bis del Testo Unico della Finanza. Il Consiglio di Amministrazione del 14 novembre 2016, in sostituzione del consigliere dimissionario ha cooptato ai sensi dell'art. 2386 c.c. Daniele Conti, in possesso dei requisiti di indipendenza, l'Assemblea del 28 aprile 2017 ha confermato la nomina di Daniele Conti ad amministratore. I curricula di ciascun amministratore sono disponibili online sul sito della Società ([www.brioschi.it](http://www.brioschi.it)) nella sezione *Organi Statutari*. Nella tabella che segue si riporta l'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione, con l'indicazione delle qualifiche e cariche di ciascun membro.

Componenti	Carica	In carica dal	Lista <sup>1</sup>	Prima nomina <sup>2</sup>	Esecutivi	Non Esecutivi	Indipendenti		% presenze riunioni CdA	Numero di altri incarichi <sup>4</sup>
							ai sensi del TUF	ai sensi del Codice di Autodisciplina <sup>3</sup>		
Luigi Pezzoli	Presidente	29/04/15	M	30/04/09	*				100%	-
Matteo Cabassi	Amministratore Delegato	29/04/15	M	28/04/05	*				100%	-
Daniele Conti	Consigliere	14/11/16	( <sup>5</sup> )	14/11/16		*	*	*	71%	-
Giuseppe Di Giovanna	Consigliere	29/04/15	M	29/04/15		*			86%	-
Marco Abramo Lanza	Consigliere	29/04/15	m	27/04/12		*	*	*	29%	-
Elisabet Nyquist	Consigliere	29/04/15	M	29/04/15		*	*	*	100%	-
Mariateresa Salerno	Consigliere	29/04/15	M	27/04/12		*	*	*	100%	9

<sup>1</sup> La M/m indica se l'amministratore è stato eletto dalla lista votata dalla maggioranza (M) o dalla lista di minoranza (m).

<sup>2</sup> In questa colonna viene indicata la data di prima nomina dei consiglieri che hanno continuativamente ricoperto l'incarico.

<sup>3</sup> Secondo l'interpretazione sostanziale dei criteri stabiliti dall'art. 3.C.1 del Codice di Autodisciplina.

<sup>4</sup> In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni.

<sup>5</sup> Cooptato dal CdA fino alla prossima assemblea, ai sensi dell'art. 2386 c.c.

Numero riunioni svolte durante l'esercizio 2017:

- Consiglio di Amministrazione: 7
- Comitato controllo e rischi: 7
- Comitato remunerazioni: 1

Nella tabella di seguito si riportano i dati relativi ai comitati interni al Consiglio di Amministrazione.

Componenti	Comitato per le remunerazioni		Comitato controllo e rischi	
	Carica	% presenza riunioni del comitato	Carica	% presenza riunioni del comitato
Luigi Pezzoli				
Matteo Cabassi				
Daniele Conti	Membro	100%	Membro	100%
Giuseppe Di Giovanna				
Marco Abramo Lanza	Membro	0%	Membro	71%
Elisabet Nyquist	Membro	100%	Membro	100%
Mariateresa Salerno	Presidente	100%	Presidente	100%

#### Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre società

Il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto di esprimere il proprio orientamento in merito al numero massimo di incarichi di amministrazione e di controllo ricoperti dagli amministratori in altre società, valutando maggiormente idoneo procedere di volta in volta ad una verifica in concreto del cumulo degli incarichi ricoperti. Alla luce della natura degli attuali incarichi degli amministratori e delle dimensioni delle società in cui tali incarichi sono ricoperti e dell'assidua ed attiva partecipazione dei consiglieri alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, si è ritenuto che il numero e la qualità di tali incarichi non interferisca e sia pertanto

compatibile con un efficace svolgimento delle funzioni dell'organo di amministrazione nella Società. Di seguito viene riportato l'elenco degli altri incarichi di amministrazione o controllo ricoperti da ciascun amministratore in carica al 31 dicembre 2017, in altre società quotate in mercati regolamentati, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni.

<i>Consigliere</i>	<i>Carica</i>	<i>Società</i>	<i>N° incarichi</i>
Luigi Pezzoli	-	-	-
Matteo Cabassi	-	-	-
Daniele Conti	-	-	-
Giuseppe Di Giovanna	-	-	-
Marco Abramo Lanza	-	-	-
Elisabet Nyquist	-	-	-
	Sindaco effettivo	Digicast Spa	
	Sindaco effettivo	Mid Industry Capital Spa	
	Sindaco effettivo	RCS Produzioni Spa	
	Sindaco effettivo	RCS Produzioni Milano Spa	
Mariateresa Salerno	Sindaco effettivo	RCS Produzioni Padova Spa	9
	Consigliere	Star Capital SGR Spa	
	Presidente del Collegio Sindacale	Snaitech Spa	
	Sindaco effettivo	VEI Log Spa	
	Presidente del Collegio Sindacale	Venice Shipping & Logistic Spa	

### Induction Programme

L'informativa fornita durante le riunioni consiliari consente agli amministratori di ottenere un'adeguata conoscenza del settore di attività in cui opera la Società, delle dinamiche aziendali e delle loro evoluzioni, nonché del relativo quadro normativo e autoregolamentare di riferimento. Il Presidente e l'Amministratore Delegato favoriscono inoltre incontri tra gli amministratori e i responsabili delle diverse funzioni aziendali al fine di garantire la possibilità di ottenere approfondimenti e chiarimenti sulle attività e sui progetti del Gruppo, nonché sul quadro normativo e autoregolamentare di riferimento.

### **Ruolo del Consiglio di Amministrazione (riunioni e compiti)**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 7 riunioni (21 febbraio, 23 marzo, 12 maggio, 22 giugno, 27 settembre, 13 novembre, 15 dicembre) che hanno visto la regolare partecipazione degli amministratori e del Collegio Sindacale. Il numero delle assenze, peraltro sempre giustificate, è stato alquanto contenuto. La durata delle riunioni, commisurata al numero e alla natura degli argomenti all'ordine del giorno, è stata mediamente di un'ora e mezza. Alla data della Relazione per l'esercizio in corso, il Consiglio di Amministrazione ha programmato 2 riunioni per l'approvazione dei conti periodici, ma ha già tenuto un ulteriore incontro nei primi mesi dell'anno. Il Consiglio di Amministrazione riveste un ruolo centrale nell'ambito dell'organizzazione aziendale e ad esso fanno capo le funzioni e le responsabilità degli indirizzi strategici ed organizzativi, nonché la verifica dell'esistenza dei controlli necessari per monitorare l'andamento di Brioschi e delle società dalla stessa controllate. Ai sensi dell'art. 24 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione è munito dei più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società e provvede a tutto quanto non sia per legge o per Statuto riservato all'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione, fra l'altro, delibera su tutte le operazioni necessarie e indirettamente strumentali per il conseguimento dell'oggetto sociale, nell'interesse delle società alle quali Brioschi partecipa. Pur in assenza di una specifica disposizione statutaria, il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito delle sue competenze, esamina ed approva piani strategici, industriali e finanziari della Società e del Gruppo di cui la società è a capo, il sistema di governo societario di Brioschi e la struttura del Gruppo di cui la società è a capo. Il Consiglio di Amministrazione, supportato dal comitato controllo e rischi, dal Collegio Sindacale, dall'Organismo di Vigilanza, nonché dalla funzione di internal audit, ha valutato l'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società, con particolare riferimento al modello di organizzazione, gestione e controllo dei rischi. In relazione alla remunerazione degli amministratori, il Consiglio di Amministrazione aveva deliberato già nella riunione dell'11 maggio 2015, appena insediato, la ripartizione dell'intero emolumento annuo

stabilito dall'Assemblea il 29 aprile 2015, determinando il compenso spettante a ciascun componente del Consiglio di Amministrazione.

Ai sensi dell'art. 20 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione riferisce al Collegio Sindacale sull'attività svolta, sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società o dalle società dalla stessa controllate, ivi comprese le operazioni con parti correlate o in potenziale conflitto di interessi, nel rispetto delle norme di legge e regolamentari applicabili. Nel corso dell'esercizio, il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e assunto deliberazioni in merito all'andamento della gestione, ai risultati consuntivi dell'esercizio precedente ed alla relazione semestrale, alle proposte relative alle operazioni mobiliari e immobiliari significative di Brioschi e delle sue controllate. Pur in assenza di una specifica disposizione statutaria, il Consiglio di Amministrazione esamina ed approva in via preventiva le operazioni di Brioschi e delle società dalla stessa controllate che abbiano un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per la Società, ovvero in cui uno o più amministratori siano portatori di un interesse per conto proprio o di terzi. Il Consiglio di Amministrazione riceve con un anticipo di almeno un paio di giorni e in ogni caso commisurato alla natura e al numero degli argomenti posti all'ordine del giorno la documentazione necessaria per partecipare consapevolmente alle riunioni consiliari. La Società non ha ad oggi avviato un processo di autovalutazione ma la dimensione, la composizione e il funzionamento del Consiglio di Amministrazione e dei suoi comitati sono stati oggetto di analisi durante le riunioni consiliari nel corso dell'esercizio. Alla data della Relazione, l'Assemblea non ha autorizzato deroghe al divieto di concorrenza previsto ai sensi dell'art. 2390 C.C.

### **Organi delegati**

Ai sensi dello Statuto e della normativa vigente, la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione spetta al candidato indicato per primo nella lista, presentata dai soci per la nomina degli amministratori, eletta con il maggior numero di voti.

Il 29 aprile 2015 l'Assemblea ha provveduto a nominare il Consiglio di Amministrazione in carica sulla base del meccanismo del voto di lista. È stato pertanto nominato Presidente il primo candidato – Luigi Pezzoli – indicato sulla lista presentata dal socio di maggioranza, risultata eletta con il maggior numero di voti. L'11 maggio 2015 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di attribuire al Presidente Luigi Pezzoli alcuni poteri operativi, in particolare di:

- dare esecuzione alle deliberazioni degli organi sociali;
- sottoscrivere direttamente o tramite propri procuratori speciali, dichiarazioni, resoconti o segnalazioni prescritti dalle norme tributarie per l'applicazione di imposte, tasse e tributi;
- di compiere presso pubbliche amministrazioni tutti gli atti e le operazioni occorrenti per ottenere, in conformità di legge, autorizzazioni, concessioni, licenze, permessi e altri atti concessori o autorizzativi;
- aprire, chiudere conti correnti ed operare sugli stessi nei limiti dei fidi concessi;
- assumere, licenziare ed esercitare il potere disciplinare sui dirigenti.

Al Presidente spetta inoltre la rappresentanza legale della Società con facoltà di nominare procuratori per determinati atti o categorie di atti ed avvocati investiti degli occorrenti poteri in ogni sede e grado di giurisdizione, così come previsto dall'art. 25 dello Statuto, nonché il coordinamento dell'attività del Consiglio di Amministrazione e dello svolgimento delle relative riunioni.

Il Consiglio di Amministrazione può eleggere uno o più vice presidenti e, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 2381 C.C., può nominare uno o più amministratori delegati a cui spetta la rappresentanza legale della Società nell'ambito dei poteri conferiti.

L'11 maggio 2015, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Matteo Cabassi Amministratore Delegato della Società, conferendogli tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, con l'esclusione delle seguenti operazioni che rimangono di pertinenza del Consiglio di Amministrazione:

- assunzione, vendita, acquisto, permuta di partecipazioni, operazioni mobiliari in genere, compresi contratti di locazione anche finanziaria, per l'importo di oltre 1.000.000 di euro per singolo atto;
- vendita, acquisto e permuta di terreni, fabbricati civili ed industriali per l'importo di oltre 1.000.000 di euro per singolo atto;
- transazioni, ciascuna per valori superiori a 1.000.000 di euro riferito al valore del diritto controverso;
- concessione di garanzie reali;
- rilascio di fidejussioni a favore di terzi oltre l'importo di 500.000 euro.

L'Amministratore Delegato ha inoltre la facoltà di nominare procuratori per singoli atti nell'ambito dei poteri conferitigli dal Consiglio di Amministrazione e, con periodicità almeno trimestrale, riferisce al Consiglio di

Amministrazione ed al Collegio Sindacale sull'attività svolta nell'esercizio delle deleghe conferitegli in occasione delle sedute del Consiglio di Amministrazione stesso.

In considerazione della dimensione della Società e del ruolo svolto dal Consiglio di Amministrazione, non è stato nominato un comitato esecutivo.

### ***Altri Consiglieri esecutivi***

Alla data del 31 dicembre 2017 risultano consiglieri esecutivi l'Amministratore Delegato Matteo Cabassi e il Presidente Luigi Pezzoli, in virtù delle deleghe conferite loro. La regolare informativa dell'Amministratore Delegato e degli altri consiglieri esecutivi al Consiglio di Amministrazione garantisce un continuo aggiornamento del Consiglio stesso sulla realtà del Gruppo e sulle dinamiche aziendali.

### ***Amministratori indipendenti***

Un'adeguata presenza di amministratori indipendenti costituisce elemento essenziale per proteggere gli interessi dei soci di minoranza e dei terzi, garantendo che i casi di potenziale conflitto tra gli interessi della Società e quelli dell'azionista di controllo siano valutati con indipendenza di giudizio. Al 31 dicembre 2017 nel Consiglio di Amministrazione sono presenti quattro amministratori che possiedono i requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina e dal TUF: Daniele Conti, Marco Abramo Lanza, Elisabet Nyquist e Mariateresa Salerno. Il Consiglio di Amministrazione, alla presenza dei sindaci, ha verificato la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli amministratori, da ultimo in occasione della riunione del Consiglio di Amministrazione tenuta il 21 febbraio 2017, attraverso l'esame della dichiarazione rilasciata da ciascuno dei consiglieri. Gli amministratori indipendenti nel corso dell'esercizio hanno avuto modo di confrontarsi in assenza degli altri amministratori, in occasione dei lavori del comitato controllo e rischi e del comitato per le remunerazioni, di cui sono membri.

### ***Lead Independent Director***

Il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario designare un amministratore indipendente quale *Lead Independent Director*, dal momento che il Presidente non rappresenta il principale responsabile della gestione dell'impresa e non esercita il controllo sulla Società.

### **Trattamento delle informazioni societarie**

Dal 2002 il Consiglio di Amministrazione ha provveduto a regolare le modalità di comunicazione all'esterno delle informazioni price sensitive relative alla Società, stabilendo un unico ed esclusivo canale per la diffusione delle comunicazioni, secondo le modalità indicate dal TUF. Il 27 marzo 2006 il Consiglio di Amministrazione ha adottato un modello di organizzazione, gestione e controllo coerente alle disposizioni del d.lgs. 231/2001 ed alla nuova normativa relativa agli abusi di mercato. In seguito alle novità apportate al TUF in materia di market abuse, Brioschi e le società dalla stessa controllate hanno inoltre provveduto a introdurre dall'1 aprile 2006 il "Registro degli Insider", disciplinandone la gestione con l'adozione di una specifica procedura che contiene le norme per l'istituzione e l'aggiornamento del registro delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate. Tale procedura e il Registro degli Insider sono stati da ultimo adeguati alla nuova disciplina entrata in vigore il 3 luglio 2016 per effetto, in particolare, del Regolamento 596/2014 del Parlamento Europeo e del Regolamento di esecuzione (UE) 2016/523 della Commissione europea.

In coerenza con l'entrata in vigore della Legge Comunitaria 2004 n. 62 del 18 aprile 2005 e delle modifiche apportate al TUF, con deliberazione del 27 marzo 2006 e successive integrazioni, il Consiglio di Amministrazione ha adottato un regolamento interno, diretto a disciplinare gli obblighi informativi e di comportamento inerenti le operazioni effettuate da soggetti rilevanti e da persone ad essi strettamente legate, su azioni della Società o su altri strumenti finanziari ad esse collegati. Tale regolamento, aggiornato nel tempo e, da ultimo, in attuazione della disciplina contenuta nell'articolo 19 del Regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio dell'Unione Europea del 16 aprile 2014 relativo agli abusi di mercato, integrato dagli articoli 7 e ss. del Regolamento Delegato (UE) 2016/522 della Commissione Europea del 17 dicembre 2015 e dal Regolamento di Esecuzione (UE) 2016/523 della Commissione Europea del 10 marzo 2016, definisce i soggetti tenuti ad effettuare le comunicazioni in materia di *internal*

*dealing* e disciplina le modalità di comunicazione alla Società delle informazioni, nonché le modalità di gestione da parte della Società stessa delle comunicazioni ricevute. In esso vengono inoltre definite le norme di assolvimento degli obblighi di diffusione al mercato delle informazioni, individuando il soggetto preposto al ricevimento e alla gestione delle comunicazioni. La procedura aggiornata è consultabile sul sito internet della Società ([www.brioschi.it](http://www.brioschi.it)) nella pagina *Internal Dealing* della sezione *Corporate Governance*.

### **Comitati interni al Consiglio**

All'interno del Consiglio di Amministrazione sono stati istituiti il comitato per le remunerazioni e il comitato controllo e rischi che svolge anche le funzioni di comitato per le operazioni con parti correlate.

#### ***Comitato per le nomine***

La Società non ha reputato necessario istituire un comitato per le nomine, ritenendo che la presenza di un meccanismo di nomina tramite il “voto di lista” – delineata nel testo statutario con modalità tali da rendere la nomina trasparente e conforme ai requisiti richiesti dal Codice di Autodisciplina – garantisca ai soci di minoranza la possibilità di avere adeguata rappresentanza nel Consiglio di Amministrazione.

#### ***Comitato per le remunerazioni***

Il Consiglio di Amministrazione, in conformità a quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha ritenuto opportuno istituire al proprio interno il comitato per le remunerazioni. L'11 maggio 2015 sono stati nominati membri del comitato per le remunerazioni gli amministratori non esecutivi Fabrizio Colombo, Marco Abramo Lanza, Elisabet Nyquist e Mariateresa Salerno, tutti in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal TUF e, ad eccezione di Fabrizio Colombo, anche dal Codice di Autodisciplina. Fabrizio Colombo dimissionario in data 13 maggio 2016 è stato sostituito da Daniele Conti, cooptato il 14 novembre 2016, non esecutivo e in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal TUF e dal Codice di Autodisciplina. Il comitato per le remunerazioni è l'organo incaricato a formulare al Consiglio di Amministrazione proposte in merito al compenso dell'Amministratore Delegato e degli altri amministratori che ricoprono cariche particolari e di proporre al Consiglio, sulla base delle informazioni fornite dall'Amministratore Delegato, l'adozione di criteri generali per la remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche. Gli amministratori del comitato sono tenuti ad astenersi dal prendere parte alle delibere relative alla propria remunerazione. Nel corso dell'esercizio 2017, il comitato per le remunerazioni ha tenuto una riunione, di cui è stato redatto verbale, per procedere alla valutazione periodica della politica di remunerazione e dei criteri adottati per la remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche, il monitoraggio dell'applicazione delle decisioni adottate dal Consiglio di Amministrazione e la verifica della loro applicazione sulla base delle informazioni fornite dalla direzione. Al comitato per le remunerazioni non sono state destinate specifiche risorse finanziarie in quanto lo stesso si avvale, per l'assolvimento dei propri compiti, dei mezzi e delle strutture aziendali della Società.

#### **Remunerazione degli amministratori**

La remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società o al raggiungimento di obiettivi specifici preventivamente indicati dal Consiglio di Amministrazione. Alla data della Relazione, non sono previsti piani di incentivazione su base azionaria a favore degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche. Ai sensi dell'art. 26 dello Statuto, ai membri del Consiglio di Amministrazione, oltre alle spese sostenute per ragione del loro ufficio, spetta un compenso annuale determinato dall'Assemblea in conformità all'art. 2389 C.C. Tale delibera assembleare, una volta emessa, è valida anche per gli esercizi successivi, fino a diversa determinazione. La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale, sulla base delle proposte formulate dal comitato per le remunerazioni. Con delibera del 29 aprile 2015, l'Assemblea ordinaria ha determinato l'emolumento annuale complessivo spettante all'intero Consiglio di Amministrazione in 49.000 euro lordi. L'11 maggio 2015 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di ripartire l'intero emolumento annuo in parti uguali tra ciascuno dei 7 amministratori. Ha inoltre disposto, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, di riconoscere al comitato per le remunerazioni 1.000 euro lordi annui per ciascun membro e al comitato controllo e rischi 5.000 euro lordi annui per ciascuno dei componenti. Il 13 luglio 2015, sulla base delle proposte formulate dal

comitato per le remunerazioni, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di riconoscere, in aggiunta al compenso deliberato dall'Assemblea dei soci e per gli speciali incarichi loro attribuiti ai sensi dell'art. 2389 C.C., 150.000 euro lordi annui a Luigi Pezzoli, per la carica di Presidente, e 300.000 euro lordi annui a Matteo Cabassi, per la carica di Amministratore Delegato. Per maggiori informazioni sulla remunerazione degli amministratori nel corso dell'esercizio 2017, si rimanda alla Relazione sulla remunerazione redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

Alla data della Relazione si precisa inoltre che non sono stati sottoscritti accordi tra la Società e gli amministratori che prevedano indennità a favore degli amministratori in caso di dimissioni, licenziamento o altre ipotesi di cessazione del rapporto, a seguito della promozione di un'offerta pubblica di acquisto.

### **Comitato controllo e rischi**

Il Consiglio di Amministrazione, in conformità a quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha istituito il comitato controllo e rischi, nominando l'11 maggio 2015 quali suoi membri Fabrizio Colombo, Marco Abramo Lanza, Elisabet Nyquist e Mariateresa Salerno, tutti amministratori indipendenti secondo i criteri previsti dal TUF e, ad eccezione di Fabrizio Colombo, dal Codice di Autodisciplina. A Mariateresa Salerno, con una consolidata esperienza in materia contabile e finanziaria, è stato conferito l'incarico di Presidente del comitato. Fabrizio Colombo, dimissionario in data 13 maggio 2016, è stato sostituito da Daniele Conti, cooptato il 14 novembre 2016, non esecutivo e in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal TUF e dal Codice di Autodisciplina. Il comitato controllo e rischi coadiuva il Consiglio di Amministrazione nel definire le linee di indirizzo del sistema di controllo interno, in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle sue controllate risultino correttamente identificati, adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, determinando inoltre criteri di compatibilità di tali rischi con una sana e corretta gestione dell'impresa. Ai sensi del Codice di Autodisciplina, il comitato controllo e rischi è l'organo incaricato di:

- (i) assistere il Consiglio di Amministrazione nell'espletamento dei compiti fornendo pareri preventivi in materia di controllo e gestione dei rischi;
- (ii) valutare, unitamente al Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ed ai revisori, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- (iii) esprimere pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali;
- (iv) esaminare le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla funzione internal audit;
- (v) monitorare l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di internal audit;
- (vi) potere chiedere alla funzione di internal audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale;
- (vii) riferire al consiglio, almeno semestralmente, in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale e semestrale, sull'attività svolta nonché sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- (viii) supportare, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative alla gestione di rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui il Consiglio di Amministrazione sia venuto a conoscenza.

Nel 2017 il comitato controllo e rischi ha tenuto 7 riunioni, della durata media di circa 2,5 ore, delle quali è stato redatto il relativo verbale. Tra le attività svolte si segnalano i lavori di monitoraggio dell'avanzamento del piano di audit e del sistema di controllo interno affinché i principali rischi afferenti l'attività operativa della Società e delle sue controllate risultino correttamente identificati, misurati, gestiti, monitorati e risultino compatibili con una corretta e sana gestione dell'impresa. Il comitato, in collaborazione con gli altri organi di controllo e il personale interno competente in materia, ha inoltre vigilato sul corretto utilizzo dei principi contabili e sull'efficacia del processo di revisione legale dei conti, nonché svolto le attività previste nell'ambito delle funzioni di comitato per le operazioni con parti correlate. Al comitato controllo e rischi non sono state destinate specifiche risorse finanziarie in quanto lo stesso si avvale, per l'assolvimento dei propri compiti, dei mezzi e delle strutture aziendali della Società. Alla data della Relazione, il comitato controllo e rischi ha già tenuto 1 riunione nell'esercizio in corso.

## **Il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi**

La Società ha definito una struttura organizzativa e un insieme di regole e procedure, volti a consentire, attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi, una conduzione dell'impresa corretta e coerente con gli obiettivi prefissati. A livello organizzativo, la Società si avvale di una struttura che presidia e coordina lo svolgimento delle attività operative e si occupa degli adempimenti amministrativi, societari e fiscali, contribuendo a garantire l'efficienza delle operazioni aziendali e l'affidabilità dell'informazione finanziaria, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti. La presenza costante in Società dell'Amministratore Delegato e degli altri organi delegati consente inoltre di monitorare i principali rischi aziendali e di gestire tempestivamente eventuali problematiche. Il Consiglio di Amministrazione, supportato dall'attività istruttoria dal comitato controllo e rischi, esercita le proprie funzioni relative al sistema di controllo interno valutando periodicamente l'adeguatezza e il corretto funzionamento delle procedure con riferimento alla gestione dei rischi aziendali. Il Consiglio di Amministrazione, in data 23 marzo 2017, ha dato avvio alle attività del piano di audit relativo all'esercizio in corso, già approvato nel 2016, sentito il parere del Collegio Sindacale.

### ***Sistema di gestione dei rischi e di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria***

#### Premessa

Il sistema di controllo interno relativo al processo di informativa finanziaria deve essere considerato parte integrante del sistema generale di gestione dei rischi finalizzato a perseguire gli obiettivi aziendali. In relazione al processo di informativa finanziaria, le finalità sottostanti possono essere identificate nell'attendibilità, accuratezza, affidabilità e tempestività dell'informativa stessa. Le valutazioni periodiche del sistema di controllo interno sul processo di informativa finanziaria sono predisposte al fine di accertare il reale raggiungimento degli obiettivi preposti. Tali attività vengono sviluppate sulla base delle indicazioni esistenti a tale riguardo nella normativa e nei regolamenti di riferimento tra cui:

- Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF);
- Legge 28 dicembre 2005 n. 262 (e successive modifiche, tra cui il decreto legislativo di recepimento della cosiddetta direttiva Transparency approvato il 30 ottobre 2007) in tema di redazione dei documenti contabili societari;
- Regolamento Emittenti CONSOB emesso il 4 maggio 2007 "Attestazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari e degli organi amministrativi delegati sul bilancio d'esercizio e consolidato e sulla relazione semestrale ai sensi dell'art. 154-bis del TUF";
- Regolamento Emittenti CONSOB emesso in consultazione il 7 luglio 2008 "Recepimento della direttiva 2004/109/CE Transparency sull'armonizzazione degli obblighi di trasparenza riguardanti le informazioni sugli emittenti i cui valori mobiliari sono ammessi alle negoziazioni in un mercato regolamentato e che modifica la direttiva 2001/34/CE";
- Codice Civile, che prevede l'estensione ai Dirigenti Preposti alla redazione dei documenti contabili dell'azione di responsabilità nella gestione sociale (art. 2434 c.c.), del reato di infedeltà a seguito di dazione o promessa di utilità (art. 2635 c.c.) e del reato di ostacolo all'esercizio delle funzioni delle autorità pubbliche e di vigilanza (art. 2638 c.c.);
- D.Lgs. 231/2001 che, richiamando le previsioni del Codice Civile sopra citate e la responsabilità amministrativa dei soggetti giuridici per reati commessi dai propri dipendenti nei confronti della Pubblica Amministrazione, considera tra i Soggetti Apicali il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili;
- D.Lgs. 39/2010 che recepisce la direttiva comunitaria n. 2006/43/CE relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati.

L'implementazione del Sistema di gestione dei rischi e di controllo interno in relazione all'informativa finanziaria del Gruppo è stata inoltre svolta considerando le indicazioni del "Format per la relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari" emesso da Borsa Italiana.



Descrizione delle principali caratteristiche del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria

Come anticipato nel paragrafo precedente, il Sistema di gestione dei rischi e di controllo in relazione all'informativa finanziaria del Gruppo Brioschi si articola in un ambiente di controllo più ampio, che prende in considerazione ulteriori elementi, tra i quali a titolo esemplificativo:

- la Carta Etica e il Codice di Comportamento,
- il Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e relativi protocolli,
- le Procedure per le comunicazioni Internal Dealing,
- il Sistema di deleghe e procure,
- l'Organigramma aziendale,
- la Procedura per la gestione delle informazioni privilegiate,
- la Procedura per le operazioni con parti correlate,
- la Procedura in materia di gestione dei rischi finanziari,
- il Sistema di controllo amministrativo e contabile.

A livello di sistema di controllo amministrativo e contabile, il Gruppo Brioschi ha implementato e monitora costantemente un complesso di procedure tali da garantire l'affidabilità del sistema di controllo interno relativo alla produzione dell'informativa finanziaria. Nell'ambito dell'identificazione dei rischi cui le procedure sono finalizzate, il Gruppo Brioschi delinea il perimetro delle entità e dei processi rilevanti in termini di potenziale impatto sull'informativa finanziaria. Tale perimetro viene determinato sulla base sia di considerazioni quantitative in rapporto a specifici parametri economico-patrimoniali, che di analisi qualitative in relazione a rischi specificamente associati ad alcune voci di bilancio (c.d. approccio "risk based"). I processi identificati vengono mappati e viene valutata l'adeguatezza dei controlli chiave a fronte del potenziale rischio di errori a livello di informativa finanziaria.

I controlli implementati dal Gruppo si articolano secondo due differenti livelli di intervento:

- controlli a livello di Gruppo o di singola entità (c.d. "entity level"), quali ad esempio la gestione del sistema di deleghe e la ripartizione di incarichi e mansioni;
- controlli a livello di processo che comprendono lo svolgimento di riconciliazioni e l'implementazione di verifiche di coerenza. I controlli a livello di processo operano secondo due diverse tipologie di intervento ("preventive" or "detective") e agiscono sia in fase operativa che in ambito di chiusura contabile. I controlli "preventive" sono diretti a prevenire eventuali anomalie; i controlli "detective" sono di tipo correttivo, ovvero hanno la finalità di intervenire in presenza di manifestate irregolarità. I controlli sono sviluppati sia manualmente che automaticamente con il supporto di applicativi che assicurano l'accuratezza, la completezza e la validità delle operazioni, grazie all'analisi dei dati imputati in rapporto a standard di sistema, utilizzati come riferimento.

Centralmente, per tramite di personale dedicato, selezionato e coordinato dal Dirigente Preposto, vengono inoltre effettuate su base campionaria alcune verifiche di testing sull'efficacia dei controlli in essere.

Il Sistema di gestione dei rischi e di controllo interno sull'informativa finanziaria è governato dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili-societari, il quale, nominato dal Consiglio di Amministrazione, di concerto con l'Amministratore Delegato, è responsabile di verificare l'esistenza e l'effettività all'interno della Società e del Gruppo di adeguate procedure amministrativo-contabili per la formazione del bilancio d'esercizio e consolidato e di fornire alle società controllate, considerate come rilevanti nell'ambito della predisposizione dell'informativa consolidata di Gruppo, istruzioni per lo svolgimento di opportune attività di valutazione del proprio sistema amministrativo e contabile.

Infine il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari riporta al Consiglio di Amministrazione le risultanze del lavoro svolto, oltre che informare il Collegio Sindacale e l'organismo di vigilanza in relazione a tematiche relative all'adeguatezza e all'affidabilità del sistema amministrativo e contabile.

### ***Amministratore esecutivo incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi***

Alla data della Relazione, la Società non ha ritenuto di nominare un amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno, dal momento che tale funzione viene già sostanzialmente ricoperta dall'Amministratore Delegato.

### ***Responsabile della funzione di internal audit***

Il Consiglio di Amministrazione, riconoscendo l'importanza attribuita dal Codice di Autodisciplina al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, ha ritenuto opportuno che la struttura organizzativa a presidio del sistema dei controlli interni venisse rafforzata con l'istituzione di una funzione di internal audit, ponendola a diretto riporto del Consiglio di Amministrazione. Su proposta dell'Amministratore Delegato, con parere favorevole del Comitato controllo e rischi e sentito il Collegio Sindacale, ha deliberato di esternalizzare l'incarico in ragione di logiche di efficienza ed efficacia, nominando responsabile dell'internal audit Giovanna Galasso, messa a disposizione dalla società controllante Bastogi, unitamente alle risorse specifiche di esterni ritenuti necessari per le attività da svolgere. Il compenso previsto per la funzione è stato definito in linea con le politiche aziendali.

Nel corso dell'esercizio l'internal audit:

- (i) ha verificato l'operatività e l'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, attraverso un piano di audit, approvato dal Consiglio di Amministrazione, basato su un processo strutturato di analisi e prioritizzazione dei principali rischi;
- (ii) ha avuto accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico;
- (iii) con riferimento agli audit effettuati, ha predisposto relazioni periodiche contenenti adeguate informazioni sull'attività svolta, sulle modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi nonché sul rispetto dei piani definiti per il loro contenimento, oltre che una valutazione sull'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi..

Nel corso del 2017, in particolare, in ottemperanza a quanto previsto nel piano di audit, sono state svolte attività di verifica, tra l'altro, in materia di gestione della centrale di cogenerazione, di rimborsi spese per viaggi e trasferte, di gestione del parco mezzi aziendale, di sicurezza sul lavoro e un follow up degli audit svolti negli anni precedenti. Non sono emerse situazioni rilevanti tali da richiedere la condivisione di specifiche relazioni con il presidente del Collegio Sindacale e del comitato controllo e rischi, e del Consiglio di Amministrazione.

### **Modello organizzativo ex d.lgs. 231/2001**

Il Consiglio di Amministrazione, con delibera del 27 marzo 2006, ha integrato il sistema di controllo interno con l'adozione di un modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del d.lgs. 231/2001. Il modello organizzativo è stato aggiornato con una nuova versione approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 23 marzo 2016, per tenere conto delle modifiche legislative nel tempo intervenute. Ha lo scopo di stabilire le procedure per le attività che comportano un rischio di reato, al fine di prevenire comportamenti illeciti da parte di amministratori, dipendenti, collaboratori e partner di affari. Il modello individua le attività ritenute critiche – nel cui ambito potrebbero verificarsi i reati previsti dal d.lgs. 231/2001 – e stabilisce un insieme di procedure idonee a impedire la realizzazione di atti illeciti. Il modello definisce inoltre un sistema sanzionatorio, prevedendo la costituzione di un Organismo di Vigilanza preposto al controllo del funzionamento e dell'osservanza dei protocolli di comportamento. L'Organismo di Vigilanza al 31 dicembre 2017 risulta composto da Mariateresa Salerno, Iole Anna Savini e Giovanna Galasso, nominate l'11 maggio 2015 dal Consiglio di Amministrazione per il triennio 2015/2017. Nel corso dell'esercizio l'Organismo di Vigilanza ha tenuto 11 incontri, durante i quali ha effettuato verifiche e monitoraggi nelle aree a rischio reato maggiormente sensibili, in ragione del Piano di attività predisposto. L'Organismo di Vigilanza ha infine svolto il consueto scambio informativo con l'Organo dirigente della Società, con il Collegio Sindacale e con la Società di Revisione. Per lo svolgimento delle sue funzioni l'Organismo di Vigilanza ha potuto disporre di un budget di spesa annuo di 10.000 euro, così come disposto dal Consiglio di Amministrazione.

### ***Società di Revisione legale dei conti***

Il 29 aprile 2014, su proposta motivata dell'organo di controllo, l'Assemblea ha conferito l'incarico per la revisione del bilancio di esercizio, del bilancio consolidato, nonché della revisione contabile limitata della relazione semestrale alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A., per nove esercizi a partire dal 2014, per un corrispettivo annuo di 82.000 euro.

### ***Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari***

Ai sensi dell'art.19 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione, previo parere obbligatorio del Collegio Sindacale, nomina il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari tra soggetti in possesso di diploma di laurea in discipline economiche o giuridiche e di un'esperienza almeno triennale maturata in posizione di adeguata responsabilità presso l'area amministrativa, finanziaria, del controllo di gestione o in analoghi settori. Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari deve inoltre possedere, pena decadenza dalla carica, i requisiti di onorabilità stabiliti per gli amministratori. L'11 maggio 2015 il Consiglio di Amministrazione, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, ha confermato Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Alessandro Ticozzi, dirigente della Società laureato in discipline economiche con una consolidata esperienza professionale nell'area amministrativa e finanziaria.

### ***Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi***

Il coordinamento tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi è garantito da un processo di condivisione delle attività e delle risultanze delle analisi condotte dai diversi soggetti preposti, riferite periodicamente al Consiglio di Amministrazione. Nel corso dell'esercizio il Comitato controllo e rischi si è riunito con cadenza regolare con il responsabile della funzione di internal audit, il Collegio Sindacale, il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e l'Organismo di Vigilanza.

### ***Interessi degli amministratori e operazioni con parti correlate***

Il 26 febbraio 2010 la Società ha stabilito una procedura in materia di operazioni con parti correlate, successivamente aggiornata a decorrere dall'1 dicembre 2010, sulla base di quanto disposto dal regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e come in seguito modificato con delibera n. 17389 del 23 giugno 2010 e altri aggiornamenti. La procedura individua come operazioni con parti correlate i trasferimenti di risorse, di servizi o obbligazioni fra la Società e parti correlate, indipendentemente dal fatto che sia stato pattuito un corrispettivo. La procedura definisce le operazioni con parti correlate di maggiore o minore rilevanza. Sono operazioni di maggiore rilevanza le operazioni con parti correlate in cui almeno uno degli indici di rilevanza, applicabili a seconda della specifica operazione, attualmente indicati al paragrafo 1.1. dell'allegato 3 al menzionato regolamento, risulti superiore alla soglia del 5%, ovvero alla soglia del 2,5% nei casi di cui al paragrafo 1.2 dello stesso allegato. Sono operazioni di minore rilevanza le operazioni di valore complessivo, per singola operazione, superiore a 200.000 euro ma diverse dalle operazioni di maggiore rilevanza. Le operazioni di maggiore rilevanza devono essere approvate dal Consiglio, con il parere motivato vincolante del comitato per le operazioni con parti correlate, identificato nel comitato controllo e rischi. Il Consiglio di Amministrazione della Società può approvare le operazioni di maggiore rilevanza anche in caso di parere negativo del comitato per le operazioni con parti correlate qualora, se consentito dallo Statuto della Società, l'Assemblea ordinaria dei soci della Società abbia previamente autorizzato il compimento dell'operazione; e l'operazione sia approvata dall'Assemblea con il voto favorevole della maggioranza dei soci non correlati che partecipano alla votazione, sempre che questi ultimi rappresentino almeno il 10% del capitale sociale con diritto di voto. In caso di operazioni con parti correlate di minore rilevanza, il comitato per le operazioni con parti correlate esprime, prima dell'approvazione da parte dell'organo societario competente, un parere motivato non vincolante sull'interesse della Società al compimento dell'operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni. La procedura individua, inoltre, i casi di esenzione dall'applicazione della procedura stessa, includendovi in particolare le operazioni ordinarie concluse a condizioni equivalenti a quelle di mercato o standard; le operazioni con o tra controllate e quelle con società collegate, a condizione

che nelle stesse non vi siano interessi significativi di altre parti correlate della Società; le operazioni di importo esiguo; i piani di compensi basati su strumenti finanziari approvati dall'Assemblea ai sensi dell'art. 114-bis del TUF; le deliberazioni, in materia di remunerazione degli amministratori e consiglieri investiti di particolari cariche nonché degli altri dirigenti con responsabilità strategiche, che soddisfino predeterminate condizioni. La procedura delinea quindi le delibere-quadro relative a una serie di operazioni omogenee con determinate categorie di parti correlate e i casi di urgenza, in attuazione della facoltà attribuita rispettivamente dall'art. 12 e dall'art. 13, comma 6, del regolamento CONSOB n. 17221. Per maggiori informazioni sulla procedura, si rimanda al sito della Società nella sezione *Corporate Governance* dove è disponibile il documento. Si precisa inoltre che ai sensi dell'art. 20 dello Statuto, gli amministratori che hanno un interesse, anche potenziale o indiretto, in un'operazione con parti correlate sono tenuti ad informare il Consiglio di Amministrazione e i sindaci, conformandosi a quanto prescritto dall'art. 2391 C.C. e dalle altre disposizioni di legge applicabili. Nel corso dell'esercizio, le operazioni tra la Società e le parti correlate sono state poste in essere a condizioni di mercato, prevalentemente con l'assistenza di esperti indipendenti e degli organi di controllo; gli amministratori, qualora portatori di un interesse per conto proprio o di terzi in una specifica operazione, hanno provveduto a informare il Consiglio di Amministrazione e ad astenersi dal voto. Le operazioni con parti correlate realizzate nell'esercizio 2017 sono dettagliate nelle Note esplicative al Bilancio consolidato e d'esercizio al 31 dicembre 2017, cui si rinvia.

## **Collegio Sindacale**

### ***Nomina dei sindaci***

Ai sensi dell'art. 27 dello Statuto, la nomina del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste depositate dai soci presso la sede sociale almeno 25 giorni prima della data dell'Assemblea di prima convocazione. Hanno diritto a presentare una lista i soci che, da soli o insieme ad altri, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale con diritto di voto nell'Assemblea ordinaria. Le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono includere candidati appartenenti ad entrambi i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato nella lista stessa almeno un terzo dei candidati alla carica di Sindaco effettivo e almeno un terzo dei candidati alla carica di Sindaco supplente (valori arrotondati per eccesso all'unità superiore). In occasione della nomina dell'attuale Collegio Sindacale in carica, tale quota era ridotta ad un quinto. Le liste devono essere messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet della Società e con le altre modalità previste dalla CONSOB con regolamento almeno 21 giorni prima dell'Assemblea. La titolarità della quota minima di partecipazione prevista per la presentazione delle liste è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso la Società, la relativa certificazione può essere prodotta anche successivamente al deposito purché entro il termine per la pubblicazione delle liste. Unitamente a ciascuna lista, devono essere depositati i curricula professionali dei candidati e le dichiarazioni di possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità e delle altre prerogative previste dalla legge, nonché di inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità. In particolare, per quanto concerne i requisiti di professionalità, in relazione a quanto previsto dall'art. 1, comma 2, lettere b) e c) del regolamento di cui al decreto 162 del Ministro della Giustizia del 30 marzo 2000, si considerano strettamente attinenti al business della Società le materie inerenti il settore dei servizi, anche finanziari, il diritto societario, l'economia aziendale, la scienza delle finanze, la statistica, nonché le materie inerenti le discipline giuridiche privatistiche, amministrative, economiche e quelle relative all'organizzazione aziendale. Non possono essere nominati sindaci e, se nominati, decadono dall'incarico, coloro che, a causa degli incarichi ricoperti presso altre società, eccedano i limiti al cumulo degli incarichi stabiliti dalla normativa legislativa e regolamentare vigente. L'art. 27 dello Statuto prevede inoltre che all'elezione dei membri del Collegio Sindacale si proceda come segue:

- dalla lista con il maggior numero di voti espressi dai soci sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due sindaci effettivi e un sindaco supplente;
- fra le restanti liste, non collegate in alcun modo, neppure indirettamente, con i soci che hanno presentato o votato la lista risultata prima per numero di voti, sono tratti dalla lista che ha riportato il maggior numero di voti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, un sindaco effettivo – cui spetta la presidenza del Collegio Sindacale – e un sindaco supplente.

Nel caso in cui più liste ottengano lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione da parte dell'intera Assemblea: risultano eletti i candidati della lista che ottiene la maggioranza semplice. Nel caso in cui sia presentata o votata una sola lista, tutti i sindaci, effettivi e supplenti, vengono tratti da tale lista.

Ai sensi dell'art. 27 dello Statuto, in caso di morte, di rinuncia o di decadenza di un sindaco, subentra il primo dei supplenti appartenente alla medesima lista del sindaco cessato.

L'Assemblea provvede alla nomina dei sindaci effettivi e/o supplenti necessari per l'integrazione del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2401 C.C. nel modo seguente:

- qualora si debba provvedere alla sostituzione dei sindaci eletti nella lista di maggioranza, la nomina del sindaco o dei sindaci, con l'eventuale indicazione del Presidente del Collegio (per il caso in cui non siano state presentate liste di minoranza), avviene con votazione a maggioranza, senza vincolo di lista;
- qualora invece occorra sostituire il sindaco effettivo e Presidente del Collegio designato dalla minoranza, l'Assemblea lo sostituirà con voto a maggioranza relativa, scegliendo tra gli eventuali ulteriori candidati indicati nella lista di cui faceva parte il sindaco da sostituire, che abbiano confermato, almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione, la propria candidatura, unitamente con le dichiarazioni relative all'inesistenza di cause di ineleggibilità o di incompatibilità, nonché all'esistenza e al possesso dei requisiti di onorabilità e di professionalità e degli altri requisiti soggettivi prescritti per la carica sotto la propria responsabilità.

## Sindaci

Il 29 aprile 2015 l'Assemblea degli azionisti ha nominato il Collegio Sindacale, che rimarrà in carica per il triennio 2015-2017. I sindaci effettivi risultati eletti dalla lista di maggioranza sono: Gigliola Adele Villa e Roberto Castoldi. Dalla lista di minoranza è stato eletto il sindaco Roberto Santagostino, nominato altresì Presidente del Collegio Sindacale ai sensi di legge. I due sindaci supplenti eletti sono: Ambrogio Brambilla, selezionato dalla lista di maggioranza, e Andrea Di Bartolomeo, nominato dalla lista di minoranza.

Di seguito si riportano la composizione e le specifiche del Collegio Sindacale aggiornate alla data del 31 dicembre 2017. I curricula dei sindaci sono a disposizione del pubblico sul sito internet della Società ([www.brioschi.it](http://www.brioschi.it)).

Componenti	Carica	In carica dal	Lista <sup>1</sup>	Indipendenti	% presenze <sup>2</sup>	Numero altri incarichi <sup>3</sup>	Società in cui sono ricoperti altri incarichi
Roberto Santagostino	Presidente	29/04/15	m	*	70%	10	AC Boilers Spa, Datalogic Spa, DeA Partecipazioni Spa, De Longhi Industrial Sa, Findomestic Banca Spa, Finpiemonte Spa, Procos Spa, Sace Fct Spa, Sofinter Spa
Gigliola Adele Villa	Sindaco effettivo	29/04/15	M	*	90%	1	Bastogi Spa
Roberto Castoldi	Sindaco effettivo	29/04/15	M	*	100%	1	Finalto Spa
Andrea Di Bartolomeo	Sindaco supplente	29/04/15	m	*			
Ambrogio Brambilla	Sindaco supplente	29/04/15	M	*			

<sup>1</sup> La M/m indica se il sindaco è stato eletto dalla lista votata dalla maggioranza (M) o dalla lista di minoranza (m).

<sup>2</sup> In questa colonna è indicata la percentuale di partecipazione dei sindaci alle riunioni del Collegio Sindacale.

<sup>3</sup> In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative, ovvero di rilevanti dimensioni.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha tenuto complessivamente 10 riunioni, della durata media di circa due ore, e ha partecipato con regolare frequenza alle sedute del Consiglio di Amministrazione che ha provveduto, con cadenza trimestrale, a dare completa informativa ai sindaci sull'attività svolta al fine di garantire un efficace svolgimento dei compiti propri del Collegio Sindacale. I sindaci hanno incontrato periodicamente, in particolare in occasione dell'esame del bilancio e della relazione semestrale, i responsabili della Società di Revisione, scambiando informazioni sui controlli effettuati. Hanno inoltre avuto la possibilità di incontrare i responsabili di funzione della Società, al fine di avere un'adeguata conoscenza del settore di attività del Gruppo, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione, nonché del quadro normativo e regolamentare di riferimento. Il Collegio Sindacale ha inoltre coordinato la propria attività con il responsabile della funzione di internal audit e il comitato controllo e rischi, con incontri regolari periodici. Il Collegio Sindacale ha verificato la sussistenza dei requisiti di indipendenza dei propri membri nella riunione del 13 luglio 2017, applicando tutti i criteri previsti dal Codice di Autodisciplina con riferimento all'indipendenza degli amministratori. Il Collegio Sindacale ha inoltre vigilato sull'indipendenza della Società di Revisione, verificando tanto il rispetto delle disposizioni normative in materia, quanto la natura e l'entità dei servizi diversi dalla revisione legale dei conti prestatati dalla stessa Società di Revisione a Brioschi ed alle società dalla stessa controllate. Si precisa inoltre che il sindaco, che per conto proprio o di terzi abbia un

interesse in una determinata operazione della Società, è tenuto ad informare tempestivamente ed in modo esauriente gli altri sindaci e il Presidente del Consiglio di Amministrazione circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

## **Rapporti con gli azionisti**

La Società desidera mantenere un dialogo costante con i soci e con gli investitori, periodicamente anche tramite incontri con esponenti della comunità finanziaria, nel pieno rispetto della normativa vigente, dotandosi di strutture aziendali dedicate, con personale e mezzi organizzativi adeguati. A tal fine il Consiglio di Amministrazione ha nominato un Investor Relator nella persona di Sergio Barilaro, provvedendo ad istituire un'apposita struttura e una sezione dedicata del sito internet della Società ([www.brioschi.it](http://www.brioschi.it)). Sul sito della Società ciascun azionista ed investitore può facilmente reperire ogni documento utile pubblicato dalla Società, sia di natura contabile, sia relativo al sistema di Corporate Governance.

## **Assemblee**

Ai sensi dell'art. 11 e successivi dello Statuto, possono intervenire in Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto per i quali, nei termini delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, sia pervenuta alla Società la comunicazione dell'intermediario autorizzato attestante la loro legittimazione. I soggetti a cui spetta il diritto di voto possono farsi rappresentare in Assemblea mediante delega scritta, ovvero conferita in via elettronica tramite la sezione del sito internet della Società ([www.brioschi.it](http://www.brioschi.it)), secondo le modalità indicate nell'avviso di convocazione. Le modalità di funzionamento dell'Assemblea sono stabilite da apposito regolamento, approvato dall'Assemblea ordinaria il 27 aprile 2001. Tale regolamento è finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle Assemblee ordinarie e straordinarie, disciplinandone le fasi di costituzione, discussione, votazione e chiusura lavori. Nel rispetto del fondamentale diritto di ciascun socio di domandare chiarimenti e di esprimere la propria opinione, l'art. 6 del regolamento prevede che i legittimati all'esercizio del diritto di voto e il rappresentante comune degli azionisti di risparmio e degli obbligazionisti possano chiedere la parola sugli argomenti posti all'ordine del giorno una sola volta, facendo osservazioni, chiedendo informazioni e formulando eventualmente proposte. Ai sensi della normativa vigente e secondo quanto disposto dall'art. 11 dello Statuto, i soci che rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere entro dieci giorni dalla pubblicazione dell'avviso di convocazione, ovvero entro cinque per le Assemblee previste dagli articoli 2446, 2447 e 2487 C.C., l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti. Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione ha riferito in Assemblea sull'attività svolta e programmata e si è adoperato per assicurare ai soci un'adeguata informativa circa gli elementi necessari perché essi potessero assumere, con ogni cognizione di causa, le decisioni di competenza assembleare. Al fine di apportare un utile contributo alla discussione assembleare, alla seduta del 28 aprile 2017 hanno partecipato la quasi totalità dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

Si segnala che, alla data della Relazione, non si sono verificate variazioni significative nella capitalizzazione di mercato delle azioni di Brioschi o nella composizione della sua compagine sociale, tali da rendere necessario proporre all'Assemblea di adottare modifiche statutarie in relazione alle percentuali stabilite per l'esercizio delle prerogative poste a tutela delle minoranze.

## **Ulteriori pratiche di governo societario**

La Società non adotta pratiche di governo societario ulteriori a quelle previste dalle norme legislative o regolamentari e descritte nella presente Relazione.

## **Cambiamenti dalla chiusura dell'esercizio di riferimento**

Dalla chiusura dell'esercizio 2017 – e fino alla data della Relazione – non si sono verificati cambiamenti nella struttura di Corporate Governance della Società.

## RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Dopo un lungo periodo di incertezza iniziato con la crisi dei mercati finanziari nel 2008, il settore immobiliare ha mostrato nel corso dell'anno alcuni importanti segnali di ripresa.

Nel mese di giugno è stata perfezionata la cessione dell'edificio "U16" a Milanofiori Nord, i cui proventi hanno permesso, tra l'altro, il rimborso delle posizioni finanziarie scadute per complessivi 4,4 milioni di euro. Contestualmente sono state avviate le trattative con un primario investitore internazionale per la cessione dell'intero complesso immobiliare di via Darwin a Milano di proprietà della Capogruppo, attività perfezionatesi con la sottoscrizione di un accordo preliminare di vendita nel mese di dicembre 2017 e con il successivo rogito nel mese di marzo 2018. I proventi della cessione consentono di ridurre l'esposizione nei confronti del sistema creditizio di circa 49 milioni di euro, con conseguenti benefici economici derivanti dal contenimento degli oneri finanziari, e permetteranno inoltre di fare fronte agli impegni finanziari futuri di medio periodo. Gli effetti economici, positivi per circa 37 milioni di euro al lordo dei relativi effetti fiscali, saranno riflessi nei dati consolidati del primo trimestre 2018.

Da un punto di vista economico il margine operativo lordo al netto delle componenti non ricorrenti, influenzato dalla cessione dell'edificio "U16" per 0,6 milioni di euro, è positivo di 5,8 milioni di euro, leggermente inferiore al 2016 (6,2 milioni di euro), che includeva circa 1 milione di euro di margini operativi derivanti dalle cessioni di due immobili patrimonio. Il margine operativo netto è negativo di 1 milione di euro (negativo di 1,3 milioni di euro nel 2016) principalmente per effetto di svalutazioni di beni immobiliari (0,8 milioni di euro).

La gestione finanziaria ha registrato un risultato complessivo negativo di 9,1 milioni di euro, sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente. Al contenimento degli interessi passivi (riduzione di 0,5 milioni di euro) realizzato per effetto della riduzione dell'esposizione bancaria e dell'andamento dei tassi di interesse si è contrapposta la rilevazione di maggiori oneri derivanti dalla valutazione dei crediti *non-performing*.

La gestione delle partecipazioni è negativa di 1,8 milioni di euro (0,2 milioni di euro nel 2016) principalmente in ragione della svalutazione dell'investimento nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

Il risultato dell'esercizio, negativo di 8,5 milioni di euro rispetto a 10,4 milioni di euro al 31 dicembre 2016, riflette inoltre proventi di natura non ricorrente per 0,7 milioni di euro, principalmente riconducibili ad un accordo transattivo con un fornitore, e un saldo positivo della gestione tributaria di 2,8 milioni di euro originato dalla contabilizzazione dei benefici fiscali attesi derivanti dal previsto utilizzo delle perdite fiscali del Gruppo a scomputo degli imponibili fiscali futuri originati dalla cessione del complesso di via Darwin a Milano.

La valutazione degli strumenti derivati di copertura ha permesso di contabilizzare direttamente nel patrimonio netto utili per circa 2,3 milioni di euro, rispetto a 0,1 milioni di euro al 31 dicembre 2016.

Il risultato complessivo di pertinenza del Gruppo è dunque negativo di 6,2 milioni di euro rispetto a 10,2 milioni di euro al 31 dicembre 2016.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2017 ammonta a 91,6 milioni di euro rispetto a 97,7 milioni di euro al 31 dicembre 2016. La riduzione è attribuibile alla perdita complessiva dell'esercizio.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017 è pari a 200,7 milioni di euro rispetto a 218,5 milioni di euro al 31 dicembre 2016. Il miglioramento è principalmente attribuibile ai flussi di cassa della gestione operativa e di investimento (pari a complessivi 17,2 milioni di euro), positivamente influenzati rispettivamente dalla cessione dell'immobile "U16" per 5,9 milioni di euro e dall'acconto incassato in sede di preliminare di vendita del complesso di via Darwin per 10 milioni di euro.

Il rimborso integrale delle posizioni scadute nei confronti del sistema bancario, avvenuto nel mese di giugno, ha inoltre permesso di considerare nuovamente efficaci le scadenze contrattuali originarie derivanti dai singoli accordi di finanziamento (contratti di finanziamento originari e successiva convenzione bancaria), motivo per cui la posizione finanziaria netta a breve si riduce da 127,1 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a 45,8 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

Il patrimonio immobiliare consolidato al 31 dicembre 2017 ammonta a 271 milioni di euro rispetto a 286 milioni di euro al 31 dicembre 2016.

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti CBRE e YARD, il valore di mercato di tale patrimonio, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 359 milioni di euro, rispetto ad un valore di 371 milioni di euro al 31 dicembre 2016, principalmente come conseguenza delle cessioni immobiliari dell'esercizio.

Nel seguito si riportano i principali elementi del Conto economico consolidato riclassificato e della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata.

Il Conto economico consolidato riclassificato evidenzia le componenti di ricavo e costo e i relativi margini economici al netto delle componenti di natura non ricorrente presentate in apposita riga separata.



## Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2017	31 dic 2016
Ricavi da cessioni immobili merce	11.196	8.813
Ricavi da affitti	14.095	13.869
Ricavi per servizi e altri ricavi	3.066	4.036
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>28.357</b>	<b>26.718</b>
Costo degli immobili venduti	(10.356)	(8.331)
Costi per servizi	(5.809)	(5.544)
Costi del personale	(2.809)	(2.967)
Altri costi operativi	(3.569)	(3.649)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>5.814</b>	<b>6.227</b>
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(6.847)	(7.483)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(1.033)</b>	<b>(1.256)</b>
Risultato da partecipazioni	(1.798)	(238)
Risultato della gestione finanziaria	(9.082)	(9.037)
Proventi/oneri "non ricorrenti"	655	400
Imposte	2.801	(222)
<b>Utile / (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>(8.457)</b>	<b>(10.353)</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	2.338	115
<b>Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio</b>	<b>(6.119)</b>	<b>(10.238)</b>
di cui di pertinenza del Gruppo	(6.206)	(10.239)

\* Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2017	31 dic 2016
Immobili, impianti e macchinari	5.974	6.287
Investimenti immobiliari	132.446	193.263
Partecipazioni	41.877	42.448
Rimanenze	76.021	86.489
Altre attività correnti e non correnti	32.270	29.473
(Altre passività correnti e non correnti)	(53.654)	(41.799)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	57.442	0
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>292.376</b>	<b>316.161</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>90.070</b>	<b>96.276</b>
Capitale e riserve di terzi	1.557	1.410
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>91.627</b>	<b>97.686</b>
(Disponibilità liquide)	(11.291)	(3.413)
Debiti verso banche	53.801	128.222
Debiti da leasing finanziari	3.300	2.302
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>45.810</b>	<b>127.111</b>
Debiti verso banche	103.377	34.767
Debiti da leasing finanziari	40.659	43.804
Altre passività finanziarie	10.903	12.793
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>154.939</b>	<b>91.364</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>200.749</b>	<b>218.475</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>292.376</b>	<b>316.161</b>

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

INDICATORE	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Rapporto di indebitamento	2,19	2,24

Il rapporto di indebitamento è determinato come rapporto tra la posizione finanziaria netta complessiva e il patrimonio netto consolidato inclusivo del capitale e riserve di pertinenza delle minoranze. Il valore dell'indicatore rispetto all'esercizio precedente riflette il miglioramento della posizione finanziaria netta.

INDICATORE	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Posizione finanziaria netta / Capitale investito netto	0,69	0,69

Le definizioni di posizione finanziaria netta e capitale investito netto utilizzate ai fini della determinazione dell'indice in oggetto sono desumibili dal prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata sopra riportato.

<b>INDICATORE</b>	<b>31 dic. 2017</b>	<b>31 dic. 2016</b>
Indice di copertura del Capitale Investito Netto con fonti durevoli	0,84	0,60

L'indice di copertura del capitale investito netto con fonti durevoli è determinato come rapporto tra la somma di mezzi propri e posizione finanziaria netta a medio lungo termine ed il capitale investito netto, come desumibili dal prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata. L'andamento dell'indice è diretta conseguenza del valore della posizione finanziaria netta a medio lungo termine, passata da 91 milioni di euro a 155 milioni di euro, grazie alla definizione, avvenuta nel mese di giugno 2017, delle posizioni scadute al 31 dicembre 2016. Per maggiori informazioni si veda il paragrafo "Rischio di liquidità".

<b>INDICATORE</b>	<b>31 dic. 2017</b>	<b>31 dic. 2016</b>
Loan To Value (LTV)	56%	59%

L'indice *Loan To Value* è determinato come rapporto tra la posizione finanziaria netta alla data di riferimento ed il *fair value* del patrimonio immobiliare. L'evoluzione dell'indicatore è principalmente riconducibile al miglioramento della posizione finanziaria netta.

<b>INDICATORE</b>	<b>31 dic. 2017</b>	<b>31 dic. 2016</b>
Net Asset Value (NAV – milioni di euro)	160	166
Net Asset Value per azione (NAV – euro)	0,20	0,21

L'indice Net Asset Value è determinato rettificando il patrimonio netto consolidato in ragione del valore equo del portafoglio immobiliare e degli strumenti finanziari. Nella valutazione al valore equo dei debiti finanziari, si è considerata esclusivamente la variabilità dei tassi di interesse e non anche quella degli spread sui debiti in essere. Nel calcolo vengono inoltre considerati gli effetti fiscali applicabili; con riferimento al patrimonio immobiliare, i beni in rimanenza (inclusi i beni immobilizzati destinati alla vendita) hanno scontato le aliquote fiscali massime applicabili, mentre i beni immobilizzati un'aliquota media determinata forfettariamente al 20%, in linea con la prassi comunemente accettata.

L'indice Net Asset Value per azione è stato calcolato come rapporto tra il Net Asset Value come sopra definito ed il numero puntuale di azioni ordinarie emesse alla data di bilancio.

La contrazione nel valore degli indicatori in oggetto è principalmente attribuibile al risultato economico complessivo dell'esercizio.

<b>INDICATORE</b>	<b>31 dic. 2017</b>	<b>31 dic. 2016</b>
Redditività operativa delle vendite	20,5%	23,3%

L'indice in oggetto è determinato come rapporto tra il Margine operativo lordo ed i Ricavi delle vendite e altri ricavi, come definiti nel conto economico consolidato riclassificato.

## **Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti**

### *Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia*

L'andamento economico, patrimoniale e finanziario del Gruppo non può essere disgiunto dalla situazione macroeconomica che ne influenza scelte e risultati. L'andamento del prodotto interno lordo, unitamente alle condizioni generali di accesso al mercato del credito, hanno un impatto diretto sulla capacità di spesa dei consumatori, delle imprese e delle istituzioni con cui Brioschi si relaziona.

A partire dal 2008, la situazione di crisi dei mercati finanziari e i suoi effetti sul mercato della liquidità si sono tradotti in un progressivo rallentamento dell'economia reale, con importanti ripercussioni sulle attività di sviluppo imprenditoriale, di cui il Gruppo si occupa.

Nel corso del 2017 si è peraltro registrato un miglioramento delle condizioni generali dell'economia globale, sebbene permanga una generale debolezza di fondo dell'inflazione. Nell'area dell'euro si è rafforzata la crescita e sembrano del tutto rientrate le aspettative di deflazione; l'inflazione rimane bassa frenata dalla crescita salariale ancora moderata in molte economie dell'area. In Italia si registra un trend favorevole, confermato da una accelerazione della spesa per investimenti nella seconda parte dell'anno, sebbene ancora inferiore alla media europea. Le proiezioni indicano una prosecuzione della crescita nel triennio 2018-2020, trainata principalmente dalla domanda interna, unitamente a una moderata ripresa dell'inflazione<sup>1</sup>. Questo scenario presuppone ovviamente il sostegno di politiche economiche espansive, condizioni finanziarie accomodanti, con un aggiustamento graduale dei tassi di interesse, condizioni ordinate sui mercati dei titoli di stato e criteri di offerta del credito relativamente distesi.

Tra i rischi che gravano su questo scenario restano rilevanti quelli che provengono dal contesto internazionale e dall'andamento dei mercati finanziari. Inasprimenti delle tensioni globali o una maggiore incertezza circa le politiche economiche nelle diverse aree potrebbero tradursi in aumenti della volatilità dei mercati finanziari e dei premi per il rischio, ripercuotendosi negativamente sull'economia dell'area dell'euro.

Tra i rischi di origine interna, rispetto agli ultimi scenari previsivi, si sono ridotti quelli connessi con la debolezza del sistema creditizio e con un possibile acuirsi dell'incertezza di famiglie e imprese sull'intensità della ripresa in atto. Il quadro qui delineato dipende però dal proseguimento di politiche economiche in grado, da un lato, di favorire la crescita dell'economia nel lungo termine, sostenendo le scelte di investimento e di consumo e, dall'altro, di assicurare credibilità al percorso di riduzione del debito pubblico, sfruttando il momento favorevole dell'economia globale. In tale senso, anche con riferimento alle recenti elezioni, il mantenimento di un certo grado di stabilità politica è condizione fondamentale per la prosecuzione di un processo virtuoso e il conseguente raggiungimento degli obiettivi prefissati.

---

<sup>1</sup> Bollettino Economico Banca d'Italia, gennaio 2018.

### Rischi connessi al mercato di riferimento del Gruppo

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

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

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

Dopo alcuni deboli e talvolta contrastanti segnali di miglioramento registrati nel precedente esercizio, nel corso del 2017 il settore immobiliare sembra essere definitivamente entrato nel ciclo di ripresa. Nel corso dell'esercizio si è registrato un aumento significativo del volume complessivo degli investimenti immobiliari e alcuni parametri di mercato (canoni di locazione, rendimenti netti) hanno evidenziato andamenti positivi. Gli uffici si confermano come l'*asset class* più interessante per gli investitori, seguiti dall'*high street*. Per quanto riguarda il comparto residenziale si è registrato invece un rallentamento della ripresa con l'eccezione delle grandi città dove i livelli delle compravendite sono abbastanza vicini ai livelli pre-crisi. La tassazione dei beni immobiliari rimane inoltre alta e le condizioni di accesso al credito da parte delle imprese non garantiscono ancora le condizioni per una ripresa stabile delle operazioni di sviluppo (che costituiscono peraltro il *core business* di Brioschi), elementi essenziali per dare stabilità e consolidare il ciclo di ripresa.

### Rischi connessi all'attività specifica

*Rischi connessi alla concessione di appalti* - Il Gruppo Brioschi nello sviluppo delle proprie iniziative di natura immobiliare si avvale di società di costruzioni i cui rapporti vengono regolati a mezzo di specifici contratti di appalto. Nonostante il Gruppo Brioschi si avvalga di primarie società di costruzioni e i contratti di appalto prevedano la possibilità di rivalsa sull'appaltatore nell'eventualità di contestazioni del cliente finale (acquirente o conduttore dell'immobile), non può escludersi che tali società di costruzioni non adempiano puntualmente ai propri obblighi esponendo le società del Gruppo Brioschi al rischio di richieste di natura indennitaria o risarcitoria (ivi incluse eventuali penali e/o escussione di garanzie) da parte del cliente finale, con potenziali riflessi sull'attività operativa e finanziaria del Gruppo Brioschi.

*Rischi connessi all'evoluzione normativa e regolamentare* - Le attività immobiliari in cui opera il Gruppo Brioschi sono soggette alla normativa in materia di edilizia, urbanistica e ambientale nonché alla normativa applicabile in materia di locazioni, appalti e rapporti con la pubblica amministrazione.

Eventuali mutamenti nel quadro normativo e regolamentare esistente potrebbero comportare la necessità di un incremento degli investimenti e/o un aggravio dei costi con conseguenti effetti negativi sui risultati operativi e sulle condizioni finanziarie del Gruppo. Inoltre eventuali mutamenti della normativa in materia di urbanistica potrebbero ridurre la capacità del Gruppo Brioschi di sviluppare e realizzare nuovi progetti immobiliari nelle aree di proprietà.

### Rischi di natura finanziaria

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

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

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

*Rischio di liquidità* – Nel corso dell'esercizio il Gruppo ha continuato l'operatività in linea con le previsioni aziendali. I flussi di cassa derivanti dall'attività operativa hanno permesso di rimborsare le posizioni pregresse scadute al 31 dicembre 2016. Nel corso del mese di giugno, grazie ai proventi derivanti dalla cessione dell'edificio "U16" a Milanofiori Nord, sono stati infatti integralmente rimborsati gli scaduti di natura finanziaria per complessivi 4,4 milioni di euro. Il pagamento integrale delle posizioni scadute nei confronti del sistema bancario, ha permesso di considerare nuovamente efficaci le scadenze contrattuali originarie derivanti dai singoli accordi di finanziamento (contratti di finanziamento originari e successiva convenzione bancaria), motivo per cui la posizione finanziaria netta a breve si è ridotta da 127,1 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a 45,8 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

Sempre nel corso del secondo trimestre dell'anno, completata la commercializzazione degli ultimi spazi liberi, sono state avviate le trattative per la cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano, il cui perfezionamento era inizialmente atteso entro la fine del 2017. Il posticipo del rogito al primo trimestre del 2018, e dei relativi flussi di cassa, ha comportato di richiedere alle controparti della Convenzione bancaria di Brioschi e alcune controllate un posticipo del pagamento degli importi in scadenza il 31 dicembre 2017 pari a complessivi 5,6 milioni di euro.

Il perfezionamento della vendita, avvenuto il 20 marzo 2018 con un incasso di circa 97 milioni di euro, di cui 10 milioni di euro già incassati a titolo di acconto, consente dunque:

- il rimborso integrale dei debiti ipotecari a titolo di capitale e interessi a valere sul complesso di via Darwin per complessivi 44,1 milioni di euro (inclusivi di 0,8 milioni di euro in scadenza al 31 dicembre 2017 il cui pagamento è stato posticipato);
- il rimborso delle residue rate in scadenza al 31 dicembre 2017 pari a 4,8 milioni di euro il cui pagamento è stato posticipato di concerto con il sistema bancario;
- lo svincolo della liquidità derivante dall'acconto di 10 milioni di euro corrisposto alla Capogruppo in sede di sottoscrizione del contratto preliminare di vendita del complesso di via Darwin il 15 dicembre 2017.

Con il rimborso delle rate in scadenza al 31 dicembre 2017 la Convenzione bancaria sottoscritta da Brioschi e alcune società controllate il 18 aprile 2014 è giunta a scadenza nel rispetto degli accordi tra le parti. Alla data della presente relazione non si evidenzia dunque alcuna posizione di natura finanziaria scaduta e/o in attesa di definizione in capo al Gruppo.

Da un punto di vista operativo stanno proseguendo, seppur con significativi rallentamenti rispetto alle previsioni, le attività di ricomercializzazione del Retail Park

di Milanofiori Nord, i cui benefici erano originariamente previsti a partire dal presente esercizio.

I piani aziendali ex art. 67 L.F., prodromici alla sottoscrizione delle convenzioni bancarie, sono terminati il 31 dicembre 2017. Complessivamente i dati a consuntivo, rispetto a quanto previsto, hanno evidenziato alcuni scostamenti, principalmente riferibili a vendite di immobili, minori ricavi da locazione in ragione dell'allungamento dei tempi di affitto e/o ricommercializzazione degli spazi oltre a minori riduzioni di costi. Con la cessione del complesso immobiliare di via Darwin, avvenuta nel mese di marzo 2018, tali scostamenti sono stati ampiamente compensati.

Proseguono infine le attività volte alla normalizzazione dello scaduto di natura non finanziaria che si riduce da 9,1 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a 8,3 milioni di euro al 31 dicembre 2017, principalmente per effetto di un accordo transattivo con un fornitore che ha riguardato, tra gli altri, debiti in contestazione per 0,6 milioni di euro e della definizione di alcuni debiti tributari. Peraltro, le attuali disponibilità di cassa consentiranno una importante accelerazione del processo di definizione delle posizioni pregresse.

Pertanto, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti alla data della presente relazione, di quelli attesi per i prossimi anni nonché delle attuali disponibilità liquide, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società e del Gruppo.

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

Con riferimento al contratto di finanziamento della controllata Milanofiori 2000, sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità di tasso di interesse a valere su una porzione della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2017 di 31,6 milioni di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti (3,45% alla data di bilancio) lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,15%.

Milanofiori 2000 detiene un ulteriore contratto di Fix Payer Swap Step-up a valere su un valore nozionale al 31 dicembre 2017 pari a 28,2 milioni di euro e tasso di interesse massimo sullo strumento derivato fissato al 4,10% (3,35% alla data di bilancio), a copertura del rischio di variabilità di tasso su circa il 70% del debito finanziario in essere derivante dalla vendita e retro locazione delle piccole e medie superfici commerciali, paracommerciali e ricettive dell'area D4 di Milanofiori (c.d. "Lotto Piazza").

Pertanto, alla data del 31 dicembre 2017, non risultano coperti dal rischio di variabilità dei tassi di interesse debiti finanziari a lungo termine iscritti in bilancio al 31 dicembre 2017 per complessivi 84,3 milioni di euro.

*Rischio di credito* - Il rischio di credito del Gruppo è principalmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per affitti e locazioni, prestazioni di servizi e all'ammontare delle acquisizioni di crediti non performing, comunque garantite da ipoteche su immobili. Per questi ultimi si vedano le specifiche sezioni delle note esplicative al bilancio.



## **Fatti di rilievo delle società del Gruppo e risultato d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa**

### **Brioschi Sviluppo Immobiliare**

#### Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016

Il 28 aprile 2017 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016, deliberando di riportare a nuovo la perdita di esercizio di 4.451.016 euro.

#### Cessione del complesso immobiliare delimitato dalle vie Darwin, Segantini, Borsi e Pichi a Milano ("Complesso immobiliare di via Darwin")

Il 15 dicembre 2017 Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. ("Brioschi"), Bastogi S.p.A. ("Bastogi") e Antirion SGR, società di gestione del fondo Megatrends Italia (un fondo interamente sottoscritto dall'European Cities Fund di TH Real Estate, divisione di Nuveen, società di investimenti di TIAA) (il "Fondo"), hanno sottoscritto un contratto preliminare di compravendita mediante il quale Brioschi e Camabo s.r.l. (società controllata da Bastogi, che detiene indirettamente il 51% del capitale sociale, mentre il 49% fa capo a Brioschi) hanno promesso in vendita al Fondo il Complesso immobiliare di via Darwin, costituito da 15 edifici e 273 posti auto.

Gli immobili si sviluppano su oltre 29.000 mq di superficie e sono locati a primari operatori tra i quali Nuova Accademia (NABA e Domus Academy), Starcom Italia, Zenith Italy, Casa.it, Ideal Standard, Doveconviene, H-Farm.

Gli accordi preliminari erano sottoposti alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione riconosciuto ad un *tenant* su alcuni immobili facenti parte del complesso; diritto di prelazione che non è stato esercitato entro i termini previsti e pertanto il 20 marzo 2018 la cessione ha potuto perfezionarsi con la stipula del rogito definitivo.

Il corrispettivo contrattuale, pari a complessivi 102 milioni di euro, si riferisce per circa 98,8 milioni di euro agli immobili ceduti da Brioschi e per circa 3,2 milioni di euro all'unico immobile ceduto da Camabo. Il corrispettivo di Brioschi include componenti variabili, che verranno consuntivate successivamente al rogito, per complessivi 2,3 milioni di euro. Gli effetti economici di Brioschi, stimati alla data di *closing*, sono pari a circa 37 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

Da un punto di vista finanziario i proventi derivanti dalla cessione permettono il rimborso sia dei debiti ipotecari a valere sul complesso immobiliare (44,1 milioni di euro al 31 dicembre 2017) che quello delle rate della Convenzione bancaria sottoscritta da Brioschi e alcune controllate il 18 aprile 2014 in scadenza al 31 dicembre 2017 (4,8 milioni di euro); per maggiori informazioni si veda il paragrafo "Rischio di liquidità".

Brioschi si è resa garante anche dell'adempimento degli obblighi contrattuali e di indennizzo da parte di Camabo (che ha a sua volta interamente controgarantito Brioschi) per l'immobile di proprietà di Camabo.

## Risultati dell'esercizio

Il bilancio d'esercizio della società evidenzia ricavi delle vendite e altri ricavi complessivamente in aumento di circa 0,3 milioni di euro (6,8 milioni di euro rispetto a 6,5 milioni di euro nel 2016). Il miglioramento è principalmente attribuibile agli affitti di via Darwin realizzati a seguito del completamento della commercializzazione degli spazi locati mentre lo scorso esercizio era influenzato dalla cessione di un immobile a uso commerciale a Monza che aveva originato una plusvalenza da cessione di 0,9 milioni di euro. Il margine operativo lordo si riduce da 1,8 milioni di euro a 1,6 milioni di euro principalmente in ragione di maggiori costi per servizi sostenuti in relazione al complesso immobiliare di via Darwin. Il margine operativo netto, negativo di 0,4 milioni di euro rispetto a 0,2 milioni di euro al 31 dicembre 2016, mostra il medesimo andamento.

La gestione delle partecipazioni è negativa di 3,4 milioni di euro principalmente per effetto delle svalutazioni di partecipazioni mentre il precedente esercizio (negativa di 1,3 milioni di euro) rifletteva svalutazioni di partecipazioni per 4,3 milioni di euro al netto di dividendi dalla controllata Milanofiori 2000 per 3 milioni di euro.

La gestione finanziaria registra un passivo di 3,8 milioni di euro rispetto a 3,4 milioni di euro al 31 dicembre 2016. Il peggioramento è principalmente attribuibile alla valutazione dei titoli di cartolarizzazione Initium, giunti peraltro a scadenza nel mese di gennaio 2018.

Le imposte sono positive di 2,4 milioni di euro (0,1 milioni di euro nel 2016) in ragione della contabilizzazione dei benefici fiscali attesi derivanti dal previsto utilizzo delle perdite fiscali pregresse a scomputo degli imponibili futuri originati dalla cessione del complesso di via Darwin a Milano.

Il risultato complessivo dell'esercizio è dunque negativo di 5,2 milioni di euro rispetto a 4,5 milioni di euro nel 2016.

Da un punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto al 31 dicembre 2017 è pari a 108 milioni di euro, rispetto a 113 milioni di euro al 31 dicembre 2016. La variazione è conseguenza del risultato complessivo dell'esercizio.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017 è pari a 93 milioni di euro rispetto a 105 milioni di euro al 31 dicembre 2016. Il miglioramento è principalmente attribuibile all'acconto di 10 milioni di euro incassato in sede di preliminare di vendita del complesso di via Darwin e vincolato fino alla data del closing definitivo.

Il rimborso integrale delle posizioni scadute nei confronti del sistema bancario, avvenuto nel mese di giugno, ha inoltre permesso di considerare nuovamente efficaci le scadenze contrattuali originarie derivanti dai singoli accordi di finanziamento (contratti di finanziamento originari e successiva convenzione bancaria), motivo per cui la posizione finanziaria netta a breve si riduce da 104,3 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a 39,7 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

Si riportano nel seguito i prospetti di conto economico riclassificato e della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata predisposti sulla base del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 a cui si fa rinvio.

Il Conto economico riclassificato evidenzia le componenti di ricavo e costo e i relativi margini economici al netto delle componenti di natura non ricorrente presentate in apposita riga separata.

## Conto economico riclassificato di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2017	31 dic 2016
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>6.844</b>	<b>6.539</b>
Costi per servizi	(2.647)	(2.030)
Costi del personale	(1.505)	(1.612)
Altri costi operativi	(1.093)	(1.088)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>1.599</b>	<b>1.809</b>
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(1.981)	(2.049)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(382)</b>	<b>(240)</b>
Risultato da gestione delle partecipazioni	(3.390)	(1.331)
Risultato della gestione finanziaria	(3.836)	(3.418)
Proventi/oneri "non ricorrenti"	0	400
Imposte	2.419	138
<b>Utile / (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>(5.189)</b>	<b>(4.451)</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	3	(8)
<b>Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio</b>	<b>(5.186)</b>	<b>(4.459)</b>

\* Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

## Situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2017	31 dic 2016
Immobili, impianti e macchinari	133	161
Investimenti immobiliari	8.329	65.372
Partecipazioni	125.612	126.776
Rimanenze	6.652	6.768
Altre attività correnti e non correnti	27.259	30.010
(Altre passività correnti e non correnti)	(24.479)	(11.196)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	57.442	0
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>200.948</b>	<b>217.891</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>107.917</b>	<b>113.104</b>
(Disponibilità liquide)	(10.783)	(1.938)
Debiti verso banche	50.481	106.245
Debiti da leasing finanziari	46	33
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>39.744</b>	<b>104.340</b>
Debiti verso banche	53.218	356
Debiti da leasing finanziari	69	91
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>53.287</b>	<b>447</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>93.031</b>	<b>104.787</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>200.948</b>	<b>217.891</b>

**Raccordo tra il patrimonio netto ed il risultato d'esercizio evidenziati nei prospetti contabili della Capogruppo ed il patrimonio netto ed il risultato consolidato**

	Valori espressi in migliaia di euro	
	Risultato d'esercizio	Patrimonio Netto
<b>Bilancio separato della Controllante</b>	<b>(5.189)</b>	<b>107.917</b>
<b>Eliminazione del valore delle partecipazioni consolidate:</b>		
- Differenza tra valore di carico delle partecipazioni e valore pro quota del patrimonio netto contabile		(17.744)
- Risultati pro quota conseguiti dalle società consolidate al netto delle svalutazioni delle partecipazioni	(3.718)	
- Maggiori valori attribuiti all'attivo delle partecipate al netto dei relativi effetti fiscali	(6)	4.016
<b>Valutazione delle partecipazioni non consolidate con il metodo del Patrimonio netto</b>	<b>(240)</b>	<b>(3.978)</b>
<b>Eliminazione di utili infragruppo al netto del relativo effetto fiscale e della quota di terzi</b>	<b>4</b>	<b>(2.756)</b>
<b>Altre</b>	<b>605</b>	<b>2.615</b>
<b>Bilancio consolidato di Gruppo (quota attribuibile al Gruppo)</b>	<b>(8.544)</b>	<b>90.070</b>

## Principali società del Gruppo

Sono di seguito illustrati i fatti di rilievo relativi alle principali società del Gruppo.

### Milanofiori 2000 – Progetto Milanofiori Nord

La società è co-proprietaria, con la consociata Milanofiori Sviluppo srl, di un'area di originari 360.000 mq al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase avanzata di realizzazione il progetto Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 mq di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria, commerciale e residenziale. Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 161.600 mq circa.

Nel corso dell'esercizio è stato ceduto l'immobile a uso uffici di circa 1.800 mq denominato "U16". E' inoltre proseguita, seppur con rallentamenti rispetto alle previsioni, la commercializzazione della residenza libera ("R1") per cui, alla data della presente relazione, sono stati oggetto di commercializzazione circa 13.350 mq di slp rispetto ai totali 15.080 mq di slp realizzati.

L'area commerciale del comparto di Milanofiori Nord è locata a noti marchi della grande distribuzione commerciale, che si affiancano a Virgin Active per la gestione del centro fitness, UCI Cinemas per il cinema multisala e H2C per l'albergo nella piazza del complesso. L'area commerciale dedicata alle grandi superfici di vendita è, seppur con significativi rallentamenti rispetto alle previsioni originarie, in corso di ricommercializzazione.

Per quanto riguarda la ristorazione, oltre agli spazi già locati nella piazza commerciale a primari operatori del settore, è presente nel comparto un punto di ristorazione Mc Drive inaugurato nel gennaio 2012.

Riportiamo nel seguito i principali eventi che hanno interessato la società nel corso del 2017:

#### Sottoscrizione di una convenzione con il Comune di Assago per la gestione dei parcheggi di Milanofiori Nord

Il 5 giugno 2017 Milanofiori 2000 ha sottoscritto con il Comune di Assago una convenzione per la gestione dei parcheggi pubblici (in struttura) e di quelli asserviti ad uso pubblico (a raso) nell'area di Milanofiori Nord per circa 3.000 posti auto complessivi.

La convenzione affida a Milanofiori 2000 sia la gestione dei parcheggi privati ad uso pubblico (circa 1.400) che resteranno gratuiti, sia la gestione per 30 anni dei parcheggi pubblici (circa 1.600 posti auto, di cui 1.100 a pagamento).

### Cessione di un immobile a uso uffici a Milanofiori Nord (Edificio "U16")

Il 27 giugno 2017 la controllata Milanofiori 2000 ha ceduto per un corrispettivo di 5,9 milioni di euro l'immobile convenzionalmente denominato "U16", certificato Leed Platinum, situato nel comparto di Milanofiori Nord nel Comune di Assago, costituito da un intero edificio, cielo-terra, con una SLP lorda di circa 1.820 mq, locato a Puma Italia s.r.l..

Gli effetti economici dell'operazione sono positivi per 0,6 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali. Da un punto di vista finanziario i proventi dell'operazione hanno permesso il rimborso delle posizioni scadute al 31 dicembre 2016 pari a 4,4 milioni di euro. Per maggiori informazioni si veda anche il paragrafo "Rischio di liquidità".

### **Bright / Milanofiori 2000**

#### Accordo transattivo con il Fallimento ZH

Nel mese di marzo 2017, nell'ambito della definizione finale di tutte le questioni ancora pendenti tra le diverse società del gruppo Brioschi e ZH – *General Construction Company Spa in fallimento ("ZH")*, le società controllate Bright Srl e Milanofiori 2000 Srl hanno stipulato congiuntamente un atto transattivo con ZH. Gli accordi hanno definito, tra le altre, il valore effettivo del contratto di appalto per l'edificazione del complesso "R3", di cui ZH era il principale soggetto appaltatore, nonché la risoluzione di alcuni contratti preliminari di compravendita di unità immobiliari "R1" di proprietà di Milanofiori 2000.

Gli effetti economici positivi (non ricorrenti) derivanti dall'accordo transattivo sono di circa 0,7 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

### **Lenta Ginestra**

#### Approvazione della variante al Piano di Governo del Territorio di Monza

Nel mese di febbraio 2017 è stata definitivamente approvata la variante al PGT del Comune di Monza (tempestivamente impugnata con ricorso al TAR Lombardia), che ha confermato l'orientamento dell'amministrazione comunale volto alla sostanziale esclusione di volumetrie insediabili considerando l'area in località "Cascinazza" quale ambito funzionale alla trasformazione di altri comparti con conseguente potenziale valorizzazione futura del compendio.

#### Accordo transattivo con Fallimento Axioma

Si veda la sezione "Cenni generali sui principali contenziosi in essere".

## **Partecipazioni di Brioschi Sviluppo Immobiliare non consolidate**

Sono di seguito illustrati i fatti di rilievo relativi alle principali società non consolidate del Gruppo.

### **Camabo e Infrafin**

Camabo è proprietaria della partecipazione in Infrafin e di una porzione del complesso immobiliare in via Darwin a Milano, oggetto quest'ultimo della cessione avvenuta nel mese di marzo 2018 e già precedentemente commentata.

Infrafin è proprietaria di un'area di 1.086.137 mq con potenzialità edificatorie complessive pari a complessivi 325.500 mq. di superficie lorda, situata nel Comune di Rozzano (Milano), nei pressi del comparto di Milanofiori Nord ad Assago. In occasione del nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di Rozzano divenuto efficace dal mese di marzo 2013, Infrafin ha avviato un processo di dialogo operativo con gli interlocutori interessati (i responsabili dell'ufficio tecnico del Comune, gli urbanisti estensori del master plan, le realtà attive sul territorio della Società Agricola Sant'Alberto) e con il contributo dell'antropologo Marc Augé, allo scopo di riprogettare in maniera condivisa lo sviluppo dell'area. Il risultato degli incontri è un progetto innovativo di ampio respiro, che prevede un mix funzionale in grado di conciliare la vocazione abitativa e insieme agricola del territorio, nell'ambito di un disegno complessivo di salvaguardia della fauna locale e di riqualificazione e valorizzazione ambientale, come l'avvio di coltivazioni tipicamente locali gestite con metodi naturali da inserire in filiere dirette di produzione.

Il 30 maggio 2017 Infrafin ha presentato istanza di piano attuativo volta ad avviare il procedimento di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che prevede l'insediamento delle potenzialità edificatorie sopra indicate.

### **Fondo comune di investimento immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare**

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

Le attività del Fondo sono riferite principalmente ad un immobile a Modena mentre le passività sono riferite al mutuo ipotecario concesso alla società da Intesa Sanpaolo.

Il fondo si trova attualmente in una situazione di significativa difficoltà e presenta un deficit patrimoniale. In ragione dei risultati negativi consuntivati, principalmente riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà, e sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del fondo, gli amministratori hanno integralmente svalutato l'investimento e recepito ulteriori perdite per un ammontare complessivo di 1,5 milioni di euro nel presente esercizio.

## **Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio**

### **Brioschi Sviluppo Immobiliare**

#### *Chiusura dell'operazione di cartolarizzazione facente capo a Initium S.r.l.*

Nel mese di gennaio 2018 è giunta a termine l'operazione di cartolarizzazione di crediti ipotecari facente capo alla società di cartolarizzazione Initium, con conseguente scadenza legale dei titoli sottostanti integralmente sottoscritti da Brioschi.

La scadenza legale dei titoli Initium non comporterà alcun effetto economico e patrimoniale nel bilancio separato della Capogruppo per l'esercizio 2018 in quanto l'investimento risulta già integralmente svalutato nel presente bilancio sulla base dei valori di realizzo attesi dei crediti ipotecari residuati.

La consociata Bright completerà le attività di recupero dei crediti ipotecari (per un valore di presumibile realizzo di 0,4 milioni di euro) non ancora incassati alla data di scadenza legale dei titoli.

#### *Cessione del Complesso immobiliare di via Darwin a Milano*

Il 20 marzo 2018 la Capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa ha perfezionato la cessione del Complesso immobiliare di via Darwin a Milano. Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione "Fatti di rilievo delle società del Gruppo e risultato d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa".



## **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nel corso del 2018 il Gruppo procederà nelle attività operative coerentemente con i piani aziendali. Proseguirà la ricommercializzazione del Retail Park di Milanofiori Nord e, sempre a Milanofiori Nord, si verificherà l'esistenza dei presupposti per procedere al completamento dello sviluppo residuo del comparto. Sotto il profilo finanziario, come riportato nel paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto", il Gruppo prevede di far fronte ai fabbisogni operativi e finanziari con le disponibilità liquide esistenti ed i flussi finanziari attesi dalla gestione caratteristica.

## **Rapporti con imprese controllanti, collegate e correlate (Gruppo Brioschi)**

Nel corso dell'esercizio 2017 il Gruppo Brioschi ha effettuato ordinarie operazioni con imprese collegate nonché con la controllante Bastogi e con imprese sottoposte al controllo della predetta società. Queste operazioni hanno riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti alle condizioni meglio precisate nelle note esplicative, nonché prestazioni di servizi e affitto di spazi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato.

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

Le operazioni compiute da Brioschi e dalle imprese incluse nel perimetro di consolidamento con le altre parti correlate fanno parte della ordinaria gestione e sono regolate a condizioni di mercato.

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 49 del bilancio consolidato al 31 dicembre 2017.

## **Rapporti con imprese controllanti, controllate, collegate e correlate (Brioschi Sviluppo Immobiliare spa)**

Nel corso dell'esercizio 2017, Brioschi ha effettuato ordinarie operazioni con imprese controllate, con la controllante Bastogi e con imprese sottoposte al controllo della predetta società. Queste operazioni hanno riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti alle condizioni meglio precisate nelle note esplicative, nonché prestazioni di servizi e affitto di spazi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato.

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

Le operazioni compiute da Brioschi con le altre parti correlate fanno parte della ordinaria gestione e sono regolate a condizioni di mercato.

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 42 del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017.

## **Cenni generali sui principali contenziosi in essere**

### **Lenta Ginestra e Brioschi Sviluppo Immobiliare / AXIOMA**

Il 17 luglio 2012 Axioma Real Estate (socio terzo di Lenta Ginestra) ha promosso atto di citazione nei confronti della controllata Lenta Ginestra per ottenere la dichiarazione di invalidità delle delibere assembleari di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2011 e di ricostituzione del capitale sociale; analoga azione di merito è stata promossa anche da Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni (BIM).

Contestualmente al predetto giudizio di merito, Axioma ha depositato un ricorso contro Lenta Ginestra e la capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare per ottenere in via cautelare che:

- a) venisse sospesa la deliberazione assembleare assunta il 23 aprile 2012 di approvazione del bilancio di esercizio di Lenta Ginestra al 31 dicembre 2011 e della deliberazione assembleare assunta il 22 maggio 2012 per l'adozione dei provvedimenti di cui agli artt. 2482-*bis* e 2482-*ter* c.c.;
- b) venisse effettuato nei confronti del socio unico Brioschi Sviluppo Immobiliare il sequestro giudiziario del 30% delle quote di partecipazione di Lenta Ginestra in favore della società Axioma Real Estate.

Il Tribunale di Milano ha disposto la comparizione delle parti per il 3 settembre 2012 ed ha assegnato il termine alla resistente fino al 29 agosto 2012 per il deposito di eventuali memorie e documenti. Con provvedimento del 4 settembre 2012 sono state rigettate le richieste cautelari di Axioma. Successivamente, con atto depositato il 20 settembre 2012 Axioma ha sporto reclamo avverso tale ordinanza. Lenta Ginestra e Brioschi Sviluppo Immobiliare si sono costituite nella fase di reclamo del procedimento cautelare. A seguito dell'udienza del 25 ottobre 2012 il reclamo è stato rigettato.

Conclusa la fase cautelare, il Giudice del Tribunale di Milano ha riunito il giudizio avviato da Axioma con quello promosso da BIM, concedendo alle parti termini per il deposito delle memorie istruttorie; con ordinanza in data 23 aprile 2013, il Giudice ha respinto le richieste istruttorie di Axioma e fissato per la precisazione delle conclusioni l'udienza del 12 novembre 2013, in seguito rinviata al 19 novembre 2013 a causa della rinuncia al mandato dei difensori dell'attore Axioma Real Estate. All'udienza del 19 novembre 2013 le parti hanno precisato le proprie rispettive conclusioni ed il Giudice ha trattenuto la causa in decisione, assegnando alle parti termine sino al 20 gennaio 2014 per il deposito delle comparse conclusionali e sino al 10 febbraio 2014 per il deposito delle memorie di replica.

In data 20 gennaio 2014 BIM ha rinunciato agli atti del giudizio nei confronti di Lenta Ginestra, che a propria volta ha accettato tale rinuncia. A seguito del deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, la causa è stata rimessa in decisione.

Il 16 maggio 2014 è stata pubblicata la sentenza n. 6398/2014, con la quale il Tribunale di Milano, ha dichiarato: (i) l'estinzione della connessa causa n. 57504/2012 promossa da BIM contro Lenta Ginestra in ragione della dichiarazione di rinuncia agli atti dell'attrice e dell'accettazione di Lenta Ginestra; (ii) la nullità delle delibere assembleari assunte da Lenta Ginestra in data 24 aprile 2012 e 22 maggio 2012 in quanto le stesse non rifletterebero in modo chiaro, veritiero e corretto la situazione patrimoniale ed economica della società; e (iii) la compensazione tra le parti delle spese di lite.

Il 10 luglio 2014 Axioma ha notificato a Lenta Ginestra la sentenza n. 6398/2014; a seguito di tale notifica la Società ha notificato alla controparte l'atto di citazione in appello per la riforma della sentenza.

Il 2 febbraio 2015 il fallimento di Axioma si è costituito nel giudizio di appello con deposito di comparsa di costituzione e risposta, senza proporre appello incidentale sui capi della sentenza favorevoli a Lenta Ginestra.

Nel corso della prima udienza del giudizio il 3 febbraio 2015, la Corte d'Appello ha fissato l'udienza di precisazione delle conclusioni per il 21 giugno 2016, alla quale udienza le parti hanno precisato le rispettive conclusioni come da atti depositati.

Le parti hanno depositato le rispettive comparse conclusionali e memorie di replica nei termini di legge; ad esito del giudizio di appello, con sentenza n. 3953/2016 del 2 dicembre 2016 la Corte d'Appello di Milano ha rigettato l'appello di Lenta Ginestra e dunque confermato la sentenza di primo grado.

In data 1 giugno 2017 Lenta Ginestra ha proposto ricorso in Cassazione per ottenere la riforma della sentenza della Corte d'Appello di Milano mentre il 10 luglio 2017 il Fallimento Axioma ha notificato a Lenta Ginestra controricorso avverso il ricorso da quest'ultima proposto.

Successivamente le Parti hanno sottoscritto un accordo transattivo che prevede il pagamento da parte di Lenta Ginestra dell'importo di euro 100.000 a saldo e stralcio di qualsiasi pretesa del Fallimento Axioma. E' previsto un pagamento rateale al cui completamento le parti rinunceranno contestualmente al giudizio pendente innanzi alla Corte di Cassazione.

### **L'Orologio / Associazione Mamme del Leoncavallo**

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

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

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

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

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

L'Orologio ha attivato un procedimento di esecuzione forzata per ottenere lo sgombero dell'immobile. Sono stati già effettuati numerosi accessi da parte dell'Ufficiale Giudiziario, tutti con esito negativo, e ciò in considerazione del ripetuto mancato intervento della forza pubblica, sempre regolarmente avvisata, e dal 4 novembre 2011 autorizzata anche dal prefetto di Milano. Il prossimo accesso dell'Ufficiale Giudiziario è previsto per il giorno 26 marzo 2018.

## **Altre informazioni**

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

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

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

Non vi sono da segnalare attività di ricerca e sviluppo da parte della Società e del Gruppo.

### **Azioni proprie**

La Società non possiede e non ha acquistato né alienato nel periodo azioni proprie o della società controllante.

## La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare

Questa sezione contiene alcuni indicatori non finanziari - le politiche sul personale, l'impatto ambientale e sociale delle attività, la ricerca della sostenibilità e dell'innovazione, le relazioni con gli stakeholder e il territorio - per fornire un'informazione più completa sulla creazione di valore da parte del Gruppo Brioschi.

Il documento è suddiviso in due aree di rendicontazione:

1. Le persone e il lavoro
2. La responsabilità verso la comunità, il territorio e l'ambiente

Questa sezione del bilancio contiene l'informativa sull'ambiente e sul personale introdotta nella Relazione sulla Gestione dal d.lgs. 32/2007 che ha modificato l'art. 2428 C.C.

In ragione dei propri parametri dimensionali, la Società è esentata dalla rendicontazione prevista dal d.lgs. 254/2016, cui non aderisce neppure volontariamente.

Nella stesura del documento si sono tenute in considerazione – quando ritenute applicabili – le indicazioni fornite dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.<sup>2</sup> Per garantire la confrontabilità dei dati, gli indicatori numerici relativi al lavoro sono stati calcolati in base alle prassi e standard internazionali più accreditati, scelti secondo un criterio di applicabilità e significatività dei dati<sup>3</sup>.

Per quanto riguarda gli indicatori di natura ambientale, nel calcolo delle emissioni si considerano solo i fattori di emissione standard, ossia i fattori di emissione dovuti a consumi finali di energia imputabili alle attività delle società del Gruppo. Tra questi, sono stati considerati solo i consumi legati all'attività caratteristica di maggiore impatto ambientale di cui è attualmente disponibile la contabilità.

---

<sup>2</sup> C.N.D.C.E.C., Informativa sull'ambiente e sul personale nella Relazione di Gestione, Roma 2009, documento scaricabile dal sito: [www.odcec.roma.it](http://www.odcec.roma.it).

<sup>3</sup> In particolare, si è tenuto conto delle indicazioni del GRI, Pratiche di lavoro e condizioni di lavoro adeguate (LA) versione 3.1. La **Global Reporting Initiative** (GRI) è un'organizzazione non profit che ha sviluppato una serie di linee guida per la redazione del bilancio di sostenibilità che attualmente costituiscono il modello più adottato a livello nazionale e internazionale. [www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org).

## LE PERSONE E IL LAVORO

### I Numeri del 2017

47	i lavoratori (dipendenti, collaboratori e amministratori con incarichi esecutivi)
100%	la percentuale di dipendenti assunti a tempo indeterminato
0,8%	il tasso di assenteismo dei dipendenti
13,4	la media degli anni di anzianità lavorativa dei dipendenti
40%	la percentuale dei dipendenti con laurea o master

### Il lavoro nel Gruppo Brioschi nel 2017

Il Gruppo Brioschi privilegia l'applicazione di contratti a tempo indeterminato, limitando il più possibile l'utilizzo di formule contrattuali che non favoriscono la progettualità a lungo termine.

La tabella mostra il numero dei lavoratori - distinti tra personale dipendente e non dipendente - che lavorano per le società del Gruppo al 31 dicembre 2017 e alla stessa data dell'anno precedente:

<b>Lavoratori impiegati nel Gruppo</b>	<b>anno 2017</b>	<b>% sul totale lavoratori</b>	<b>anno 2016</b>	<b>% sul totale lavoratori</b>
<b>Personale dipendente con contratti a tempo indeterminato</b>	<b>40</b>	<b>85%</b>	<b>41</b>	<b>80%</b>
<b>Personale dipendente con contratti a tempo determinato</b>	0	0%	1	2%
Collaboratori non dipendenti	2	4%	4	8%
Amministratori con incarichi esecutivi	5	11%	5	10%

Al 31 dicembre 2017 il Gruppo Brioschi ha in organico 40 lavoratori dipendenti, tutti assunti a tempo indeterminato, 2 collaboratori non dipendenti e 5 amministratori esecutivi presenti in modo continuativo in azienda.

### Il lavoro e la sicurezza nei cantieri

Nel 2017, 50 lavoratori hanno prestato la loro opera in 5 cantieri tra Milano e provincia e Monza, per un totale di 226 giornate di apertura cantiere e una media di 25 presenze giornaliere.

Il 48% circa di questi lavoratori era di nazionalità straniera proveniente dall'Egitto, dalla Romania, dall'Albania, dalla Tunisia, dal Perù e dal Marocco.

Nell'arco degli ultimi tre anni, i cantieri di sviluppo dei progetti del Gruppo hanno impiegato complessivamente 286 lavoratori, il 51% dei quali di nazionalità straniera.

Nei cinque cantieri attivi nel 2017 non si è verificato alcun infortunio sul lavoro, come in nessuno dei cantieri attivi nell'ultimo triennio.

### *Turn over, mobilità interna e tasso di stabilità del personale dipendente*

Nel 2017 il turn over ha riguardato una dipendente uscita dal Gruppo per licenziamento ed una per termine del contratto a tempo determinato per sostituzione di maternità.

L'uscita per licenziamento si colloca all'interno del processo di riorganizzazione avviato dalla Società anche in seguito alla perdurante crisi del settore immobiliare, che ha portato alla contrazione di alcune attività e alla conseguente soppressione di alcune specifiche funzioni.

Nel corso dell'esercizio, la controllata Milanofiori 2000 ha assunto 2 persone con contratti a tempo determinato, che si sono conclusi entro il termine dell'esercizio.

Nel 2017 il tasso di stabilità a un anno risulta dell'98% e aumenta in proporzione l'anzianità lavorativa, con una media di permanenza nel Gruppo di 13 anni, un anno in più rispetto al 2016. La percentuale di personale con almeno 10 anni di permanenza nel Gruppo raggiunge il 60%, mentre i dipendenti con anzianità di permanenza pari o superiore ai 20 anni sono il 13%.

### *Relazioni industriali e contenziosi con i lavoratori*

Dal 1979 (anno di acquisizione di Brioschi da parte della holding di controllo) a tutto il 2017 nelle società del Gruppo non sono state registrate ore di sciopero e non risultano presenti rappresentanze sindacali.

Al 31 dicembre 2017 non risultano contenziosi pendenti con i lavoratori.

### *Salute e sicurezza dei lavoratori*

#### *Infortunati sul lavoro e in itinere*

Nel 2017, così come nel triennio 2015-2017, nel Gruppo Brioschi non si sono verificati infortuni sul lavoro né in itinere.

#### *Tasso di assenteismo e straordinari*

Nel 2017 il tasso di assenteismo dei dipendenti del Gruppo Brioschi - calcolato come rapporto tra le giornate perse per sciopero, infortunio o malattia sul totale delle giornate lavorabili - risulta dello 0,8%, in leggera diminuzione rispetto all'anno precedente.<sup>4</sup>

E' proseguita l'attività mirata al contenimento degli straordinari, in seguito alla quale si è registrato un ulteriore calo delle ore di lavoro straordinario che sono passate da 1.712 nel 2016 a 1.557 nel 2017.

---

<sup>4</sup> Le ore di lavoro perse per infortunio, malattia o sciopero sono possibili indicatori organizzativi del rischio da stress lavoro correlato. Storicamente, le imprese di servizi di piccole dimensioni mostrano tassi di assenteismo bassi. Anche se non esistono parametri di riferimento precisi, un tasso di assenteismo inferiore al 2% è considerato indice di efficienza produttiva. In Brioschi l'assenteismo risulta contenuto anche per la ridotta incidenza degli scioperi e del rischio infortunistico.



## Le persone del Gruppo Brioschi nel 2017

### Composizione e professionalità

Al 31 dicembre 2017 sono 40 i dipendenti del Gruppo Brioschi, distribuiti tra la holding (17 persone) e altre sei società del Gruppo. La maggior parte del personale svolge la sua attività presso la sede centrale di Milano; 1 dipendente lavora nella sede operativa di Milanofiori Nord ad Assago e 1 dipendente a Cagliari.

La tabella mostra la composizione del personale dipendente del Gruppo Brioschi per inquadramento e livello di istruzione al 31 dicembre 2017.

	dirigenti	quadri	impiegati	operai	<b>Totale dipendenti</b>
<b>Personale dipendente al 31 dicembre 2017</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>20</b>	<b>3</b>	<b>40</b>
Master	0	1	1	0	2
Laurea	3	8	3	0	14
Diploma	1	3	14	0	18
Medie	0	1	2	3	6

I dipendenti sono prevalentemente professionisti qualificati, distribuiti in particolare nelle posizioni di responsabilità e tra gli impiegati. Il 45% dei dipendenti possiede un diploma, il 35% ha una laurea e 2 persone hanno conseguito master post laurea.

Nel Gruppo Brioschi c'è una prevalenza di personale con esperienza.

	30-39 anni	40-49 anni	50-59 anni
uomini	3	10	12
donne	2	7	6
<b>Personale al 31 dicembre 2017</b>	<b>5</b>	<b>17</b>	<b>18</b>
<i>distribuzione in percentuale</i>	<i>13%</i>	<i>42%</i>	<i>45%</i>

Al 31 dicembre 2017 l'87% dei dipendenti ha più di 40 anni, con una distribuzione quasi equivalente tra la fascia di età compresa tra i 40 e i 49 anni e quella tra i 50 e i 59 anni, mentre non sono presenti dipendenti sotto i 30 anni.

L'età media dei dipendenti nel 2017 si attesta a 49 anni, un anno in più rispetto al dato 2016, in parallelo all'aumento dell'anzianità media di permanenza in azienda.

### Aggiornamento e formazione

Nel 2017 i dipendenti del Gruppo hanno partecipato a diversi corsi di formazione obbligatoria e non:

- 19 dipendenti hanno frequentato corsi sulla sicurezza generale o sulla sicurezza specifica di varia durata, per un totale di 112 ore;
- 14 dipendenti hanno frequentato corsi di formazione tecnica specifica di varia durata su diversi ambiti professionali per un totale di 119 ore;

- 3 dipendenti hanno frequentato corsi sulla formazione dei Datori di Lavoro per un totale di 18 ore;
- 4 dipendenti hanno frequentato un corso individuale di lingua inglese per un totale di 100 ore;

Nel 2017 è proseguita la collaborazione con il Fondir (Fondo paritetico interprofessionale nazionale per la formazione continua dei dirigenti del terziario), grazie al quale sono stati finanziati alcuni specifici corsi di formazione per i dirigenti.

Fondir ha inoltre finanziato il corso di inglese di 100 ore per quattro dirigenti.

Nel corso dell'anno è stato inoltre instaurato un rapporto di collaborazione con Fondimpresa grazie al quale il Gruppo ha potuto beneficiare di specifici fondi per la formazione ex legge n. 81/2008.

### *Diversità e pari opportunità*

Al 31 dicembre 2017, nel Gruppo Brioschi non sono presenti dipendenti di nazionalità diversa da quella italiana o appartenenti a categorie protette<sup>5</sup>.

Le donne rappresentano il 38% dell'organico e ricoprono ruoli di responsabilità a tutti i livelli. Sono 6 le donne quadro.

Al 31 dicembre 2017 il peso della componente femminile all'interno dell'organo di governo della quotata Brioschi Sviluppo Immobiliare è del 29%.

Nei Consigli di Amministrazione delle società controllate del Gruppo Brioschi, la presenza di donne si attesta al 18%, così come all'interno dei collegi sindacali.

Due dei 4 collegi sindacali sono presieduti da una donna, come anche il Comitato controllo e rischi e il Comitato per le remunerazioni.

Una donna presiede inoltre gli Organismi di Vigilanza di Brioschi Sviluppo Immobiliare e di Milanofiori 2000.

### *Conciliazione tra tempi di vita e lavoro*

Oltre agli strumenti previsti dalla legge, il Gruppo Brioschi supporta i dipendenti nella gestione di esigenze personali e familiari, con particolari forme di flessibilità concordate tramite accordi con i singoli lavoratori, tenendo conto del tipo di attività svolta e delle necessità organizzative dell'azienda.

Il 55% dei dipendenti ha un'età compresa tra i 30 e i 49 anni: in particolare ricade in questa fascia il 60% del personale di genere femminile, la più interessata alla conciliazione tra lavoro, tempi di vita e impegni familiari.

Al 31 dicembre 2017 nel Gruppo Brioschi, accanto ai contratti a tempo pieno, vengono applicati 3 contratti part time con un orario tra le 20 e le 30 ore. Due part time sono di donne laureate ed uno di una donna diplomata, tutte assunte con contratto a tempo indeterminato (2 quadri e 1 impiegata) e un'età compresa fra i 37 e i 48 anni, che ne hanno fatto richiesta per motivi di conciliazione con gli impegni familiari.

Per quanto riguarda gli strumenti di tutela della maternità e paternità, nel corso dell'anno una dipendente ha usufruito di un periodo di astensione facoltativa per congedo di maternità per complessive 256 ore, mentre un dipendente ha usufruito di 16 ore per congedo obbligatorio per paternità.

<sup>5</sup> Nessuna società del Gruppo raggiunge i 15 dipendenti secondo le modalità di calcolo previste dall'attuale normativa e non è quindi soggetta all'obbligo di assunzione di persone appartenenti a categorie protette (legge 68/99).

Tre lavoratori (2 donne e 1 uomo) hanno usufruito nell'arco dell'anno di permessi straordinari per assistenza a familiari (legge 104/92) per un totale di circa 372 ore.

#### *Agevolazioni e iniziative per il personale*

I dipendenti del Gruppo usufruiscono di buoni pasto. Nel 2017 il Gruppo Brioschi ha erogato *ticket restaurant* per un valore complessivo di 53.087 euro.

Il Gruppo ha convenzioni con il Centro Auxologico di Milano (sconti sulle tariffe delle visite mediche per i dipendenti) e con il ristorante "La Cucina dei Frigoriferi Milanesi" (che a pranzo riserva uno sconto del 12% a dipendenti e collaboratori).

I dipendenti del Gruppo Brioschi usufruiscono anche di una serie di agevolazioni per l'utilizzo di servizi presso alcune strutture di proprietà del Gruppo o riconducibili al Gruppo di controllo cui Brioschi appartiene. Tra queste: Open Care – Servizi per l'arte, l'Area Multisport del Mediolanum Forum di Assago (quest'ultima estesa anche ai familiari), l'H2C Hotel Milanofiori Nord e il Teatro della Luna di Assago.

Il Gruppo Brioschi offre ai dipendenti la possibilità di disporre di biglietti omaggio per gli spettacoli e le manifestazioni che si svolgono presso il Mediolanum Forum e il Teatro della Luna.

## LA RESPONSABILITÀ VERSO LA COMUNITÀ', IL TERRITORIO E L'AMBIENTE

### I Numeri della responsabilità nel 2017

59.371 kg	le emissioni di CO2 risparmiate grazie all'utilizzo del fotovoltaico nelle residenze di Milanofiori Nord dal giugno 2012 al febbraio 2018
110 ha	la superficie di oasi faunistica nei terreni della Cascina Sant'Alberto con la più elevata densità di popolazione di fagiani e lepri della Provincia di Milano

Brioschi Sviluppo Immobiliare punta a migliorare sotto tutti i punti di vista - anche quello della creazione di nuovo valore sociale ed estetico - la qualità dei luoghi in cui una comunità risiede, si esprime, si relaziona e lavora.

### Contenimento e riduzione degli impatti ambientali

#### *L'energia a basso impatto ambientale prodotta per cogenerazione*

Il quartiere di Milanofiori Nord è dotato di una centrale di teleriscaldamento che funziona con due caldaie con potenza nominale di 6,6 MWh ciascuna e un motore di cogenerazione di 2 MWh termici e 2 MWh elettrici, entrambi alimentati a gas metano. La cogenerazione è un sistema efficiente per produrre in maniera combinata energia elettrica ed energia termica, recuperando il calore prodotto dalla combustione del metano che altrimenti verrebbe disperso nell'atmosfera.

L'intero comparto raggiunge l'autosufficienza nella produzione di energia termica, dimezzando inoltre le emissioni complessive di CO2. La centrale è fornita di un sistema di controllo delle emissioni nell'ambiente che garantisce il monitoraggio continuato, evitando la proliferazione nei vari edifici di impianti autonomi.

Nel 2017 l'efficienza globale della centrale di teleriscaldamento risulta dell'84,93%. Nel 2017 sono stati prodotti 1.556,64 MWh di energia elettrica dal motore di cogenerazione, il 95,16% dei quali sono stati ceduti in rete (mentre il restante 4,84% rappresenta l'energia di autoconsumo o di perdite di rete).

L'energia termica prodotta dalla cogenerazione è stata di 1.209,03 MWh, il 10,69% del fabbisogno complessivo del comparto.

Gli impianti di cogenerazione beneficiano dei Titoli di Efficienza Energetica (TEE), i cosiddetti Certificati Bianchi, che attestano il conseguimento di risparmi energetici attraverso l'applicazione di tecnologie e sistemi efficienti.<sup>6</sup>

Nel 2017 l'impianto di cogenerazione ha ottenuto 195 TEE relativi all'anno 2016.

#### *Solare, fotovoltaico, geotermia e risparmio energetico*

La quota di energia autoprodotta dal complesso di Milanofiori Nord viene aumentata grazie all'impiego di:

- solare termico, con pannelli posizionati sulle terrazze, per la produzione di acqua calda sanitaria;

<sup>6</sup> I TEE vengono emessi dal Gestore dei Mercati Energetici (GME) sulla base delle certificazioni dei risparmi conseguiti, effettuate dall'Autorità. Un certificato equivale al risparmio di 1 tonnellata equivalente di petrolio (tep), che è l'unità convenzionale di misura utilizzata nei bilanci energetici per esprimere tutte le fonti di energia tenendo conto del loro potere calorifico.

- fotovoltaico, ad uso esclusivo del complesso residenziale, predisposto per ridurre al minimo i costi energetici condominiali. L'energia prodotta viene utilizzata per l'illuminazione, l'irrigazione e gli ascensori delle parti comuni.

Nel 2017 l'impianto fotovoltaico delle residenze ha prodotto in media circa 1.467 kWh al mese. Nel periodo tra marzo 2017 e febbraio 2018, l'impianto ha prodotto complessivamente circa 17.604 kWh, evitando l'immissione nell'atmosfera di circa 9.505 Kg di CO<sub>2</sub> rispetto alle emissioni generate con l'utilizzo di fonti energetiche convenzionali<sup>7</sup> per produrre la stessa quantità di energia.

Dalla data di attivazione dell'impianto nel giugno 2012 al febbraio 2018, il risparmio complessivo stimato è stato di 59.371 kg di CO<sub>2</sub>.

Le serre bioclimatiche, collocate tra l'abitazione e la terrazza delle residenze, funzionano da sistema termoregolatore in grado di ridurre la dispersione del calore delle abitazioni del 40% (equivalente a 123 metri cubi di gas metano per il riscaldamento all'anno). Le terrazze orientate a sud possono inoltre ridurre di oltre il 30% i consumi energetici degli edifici.

L'impianto geotermico a circuito aperto dell'edificio U27 a Milanofiori Nord utilizza acqua di falda come vettore termico per avviare il ciclo di lavoro della pompa di calore. Quest'ultima funziona prelevando l'acqua di falda di pozzo, che smaltisce successivamente nella vicina Roggia Carleschina. L'acqua, non alterata chimicamente, viene quindi reintrodotta in natura e utilizzata per l'irrigazione. L'impianto geotermico sostituisce completamente la caldaia per il riscaldamento ed i gruppi frigo per il raffrescamento.

Gli impianti geotermici sono il sistema con il più basso impatto ambientale complessivo e il minore valore di emissioni di CO<sub>2</sub> tra tutte le tecnologie disponibili per la climatizzazione<sup>8</sup>. Smaltendo il calore nel sottosuolo, infatti, questi impianti generano nel periodo estivo un accumulo termico per la successiva stagione invernale e non contribuiscono in alcun modo all'inquinamento termico dell'atmosfera.

Rispetto a un tradizionale impianto condensato ad aria e a parità di potenza termica erogata, il risparmio energetico medio con l'utilizzo di geotermia è di circa il 24% (con picchi di circa il 30% nel periodo estivo e del 15% circa in quello invernale).

---

<sup>7</sup> Si è considerato l'equivalente di 2,56 kWh bruciati sotto forma di combustibili fossili per kWh elettrico prodotto.

<sup>8</sup> Rapporto EPA (United States Environmental Protection Agency).

### *Mobilità sostenibile e riduzione del traffico*

Nei suoi progetti di sviluppo, il Gruppo Brioschi valuta attentamente gli impatti ambientali dovuti al traffico e incentiva sistemi di mobilità sostenibile.

Il Gruppo ha finanziato parte del prolungamento della linea 2 della metropolitana, che dal 2011 collega in pochi minuti Assago con il centro di Milano.

### *Ambiente*

Brioschi Sviluppo Immobiliare ha prodotto un dossier di indirizzo programmatico contenente scenari di riassetto urbanistico e valorizzazione ambientale relativi all'ipotesi di masterplan dell'area "Villaggio Paradiso", di sua proprietà. Il rapporto è stato consegnato al Sindaco del Comune di Santa Cesarea Terme (LE), dove l'area è situata, e, nel febbraio 2018, è stato presentato alla Regione Puglia.

Nel 2017 Brioschi ha avviato uno studio per la mitigazione e l'abbattimento del rumore delle torri evaporative del comparto di Via Darwin a Milano in previsione di un intervento limitrofo di insediamento residenziale.

Milanofiori 2000 ha dato inizio alle attività di progettazione definitiva del bosco - un pioppeto di pioppo nero vincolato - ubicato a Nord del comparto Milanofiori Nord (Assago) e delle aree adiacenti. Oltre al miglioramento del popolamento boscato, sono state ipotizzate nuove modalità di fruizione dei luoghi poco invasive e improntate al rispetto della naturalità, tra cui un percorso vita e un percorso didattico che si snoderà tra un semenzaio (con sementi raccolte nel bosco), rifugi per gli insetti ed altre iniziative in via di definizione.

### *Comunità*

Sono diverse le iniziative intraprese nel 2017 da Milanofiori 2000 a favore della comunità.

La Società ha avviato il progetto preliminare per la realizzazione di due edifici residenziali a Milanofiori Nord che prevedono anche appartamenti in regime di edilizia convenzionata ed ha allestito un'area giochi di circa 150 mq all'interno dello stesso comparto, posando un tappeto antinfortunistico e provvedendo all'illuminazione e all'arredo urbano.

Alcuni spazi a rotazione all'interno del parco commerciale di Milanofiori Nord sono stati dedicati alla realizzazione del progetto "Eraparentesi - spazio solidale", un luogo ispirato all'idea di inclusione sociale. Per la prima volta in Italia, oltre 20 associazioni italiane e internazionali si sono riunite in un unico luogo dedicato al terzo settore presentando i propri progetti e prodotti in un grande spazio solidale comune.

E' stato messo a disposizione dell'Associazione "Il Pane Quotidiano" - sempre all'interno del parco commerciale di Milanofiori Nord - uno spazio di 320 mq adibito a magazzino per la conservazione e la logistica dei prodotti alimentari destinati alla distribuzione nelle sedi dell'Associazione.

## **La tutela del territorio e lo sviluppo agricolo di prossimità**

La Società Agricola Sant'Alberto conduce in affitto complessivamente circa 218 ettari di terreni in Lombardia, 178 dei quali di proprietà di società partecipate da Brioschi Sviluppo Immobiliare.

### *Riforestazione e biodiversità*

Dal 2003 la Società Agricola Sant'Alberto ha destinato alla riforestazione parte dei terreni della Cascina Sant'Alberto di Rozzano. L'impianto forestale è stato progettato per migliorare la biodiversità e l'ecosistema, creando un reticolo di corridoi biotici favorevoli alla riproduzione della fauna. Negli anni, su un'estensione di circa 22 ettari sono stati messi a dimora oltre 13.000 alberi, tra alti fusti e arbusti.

Dopo un monitoraggio di 3 anni, il dipartimento faunistico dell'Università di Pavia, nel 2013<sup>9</sup> ha indicato nei terreni intorno alla Cascina Sant'Alberto l'oasi di ripopolamento faunistico con il più alto incremento riproduttivo di fagiani e lepri della Provincia di Milano, grazie all'elevata qualità ambientale degli spazi lasciati a verde.

### *La coltivazione naturale*

La Società Agricola Sant'Alberto coltiva, presso la Cascina Sant'Alberto, circa 100 ettari a cereali utilizzando la rotazione delle colture con prato stabile per preservare la fertilità del terreno.

I cereali, coltivati senza l'utilizzo di presidi chimici, vengono in parte venduti sul mercato ed in parte macinati a pietra nel vicino Mulino Bava di Abbiategrasso all'interno del Parco del Ticino.

Nel 2017, la Società Agricola Sant'Alberto ha prodotto, nei terreni concessi in affitto da società partecipate da Brioschi, circa 3.150 q tra frumento, colza, farro, mais, orzo.

Nel 2017 è stato coltivato un orto di 600 mq (pomodori, zucche e cavolo nero) i cui prodotti sono stati utilizzati nella produzione del forno artigianale.

E' stato inoltre realizzato, in collaborazione con la Società Agricola Belè, un laboratorio per la lavorazione del miele, in parte utilizzato nella produzione di alcune tipologie di pane.

La Società Agricola Sant'Alberto è tra i soci fondatori dell'Associazione Internazionale Brave Seeds - Semi coraggiosi, che promuove l'agricoltura selvatica favorendo la formazione spontanea degli elementi vitali presenti ed evitando le attività agronomiche invasive.

---

<sup>9</sup> Ultimo studio disponibile.

## **Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2017**

Signori Azionisti,

nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, Vi proponiamo di riportare a nuovo la perdita d'esercizio pari a 5.189.394 euro.

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Matteo Cabassi





BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE

## **110° Esercizio**

**Bilancio consolidato  
al 31 dicembre 2017**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione  
del 22 marzo 2018)**

## GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

### Conto economico consolidato (\*)

CONTO ECONOMICO	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		31 dic. 2017	31 dic. 2016
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	27.221	24.673
Altri ricavi e proventi	3	1.791	2.445
- di cui non ricorrenti		655	400
Variazione delle rimanenze	4	(10.655)	(7.039)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	5	(478)	(544)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	6	(353)	(2.517)
Altri costi per servizi	7	(5.788)	(5.413)
Costi per godimento beni di terzi	8	(637)	(610)
Costi per il personale	9	(2.809)	(2.967)
Ammortamenti e svalutazioni	10	(6.101)	(6.173)
Accantonamenti		0	11
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	11	(115)	(216)
Altri costi operativi	12	(2.454)	(2.506)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>(378)</b>	<b>(856)</b>
Risultato da partecipazioni	13	(1.798)	(238)
Proventi (oneri) finanziari netti	14	(9.082)	(9.037)
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>(11.258)</b>	<b>(10.131)</b>
Imposte dell'esercizio	15	2.801	(222)
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>		<b>(8.457)</b>	<b>(10.353)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<b>(8.457)</b>	<b>(10.353)</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>			
<b>Gruppo</b>		<b>(8.544)</b>	<b>(10.354)</b>
<b>Azionisti terzi</b>		<b>87</b>	<b>1</b>
<b>Utile (perdita) per azione</b>	16		
<b>Base</b>		<b>(0,011)</b>	<b>(0,013)</b>
<b>Diluito</b>		<b>(0,011)</b>	<b>(0,013)</b>

(\*) Ai sensi della Delibera CONSOB n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto economico consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare sono evidenziati nell'apposito schema di Conto economico consolidato riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 49.

## Conto economico complessivo consolidato

DESCRIZIONE	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		31 dic. 2017	31 dic. 2016
<b>Utile / (perdita) dell'esercizio</b>		<b>(8.457)</b>	<b>(10.353)</b>
<b>Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:</b>			
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio		2.320	138
Effetto fiscale relativo		0	0
<b>Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico</b>	<b>33</b>	<b>2.320</b>	<b>138</b>
<b>Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:</b>			
Utili / (perdite) attuariali TFR		18	(23)
Effetto fiscale relativo		0	0
<b>Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico</b>	<b>33</b>	<b>18</b>	<b>(23)</b>
<b>Totale Altri utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale</b>		<b>2.338</b>	<b>115</b>
<b>Totale Utili / (perdite) complessivi</b>		<b>(6.119)</b>	<b>(10.238)</b>
<b>ATTRIBUIBILI A:</b>			
Gruppo		(6.206)	(10.239)
Azionisti terzi		87	1

## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro

<b>ATTIVITA'</b>	<b>NOTE</b>	<b>31 dic. 2017</b>	<b>31 dic. 2016</b>
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	17	5.974	6.287
Investimenti immobiliari	18	132.446	193.263
Attività immateriali	19	797	820
Partecipazioni	20-21-22	41.877	42.448
Crediti verso società correlate	23	6.385	5.529
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	24	1.106	2.478
Attività per imposte anticipate	25	6.255	3.265
<b>TOTALE</b>		<b>194.840</b>	<b>254.090</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Rimanenze	26	76.021	86.489
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	27	17	17
Crediti commerciali	28	1.966	3.000
Crediti verso società correlate	29	15.414	13.761
Altri crediti ed attività correnti	30	330	603
Disponibilità liquide	31	11.291	3.413
<b>TOTALE</b>		<b>105.039</b>	<b>107.283</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	32	58.417	0
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>358.296</b>	<b>361.373</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>NOTE</b>	<b>31 dic. 2017</b>	<b>31 dic. 2016</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>33</b>		
Capitale sociale		114.515	114.515
Riserve di risultato		(7.800)	2.554
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(8.101)	(10.439)
Utile (perdita) dell'esercizio		(8.544)	(10.354)
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		<b>90.070</b>	<b>96.276</b>
Capitale e riserve di terzi	34	1.557	1.410
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>91.627</b>	<b>97.686</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	35	103.377	34.767
Debiti per leasing finanziari	37	40.659	43.804
Fondo rischi ed oneri	38	2.446	1.323
Fondo trattamento fine rapporto	39	1.400	1.308
Passività per imposte differite	40	474	418
Altre passività non correnti	41	14.899	16.388
<b>TOTALE</b>		<b>163.255</b>	<b>98.008</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	42	53.801	128.222
Debiti per leasing finanziari	37	3.300	2.302
Debiti commerciali	43	22.148	21.626
Debiti tributari	44	4.665	5.556
Debiti verso società correlate	45	2.161	2.085
Altri debiti e passività correnti	46	16.364	5.888
<b>TOTALE</b>		<b>102.439</b>	<b>165.679</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	32	975	0
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>266.669</b>	<b>263.687</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>358.296</b>	<b>361.373</b>

## Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Capitale sociale	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2015	114.515	2.554	(10.554)	106.515	1.409	107.924
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	(10.354)	115	(10.239)	1	(10.238)
<b>Saldo al 31 dicembre 2016</b>	<b>114.515</b>	<b>(7.800)</b>	<b>(10.439)</b>	<b>96.276</b>	<b>1.410</b>	<b>97.686</b>

(\*) La voce include il risultato dell'esercizio

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Capitale sociale	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2016	114.515	(7.800)	(10.439)	96.276	1.410	97.686
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	(8.544)	2.338	(6.206)	87	(6.119)
Altre variazioni	0	0	0	0	60	60
<b>Saldo al 31 dicembre 2017</b>	<b>114.515</b>	<b>(16.344)</b>	<b>(8.101)</b>	<b>90.070</b>	<b>1.557</b>	<b>91.627</b>

(\*) La voce include il risultato dell'esercizio

## Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>	<b>NOTE 31 dic. 2017</b>	<b>31 dic. 2016</b>
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(8.457)	(10.353)
Svalutazioni di partecipazioni	13 1.798	238
Oneri finanziari	14 9.682	9.570
Proventi finanziari	14 (600)	(533)
Imposte sul reddito	15 (2.801)	222
Ammortamenti e svalutazioni	10 6.101	6.173
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	0	(11)
Svalutazione rimanenze	4 746	1.310
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	0	(968)
Decremento (incremento) delle rimanenze	9.722	5.850
Decremento (incremento) delle attività correnti	(1.173)	(1.613)
Incremento (decremento) delle passività correnti	1.230	(224)
Decremento (incremento) delle attività e passività non correnti non finanziarie	772	900
<b>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</b>	<b>17.020</b>	<b>10.561</b>
<i>- di cui non ricorrente</i>	<i>0</i>	<i>400</i>
Oneri finanziari corrisposti	(7.178)	(6.520)
Imposte sul reddito corrisposte	(468)	(204)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>	<b>9.374</b>	<b>3.837</b>
<i>- di cui non ricorrente</i>	<i>0</i>	<i>400</i>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
Proventi finanziari percepiti	24	60
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(1.479)	(723)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni	(5)	0
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	(726)	314
Corrispettivi e acconti per la cessione di Investimenti Immobiliari	31-46 10.000	3.450
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>	<b>7.814</b>	<b>3.101</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>		
Variazioni delle passività finanziarie	(9.310)	(11.234)
Variazioni delle attività finanziarie	0	365
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>	<b>(9.310)</b>	<b>(10.869)</b>
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette</b>	<b>7.878</b>	<b>(3.931)</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio</b>	<b>3.413</b>	<b>7.344</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio</b>	<b>11.291</b>	<b>3.413</b>

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

A completamento delle informazioni sui flussi finanziari, come richiesto dall'emendamento allo IAS 7, è stata inserita una apposita tabella in Nota 36, che analizza le variazioni delle passività generate dall'attività di finanziamento.

**Conto economico consolidato**  
ai sensi della Delibera CONSOB n.15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>31 dic. 2017</b>	<b>di cui parti correlate</b>	<b>31 dic. 2016</b>	<b>di cui parti correlate</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	27.221	1.089	24.673	1.001
Altri ricavi e proventi	1.791	51	2.445	0
- di cui non ricorrenti	655	0	400	0
Variazione delle rimanenze	(10.655)	0	(7.039)	0
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(478)	(469)	(544)	(544)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(353)	0	(2.517)	0
Altri costi per servizi	(5.788)	(1.653)	(5.413)	(1.701)
Costi per godimento beni di terzi	(637)	(511)	(610)	(496)
Costi per il personale	(2.809)	(475)	(2.967)	(553)
Ammortamenti e svalutazioni	(6.101)	0	(6.173)	0
Accantonamenti	0	0	11	0
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(115)	0	(216)	0
Altri costi operativi	(2.454)	(2)	(2.506)	(2)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(378)</b>	<b>(1.970)</b>	<b>(856)</b>	<b>(2.295)</b>
Risultato da partecipazioni	(1.798)	(1.798)	(238)	(238)
Proventi (oneri) finanziari netti	(9.082)	373	(9.037)	367
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(11.258)</b>	<b>(3.395)</b>	<b>(10.131)</b>	<b>(2.166)</b>
Imposte dell'esercizio	2.801	0	(222)	0
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(8.457)</b>	<b>(3.395)</b>	<b>(10.353)</b>	<b>(2.166)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(8.457)</b>	<b>(3.395)</b>	<b>(10.353)</b>	<b>(2.166)</b>



## **NOTE ESPLICATIVE**

### **ATTIVITA' PRINCIPALE**

Brioschi Sviluppo Immobiliare spa (la "Società") è una società per azioni costituita nel 1907 in Italia, al Registro delle imprese di Milano, con sede legale a Milano in via G. B. Piranesi 10. La Società e le sue controllate (il "Gruppo") operano in Italia nel settore immobiliare.

I fatti di rilievo dell'esercizio del Gruppo sono descritti nella Relazione sulla gestione ed un prospetto riepilogativo delle attività immobiliari del Gruppo è presentato in allegato (Allegato 1).

### **PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI**

#### **Principi generali**

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2017 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC").

Il bilancio consolidato è redatto sulla base del principio del costo storico, eccetto che per le valutazioni a fair value di alcuni strumenti finanziari.

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, in ragione dei risultati operativi e finanziari ad oggi conseguiti, delle attuali disponibilità liquide nonché dei flussi di cassa attesi dalla attività operativa, di investimento e finanziaria, il tutto meglio descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione "Principali rischi e incertezze - Rischio di liquidità" cui si rinvia, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del presente bilancio.

La pubblicazione del presente bilancio consolidato del Gruppo Brioschi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 22 marzo 2018.

#### **Schemi di bilancio**

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione del bilancio consolidato, il Gruppo Brioschi ha adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della Situazione patrimoniale e finanziaria la società ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività. Tali schemi sono gli stessi utilizzati per la presentazione del bilancio d'esercizio della Capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

Si precisa, infine, che con riferimento alla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 in merito agli schemi di bilancio, sono stati inseriti, ove necessario, specifici schemi supplementari di conto economico, al fine di evidenziare eventuali rapporti significativi con parti correlate.

Sempre con riferimento alla sopraccitata Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, si precisa che sono indicate negli schemi di bilancio, e quindi evidenziate nelle note esplicative, qualora esistenti, eventuali operazioni qualificabili come non ricorrenti, atipiche e/o inusuali.

## **Principi di consolidamento**

### ***Area di consolidamento***

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

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

La data di riferimento del bilancio è il 31 dicembre 2017.

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

La quota di interessenza degli azionisti di minoranza nelle attività nette delle controllate consolidate è identificata separatamente rispetto al patrimonio netto di Gruppo. Tale interessenza viene determinata alla data di acquisizione in base al fair value della quota di terzi oppure al pro quota del valore corrente delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita e dopo tale data nelle variazioni di patrimonio netto. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione. Le perdite riferibili a terzi in una controllata consolidata possono eccedere la quota di pertinenza di terzi del patrimonio netto della controllata; in tali casi le interessenze di terzi presenteranno un saldo negativo. Gli effetti delle variazioni delle quote di possesso di controllate che non comportano acquisizione/perdita di controllo sono iscritte fra le variazioni di patrimonio netto.

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

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

### ***Aggregazioni di imprese***

Le aggregazioni aziendali sono rilevate secondo il metodo dell'acquisizione. Secondo tale metodo il corrispettivo trasferito in un'aggregazione aziendale è valutato al fair value, calcolato come la somma dei fair value delle attività trasferite e delle passività assunte dal Gruppo alla data di acquisizione e degli strumenti di capitale emessi in cambio del controllo dell'impresa acquisita. Gli oneri accessori alla transazione sono generalmente rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

Alla data di acquisizione, le attività identificabili acquisite e le passività assunte sono rilevate al fair value alla data di acquisizione; costituiscono un'eccezione le seguenti poste, che sono invece valutate secondo il loro principio di riferimento:

- Imposte differite attive e passive (IAS 12);
- Attività e passività per benefici ai dipendenti (IAS 19);
- Attività destinate alla vendita e Discontinued Operation (IFRS 5);
- Passività o strumenti di capitale relativi a pagamenti basati su azioni dell'impresa acquisita o pagamenti basati su azioni relativi al Gruppo emessi in sostituzione di contratti dell'impresa acquisita (IFRS 2).

L'avviamento è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al fair value delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante dalla transazione conclusa.

Le quote del patrimonio netto di interessenza di terzi, alla data di acquisizione, possono essere valutate al fair value oppure al pro-quota del fair value delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

Eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al fair value alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento. Eventuali variazioni successive di tale fair value, che sono qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione, sono incluse nell'avviamento in modo retrospettivo. Le variazioni di fair value qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione sono quelle che derivano da maggiori informazioni su fatti e circostanze che esistevano alla data di acquisizione, ottenute

durante il periodo di misurazione (che non può eccedere il periodo di un anno dall'aggregazione aziendale).

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta dal Gruppo nell'impresa acquisita è valutata al fair value alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel conto economico. Eventuali valori derivanti dalla partecipazione precedentemente detenuta e rilevati negli Altri Utili o Perdite complessivi sono riclassificati nel conto economico come se la partecipazione fosse stata ceduta.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo riporta nel proprio bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Le aggregazioni aziendali avvenute prima dell'1 gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

### ***Partecipazioni in imprese collegate***

Una collegata è un'impresa nella quale il Gruppo è in grado di esercitare un'influenza significativa, ma non il controllo né il controllo congiunto.

I risultati economici e le attività e passività delle imprese collegate sono rilevati nel bilancio consolidato utilizzando il metodo del patrimonio netto, ad eccezione dei casi in cui sono classificate come detenute per la vendita (si veda nel prosieguo).

Secondo tale metodo, le partecipazioni nelle imprese collegate sono rilevate nella situazione patrimoniale e finanziaria al costo, rettificato per le variazioni successive all'acquisizione nelle attività nette delle collegate, al netto di eventuali perdite di valore delle singole partecipazioni. Le perdite delle collegate eccedenti la quota di interessenza del Gruppo nelle stesse, non sono rilevate, a meno che il Gruppo non abbia assunto una obbligazione per la copertura delle stesse. L'eccedenza del costo di acquisizione rispetto alla percentuale spettante al Gruppo del valore corrente delle attività, passività e passività potenziali identificabili della collegata alla data di acquisizione è riconosciuto come avviamento. Il valore di carico dell'investimento è assoggettato a test di impairment almeno annualmente o ogniqualvolta si ravvisino indicatori di impairment. Il minor valore del costo di acquisizione rispetto alla percentuale di spettanza del Gruppo del fair value delle attività, passività e passività potenziali identificabili della collegata alla data di acquisizione è accreditata a conto economico nell'esercizio dell'acquisizione.

Con riferimento alle operazioni intercorse fra un'impresa del Gruppo e una collegata, gli utili e le perdite non realizzati sono eliminati in misura pari alla percentuale di partecipazione del Gruppo nella collegata, ad eccezione del caso in cui le perdite non realizzate costituiscano l'evidenza di una riduzione nel valore dell'attività trasferita.

### ***Partecipazioni in joint venture***

Una joint venture è un accordo contrattuale mediante il quale il Gruppo intraprende con altri partecipanti un'attività economica sottoposta a controllo congiunto. Per controllo congiunto si intende la condivisione per contratto del controllo su un'attività economica ed esiste solo

quando le decisioni strategiche finanziarie e operative dell'attività sono assunte con il consenso unanime delle parti che condividono il controllo.

Gli accordi di joint venture che implicano la costituzione di una entità separata nella quale ogni partecipante ha una quota di partecipazione sono denominati partecipazioni a controllo congiunto. Il Gruppo rileva le partecipazioni a controllo congiunto utilizzando il metodo del patrimonio netto, come riportato nel precedente paragrafo.

### **Riconoscimento dei ricavi**

I ricavi sono rilevati nella misura in cui risulta possibile determinarne attendibilmente il valore (fair value) ed è probabile che i relativi benefici economici saranno fruiti dall'impresa. Secondo la tipologia di operazione, i ricavi sono rilevati solo quando sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- vendita di beni:
  - i rischi e i benefici significativi della proprietà dei beni sono trasferiti all'acquirente;
  - l'effettivo controllo sui beni venduti e il normale livello continuativo di attività associate con la proprietà sono cessate;
  - i costi sostenuti o da sostenere sono determinabili in modo attendibile;
- prestazione di servizi:
  - lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio o delle situazioni infrannuali può essere attendibilmente misurato;
  - i costi sostenuti per l'operazione e i costi da sostenere per completarla possono essere determinati in modo attendibile.

Con riguardo all'attività immobiliare in cui opera il Gruppo, si segnala che le cessioni dei beni immobiliari possono avvenire o direttamente o tramite la cessione delle società proprietarie dei beni stessi, secondo gli accordi intercorsi fra le parti. Pertanto quando la vendita di una partecipazione (collegata, o in Joint venture) rappresenta il realizzo per cessione di una iniziativa immobiliare, la plusvalenza relativa alla vendita della partecipazione viene inclusa nel risultato operativo nella voce "Plusvalenze da cessione partecipazioni".

### **Costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi**

I costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico secondo il principio della competenza e si sostanziano in decrementi di benefici economici che si manifestano sotto forma di flussi finanziari in uscita o di sostenimento di passività.

### **Proventi e oneri finanziari**

I proventi finanziari sono riconosciuti a conto economico in funzione della competenza temporale, sulla base degli interessi maturati utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

Gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per le quali normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita

(qualifying asset ai sensi dello IAS 23 – Oneri finanziari) sono capitalizzati ed ammortizzati lungo la vita utile della classe di beni cui essi si riferiscono.

Tutti gli altri oneri finanziari sono rilevati a conto economico nel corso dell'esercizio nel quale sono sostenuti.

## **Imposte**

Le imposte dell'esercizio rappresentano la somma delle imposte correnti e differite.

Le imposte correnti sono basate sul risultato imponibile dell'esercizio. Il reddito imponibile differisce dal risultato riportato nel conto economico poiché esclude componenti positive e negative che saranno tassabili o deducibili in altri esercizi e esclude inoltre voci che non saranno mai tassabili o deducibili. La passività per imposte correnti è calcolata utilizzando le aliquote vigenti o di fatto vigenti alla data di bilancio, tenendo conto inoltre degli effetti derivanti dall'attivazione nell'ambito del Gruppo del consolidato fiscale nazionale.

Le imposte differite sono le imposte che ci si aspetta di pagare o di recuperare sulle differenze temporanee fra il valore contabile delle attività e delle passività ed il corrispondente valore fiscale utilizzato nel calcolo dell'imponibile fiscale, contabilizzate secondo il metodo della passività. Le passività fiscali differite sono generalmente rilevate per tutte le differenze temporanee imponibili, mentre le attività fiscali differite sono rilevate nella misura in cui si ritenga probabile che vi saranno risultati fiscali imponibili in futuro che consentano l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili. Le attività e passività differite non sono rilevate se le differenze temporanee derivano da avviamento o dall'iscrizione iniziale (non in operazioni di aggregazioni di imprese) di altre attività o passività in operazioni che non hanno influenza né sul risultato contabile né sul risultato imponibile.

Le passività fiscali differite sono rilevate sulle differenze temporanee imponibili relative a partecipazioni in imprese controllate, collegate ed a controllo congiunto, ad eccezione dei casi in cui il Gruppo sia in grado di controllare l'annullamento di tali differenze temporanee e sia probabile che queste ultime non si annulleranno nel prevedibile futuro.

Il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto ad ogni data di riferimento e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentire in tutto o in parte il recupero di tali attività.

Le imposte differite sono calcolate in base all'aliquota fiscale che ci si aspetta sarà in vigore al momento del realizzo dell'attività o dell'estinzione della passività. Le imposte differite sono imputate direttamente al conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci rilevate direttamente a patrimonio netto, nel qual caso anche le relative imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

Le attività e le passività fiscali differite sono compensate quando vi è un diritto legale a compensare le imposte correnti attive e passive e quando si riferiscono ad imposte dovute alla medesima autorità fiscale e il Gruppo intende liquidare le attività e le passività fiscali correnti su base netta.

La società e la quasi totalità delle società controllate hanno rinnovato l'adesione per il triennio 2016-2018 al consolidato fiscale nazionale della controllante Bastogi Spa, ai sensi degli artt. dal 117 al 129 del D.P.R. 917/1986 come modificato dal D. Lgs. N. 344/2003. Bastogi funge pertanto da società consolidante e determina un'unica base imponibile per il gruppo di società aderenti al consolidato fiscale.

## Utile per azione

L'utile per azione è calcolato dividendo il risultato economico del Gruppo per la media ponderata delle azioni in circolazione, escludendo le eventuali azioni proprie in portafoglio. Ai fini del calcolo dell'utile (perdita) diluito per azione, la media ponderata delle azioni in circolazione è modificata assumendo la conversione di tutte le potenziali azioni aventi effetto diluitivo.

## Immobili, impianti e macchinari

Gli immobili, impianti e macchinari utilizzati per la produzione o la fornitura di beni e servizi o per scopi amministrativi sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati. I beni composti da componenti di importo significativo, con vite utili differenti sono contabilizzati separatamente.

Gli immobili in corso di costruzione per fini produttivi e per uso amministrativo sono iscritti al costo, al netto delle svalutazioni per perdite di valore. Il costo include eventuali onorari professionali. La politica contabile di Gruppo prevede inoltre la capitalizzazione degli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di assets definibili come "qualifying", come previsto dal principio IAS 23R.

Gli ammortamenti vengono rilevati a partire dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile per l'uso, oppure è potenzialmente in grado di fornire i benefici economici ad esso associati.

L'ammortamento viene determinato in ogni periodo a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni e, in caso di dismissione, fino al termine dell'utilizzo.

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

- |  |                |
|--|----------------|
| • fabbricati:                            | (*) 2% - 6,67% |
| • impianti:                              | (*) 6,6% - 10% |
| • attrezzature commerciali:              | 15%            |
| • mobili e macchine ordinarie d'ufficio: | 12%            |
| • macchine elettroniche ed elettriche:   | 20%            |
| • automezzi:                             | 25%            |

(\*) Tali aliquote si riferiscono ad alcuni fabbricati ed impianti per cui è stata attribuita una vita teorica rispettivamente di 50 anni e di 15 anni, anche in base a indicazioni fornite da terzi indipendenti.

I terreni, sia liberi da costruzione sia annessi a fabbricati civili e industriali, non sono ammortizzati in quanto elementi a vita utile illimitata, ad eccezione di quelli che, per loro natura, sono soggetti a deperimento fisico nel corso del tempo.

Le migliorie sui beni di terzi sono classificate nelle immobilizzazioni materiali, in base alla natura del costo sostenuto e sono ammortizzate nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo se dipendente dal conduttore.

Le spese incrementative e di manutenzione che producono un significativo e tangibile incremento della capacità produttiva o della sicurezza dei cespiti o che comportano un

allungamento della vita utile degli stessi, vengono capitalizzate e portate ad incremento del cespite su cui vengono realizzate ed ammortizzate in relazione alla vita utile residua del cespite stesso cui fanno riferimento, rideterminata alla luce del beneficio apportato da tali investimenti. I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico.

## **Leasing**

I contratti di locazione sono classificati come locazioni finanziarie ogniqualvolta i termini del contratto siano tali da trasferire sostanzialmente tutti i rischi e i benefici della proprietà al locatario. Tutte le altre locazioni sono considerate operative.

Le attività oggetto di contratti di locazione finanziaria sono rilevate come attività del Gruppo al loro fair value alla data di stipulazione del contratto, rettificato degli oneri accessori alla stipula del contratto e degli eventuali oneri sostenuti per il subentro nel contratto, oppure, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il contratto di locazione. La corrispondente passività verso il locatore è inclusa nella situazione patrimoniale e finanziaria come passività per locazioni finanziarie, valutata al costo ammortizzato. Gli oneri finanziari sono direttamente imputati al conto economico dell'esercizio.

Eventuali operazioni di vendita e retro locazione con contratto di leasing finanziario vengono contabilizzate in accordo con la sostanza dell'operazione, che rappresenta un mezzo con il quale il locatore procura mezzi finanziari al locatario, avendo il bene come garanzia. Coerentemente, eventuali eccedenze del corrispettivo di vendita rispetto al valore contabile non sono considerate proventi ma differite e rilevate sulla durata del leasing.

I costi per canoni di locazione derivanti da locazioni operative sono iscritti a quote costanti in base alla durata del contratto. I benefici ricevuti o da ricevere o corrisposti o da corrispondere a titolo di incentivo per entrare in contratti di locazione operativa sono anch'essi iscritti a quote costanti sulla durata del contratto.

## **Investimenti immobiliari**

Gli investimenti immobiliari, rappresentati da immobili posseduti per la concessione in affitto e/o per l'apprezzamento in termini di capitale, sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati.

La voce in oggetto include altresì gli immobili in corso di sviluppo destinati alla concessione in locazione o aventi finalità non ancora determinate.

Restano validi i criteri di valutazione descritti al paragrafo precedente "Immobili, impianti e macchinari".



## **Attività immateriali**

Le attività sono iscritte al costo di acquisto, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati.

L'ammortamento è effettuato sistematicamente in quote costanti per il periodo della loro prevista utilità futura.

## **Perdita di valore di attività**

Ad ogni data di redazione del bilancio, il Gruppo verifica se vi siano indicatori che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora questi indicatori esistano, viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione, qualora detto importo sia inferiore al valore contabile.

Le attività immateriali a vita utile indefinita, tra cui l'avviamento, vengono verificate annualmente e ogniqualvolta vi sia un indicatore di una possibile perdita di valore al fine di determinare se vi sono perdite di valore.

Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (*cash generating unit*). In particolare relativamente al business immobiliare tale valutazione viene effettuata sui singoli immobili o aree edificabili. Dove non è possibile stimare il valore recuperabile di una attività individualmente, il Gruppo effettua la stima del valore recuperabile della unità generatrice di flussi finanziari a cui l'attività appartiene.

L'ammontare recuperabile è il maggiore fra il fair value al netto dei costi di vendita e il valore d'uso. Nella determinazione del valore d'uso, i flussi di cassa futuri stimati sono scontati al loro valore attuale utilizzando un tasso al lordo delle imposte che riflette le valutazioni correnti di mercato del valore del denaro e dei rischi specifici dell'attività.

Se l'ammontare recuperabile di una attività (o di una unità generatrice di flussi finanziari) è stimato essere inferiore rispetto al relativo valore contabile, esso è ridotto al minor valore recuperabile. Una perdita di valore è rilevata nel conto economico immediatamente.

Quando una svalutazione non ha più ragione di essere mantenuta, il valore contabile dell'attività (o dell'unità generatrice di flussi finanziari), ad eccezione dell'avviamento, è incrementato al nuovo valore derivante dalla stima del suo valore recuperabile, ma non oltre il valore netto di iscrizione che l'attività avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione per perdita di valore. Il ripristino del valore è imputato al conto economico.

In relazione al patrimonio immobiliare le valutazioni al fair value sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti (CBRE Valuation Spa - di seguito "CBRE" e YARD Srl - di seguito "YARD"). In detto ambito, in considerazione del bene oggetto di valutazione, si precisa che i criteri adottati sono:

- metodo della trasformazione: basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua l'operazione immobiliare; i flussi di cassa sono il risultato della differenza fra costi e ricavi;
- metodo comparativo diretto: basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze commerciali;
- metodo reddituale: basato sul valore attuale dei redditi potenziali futuri di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito al tasso di mercato.

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, ecc.), la localizzazione, l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce, nonché la specifica situazione urbanistica. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 5,9% ed il 14,2%. I tassi di capitalizzazione, dedotti dal mercato in quanto rappresentativi del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, sono stati anch'essi determinati specificamente per singolo immobile e risultano compresi in un range tra il 6% ed il 7,7%.

In tale ambito, i dati reddituali di base hanno considerato sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche edilizio/impiantistiche e lo stato di conservazione del bene in esame; tali valori derivano da indagini di mercato puntuali effettuate sia direttamente in loco (per gli immobili oggetto di sopralluogo), sia con il supporto di banche dati degli esperti indipendenti che di pubblicazioni periodiche di settore.

In relazione alle partecipazioni, tenuto conto della natura delle stesse (principalmente immobiliari), le valutazioni di impairment sono sviluppate sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare i plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti anch'essi da perizie immobiliari.

### **Attività finanziarie disponibili per la vendita**

Le partecipazioni in altre imprese e gli altri titoli inclusi nell'attivo non corrente sono classificati come attività finanziarie disponibili per la vendita (available for sale). Sono costituite da strumenti rappresentativi di patrimonio netto e sono valutati al fair value o al costo, nel caso in cui il fair value non sia stimabile in modo attendibile.

L'adeguamento del fair value in periodi successivi viene riconosciuto direttamente nel patrimonio netto, a meno che la perdita non venga considerata *significant/prolonged*, nel qual caso è riconosciuto a conto economico.

In caso di vendita dell'attività, gli utili/perdite rilevati fino a quel momento nel patrimonio netto devono essere riconosciuti a conto economico.

Le perdite di valore di un'attività finanziaria classificata come disponibile per la vendita già riconosciute a conto economico non possono essere ripristinate.

### **Rimanenze**

Le rimanenze, costituite principalmente da aree da edificare, immobili in costruzione e ristrutturazione ed immobili destinati alla vendita, sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di produzione ed il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto o di produzione è inclusivo degli oneri accessori, di ristrutturazione o urbanizzazione sostenuti.

La politica contabile di Gruppo prevede inoltre la capitalizzazione degli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di assets definibili come "qualifying", come previsto dal principio IAS 23R.

Il valore di mercato dei beni è determinato sulla base di apposite perizie predisposte da terzi indipendenti, periodicamente aggiornate.

In particolare gli immobili destinati alla vendita sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato desunto da transazioni di immobili similari per zona e tipologia. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.

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

## **Crediti**

I crediti rappresentati da crediti finanziari sono originariamente iscritti al costo rappresentato dal fair value, incrementato dei costi di transazione direttamente attribuibili. In seguito sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

I crediti non performing (NPL) acquistati a prezzi significativamente inferiori ai valori nominali, inclusi nell'attivo non corrente, sono classificati come crediti e sono valutati al loro costo ammortizzato. Si procede all'adeguamento del valore contabile dei crediti non performing ogniqualvolta vi sia una modifica nella stima dei flussi di cassa attesi. Le eventuali differenze sono riconosciute a conto economico.

I crediti commerciali e gli altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo sono rilevati in bilancio al loro valore nominale ridotto al presunto valore di realizzo tramite il fondo svalutazione crediti.

## **Attività finanziarie detenute per la negoziazione**

Le attività finanziarie detenute per la negoziazione sono iscritte e valutate ogni fine periodo al fair value. Gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni nel fair value sono imputati al conto economico del periodo.

## **Disponibilità liquide**

La voce relativa alle disponibilità liquide include cassa, conti correnti bancari, depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

## **Attività non correnti detenute per la vendita**

Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) classificati come detenuti per la vendita sono valutati al minore tra il loro valore di carico e il valore di mercato al netto dei costi di vendita. Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) sono classificate come detenute per la vendita quando si prevede che il loro valore di carico sarà recuperato mediante un'operazione di cessione anziché il loro utilizzo nell'attività operativa dell'impresa. Questa condizione è rispettata solamente quando la vendita è considerata altamente probabile e l'attività (o il gruppo di attività) è disponibile per un'immediata vendita nelle sue condizioni attuali.

## **Strumenti finanziari derivati**

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value, come stabilito dallo IAS 39.

Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

- Fair value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività di bilancio attribuibili ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del fair value dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.
- Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata quale componente del risultato complessivo. L'utile o la perdita cumulati sono eliminati dal patrimonio netto ed imputati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico dell'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico.

Se uno strumento di copertura o una relazione di copertura sono chiusi, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite cumulati, fino quel momento iscritti nel patrimonio netto, sono rilevati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizza. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati sospesi a patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti immediatamente a conto economico.

## **Passività finanziarie**

Le passività finanziarie sono riconosciute inizialmente al fair value, al netto dei costi di transazione direttamente attribuibili.

In seguito sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

## **Fondi per rischi ed oneri**

I fondi rischi ed oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali di natura legale o implicita, che derivano da eventi passati, per l'adempimento delle quali è probabile che si renderà necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione della Direzione e sono attualizzati quando l'effetto è significativo.

## **Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro**

Il fondo trattamento di fine rapporto è considerato un piano a benefici definiti.

Il debito e il costo del periodo rilevato a conto economico in relazione ai benefici forniti, sono determinati utilizzando il metodo della proiezione dell'unità di credito (*Projected Unit Credit Method*), effettuando le valutazioni attuariali alla fine di ogni esercizio. Gli utili e le perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione in ogni esercizio della passività e attività sono rilevate nel patrimonio netto tra gli Altri utili/(perdite) complessivi.

## **Debiti commerciali**

I debiti commerciali sono rilevati in bilancio o nelle situazioni infrannuali al loro valore nominale.

## **Stime ed assunzioni**

La redazione del bilancio e delle relative note richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili.

In tale contesto l'ormai da tempo protratta situazione di incertezza a livello di sistema economico e finanziario, anche con riferimento al mercato immobiliare all'interno del quale il Gruppo opera, si è riflessa nel tempo in un incremento della volatilità dei prezzi ed in una riduzione del numero di transazioni comparabili utilizzabili ai fini valutativi. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e ha evidenziato altri fattori di incertezza nelle stime di bilancio; pertanto è ragionevolmente possibile che si concretizzino risultati diversi dalle stime effettuate, che potrebbero richiedere rettifiche anche significative al valore contabile delle relative voci.

Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione sulla recuperabilità delle attività immateriali, dei beni immobili e delle partecipazioni, alla definizione delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico.

## **Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2017**

In relazione ai principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2017, si segnalano le seguenti modifiche:

Nel mese di novembre 2017 è stato omologato il documento "Modifiche allo IAS 7 Statement of cash flows – Iniziativa di informativa". Le modifiche fanno parte del progetto dello IASB di Iniziativa di informativa e introducono la previsione di una informativa addizionale che permetterà agli utilizzatori dei bilanci di valutare le variazioni nelle passività generate dall'attività di finanziamento.

Sempre nel mese di novembre 2017 è stato omologato il documento "Modifiche allo IAS 12 – Income taxes" che riguarda il riconoscimento delle imposte anticipate in relazione a perdite non realizzate, chiarendo nello specifico come contabilizzare le imposte anticipate in relazione agli strumenti di debito misurati a fair value.

L'applicazione delle modifiche non ha comportato effetti nel presente bilancio consolidato.

Si segnala inoltre che nell'esercizio in corso non vi è stata alcuna adozione anticipata dei due nuovi principi contabili *IFRS 15 – Ricavi da contratti con i clienti* e *IFRS 9 – Strumenti finanziari*, le cui disposizioni avranno pertanto efficacia a partire dagli esercizi che hanno inizio il o dopo il 1° gennaio 2018.

In particolare il principio *IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti* richiede alle società di rilevare i ricavi al momento del trasferimento del controllo di beni o servizi ai clienti ad un importo che riflette il corrispettivo che ci si aspetta di ricevere in cambio di tali prodotti o servizi. Il nuovo standard introduce una metodologia articolata in cinque "passi" per analizzare le transazioni e definire la rilevazione dei ricavi con riferimento tanto al timing quanto all'ammontare degli stessi. Fra i prevedibili impatti, l'applicazione del nuovo principio potrà comportare una diversa tempistica (anticipata o differita rispetto ai principi attualmente in vigore) di riconoscimento dei ricavi, nonché l'applicazione di diversi metodi (ad esempio il riconoscimento dei ricavi over time in luogo del riconoscimento puntuale o viceversa). Il nuovo principio richiede anche ulteriori informazioni circa la natura, l'ammontare, i tempi e l'incertezza circa i ricavi e i flussi finanziari derivanti dai contratti con i clienti. Nell'aprile 2016 è stata pubblicata una modifica all'*IFRS 15 – Revenue from contract with customers* che include alcuni chiarimenti per l'identificazione delle performance obligations, la contabilizzazione delle licenze di proprietà intellettuale e la presentazione dei ricavi lordi o netti (c.d. principal versus agent). L'emendamento include inoltre alcuni espedienti pratici per la transizione al nuovo principio IFRS 15.

Sono state sostanzialmente completate le attività di analisi per l'identificazione degli ambiti interessati dalle nuove disposizioni e per la determinazione dei relativi impatti. Sulla base delle analisi effettuate, non sono attesi impatti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo Brioschi.

Il principio contabile in materia di strumenti finanziari *IFRS 9 – Strumenti finanziari*, sostituirà il principio IAS 39; le nuove disposizioni del principio: (i) modificano il modello di classificazione e valutazione delle attività finanziarie; (ii) introducono il concetto di aspettativa delle perdite attese (c.d. Expected credit losses) tra le variabili da considerare nella valutazione e svalutazione delle attività finanziarie (iii) modificano le disposizioni a riguardo dell'hedge accounting.

Sono state sostanzialmente completate le attività di analisi per l'identificazione degli ambiti interessati dalle nuove disposizioni e per la determinazione dei relativi impatti. Sulla base delle analisi effettuate, non sono attesi impatti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo Brioschi.

### **Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia**

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2017, si segnala quanto riportato nel seguito.

Nel mese di gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 16 – *Leases* che è destinato a sostituire il principio IAS 17 – *Leases*, nonché le interpretazioni IFRIC 4 *Determining whether an Arrangement contains a Lease*, SIC-15 *Operating Leases—Incentives* e SIC-27 *Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease*.

Il nuovo principio fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Al contrario, lo Standard non comprende modifiche significative per i locatori.

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2019 ma è consentita un'applicazione anticipata, solo per le Società che hanno applicato in via anticipata l'IFRS 15 - Revenue from Contracts with Customers. Gli amministratori non sono in grado di fornire una stima ragionevole circa la significatività o meno del nuovo principio sul bilancio consolidato del Gruppo fino al completamento di un'analisi dettagliata dei relativi contratti.

Nel mese di giugno 2016 è stata pubblicata una modifica all'*IFRS 2 – Share-based payments* riguardante la contabilizzazione di determinate tipologie di pagamenti basati su azioni. In particolare la modifica chiarisce, tra le altre, le basi di misurazione per i pagamenti basati su azioni con regolamento in contanti (c.d. *cash-settled*) e le modalità di contabilizzazione di modifiche di assegnazioni da *cash-settled* a *equity settled*.

La modifica avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questa modifica.

Nel mese di dicembre 2016 è stato pubblicato il documento Annual improvements 2014-2016 che definisce alcune modifiche ai seguenti principi:

- *IFRS 1 – First time adoption of IFRS's*: la modifica prevede l'eliminazione di alcune esenzioni di breve termine per i nuovi utilizzatori in relazione ai principi IFRS 7, IAS 19 e IFRS 10;
- *IFRS 12 – Disclosure of interests in other entities*: la modifica fornisce chiarimenti circa lo scopo del principio;
- *IAS 28 – Investments in associates e joint ventures*: la modifica riguarda la misurazione delle partecipazioni in imprese collegate o joint ventures a fair value.

Gli Annual improvements 2014-2016 avranno efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo dall'introduzione degli Annual improvements 2014-2016.

Infine, con riferimento ad emendamenti e principi per cui alla data del presente Bilancio consolidato gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione, si riporta quanto segue in quanto applicabile alle fattispecie del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Nel mese di dicembre 2016 è stata pubblicata una modifica allo *IAS 40 – Investment properties* che chiarisce che per i trasferimenti da/a la voce investimenti immobiliari vi deve essere un effettivo cambiamento d'uso che deve essere supportato da evidenze documentali. L'emendamento, non ancora omologato dall'Unione Europea, avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questa modifica.

Nel mese di dicembre 2016 è stata pubblicata l'interpretazione *IFRIC 22 – Transactions in foreign currency and advance considerations* che indirizza il trattamento contabile di corrispettivi o parte di essi denominati in valuta estera, cercando di eliminare alcune asimmetrie che

attualmente si riscontrano nella pratica.

L'interpretazione, non ancora omologata dall'Unione Europea, avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questa interpretazione.

Nel mese di giugno 2017 è stata pubblicata l'interpretazione *IFRIC 23 - Uncertainty over Income Tax Treatments*, che fornisce indicazioni su come riflettere nella contabilizzazione delle imposte sui redditi le incertezze sul trattamento fiscale di un determinato fenomeno.

L'interpretazione, non ancora omologata dall'Unione Europea, avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2019 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questa interpretazione.

Nel mese di ottobre 2017 è stata pubblicata una modifiche all'IFRS 9 - *Financial Instruments* e allo IAS 28 - *Investments in Associates and Joint Ventures*, al fine di favorire la loro implementazione. Le modifiche all'IFRS 9 *Prepayment Features with Negative Compensation* sono volte a consentire la misurazione al costo ammortizzato o al fair value through other comprehensive income (OCI) di attività finanziarie caratterizzate da un'opzione di estinzione anticipata con la cosiddetta "negative compensation". Le modifiche allo IAS 28 *Long-term Interests in Associates and Joint Ventures* sono volte a chiarire che ai crediti a lungo termine verso una società collegata o joint venture che, nella sostanza, fanno parte dell'investimento netto nella società collegata o joint venture, si applica IFRS 9. Lo IASB ha anche pubblicato un esempio che illustra come le previsioni dell'IFRS 9 e dello IAS 28 si applicano ai crediti a lungo termine in una società collegata o joint venture. Le modifiche, non ancora omologata dall'Unione Europea, avranno efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2019 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di queste modifiche.

Nel mese di dicembre 2017 è stato pubblicato il documento *Annual improvements 2015-2017* che definisce alcune modifiche allo IAS 12 *Income Taxes*, allo IAS 23 *Borrowing Costs*, all'IFRS 3 *Business Combination* e all'IFRS 11 *Joint Arrangements*.

Gli *Annual improvements* avranno efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2019 o successivamente e ne è consentita l'applicazione anticipata.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo dall'introduzione degli *Annual improvements 2015-2017*.

Nel mese di febbraio 2018 è stato pubblicato un emendamento allo IAS 19 - *Plan Amendment, Curtailment or Settlement*, con cui si chiarisce come si determinano le spese pensionistiche quando si verifica una modifica nel piano a benefici definiti.

L'emendamento, non ancora omologato dall'Unione Europea, avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2019 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questa modifica.

### **Esposizione degli importi nelle note esplicative**

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



## **Comparazione con il bilancio dell'esercizio precedente**

Ai fini di una migliore rappresentazione si è ritenuto opportuno riclassificare alcuni importi presentati ai fini comparativi rispetto ai dati pubblicati al 31 dicembre 2016, peraltro non modificando il patrimonio netto ed il risultato dell'esercizio al 31 dicembre 2017. In particolare:

- nel conto economico consolidato i costi di acquisto di materie prime al 31 dicembre 2016 (gas ed energia elettrica) per il funzionamento della centrale di cogenerazione di Milanofiori Energia sono stati riclassificati dalla voce "Altri costi per servizi" alla voce "Acquisto di beni immobiliari e altri beni" per complessivi 544 migliaia di euro;
- sempre nel conto economico consolidato per una maggiore chiarezza espositiva alcuni addebiti sono stati riclassificati dalla voce "Altri costi per servizi" alla voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" per complessivi 54 migliaia di euro.

## COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

### CONTO ECONOMICO

#### 1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 27.221 migliaia di euro (24.673 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono di seguito dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Ricavi per cessione unità immobiliari		
- a terzi	11.196	8.813
- a correlate	0	0
	11.196	8.813
Affitti attivi		
- a terzi	13.280	13.141
- a correlate	815	728
	14.095	13.869
Prestazioni di servizi		
- a terzi	1.649	1.718
- a correlate	274	273
	1.923	1.991
Altri ricavi		
- a terzi	7	0
- a correlate	0	0
	7	0
<b>TOTALE</b>	<b>27.221</b>	<b>24.673</b>

I ricavi da soggetti terzi per cessione di unità immobiliari realizzati nell'esercizio si riferiscono principalmente:

- per 5.766 migliaia di euro alla cessione dell'immobile "U16" situato nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago, già ampiamente descritta nella Relazione sulla gestione;
- per 3.915 migliaia di euro alla vendita di 8 appartamenti residenziali e 9 posti auto a Milanofiori Nord ad Assago;
- per 888 migliaia di euro alla vendita, da parte della controllata Bright, di 3 unità abitative di cui due situate a Roma e una ad Assago (Milano);
- per 457 migliaia di euro alla vendita di 2 unità abitative e 6 posti auto facenti parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2;
- per 170 migliaia di euro alla cessione di 1 unità abitativa situata nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna.

Le cessioni immobiliari hanno generato complessivamente un margine di 840 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali, di cui 691 derivanti dalla cessione dell'immobile "U16" (615 migliaia di euro al netto dei costi accessori alla vendita di cui alla Nota 6).

Gli affitti attivi da terzi, pari a 13.280 migliaia di euro (13.141 migliaia di euro al 31 dicembre 2016), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo e sono dettagliati come segue:

- |                                 |                        |                         |
|---------------------------------|------------------------|-------------------------|
| - Milanofiori 2000              | 6.523 migliaia di euro | Assago (MI)             |
| - Brioschi Sviluppo Immobiliare | 2.341 migliaia di euro | Via Darwin MI – Lotto 1 |
| - Brioschi Sviluppo Immobiliare | 2.642 migliaia di euro | Via Darwin MI – Lotto 2 |
| - Brioschi Sviluppo Immobiliare | 1.092 migliaia di euro | Latina                  |

- |                  |                      |                      |
|------------------|----------------------|----------------------|
| - Maimai         | 537 migliaia di euro | Rottofreno (PC)      |
| - Camabo Bologna | 145 migliaia di euro | Castel Maggiore (BO) |

L'incremento degli affitti attivi è principalmente riconducibile alle nuove locazioni del secondo lotto di via Darwin (979 migliaia di euro) al netto della riduzione registrata su Milanofiori 2000 (764 migliaia di euro) e principalmente attribuibile al Retail Park di Milanofiori Nord.

Gli affitti attivi da società correlate si riferiscono principalmente all'affitto della struttura alberghiera di Milanofiori Nord gestita dalla società correlata H2C Gestioni (società sottoposta a comune controllo della controllante Bastogi).

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

I ricavi per prestazioni di servizi a terzi si riferiscono principalmente:

- per 1.103 migliaia di euro (1.070 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord;
- per 229 migliaia di euro (545 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) ad attività di consulenza prestate dal Gruppo a terzi nell'ambito dello sviluppo immobiliare;
- per 178 migliaia di euro alla gestione dei parcheggi pubblici di Milanofiori Nord ad Assago a seguito della sottoscrizione nel giugno 2017 di una convenzione con il Comune richiamata nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Sottoscrizione di una convenzione con il Comune di Assago per la gestione dei parcheggi di Milanofiori Nord".

Le prestazioni di servizi a parti correlate si riferiscono principalmente a servizi di manutenzione prestati da Milanofiori Energia nonché alla fornitura di teleriscaldamento erogato all'albergo di Milanofiori.

## **2. Informazioni per settori operativi**

La suddivisione delle attività per settori operativi non è esposta in quanto il Gruppo opera esclusivamente nel settore immobiliare in Italia. In particolare l'attività di Brioschi Sviluppo Immobiliare e delle sue controllate è focalizzata sullo sviluppo integrato di grandi aree urbane mediante la progettazione e la realizzazione di complessi innovativi, tecnologicamente avanzati e di alto livello qualitativo. Il Gruppo integra questa attività a medio e lungo termine con investimenti immobiliari a reddito e con compravendite di complessi immobiliari.

La Direzione monitora la profittabilità delle singole iniziative immobiliari, che rappresentano il patrimonio immobiliare di Gruppo, e sono pertanto considerate come un unico settore operativo.

## **3. Altri ricavi e proventi**

Ammontano a 1.791 migliaia di euro (2.445 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e includono:

- per 655 migliaia di euro il provento di natura non ricorrente derivante da un accordo transattivo sottoscritto nel mese di marzo 2017 dalle controllate Bright e Milanofiori 2000 con ZH – General Construction Company Spa in fallimento ("ZH"). Gli accordi hanno definito, tra le altre, il valore effettivo del contratto di appalto per l'edificazione del complesso "R3", di cui ZH era il principale soggetto appaltatore, nonché la risoluzione di alcuni contratti preliminari di compravendita di unità immobiliari "R1" di proprietà di Milanofiori 2000;

- per 546 migliaia di euro proventi derivanti dallo storno di passività per imposte sugli immobili di competenza di esercizi pregressi.

La riduzione rispetto all'esercizio comparativo è giustificata dalle plusvalenze immobiliari realizzate nel corso del 2016 per complessivi 968 migliaia di euro, di cui 874 migliaia di euro relativi alla vendita di un immobile ad uso commerciale a Monza da parte della Capogruppo.

#### **4. Variazione delle rimanenze**

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore negativo per 10.655 migliaia di euro (negativo per 7.039 migliaia di euro al 31 dicembre 2016).

I decrementi si riferiscono principalmente:

- per 5.076 migliaia di euro alla cessione dell'edificio "U16" sito a Milanofiori Nord ad Assago;
- per 3.632 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di 8 unità residenziali e 9 posti auto a Milanofiori Nord;
- per 746 migliaia di euro a svalutazioni di beni immobiliari merce;
- per 1.001 migliaia di euro alla cessione, da parte della controllata Bright, di 3 unità abitative di cui due situate a Roma e una ad Assago (Milano);
- per 476 migliaia di euro alla vendita di 2 unità abitative e 6 posti auto facenti parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata MIP2;
- per 170 migliaia di euro alla cessione di 1 unità abitativa situata nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna.

Per quanto riguarda gli incrementi la voce include 447 migliaia di euro relativi ai costi di sviluppo immobiliare sostenuti nel corso dell'esercizio principalmente riferibili all'edificio "U16" a Milanofiori Nord.

Le svalutazioni dell'esercizio di beni immobiliari merce, pari a complessivi 746 migliaia di euro, sono riferite principalmente all'immobile della controllata MIP2 e sono state determinate adeguando il valore di carico dei beni immobiliari al presunto valore di realizzo al 31 dicembre 2017, determinato principalmente sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti.

Come riportato precedentemente nel paragrafo "Perdite di valore delle attività", alla data di bilancio gli amministratori hanno infatti provveduto a verificare la recuperabilità dei singoli elementi costituenti il patrimonio immobiliare sulla base del fair value (desunto da apposite perizie) anche in ragione dell'esistenza di alcuni segnali esogeni di perdita di valore delle attività legati all'andamento del mercato immobiliare oltre che all'andamento dei corsi di borsa. Oltre a quanto riportato sopra, l'analisi di impairment ha condotto alle ulteriori svalutazioni e/o ripristini di valore indicati nella Nota 10.

#### **5. Acquisto di beni immobiliari e altri beni**

La voce ammonta a 478 migliaia di euro (544 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) ed include principalmente i costi di acquisto delle materie prime (gas ed energia elettrica) utilizzate dalla centrale di cogenerazione per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare di Milanofiori Nord, di proprietà della controllata Milanofiori Energia. Nello specifico la voce si riferisce per 434 migliaia di euro (509 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) alla fornitura di gas e per 35 migliaia di euro (35 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) alla fornitura di energia elettrica. Queste forniture sono

realizzate da parte di una società detenuta dal socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia.

## 6. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce include i costi di edificazione degli immobili di sviluppo classificati nelle rimanenze e si riferisce principalmente all'edificio U16 nel comparto di Milanofiori Nord.

## 7. Altri costi per servizi

Ammontano a 5.788 migliaia di euro (5.413 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Prestazioni tecniche e amministrative	864	791
Emolumenti ad amministratori	848	899
Spese legali e notarili	613	466
Manutenzioni	537	580
Spese condominiali e comprensoriali	397	405
Assicurazioni e fideiussioni	369	227
Utenze	347	313
Commissioni e spese bancarie	275	269
Commissioni e spese di intermediazione	244	260
Prestazioni revisioni contabili	201	201
Costi per servizi di gestione parcheggi	112	27
Pubblicità, marketing, fiere e comunicazioni societarie	110	113
Spese di pulizia immobili	105	69
Emolumenti a sindaci	80	80
Perizie	48	61
Accantonamento per altri rischi ed oneri	22	93
Altri costi	616	559
<b>TOTALE</b>	<b>5.788</b>	<b>5.413</b>

Gli emolumenti ad amministratori e sindaci si compongono della quota di competenza degli emolumenti deliberati dalle rispettive assemblee dei soci della Capogruppo e delle sue società controllate, nonché dei compensi per incarichi speciali deliberati dal Consiglio di Amministrazione.

La voce "Prestazioni tecniche e amministrative" si incrementa per alcune prestazioni tecniche una tantum inerenti al complesso di via Darwin a Milano.

La voce "Spese legali e notarili" si incrementa per le attività di assistenza legale ricevute nell'ambito della cessione del complesso immobiliare di via Darwin, per cui il 15 dicembre 2017 è stato sottoscritto un contratto preliminare di compravendita.

La voce "Commissioni e spese di intermediazione" include oneri accessori alla vendita dell'edificio "U16" per 76 migliaia di euro.

La voce "Altri costi" include alcune tipologie residuali di costi per servizi.

## 8. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 637 migliaia di euro (610 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono relativi ai canoni di locazione ed alle spese della sede di Milano, nonché ad altri affitti ed al noleggio di autovetture, di macchine d'ufficio e di impianti di illuminazione.

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Canone di locazione e spese:		
- sede di Milano	448	440
- altri affitti	58	65
Canoni di noleggio:		
- autovetture	81	59
- macchine d'ufficio	37	46
- impianto di illuminazione	13	0
<b>TOTALE</b>	<b>637</b>	<b>610</b>

La voce include i costi di locazione della sede sociale di Via G. B. Piranesi 10 a Milano. Gli spazi in questione sono stati concessi in locazione al Gruppo Brioschi sino al 31 dicembre 2017 dalla società Frigoriferi Milanese (società sottoposta a comune controllo della controllante Bastogi) ad un corrispettivo annuo di 360 migliaia di euro oltre spese.

Con decorrenza dall'1 gennaio 2018 la sede operativa è stata trasferita in Via Conciliazione a Milano negli spazi di proprietà della società consociata Varsity (società sottoposta a comune controllo della controllante Bastogi); il costo annuo previsto è pari a 160 migliaia di euro oltre spese.

## 9. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 2.809 migliaia di euro (2.967 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Salari e stipendi	1.993	2.121
Oneri sociali	632	676
Costi per TFR	154	163
Altri costi per il personale	30	7
<b>TOTALE</b>	<b>2.809</b>	<b>2.967</b>

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

Al 31 dicembre 2017 i dipendenti del Gruppo sono 40 (42 al 31 dicembre 2016).

L'organico risulta così ripartito:

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Categoria:		
- dirigenti	4	4
- quadri	13	12
- impiegati	20	23
- operai	3	3
<b>TOTALE</b>	<b>40</b>	<b>42</b>

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'esercizio in esame è stato di 41, rispetto a 44 dell'esercizio precedente.

## 10. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 6.101 migliaia di euro (6.173 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	<b>31 dic. 2017</b>	<b>31 dic. 2016</b>
Ammortamento attività materiali	6.168	6.221
Ammortamento attività immateriali	33	44
Svalutazioni (ripristini di valore)	(100)	(92)
<b>TOTALE</b>	<b>6.101</b>	<b>6.173</b>

I ripristini di valore ammontano a 100 migliaia di euro (92 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono all'adeguamento del valore di carico di un investimento immobiliare al valore di mercato al 31 dicembre 2017.

Come riportato precedentemente nel paragrafo "Perdite di valore delle attività", alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei singoli elementi costituenti il patrimonio immobiliare principalmente sulla base del fair value (desunto da apposite perizie) anche in ragione dell'esistenza di alcuni segnali esogeni di perdita di valore delle attività come indicati alla Nota 4.

Ad eccezione di quanto riportato alla Nota 4, l'analisi di impairment non ha condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

## 11. Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze

La voce "Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze" riflette i volumi correnti di attività di sviluppo immobiliare.

## 12. Altri costi operativi

Ammontano a 2.454 migliaia di euro (2.506 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	<b>31 dic. 2017</b>	<b>31 dic. 2016</b>
IMU	1.632	1.606
Altre imposte e tasse	311	348
Svalutazione per rischi e perdite su crediti	210	305
Altre spese	301	247
<b>TOTALE</b>	<b>2.454</b>	<b>2.506</b>

Le svalutazioni dell'esercizio si riferiscono all'adeguamento dei crediti al loro presumibile valore di realizzo.

### 13. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto che evidenzia un valore negativo di 1.798 migliaia di euro (negativo per 238 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) include 1.550 migliaia di euro relativi alla svalutazione della partecipazione nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare; detta svalutazione è stata effettuata in ragione dei risultati negativi consuntivati, principalmente riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà, e sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del Fondo.

Tale voce è così composta:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	(1.550)	0
Camabo srl	(240)	(2)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	(38)	(19)
Rende One srl	(8)	(200)
Generale di Costruzioni srl in liquidazione	38	(17)
<b>TOTALE</b>	<b>(1.798)</b>	<b>(238)</b>

### 14. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 9.082 migliaia di euro (9.037 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Proventi finanziari:		
- interessi attivi verso controllante	336	332
- interessi attivi verso collegate/consociate	47	47
- proventi vari	217	154
<b>TOTALE PROVENTI FINANZIARI</b>	<b>600</b>	<b>533</b>
Oneri finanziari:		
- oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	(931)	(307)
- verso altri	(8.751)	(9.263)
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>(9.682)</b>	<b>(9.570)</b>
<b>PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI</b>	<b>(9.082)</b>	<b>(9.037)</b>

La voce "Oneri da crediti ipotecari" riflette il risultato d'esercizio della gestione dei crediti ipotecari in portafoglio alle società controllate Initium e Brioschi Trading, nonché la valutazione al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 8.751 migliaia di euro (9.263 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema bancario. Il miglioramento rispetto all'esercizio precedente è dovuto sia alla riduzione dell'esposizione bancaria complessiva che all'andamento dei tassi di interesse.

La stessa voce include altresì gli interessi passivi sui contratti di leasing finanziario per 1.258 migliaia di euro (1.442 migliaia di euro al 31 dicembre 2016), nonché quote negative di inefficacia dei derivati di copertura per 87 migliaia di euro (positive per 82 migliaia di euro al 31 dicembre 2016 e pertanto incluse nei proventi finanziari).



## 15. Imposte dell'esercizio

La voce è di seguito dettagliata :

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Imposte correnti	(146)	(161)
Imposte anticipate	2.990	(82)
Imposte differite	(56)	19
Imposte relative ad esercizi precedenti	13	2
<b>Imposte</b>	<b>2.801</b>	<b>(222)</b>

Le imposte correnti dell'esercizio in esame sono di seguito dettagliate:

- IRAP per 114 migliaia di euro;
- IRES per 32 migliaia di euro.

Le imposte anticipate dell'esercizio si riferiscono principalmente all'iscrizione dei benefici fiscali attesi derivanti dal previsto utilizzo delle perdite fiscali riportabili a nuovo del Gruppo in ragione degli imponibili fiscali futuri originati dalla cessione del complesso di via Darwin a Milano da parte della Capogruppo.

La riconciliazione tra l'onere fiscale effettivo iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, determinato per la sola imposta IRES e sulla base dell'aliquota fiscale teorica vigente in Italia, è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Risultato prima delle imposte	(11.258)	(10.131)
<b>Onere fiscale teorico</b>	<b>(2.702)</b>	<b>(2.786)</b>
Effetti fiscali su differenze permanenti	717	471
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	1.340	2.407
Attivazione imposte anticipate su perdite pregresse	(2.257)	0
<b>Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>(2.902)</b>	<b>92</b>
IRAP	114	132
Imposte esercizi precedenti	(13)	(2)
<b>Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>(2.801)</b>	<b>222</b>

Ai fini di una migliore comprensione della riconciliazione tra onere fiscale iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, non si tiene conto dell'IRAP perché, essendo questa imposta calcolata su base imponibile diversa dall'utile ante imposte, genererebbe degli effetti distorsivi tra un esercizio e l'altro.

## 16. Utile (perdita) per azione

Nel seguito viene esposto il calcolo dell'utile (perdita) per azione:

Valori espressi in unità di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
<b>Utili</b>		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto dell'esercizio)	(8.543.502)	(10.354.225)
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>(8.543.502)</u>	<u>(10.354.225)</u>
<b>Numero di azioni</b>		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	787.664.845	787.664.845
Effetti di diluizione derivanti da azioni ordinarie potenziali:	0	0
Totale numero di azioni	<u>787.664.845</u>	<u>787.664.845</u>
Utile (perdita) per azione - Base	(0,011)	(0,013)
- Diluito	(0,011)	(0,013)

## SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

### ATTIVITA' NON CORRENTI

#### 17. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 5.974 migliaia di euro (6.287 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>Al 1 gennaio 2017</b>	<b>2.984</b>	<b>6.445</b>	<b>1.160</b>	<b>10.589</b>
Incrementi	0	142	50	192
Decrementi	0	0	(40)	(40)
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	0	0	(14)	(14)
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>2.984</b>	<b>6.587</b>	<b>1.156</b>	<b>10.727</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>Al 1 gennaio 2017</b>	<b>(579)</b>	<b>(2.792)</b>	<b>(931)</b>	<b>(4.302)</b>
Ammortamenti dell'esercizio	(57)	(334)	(91)	(482)
Decrementi per cessioni	0	0	21	21
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	0	0	10	10
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>(636)</b>	<b>(3.126)</b>	<b>(991)</b>	<b>(4.753)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>Al 1 gennaio 2017</b>	<b>2.405</b>	<b>3.653</b>	<b>229</b>	<b>6.287</b>
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>2.348</b>	<b>3.461</b>	<b>165</b>	<b>5.974</b>

I Terreni e fabbricati, nonché gli Impianti e macchinari riferiti a beni immobiliari, inclusi nella voce in oggetto, ammontano a 5.388 migliaia di euro al 31 dicembre 2017 e sono dettagliati nell'Allegato 1.

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 107 migliaia di euro, principalmente riferiti ad apparecchiature informatiche acquistate attraverso un contratto di locazione finanziaria stipulato nel 2015 dalla Capogruppo.

Gli incrementi si riferiscono principalmente per 142 migliaia di euro agli investimenti in impianti relativi ai parcheggi pubblici dell'area di Milanofiori Nord, la cui gestione è stata affidata nel corso dell'esercizio alla controllata Milanofiori 2000, come già descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Sottoscrizione di una convenzione con il Comune di Assago per la gestione dei parcheggi di Milanofiori Nord".

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

La voce comprende principalmente la centrale di cogenerazione per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare Milanofiori Nord.

Come previsto dallo IAS 36, il Gruppo annualmente verifica l'esistenza di indicatori di perdite di valore e, ove identificati tali indicatori, il Gruppo procede alla verifica di impairment (*impairment test*); tale test è stato effettuato confrontando il valore contabile dell'immobile con il suo valore recuperabile.

Il valore recuperabile è determinato come il maggiore tra il valore d'uso ed il *fair value* al netto di eventuali costi di cessione.

Con riferimento alla centrale di cogenerazione di proprietà di Milanofiori Energia, la determinazione del valore recuperabile è stata eseguita attraverso l'utilizzo del c.d. metodo "discounted cash flow" che stima il valore d'uso di un'attività sulla base dell'attualizzazione dei futuri flussi di cassa previsti dai piani aziendali, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale che, nel caso dell'asset in oggetto, è pari al 6,1%.

L'analisi di sensitività relativa alle variabili finanziarie non ha evidenziato significativi elementi di criticità.

La recuperabilità dei valori in oggetto è legata al consolidamento da parte della controllata del positivo risultato dell'esercizio, in parte dipendente dal ripristino e dal successivo mantenimento, della piena occupazione degli immobili del comparto.

## **18. Investimenti immobiliari**

Ammontano a 132.446 migliaia di euro (193.263 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
<b>Costo storico</b>			
<b>Al 1 gennaio 2017</b>	<b>203.103</b>	<b>39.319</b>	<b>242.422</b>
Incrementi	1.963	61	2.024
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	(59.720)	(12.753)	(72.473)
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>145.346</b>	<b>26.627</b>	<b>171.973</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>			
<b>Al 1 gennaio 2017</b>	<b>(26.573)</b>	<b>(21.122)</b>	<b>(47.695)</b>
Ammortamenti dell'esercizio	(3.246)	(2.440)	(5.686)
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	7.520	7.308	14.828
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>(22.299)</b>	<b>(16.254)</b>	<b>(38.553)</b>
<b>Svalutazioni</b>			
<b>Al 1 gennaio 2017</b>	<b>(1.389)</b>	<b>(75)</b>	<b>(1.464)</b>
Ripristini di valore	101	0	101
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	314	75	389
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>(974)</b>	<b>0</b>	<b>(974)</b>
<b>Valore contabile</b>			
<b>Al 1 gennaio 2017</b>	<b>175.141</b>	<b>18.122</b>	<b>193.263</b>
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>122.073</b>	<b>10.373</b>	<b>132.446</b>

La composizione della voce in oggetto al 31 dicembre 2017 è riportata nell'Allegato 1.

Gli incrementi sono principalmente attribuibili a oneri di urbanizzazione relativi a cambi di destinazione d'uso di alcune porzioni immobiliari del complesso di via Darwin a Milano di proprietà della Capogruppo.

La voce "Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)" si riferisce alla riclassifica dell'intero complesso di via Darwin a Milano di proprietà della Capogruppo, oggetto di un accordo preliminare di vendita stipulato nel mese di dicembre 2017 e di successiva cessione nel mese di marzo 2018; per maggiori informazioni si rinvia alla Relazione sulla gestione ed alla Nota 32.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 3.268 migliaia di euro al 31 dicembre 2017, detenuto dalla controllata L'Orologio, occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia.

Il valore contabile dell'immobile in oggetto risulta inferiore al relativo valore di mercato come desunto da perizia immobiliare redatta da terzi indipendenti. Occorre peraltro rilevare che il

valore di mercato è stato determinato ipotizzando di poter disporre dell'immobile in tempi ragionevoli.

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

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 50.093 migliaia di euro, riferiti al contratto di vendita e retrolocazione della controllata Milanofiori 2000 a valere sulle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive del comparto di Milanofiori Nord ad Assago (Milano).

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti CBRE e YARD, al 31 dicembre 2017 il valore di mercato complessivo degli investimenti immobiliari (inclusi i beni classificati nelle attività non correnti destinate alla vendita), al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 268 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 190 milioni di euro.

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

Si forniscono di seguito ulteriori informazioni sulla categoria investimenti immobiliari in relazione ai canoni riscossi e al tasso di rendimento medio basato sul valore contabile dei principali beni immobiliari:

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	52.879	4.225	8%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	54.884	2.671	5% (***)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Centro commerciale e uffici a Latina	8.272	1.092	13% (****)
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.750	507	7%

(\*) *Canoni di locazione annui previsti a regime dei soli contratti di locazione sottoscritti alla data di redazione del presente bilancio consolidato.*

(\*\*) *Determinato come rapporto tra i canoni annui a regime ed il valore contabile.*

(\*\*\*) *Si rileva che l'immobile in oggetto non risulta integralmente locato alla data di redazione del presente bilancio consolidato in quanto attualmente in corso di ricommercializzazione, come già indicato alla Nota 1.*

(\*\*\*\*) *Si rileva che l'immobile in oggetto non risulta integralmente locato alla data di redazione del presente bilancio consolidato.*

## 19. Attività immateriali

Ammontano a 797 migliaia di euro (820 migliaia di euro al 31 dicembre 2016), e si riferiscono per 742 migliaia di euro alle autorizzazioni commerciali rilasciate dal Comune di Assago per grandi strutture di vendita e per la parte residuale sono relative a software, licenze e diritti di brevetto.

La movimentazione ed il dettaglio della voce in esame sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

Immobiliz. immateriali	Costo storico			Fondi ammortamento			Residuo	
	31 dic. 2016	Increment. (decrem.)	31 dic. 2017	31 dic. 2016	Incrementi	31 dic. 2017	31 dic. 2016	31 dic. 2017
Concessioni	1.006	0	1.006	(230)	(18)	(248)	776	758
Software	255	10	265	(229)	(13)	(242)	26	23
Altre imm. Immateriali	48	0	48	(30)	(2)	(32)	18	16
<b>Totale</b>	<b>1.309</b>	<b>10</b>	<b>1.319</b>	<b>(489)</b>	<b>(33)</b>	<b>(522)</b>	<b>820</b>	<b>797</b>

## 20. Partecipazioni in società controllate

Il dettaglio delle società controllate al 31 dicembre 2017, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE	PERCENTUALE DI CONTROLLO	
				DIRETTA	INDIRETTA
Bright srl	Milano	31 dicembre	Euro 100	100,00	0
Brioschi Gestioni srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	100,00	0
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	Euro 50	100,00	0
Camabo Bologna srl	Milano	31 dicembre	Euro 2.550	51,00	0
Le Arcate srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	0	100,00
Lenta Ginestra srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	100,00	0
L'Orologio srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	100,00	0
Maimai srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	100,00	0
Milanofiori 2000 srl	Milano	31 dicembre	Euro 510	100,00	0
Milanofiori Agency srl	Milano	31 dicembre	Euro 15	0	100,00
Milanofiori Energia spa	Milano	31 dicembre	Euro 1.000	70,00	0
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	100,00	0
MIP2 srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	100,00	0
IAG srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	Euro 25	0	100,00
Sa Tanca Manna srl	Milano	31 dicembre	Euro 70	0	90,00
S'Isca Manna srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	100,00	0
Soc. Immobiliare Milanese Sigma srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	0	100,00

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

## 21. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al 31 dic. 2017	Valore al 31 dic. 2016	Variazioni	% di possesso 31 dic. 2017 31 dic. 2016	
Camabo srl (*)					
- Costo	46.086	46.086	0	49%	49%
- (quota parte delle perdite post acquisto ed altre rettifiche)	(4.224)	(3.984)	(240)		
	<u>41.862</u>	<u>42.102</u>	<u>(240)</u>		
Generale di Costruzioni srl in liquidazione (**)					
- Costo	3.717	3.717	0	40%	40%
- (quota parte delle perdite post acq.)	(3.717)	(3.717)	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
Rende One srl					
- Costo	200	200	0	20%	20%
- (svalutazioni e quota parte delle perdite post acq.)	(200)	(200)	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
Euromilano spa					
- Costo	10	10	0	17,14%	17,14%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>0</u>		
<b>TOTALE</b>	<b><u>41.872</u></b>	<b><u>42.112</u></b>	<b><u>(240)</u></b>		

(\*) La quota parte di perdite di pertinenza del Gruppo imputate nell'esercizio ammonta a 240 migliaia di euro.

(\*\*) La quota parte di perdite complessive di pertinenza del Gruppo ammonta a 4.044 migliaia di euro (4.082 migliaia di euro al 31 dicembre 2016); la parte eccedente il valore della partecipazione è stata imputata a fondo svalutazione crediti verso società correlate non correnti per 327 migliaia di euro (355 migliaia di euro al 31 dicembre 2016); nel precedente esercizio la restante parte della svalutazione pari a 10 migliaia di euro era imputata a riduzione dei crediti verso società correlate correnti.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 31 dicembre 2017 è di seguito esposto:

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro		
			CAPITALE SOCIALE	PERCENTUALE DI CONTROLLO	
				DIRETTA	INDIRETTA
Camabo srl	Milano	31 dicembre	Euro 48.450	49,00	
Generale di Costruzioni srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	Euro 50	40,00	
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	Euro 63	20,00	
Euromilano spa	Milano	31 dicembre	Euro 1.357	17,14	

Nel mese di febbraio 2018 si è chiusa la procedura di liquidazione della società Generale di Costruzioni srl in liquidazione con la conseguente cancellazione dal Registro delle Imprese, senza generare nel primo trimestre 2018 ulteriori effetti economici.

Di seguito sono riportati i valori delle più significative voci di bilancio di Camabo srl, principale società collegata:



## Camabo

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2017	31 dic 2016
Attività non correnti	92.332	93.570
Attività correnti	1.351	83
Passività non correnti	(1)	(31)
Passività correnti	(8.250)	(7.699)
<b>Totale netto attività</b>	<b>85.432</b>	<b>85.923</b>
Pro quota attribuibile al Gruppo (*)	41.862	42.102
Ricavi	198	173
Costi	(688)	(177)
<b>Utile (perdita) netto</b>	<b>(490)</b>	<b>(4)</b>
<b>Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo</b>	<b>(240)</b>	<b>(2)</b>

(\*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si riferiscono al bilancio chiuso al 31 dicembre 2017 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IFRS.

Le attività non correnti sono riferite principalmente alla partecipazione totalitaria di Camabo (di cui Brioschi detiene il 49%) in Infracin, società proprietaria di un'area edificabile nel Comune di Rozzano, attigua a quella in territorio di Assago (Area D4), detenuta dalle controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo.

Le attività correnti includono il valore contabile degli immobili di proprietà di Camabo nell'ambito del complesso immobiliare di via Darwin a Milano oggetto di accordo preliminare di vendita nel dicembre 2017 e successivo rogito nel mese di marzo 2018 (si veda per maggiori informazioni la Relazione sulla gestione).

Al 31 dicembre 2017 il NAV della partecipazione di Brioschi nel 49% di Camabo è pari a oltre 46 milioni di euro ed esprime parte dei plusvalori sull'area in oggetto di proprietà di Infracin, il cui valore contabile alla data è pari a 7,4 milioni di euro.

Nel mese di novembre 2015 il Gruppo ha acquistato per un corrispettivo di 10 migliaia di euro una partecipazione del 17,14% nel capitale sociale di Euromilano Spa, società operante nel settore della promozione e sviluppo immobiliare. Attraverso attività di property management e real estate development, Euromilano interviene in programmi di recupero e riqualificazione di aree metropolitane dismesse, con l'obiettivo di ripensare gli spazi urbani, intervenendo in ogni segmento della filiera immobiliare. Tra i principali progetti in portafoglio si segnalano Cascina Merlata, Parco Certosa, Nuova Bovisa a Milano e Cinisello Balsamo.

L'investimento ha come obiettivo la collaborazione tra le società al fine di creare un ambito di riflessioni e sperimentazioni di prodotti innovativi per il mercato residenziale. La complementarietà e la scala metropolitana di operatività delle società, dovrebbe prospetticamente consentire sviluppi di aree di proprietà sinergici, aggiornati e capaci di dare risposte alla domanda del settore.

In relazione alle informazioni richieste dall'IFRS 12 si faccia riferimento per la collegata Generale di Costruzioni srl in liquidazione alle note esplicative del bilancio d'esercizio e per le collegate Rende One ed Euromilano alla tabella di seguito riportata:

	Valori espressi in migliaia di euro			
RAGIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Rende One srl (*)	3.841	1.367	29	(4)
Euromilano Spa (**)	300.437	72.072	21.178	(15.630)

(\*) Dati relativi all'ultimo bilancio disponibile al 31 dicembre 2014.

(\*\*) I dati riportati sono relativi all'ultimo bilancio disponibile al 31 dicembre 2016. Il patrimonio netto include Strumenti Finanziari Partecipativi ("SFP") per complessivi 184.995 migliaia di euro; gli SFP sono utilizzabili per la copertura delle perdite della società e garantiscono ai possessori l'esercizio dei diritti patrimoniali (inteso come partecipazione ai risultati economici, distribuzione di dividendi, riserve o attività nette in sede di liquidazione) prioritariamente rispetto alle azioni rappresentative del capitale sociale, anche nel caso di utilizzo degli stessi SFP, in tutto o in parte, per coprire le perdite d'esercizio. Pertanto, la quota di partecipazione residua del Gruppo nelle attività nette della società è coerente con il valore di acquisto della partecipazione.

## 22. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a 5 migliaia di euro (336 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferisce al valore della partecipazione in DueB Srl. La DueB è una società costituita nel dicembre 2017 in joint ventures con la controllante Bastogi nella quale, a partire dal gennaio 2018, sono state accentrate le funzioni amministrative di tutte le società del Gruppo.

La riduzione dell'esercizio è principalmente attribuibile alla partecipazione nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare che risulta integralmente svalutata.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2017 è di seguito esposto:

RAGIONE SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro				
	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE	PERCENTUALE DI CONTROLLO	
				DIRETTA	INDIRETTA
DueB srl	Milano	31 dicembre	Euro	10	50,00
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	Milano	31 dicembre	Euro	50	50,00
Fondo Immobiliare Numeria (*)	Treviso	31 dicembre	Euro	23.200	50,00

(\*) Trattasi di Fondo immobiliare chiuso. La voce capitale sociale si riferisce alle quote del Fondo richiamate e che risultano versate dalla Capogruppo per 10.950 migliaia di euro.

Di seguito sono riportati i valori di attività e passività del Fondo Immobiliare Numeria.

### Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2017	31 dic 2016
Attività non correnti	22.400	24.200
Attività correnti	877	889
Passività correnti	(28.561)	(27.442)
<b>Totale netto attività del fondo immobiliare</b>	<b>(5.284)</b>	<b>(2.353)</b>
Ricavi	0	0
Costi	(2.925)	(2.938)
<b>Utile (perdita) nette</b>	<b>(2.925)</b>	<b>(2.938)</b>

Il Fondo Immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare, promosso e gestito da Numeria Sgr rappresenta il veicolo con cui si è proceduto ad effettuare l'operazione di acquisto di un complesso immobiliare a Modena.

Le attività del Fondo sono riferite principalmente ad un immobile a Modena mentre le passività sono riferite al mutuo ipotecario concesso alla società da Intesa Sanpaolo.

Il fondo si trova attualmente in una situazione di significativa difficoltà e presenta un deficit patrimoniale. In ragione dei risultati negativi consuntivati, principalmente riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà, e sulla base dei possibili scenari

riguardanti le attività del fondo, è stata contabilizzata una svalutazione complessiva a carico dell'esercizio pari a 1.550 migliaia di euro, di cui 300 migliaia di euro a riduzione del valore della partecipazione e la parte residua (1.250 migliaia di euro) nella voce fondi per rischi e oneri (si vedano anche le note 13 e 38).

In relazione alle ulteriori partecipazioni in joint ventures di seguito i dati richiesti dall'IFRS 12:

RAGIONE SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro			
	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	3.706	72	20	(39)
DueB srl	10	2	-	(8)

### 23. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 6.385 migliaia di euro (5.529 migliaia di euro del 31 dicembre 2016) e sono relativi principalmente a finanziamenti a collegate e joint ventures, oltre a 76 migliaia di euro di crediti di natura commerciale verso la consociata Varsity.

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2017	31 dic 2016
Crediti commerciali	76	0
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	6.828 (519)	6.064 (535)
Totale finanziamenti netti	6.309	5.529
<b>TOTALE</b>	<b>6.385</b>	<b>5.529</b>

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

- per 4.050 migliaia di euro alla collegata Camabo;
- per 2.214 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 376 migliaia di euro alla collegata Generale di Costruzioni in liquidazione;
- per 188 migliaia di euro alla collegata Rende One.

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 519 migliaia di euro (535 migliaia di euro al 31 dicembre 2016), al fine di adeguare gli stessi al loro presumibile valore di realizzo determinato in ragione delle consistenze patrimoniali delle società correlate.

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

I crediti verso la collegata Rende One sono fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread, mentre il credito verso la collegata Generale di Costruzioni in liquidazione è stato reso infruttifero di interessi in base agli accordi tra le parti a partire dal presente esercizio (sino al 31 dicembre 2016 il credito era fruttifero di interessi al tasso fisso del 6% annuo).

## 24. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 1.106 migliaia di euro (2.478 migliaia di euro al 31 dicembre 2016), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2017	31 dic 2016
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	991	1.930
Crediti commerciali	438	863
Altri crediti	4.286	4.258
(Fondo svalutazione crediti)	(4.609)	(4.573)
<b>TOTALE</b>	<b>1.106</b>	<b>2.478</b>

I crediti ipotecari (Non Performing Loan) si riferiscono ai crediti della società di cartolarizzazione Initium e della controllata Brioschi Trading Immobiliare. La riduzione nel valore dei crediti è sostanzialmente attribuibile alla valutazione al costo ammortizzato che riflette le prudenti stime degli amministratori in termini di tempistiche e di valori di realizzo.

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 75 migliaia di euro (500 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) a crediti commerciali per locazioni. Alcuni dei contratti di locazione in essere prevedono alcune agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi iniziali di locazione e vengono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come previsto dal principio IAS 17 e come già descritto nella Nota 1; la riduzione è principalmente relativa ai crediti afferenti al complesso di via Darwin che sono stati riclassificati alla voce "Attività non correnti detenute per la vendita" in seguito alla sottoscrizione nel mese di dicembre 2017 del preliminare di vendita del suddetto immobile;
- per 363 migliaia di euro a crediti commerciali di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (363 migliaia di euro).

La voce "Altri crediti" include principalmente crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (4.246 migliaia di euro).

## 25. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 6.255 migliaia di euro (3.265 migliaia di euro del 31 dicembre 2016) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte dalla Capogruppo e da alcune controllate su perdite fiscali riportabili a nuovo, su eccedenze di interessi passivi illimitatamente riportabili, su fondi tassati, sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili, su costi a deducibilità futura, oltre che su plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento.

L'incremento dell'esercizio si riferisce all'iscrizione dei benefici fiscali attesi derivanti dal previsto utilizzo delle perdite fiscali riportabili a nuovo del Gruppo in ragione degli imponibili fiscali futuri originati dalla cessione del complesso di via Darwin a Milano da parte della Capogruppo.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate stimabili in circa 17.356 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 16.029 migliaia di euro acosti a deducibilità differita (66.686 migliaia di euro);
- per 1.327 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative ad alcune controllate (5.530 migliaia di euro).

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

## **ATTIVITA' CORRENTI**

### **26. Rimanenze**

Ammontano a 76.021 migliaia di euro (86.489 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) di cui 76.014 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 31 dicembre 2017 è riportato nell'Allegato 1.

Al 31 dicembre 2017 il valore di mercato del patrimonio immobiliare incluso nella voce in commento, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, basato anche sulle valutazioni del perito indipendente CBRE, ammonta a 85 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 76 milioni di euro.

La diminuzione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2016 è principalmente attribuibile a:

- un decremento di 5.076 migliaia di euro per la cessione dell'edificio "U16" sito a Milanofiori Nord ad Assago;
- un decremento di 3.632 migliaia di euro per effetto della vendita da parte di Milanofiori 2000 di 8 unità residenziali e 9 posti auto a Milanofiori Nord;
- un decremento di 1.001 migliaia di euro alla cessione di 3 unità abitative di cui due situate a Roma e una ad Assago (Milano), di proprietà della controllata Bright;
- un decremento di 746 migliaia di euro per effetto di svalutazioni di alcuni beni immobiliari tra cui principalmente l'immobile di proprietà di MIP2;
- un decremento di 476 migliaia di euro per la cessione di 2 unità abitative e 6 posti auto facenti parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata MIP2;
- un incremento di 447 migliaia di euro per lavori eseguiti a Milanofiori Nord principalmente relativi all'edificio U16;
- un decremento di 170 migliaia di euro relativo alla cessione di 1 unità abitativa situata nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 43.287 migliaia di euro sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente (43.377 migliaia di euro al 31 dicembre 2016).

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

### **27. Attività finanziarie detenute per la negoziazione**

Ammontano a 17 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2016) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

### **28. Crediti commerciali**

Ammontano complessivamente a 1.966 migliaia di euro (3.000 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi, rimborsi spese ed altri crediti commerciali.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 2.265 migliaia di euro (2.111 migliaia di euro al 31 dicembre 2016). L'incremento si riferisce principalmente all'accantonamento effettuato nell'esercizio per adeguare il valore nominale dei crediti al loro presumibile valore di realizzo.

## 29. Crediti verso società correlate

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2017	31 dic 2016
Crediti verso controllanti	9.469	8.949
Crediti verso collegate	51	46
Crediti verso consociate	5.894	4.766
<b>TOTALE</b>	<b>15.414</b>	<b>13.761</b>

I crediti verso controllanti ammontano a 9.469 migliaia di euro e si riferiscono principalmente:

- per 7.642 migliaia di euro (7.599 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) al credito relativo al rapporto di conto corrente verso la controllante Bastogi, fruttifero di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread; il saldo del conto corrente di corrispondenza è principalmente attribuibile alla regolazione di partite creditorie derivanti dall'accordo di consolidato fiscale;
- per 1.419 migliaia di euro (1.039 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) al credito per l'IVA trasferita alla controllante nell'ambito della procedura di liquidazione dell'IVA del Gruppo Bastogi, cui Brioschi Sviluppo Immobiliare e le principali società da essa controllate partecipano con decorrenza dall'esercizio 2015;
- per 263 migliaia di euro (210 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) ai benefici riconosciuti dalla controllante Bastogi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale.

I crediti verso consociate ammontano a 5.894 migliaia di euro e si riferiscono a posizioni creditorie vantate verso società sottoposte al comune controllo di Bastogi, principalmente per locazioni e prestazioni di servizi.

## 30. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano complessivamente a 330 migliaia di euro (603 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono prevalentemente a ratei e risconti attivi di costi di intermediazione su locazioni future, premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni (per 177 migliaia di euro) nonché ad anticipi a fornitori (62 migliaia di euro).

## 31. Disponibilità liquide

Ammontano a 11.291 migliaia di euro (3.413 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic. 2017	31 dic. 2016	Variazioni
Depositi bancari	11.258	3.400	7.858
Denaro e valori in cassa	33	13	20
<b>TOTALE</b>	<b>11.291</b>	<b>3.413</b>	<b>7.878</b>

A commento delle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide nell'esercizio si veda il rendiconto finanziario consolidato.

Al 31 dicembre 2017 i depositi bancari includono importi vincolati per complessivi 10.210 migliaia di euro (218 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) relativi per 10.000 migliaia di euro all'acconto incassato dalla Capogruppo in sede di contratto preliminare per la cessione del complesso immobiliare di via Darwin e contro garantito da fidejussione. La restante parte è riferita a quanto previsto dalle convenzioni bancarie sottoscritte da Brioschi Sviluppo Immobiliare e alcune sue controllate (200 migliaia di euro) e da Milanofiori 2000 (18 migliaia di euro).

L'importo di 10.000 migliaia di euro è stato svincolato il 20 marzo 2018 con il perfezionamento della vendita del complesso di via Darwin.

### 32. Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività

La voce si riferisce al complesso immobiliare di via Darwin di proprietà della Capogruppo, oggetto di un accordo preliminare di vendita alla data del 31 dicembre 2017 e successivamente alienato a titolo definitivo il 20 marzo 2018.

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017
<b>Attività non correnti detenute per la vendita:</b>	
- Investimenti immobiliari	57.256
- Immobili, impianti, macchinari e altri beni	4
- Crediti commerciali ed altri	1.157
	<b>58.417</b>
<b>Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita:</b>	
- Debiti per depositi cauzionali ricevuti	(975)
	<b>(975)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>57.442</b>

Le attività non correnti detenute per la vendita ammontano a 58.417 migliaia e si riferiscono principalmente al valore netto contabile degli immobili, determinato alla data di sottoscrizione del preliminare di vendita e contabilizzato coerentemente con le previsioni del principio IFRS 5. Le passività correlate ammontano a 975 migliaia di euro e sono relative ai depositi cauzionali oggetto di trasferimento all'acquirente con i relativi contratti di locazione nell'ambito dell'operazione di cessione.

Per maggiori informazioni su tale cessione si veda la Relazione sulla gestione alla sezione "Fatti di rilievo".

## **PATRIMONIO NETTO**

### **33. Patrimonio netto**

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

#### **Capitale sociale**

Il capitale sociale ammonta a 114.514.674 euro diviso in numero 787.664.845 azioni ordinarie.

#### **Azioni proprie**

La Capogruppo non possiede e non ha acquistato né alienato nell'esercizio azioni proprie o della società controllante.

#### **Riserve di capitale**

La Capogruppo non dispone di riserve di capitale.

#### **Riserve di risultato**

La voce riserve di risultato evidenzia un valore negativo pari a 7.800 migliaia di euro (positivo per 2.554 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferisce a perdite portate a nuovo per 7.948 migliaia di euro e per 148 migliaia di euro alla riserva legale.

#### **Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto**

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 8.101 migliaia di euro (10.439 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico relativi alla riserva da cash flow hedge, che evidenzia un valore negativo pari a 8.145 migliaia di euro (negativo per 10.465 migliaia di euro al 31 dicembre 2016). Tale riserva si riferisce per 7.979 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura di Milanofiori 2000 (10.248 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e per 166 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura (Interest Rate Swap) originariamente detenuti da Brioschi Sviluppo Immobiliare (217 migliaia di euro al 31 dicembre 2016); occorre infatti rilevare che questi ultimi sono stati chiusi nel corso dell'esercizio 2014 e la relativa riserva viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti;
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS 19, che evidenziano un valore positivo pari a 44 migliaia di euro (positivo per 26 migliaia di euro al 31 dicembre 2016). Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 39.

### **34. Capitale e riserve di terzi**

La voce in oggetto ammonta a 1.557 migliaia di euro (1.410 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza delle controllate Camabo Bologna per 1.365 migliaia di euro e di Milanofiori Energia per 275 migliaia di euro.



## PASSIVITA' NON CORRENTI

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

La voce in oggetto ammonta a 103.377 migliaia di euro (34.767 migliaia di euro al 31 dicembre 2016).

Come ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione, nel mese di giugno 2017 Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa ha rimborsato integralmente le posizioni scadute al 31 dicembre 2016 pari a complessivi 4.390 migliaia di euro. Pertanto, alla data di riferimento non risultano in capo al Gruppo scaduti di natura finanziaria e i debiti bancari a medio-lungo termine riflettono le scadenze contrattuali originarie, derivanti dai singoli accordi di finanziamento (contratti di finanziamento originari e successiva convenzione bancaria).

Inoltre, il perfezionamento della vendita del complesso di via Darwin a Milano avvenuta il 20 marzo 2018 consente il rimborso integrale dei debiti ipotecari gravanti sul complesso pari a complessivi 44.102 migliaia di euro (capitale e interessi al 31 dicembre 2017), di cui 3.141 migliaia di euro inclusi nei debiti esigibili oltre l'esercizio (come dettagliati nel presente paragrafo) e 40.961 migliaia di euro inclusi nei debiti esigibili entro l'esercizio (come indicati nella Nota 42).

Peraltro, come riportato al paragrafo "Rischio di liquidità" della Relazione sulla Gestione, con la vendita del complesso di via Darwin e il contestuale pagamento, oltre che dei debiti ipotecari di cui sopra, delle rate in scadenza al 31 dicembre 2017 posticipate di concerto con il sistema bancario, la Convenzione bancaria sottoscritta il 18 aprile 2014 da Brioschi e alcune società controllate è giunta a scadenza nel rispetto degli accordi tra le parti.

Si dettagliano nei seguito le quote esigibili oltre l'esercizio dei finanziamenti:

- per 25.543 migliaia di euro al mutuo di Brioschi Sviluppo Immobiliare relativo al consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
  - rimborso: rimborsi annui di 3.500 migliaia di euro (quota capitale e interessi) a partire dal 31 dicembre 2015 fino al 31 dicembre 2017, ed un'opzione di riscadenziamento dei residui 29,9 milioni di euro con rimborso amortizing dal 31 dicembre 2018 al 31 dicembre 2024;
  - scadenza: 2024;
  - tasso di riferimento: Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread di 400 basis points;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 8.898 migliaia di euro;
  - l'importo del finanziamento è garantito dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità di Brioschi Sviluppo Immobiliare;
  - il finanziamento è inoltre garantito da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.
- per 23.361 migliaia di euro al mutuo di Brioschi Sviluppo Immobiliare derivante dal parziale accollo liberatorio dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
  - rimborso: rate annuali posticipate, con una moratoria sino al 31 dicembre 2018 sulle rate in conto capitale;
  - scadenza: 2024;

- tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 400 basis points;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 7.753 migliaia di euro;
  - l'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per 50.400 migliaia di euro;
  - l'importo del finanziamento è garantito, in via subordinata al rimborso dell'esposizione chirografaria complessiva di cui sopra, dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità di Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 11.858 migliaia di euro al debito residuo dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia in capo alla controllata Lenta Ginestra, rimodulato anch'esso nel medio lungo termine, con moratoria capitale ed interessi sino al 31 dicembre 2018. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
    - rimborso: rate annuali posticipate;
    - scadenza: 2024;
    - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
    - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 3.726 migliaia di euro;
    - l'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per 50.400 migliaia di euro;
    - il mutuo è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenants) calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata; detto obbligo è stato sospeso dalla convenzione bancaria fino al 31 dicembre 2017 incluso;
- per 1.590 migliaia di euro al mutuo ipotecario fondiario di Brioschi Sviluppo Immobiliare finalizzato alla ristrutturazione dell'Edificio 1 del complesso immobiliare a Milano - via Darwin. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
    - rimborso: rate trimestrali posticipate;
    - scadenza: 2023;
    - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 525 basis points;
    - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 356 migliaia di euro;
    - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 5.600 migliaia di euro;
 il finanziamento, congiuntamente agli altri debiti bancari gravanti sul complesso immobiliare di via Darwin, è oggetto di rimborso anticipato con il perfezionamento dell'operazione di cessione del 20 marzo 2018;
- per 1.551 migliaia di euro al mutuo originariamente erogato alla società controllata Costanza, ora incorporata in Brioschi Sviluppo Immobiliare, a valere sul complesso in via Darwin. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
    - rimborso: rate semestrali posticipate;
    - scadenza: 2021;
    - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
    - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 16.000 migliaia di euro;
 il mutuo ipotecario è oggetto di rimborso anticipato con il perfezionamento dell'operazione di cessione del complesso di via Darwin a Milano del 20 marzo 2018;
- per 1.173 migliaia di euro al mutuo originariamente erogato alla società controllata Immobiliare Latinafiori, ora incorporata in Brioschi Sviluppo Immobiliare, a valere sul complesso a Latina. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
    - rimborso: rate semestrali posticipate;
    - scadenza: 2020;
    - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
    - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 15.000 migliaia di euro;

- per 3.037 migliaia di euro all'erogazione del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - rimborso: rate trimestrali posticipate;
  - scadenza: 31 dicembre 2024;
  - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 150 basis points;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 1.053 migliaia di euro;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
  
- per 3.044 migliaia di euro alla quota del mutuo erogato a Maimai a valere sull'immobile di Rottofreno (Piacenza). Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - scadenza: 2023;
  - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
  - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 683 migliaia di euro;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
  
- per 173 migliaia di euro ad un mutuo ipotecario di Mip2 a valere sull'immobile a Cagliari in via Mameli. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - rimborso: rate mensili posticipate;
  - scadenza: 2031;
  - tasso di riferimento: Euribor 1 mese maggiorato di uno spread di 165 basis points;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 122 migliaia di euro;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 1.130 migliaia di euro;
  
- per 12 migliaia di euro al residuo del mutuo di S'Isca Manna a valere su una unità abitativa a Domus De Maria. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - rimborso: rate semestrali posticipate;
  - scadenza: 2019;
  - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 172 migliaia di euro;
  
- per 31.911 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000, oggetto di una convenzione bancaria sottoscritta il 31 luglio 2013 (con efficacia il 6 agosto 2013), che ne ha ridefinito alcuni termini, ed in particolare la sospensione fino al 31 dicembre 2018 della previsione contrattuale di rimborso anticipato obbligatorio della tranche A per effetto di eventuali eccedenze di cassa originate dalla gestione operativa dei beni immobili a garanzia (c.d. "cash sweep").  
 Le altre principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:
  - scadenza: 2029;
  - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 21.896 migliaia di euro;
  - l'importo originario del finanziamento è garantito da ipoteca per 190.000 migliaia di euro;
  - nel 2011 sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2017 di 31,6 milioni di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti (3,45% alla data di bilancio) lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,15% e con scadenza il 31 dicembre 2024;
  - il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenants), calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata. Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari

potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. Al 31 dicembre 2017 i suddetti parametri risultano rispettati;

- per 124 migliaia di euro alla quota residua del mutuo ipotecario fondiario stipulato dalla controllata Bright a valere sul complesso edilizio ad uso prevalentemente abitativo (edilizia convenzionata) nell'area di Milanofiori Nord. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - scadenza: 2036;
  - rimborso: 100 rate trimestrali posticipate;
  - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis points;
  - l'importo residuo del mutuo è garantito da ipoteca sul terreno per 279 migliaia di euro;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 100 migliaia di euro.

A livello complessivo al 31 dicembre 2017 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 391.000 migliaia di euro.

Come suggerito dalla raccomandazione CONSOB n. 9017965 del 26 febbraio 2009, si riporta nel seguito un riepilogo delle principali iniziative in portafoglio e delle passività finanziarie ad esse allocabili:

Valori espressi in migliaia di euro

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI (**)
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Complesso immobiliare in Via Darwin, Lotto 2, Milano	39.076	39.395	0	39.395	finanziamento strutturato	2018 - 2030	covenant (***)
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed. 8 Milano	3.383	356	0	356	mutuo ipotecario	2018	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed. 1 Milano	3.494	354	1.590	1.944	mutuo ipotecario	2023	
	Centro commerciale a Latina	8.272	865	1.173	2.038	mutuo ipotecario	2020	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.14-1c, 13, 20, 21, 26, 27, Milano	6.472	912	1.551	2.463	mutuo ipotecario	2021	
	Partecipazione in Camabo (Area D3 a Rozzano)	41.862	7.721	25.543	33.264	consolidamento delle linee chirografarie	2024	
MIP2 srl	Immobile a Cagliari	1.500	12	173	185	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	5.388	600	3.037	3.637	mutuo ipotecario	2024	
S'Isca Manna srl	Immobile a Quartu Sant'Elena	2.100	971	0	971	leasing finanziario	2018	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	54.884	2.183	31.911	34.094	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.786						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	50.093	2.282	40.589	42.871	leasing finanziario	2028	
Bright srl	Residenze convenzionate ad Assago (Milano)	263	5	124	129	mutuo ipotecario	2036	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.750	508	3.044	3.552	mutuo ipotecario	2023	
Lenta Ginestra srl	Terreno a Monza	9.933	0	11.858	11.858	mutuo ipotecario	2024	covenant (***)
			861	23.361	24.222	mutuo ipotecario (*)	2024	
			236.256	57.025	143.954	200.979		

(\*) si riferisce al mutuo ipotecario di Brioschi Sviluppo Immobiliare derivante dal parziale accollo liberatorio dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra

(\*\*) con riferimento al rispetto dei covenants si faccia riferimento a quanto indicato in precedenza nella nota corrente

(\*\*\*) obbligo sospeso fino al 31 dicembre 2017 incluso

### 36. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con l'aggiornamento dell'ESMA in riferimento alle "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", si segnala che la Posizione finanziaria netta del Gruppo al 31 dicembre 2017 è la seguente:

		Valori espressi in migliaia di euro	
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>		<b>31 dic. 2017</b>	<b>31 dic. 2016</b>
A. Cassa		33	13
B. Altre disponibilità liquide		11.258	3.400
C. Titoli detenuti per la negoziazione		17	17
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>		<b>11.308</b>	<b>3.430</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>		<b>7.642</b>	<b>7.599</b>
F. Debiti bancari correnti		17	78
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente		53.784	128.144
H. Altri debiti finanziari correnti		3.300	2.302
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>		<b>57.101</b>	<b>130.524</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)</b>		<b>38.151</b>	<b>119.495</b>
K. Debiti bancari non correnti		103.377	34.767
L. Obbligazioni emesse		0	0
M. Altri debiti non correnti		51.562	56.597
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>		<b>154.939</b>	<b>91.364</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>		<b>193.090</b>	<b>210.859</b>
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA			
<b>Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione</b>		<b>200.749</b>	<b>218.475</b>
C. Titoli detenuti per la negoziazione		(17)	(17)
E. Crediti finanziari correnti (Crediti verso controllante)		(7.642)	(7.599)
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>		<b>193.090</b>	<b>210.859</b>

Come richiesto dallo IAS 7 par. 44A-44E si fornisce nel seguito una tabella di riepilogo della movimentazione delle passività che derivano dall'attività di finanziamento:

		Valori espressi in migliaia di euro					
Note	31 dic. 2016	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31 dic. 2017	
		Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni		
Debiti verso banche	35-42	162.989	(7.132)	(2.265)	0	3.586	157.178
Debiti per leasing finanziari	37	46.106	(2.178)	0	0	31	43.959
Altre passività finanziarie	41	12.793	0	0	(1.890)	0	10.903
<b>TOTALE</b>		<b>221.888</b>	<b>(9.310)</b>	<b>(2.265)</b>	<b>(1.890)</b>	<b>3.617</b>	<b>212.040</b>

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, pari ad un assorbimento di cassa di 9.310 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario dell'esercizio.

La voce "Variazione di interessi" è relativa agli interessi scaduti al 31 dicembre 2016 e rimborsati nel mese di giugno 2017 come descritto in nota 35.

Le "Altre variazioni" non monetarie si riferiscono principalmente agli interessi dell'esercizio 2017 oggetto di posticipo come descritto in nota 42.

### 37. Debiti per leasing finanziari

Ammontano complessivamente a 43.959 migliaia di euro (46.106 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 40.659 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 31.123 migliaia di euro);
- 3.300 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 42.871 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione con scadenza 2028 stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano); è attualmente in essere un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2017 di 28,2 milioni di euro; la copertura è realizzata tramite un contratto di Interest Rate Swap che prevede il pagamento di tassi fissi crescenti (3,35% alla data di bilancio) lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,1% e con scadenza il 31 dicembre 2024;
- per 971 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria con scadenza nel terzo trimestre del 2018 (prezzo di riscatto pari a 839 migliaia di euro) relativo all'immobile "Il Feudo" a Quartu S. Elena (Cagliari) di S'Isca Manna;
- per 116 migliaia di euro ai contratti di locazione finanziaria con scadenza 2020 relativi ad apparecchiature informatiche della controllante Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Al 31 dicembre 2017 è giunta a scadenza la fideiussoria prestata da Brioschi a favore delle società di leasing a garanzia degli impegni assunti da Milanofiori 2000 ai sensi del contratto di locazione finanziaria.

### 38. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 2.446 migliaia di euro (1.323 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) così distinti:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	31-dic-16	Incrementi	Decrementi	31-dic-17
Fondo per rischi e contenziosi in essere	192	30	0	222
Fondo oneri futuri	434	0	0	434
Altri fondi	697	1.250	(157)	1.790
<b>TOTALE</b>	<b>1.323</b>	<b>1.280</b>	<b>(157)</b>	<b>2.446</b>

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

Il fondo oneri futuri si riferisce all'assunzione da parte della Capogruppo di oneri futuri afferenti la progettazione del complesso immobiliare situato a Lacchiarella (Milano).

La voce "Altri fondi" si incrementa di 1.250 migliaia di euro in relazione alla svalutazione della partecipazione nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare. La parte residua della voce "Altri fondi" si riferisce principalmente a possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse sui beni immobiliari.

### 39. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 1.400 migliaia di euro (1.308 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2017.

La movimentazione del “Fondo trattamento fine rapporto” nel corso dell’esercizio 2017 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro	
<b>Saldo al 31 dicembre 2016</b>	<b>1.308</b>
Accantonamenti	154
(Utili)/Perdite attuariali	(18)
TFR trasferito e utilizzato	(44)
<b>Saldo al 31 dicembre 2017</b>	<b>1.400</b>

Ai sensi dello IAS 19, tale fondo è contabilizzato come un piano a benefici definiti e valutato utilizzando il metodo della proiezione dell’unità di credito “Project Unit Credit” in base alle seguenti ipotesi attuariali:

<b>Ipotesi attuariali</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Tasso di attualizzazione	1,30%	1,31%
Tasso di incremento retributivo	1,00%	1,00%
Incremento del costo della vita	1,50%	1,50%
<b>Ipotesi demografiche</b>		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

Nell’ambito della valutazione del TFR conformemente ai criteri IAS, è stato determinato il valore attuale atteso delle prestazioni pagabili in futuro e relativo all’attività lavorativa pregressa (DBO – Defined Benefit Obligation) in base al tasso annuo desunto dall’indice *IBOxx Corporate AA duration 10+ anni*.

Le informazioni aggiuntive richieste dallo IAS 19 sono di seguito riportate:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell’esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Valori espressi in migliaia di euro	
<b>Parametro di Sensitivity</b>	<b>Variazione passività</b>
Tasso di turnover + 1%	(8)
Tasso di turnover - 1%	9
Tasso di inflazione + 0,25%	21
Tasso di inflazione - 0,25%	(21)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(28)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	29

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo e della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;

<b>Service Cost e Duration</b>	
Service Cost 2018 (in migliaia di euro)	76
Duration del piano medio	13,7

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro	
<b>Anno</b>	
1	58
2	59
3	61
4	62
5	64

#### **40. Passività per imposte differite**

Ammontano a 474 migliaia di euro (418 migliaia di euro del 31 dicembre 2016) e si riferiscono principalmente alle differenze sorte a seguito dell'adozione dei criteri di rappresentazione del bilancio secondo i principi contabili internazionali e agli effetti fiscali delle scritture di consolidamento.

#### **41. Altre passività non correnti**

Ammontano a 14.899 migliaia di euro (16.388 migliaia di euro del 31 dicembre 2016) e si riferiscono principalmente:

- per 10.903 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (12.793 migliaia di euro al 31 dicembre 2016);
- per 2.578 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori (1.914 migliaia di euro al 31 dicembre 2016);
- per 580 migliaia di euro alle quote di debiti tributari (principalmente IRAP 2011, 2012 e 2015 della controllata Milanofiori 2000) esigibili oltre l'esercizio, in quanto oggetto di rateizzazioni in 20 rate trimestrali (403 migliaia di euro al 31 dicembre 2016);
- per 500 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.081 migliaia di euro al 31 dicembre 2016); la riduzione dell'esercizio è riconducibile alla riclassificazione dei depositi cauzionali relativi all'immobile di via Darwin nella voce "Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita" a seguito della cessione degli stessi nell'ambito del contratto preliminare firmato in data 15 dicembre 2017;
- per 336 migliaia di euro alle quote di debiti verso il Comune di Milano per oneri di urbanizzazione esigibili oltre l'esercizio, in quanto oggetto di rateizzazione (195 migliaia di euro al 31 dicembre 2016).

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono alla valutazione a fair value dei contratti derivati stipulati a parziale copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse del finanziamento ipotecario (tranche A) e del contratto di leasing in capo alla società controllata Milanofiori 2000.



## PASSIVITA' CORRENTI

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

Ammontano a 53.801 migliaia di euro (128.222 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono alle quote a breve termine dei mutui e finanziamenti nonché ai conti correnti passivi ed al debito per interessi maturati sui finanziamenti in essere.

La riduzione nel valore della voce è conseguenza della regolarizzazione delle posizioni finanziarie scadute in capo alla controllante Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa come ampiamente descritto in Relazione sulla gestione e alla Nota 35.

Come già descritto al paragrafo "Rischio di liquidità" della Relazione sulla Gestione, il posticipo del rogito del complesso di via Darwin a Milano al primo trimestre del 2018, e dei relativi flussi di cassa, ha comportato di richiedere alle controparti della Convenzione bancaria di Brioschi e di alcune controllate un posticipo del pagamento degli importi in scadenza al 31 dicembre 2017 pari a complessivi 5,6 milioni di euro (di cui 5,5 milioni di euro relativi alla Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa), inclusi pertanto nelle quote a breve e nel seguito dettagliate.

La quota a breve dei finanziamenti ammonta a complessivi 53.782 migliaia di euro e si riferisce:

- per 39.395 migliaia di euro al mutuo di Brioschi Sviluppo Immobiliare a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin Lotto 2, inclusiva di 439 migliaia di euro in scadenza il 31 dicembre 2017 e posticipate al primo trimestre 2018 (si veda per maggiori informazioni la Relazione sulla gestione al paragrafo "Rischio di liquidità"); detto finanziamento, congiuntamente agli altri debiti bancari gravanti sul complesso immobiliare di via Darwin, è oggetto di rimborso anticipato con il perfezionamento dell'operazione di cessione del 20 marzo 2018.  
Le principali condizioni del mutuo in oggetto vengono riepilogate nel seguito:
  - rimborso: rimborso del capitale in un'unica soluzione a scadenza e rimborso delle quote interessi con cadenza semestrale;
  - scadenza: 31 dicembre 2018 con un'opzione di eventuale riscadenziamento, a determinate condizioni usuali per operazioni simili, al massimo fino al 31 dicembre 2030;
  - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis points;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 78.000 migliaia di euro;
  - il mutuo è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenants) calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata; detto obbligo è stato sospeso dalla convenzione bancaria fino al 31 dicembre 2017 incluso;
- per 7.721 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento che ha consolidato le linee di credito chirografarie in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare, inclusiva di 3.500 migliaia di euro in scadenza il 31 dicembre 2017 e posticipate al primo trimestre 2018 (si veda per maggiori informazioni la Relazione sulla gestione al paragrafo "Rischio di liquidità")
- per 2.183 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- per 912 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare, sul complesso immobiliare di via Darwin, Edifici 14-1c, 13, 20, 21, 26, 27; tale quota a breve, inclusiva di 309 migliaia di euro in scadenza il 31 dicembre 2017 e posticipate, è oggetto di rimborso con il perfezionamento della cessione del complesso di via Darwin;
- per 861 migliaia di euro al mutuo di Brioschi Sviluppo Immobiliare derivante dal parziale accollo liberatorio dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra;

- per 865 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare, sul complesso immobiliare di Latina;
- per 600 migliaia di euro alla quota a breve dei mutui ipotecari contratti dalla Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano), inclusiva di 128 migliaia di euro in scadenza il 31 dicembre 2017 e posticipate è oggetto di rimborso con il perfezionamento della cessione del complesso di via Darwin;
- per 508 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- per 356 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Brioschi Sviluppo Immobiliare sul complesso immobiliare di via Darwin, Edificio 8; la parte di tale quota a breve ancora in essere al 20 marzo 2018, come sopra descritto, è rimborsata con la cessione di via Darwin;
- per 354 migliaia di euro al mutuo ipotecario fondiario stipulato da Brioschi Sviluppo Immobiliare a valere sul complesso immobiliare di via Darwin, Edificio 1; tale quota a breve, inclusiva di 89 migliaia di euro in scadenza il 31 dicembre 2017 e posticipate è rimborsata con il perfezionamento della cessione di via Darwin del 20 marzo 2018;
- per 10 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario di S'Isca Manna su una unità abitativa in Sardegna;
- per 12 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario di MIP2 sull'immobile a Cagliari;
- per 5 migliaia di euro alla quota a breve del residuo mutuo ipotecario stipulato dalla controllata Bright.

Le convenzioni bancarie prevedono meccanismi di rimborso anticipato in caso di superamento di determinati livelli di liquidità disponibile (cosiddetto "excess cash"); alla data di riferimento del bilancio tali parametri non risultano superati e pertanto non risultano dal presente bilancio quote di debito esigibili entro l'esercizio in ragione delle menzionate previsioni.

La voce include infine:

- conti correnti passivi per 5 migliaia di euro che si riferiscono per 2 migliaia di euro alla controllata Lenta Ginestra e per 3 migliaia di euro alla Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- 14 migliaia di euro di interessi maturati e non ancora liquidati.

### **43. Debiti Commerciali**

Ammontano a 22.148 migliaia di euro (21.626 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono originati prevalentemente da debiti per le attività di cantiere, ristrutturazioni, forniture di beni e prestazioni di servizi da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia e le opere di urbanizzazione da sostenere nell'ambito dei progetti immobiliari in via di sviluppo. Si segnala che dette opere di urbanizzazione sono state oggetto di contestazione e comunque i tempi di realizzo sono al momento non individuabili.

Con riguardo ai debiti commerciali di Gruppo al 31 dicembre 2017, risultano scadute posizioni per complessivi 4,3 milioni di euro (1,1 milioni di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa); detto importo include 1,2 milioni di euro di posizioni debitorie in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa).

Alla data della presente relazione, sono in corso di determinazione e/o formalizzazione alcuni accordi con fornitori finalizzati alla definizione di nuovi termini e modalità di pagamento.

Non si segnalano significative azioni da parte dei creditori, ad eccezione di un decreto ingiuntivo su una posizione oggetto di contestazione (0,9 milioni di euro) in relazione alla quale è stato

presentato atto di opposizione ed è stata sospesa la provvisoria esecutività; il relativo giudizio è in corso di svolgimento.

#### 44. Debiti tributari

Ammontano a 4.665 migliaia di euro (5.556 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono principalmente:

- per 4.100 migliaia di euro (4.303 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) a debiti per imposte sugli immobili; tale importo si riferisce per 3.901 migliaia di euro (di cui 1.262 migliaia di euro sono relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare) a debiti scaduti relativi principalmente a IMU 2012 e 2017, nonché per 193 migliaia di euro alla quota esigibile entro l'esercizio di ICI relativa al 2011 il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 18 mesi; la riduzione è principalmente relativa al rilascio di accantonamenti per imposte sugli immobili effettuati in esercizi pregressi;
- per 363 migliaia di euro (794 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) a debiti per IRAP; tale importo ricomprende debiti scaduti per 43 migliaia di euro, ed è relativo per 55 migliaia di euro all'imposta corrente e per 308 migliaia di euro alle quote esigibili entro l'esercizio successivo dell'IRAP relativa agli anni 2011, 2012 e 2015, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi; la riduzione è relativa all'IRAP 2016 pagata nel mese di giugno 2017 ed alla rateizzazione dell'IRAP 2015;
- per 145 migliaia di euro a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 29 migliaia di euro (281 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) al debito per un'imposta su beni immobiliari oggetto di una definizione agevolata avvenuta nel terzo trimestre 2017;
- per 20 migliaia di euro a debiti per IRES.

#### 45. Debiti verso società correlate

La voce è di seguito dettagliata:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Debiti verso controllanti	652	818
Debiti verso consociate	859	617
Debiti verso collegate e joint venture	650	650
<b>TOTALE</b>	<b>2.161</b>	<b>2.085</b>

I debiti verso controllanti ammontano a 652 migliaia di euro e si riferiscono per 516 migliaia di euro alla posizione debitoria di alcune controllate verso la controllante Bastogi per debiti fiscali trasferiti nell'ambito del consolidato fiscale, nonché per la parte residua a fatture ricevute e da ricevere per riaddebito di costi.

I debiti verso consociate per 859 migliaia di euro si riferiscono principalmente a fatture ricevute e da ricevere per prestazioni e riaddebito di costi.

I debiti verso collegate e joint venture per 650 migliaia di euro si riferiscono interamente alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate ed ancora da versare.

## 46. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 16.364 migliaia di euro (5.888 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono principalmente:

- per 10.053 migliaia di euro (1.098 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) a debiti per acconti e caparre sui preliminari di vendita immobiliare, principalmente riferiti all'acconto di 10 milioni di euro incassato in sede di preliminare di vendita del complesso di via Darwin a Milano;
- per 1.113 migliaia di euro (1.663 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) a ratei e risconti principalmente relativi a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni di competenza futura;
- per 1.345 migliaia di euro (888 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) ai debiti verso amministratori e sindaci;
- per 1.083 migliaia di euro (543 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) alle quote esigibili entro l'esercizio di debiti verso il Comune di Milano per oneri di urbanizzazione, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 500 migliaia di euro al debito per la restituzione di acconti, consenguenti la risoluzione di contratti preliminari di compravendita immobiliare, nell'ambito della transazione con il fornitore ZH;
- per 343 migliaia di euro (318 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 395 migliaia di euro (417 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) a debiti per spese comprensoriali relative al comparto Milanofiori Nord;
- per 216 migliaia di euro (219 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) a debiti verso istituti di previdenza.

## 47. Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e politiche di gestione dei rischi

### Classi di strumenti finanziari

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e delle passività finanziarie richiesto dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie dello IAS 39.

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2017	Attività al Fair Value rilevato a conto economico	Crediti e finanziamenti	Altre attività al costo ammortizzato	Valori espressi in migliaia di euro	
				Valore contabile al 31 dicembre 2017	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	0	6.349	991	7.340	23-24
Crediti commerciali	0	7.626	0	7.626	23-24-28-29
Attività finanziarie correnti	17	10.235	0	10.252	27-29-30
Disponibilità liquide	0	11.291	0	11.291	31
<b>Totale</b>	<b>17</b>	<b>35.501</b>	<b>991</b>	<b>36.509</b>	

### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2017	Valori espressi in migliaia di euro				
	Passività al Fair Value rilevato a conto economico	Strumenti finanziari derivati con finalità di copertura	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2017	NOTE
Debiti verso banche M/LT	0	0	103.377	103.377	35
Debiti verso leasing finanziari M/LT	0	0	40.659	40.659	37
Altre passività finanziarie M/LT	0	10.903	0	10.903	41
Debiti verso banche BT	0	0	53.801	53.801	42
Debiti verso leasing finanziari	0	0	3.300	3.300	37
Debiti verso fornitori	0	0	22.148	22.148	43
Altre passività finanziarie	0	0	2.161	2.161	45
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>10.903</b>	<b>225.446</b>	<b>236.349</b>	

### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2016	Valori espressi in migliaia di euro				
	Attività al Fair Value rilevato a conto economico	Crediti e finanziamenti	Altre attività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2016	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	0	5.577	1.930	7.507	23-24
Crediti commerciali	0	7.881	0	7.881	24-28-29
Attività finanziarie correnti	17	9.983	0	10.000	27-29-30
Disponibilità liquide	0	3.413	0	3.413	31
<b>Totale</b>	<b>17</b>	<b>26.854</b>	<b>1.930</b>	<b>28.801</b>	

### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2016	Valori espressi in migliaia di euro				
	Passività al Fair Value rilevato a conto economico	Strumenti finanziari derivati con finalità di copertura	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2016	NOTE
Debiti verso banche M/LT	0	0	34.767	34.767	35
Debiti verso leasing finanziari M/LT	0	0	43.804	43.804	37
Altre passività finanziarie M/LT	0	12.793	0	12.793	41
Debiti verso banche BT	0	0	128.222	128.222	42
Debiti verso leasing finanziari	0	0	2.302	2.302	37
Debiti verso fornitori	0	0	21.626	21.626	43
Altre passività finanziarie	0	0	2.085	2.085	45
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>12.793</b>	<b>232.806</b>	<b>245.599</b>	

## Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2017	Valori espressi in migliaia di euro				
	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Attività Fair Value detenute per la negoziazione	0	0	0	0	
Investimenti detenuti sino a scadenza	0	0	0	0	
Crediti e finanziamenti	600	0	0	600	14
Attività al costo ammortizzato	(931)	0	0	(931)	14
Attività disponibili per la vendita	0	0	0	0	
Passività a Fair Value	0	(87)	2.320	2.233	14-33
Passività al costo ammortizzato	(8.664)	0	0	(8.664)	14
<b>Totale</b>	<b>(8.995)</b>	<b>(87)</b>	<b>2.320</b>	<b>(6.762)</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2016</b>	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Attività Fair Value detenute per la negoziazione	0	0	0	0	
Investimenti detenuti sino a scadenza	0	0	0	0	
Crediti e finanziamenti	451	0	0	451	14
Attività al costo ammortizzato	(307)	0	0	(307)	14
Attività disponibili per la vendita	0	0	0	0	
Passività a Fair Value	0	82	138	220	14-33
Passività al costo ammortizzato	(9.263)	0	0	(9.263)	14
<b>Totale</b>	<b>(9.119)</b>	<b>82</b>	<b>138</b>	<b>(8.899)</b>	

## Fair value di attività e passività finanziarie

Il fair value delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari approssima il valore nominale iscritto in bilancio.

Il fair value relativo ai titoli disponibili per la vendita corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

Il fair value dei crediti e debiti verso banche, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

L'IFRS 13 richiede che gli strumenti finanziari valutati al fair value siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Tale gerarchia prevede i seguenti livelli:

- Livello 1 - quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;
- Livello 2 - input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) sul mercato;
- Livello 3 - che non sono basati su dati di mercato osservabili.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (contratti di IRS precedentemente commentati alla Nota 41) che sono valutate al fair value al 31 dicembre 2017 e al 31 dicembre 2016, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>31 dic. 2017</b>				
Strumenti finanziari derivati	0	10.903	0	10.903
<b>Totale passività</b>	<b>0</b>	<b>10.903</b>	<b>0</b>	<b>10.903</b>
<b>31 dic. 2016</b>				
Strumenti finanziari derivati	0	12.793	0	12.793
<b>Totale passività</b>	<b>0</b>	<b>12.793</b>	<b>0</b>	<b>12.793</b>

Gli strumenti finanziari derivati sono valutati con il metodo del Discounted Cash Flow. I flussi prospettici sono attualizzati sulla base delle curve dei tassi forward desunte al termine del periodo di osservazione e dei fixing contrattuali, considerando altresì il rischio di credito della controparte in accordo con il principio contabile IFRS 13.

## Politiche di gestione dei rischi

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

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

Il Gruppo svolge una attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sulla sua operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sul Gruppo.

### Rischio di liquidità

Si rinvia a quanto ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione "Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti" nel paragrafo "Rischi di natura finanziaria – Rischio di liquidità".

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "worst case scenario", e con valori undiscounted le obbligazioni finanziarie del Gruppo, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

Valori espressi in migliaia di euro							
Classi - 2017	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno (*)	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	157.178	3	60.466	65.954	48.171	<b>174.594</b>	35-42
Debiti verso altri finanziatori	10.903	0	0	0	10.903	<b>10.903</b>	41
Debiti verso leasing finanziari	43.959	0	4.925	15.040	36.402	<b>56.367</b>	37
Debiti verso fornitori	22.148	0	22.148	0	0	<b>22.148</b>	43
Altre passività finanziarie	2.161	0	2.161	0	0	<b>2.161</b>	45
<b>Totale</b>	<b>236.349</b>	<b>3</b>	<b>89.700</b>	<b>80.994</b>	<b>95.476</b>	<b>266.173</b>	

(\*) I debiti verso banche entro 1 anno includono i debiti ipotecari a titolo di capitale e interesse a valere sul complesso di via Darwin per 44.102 migliaia di euro, inclusivi di 837 migliaia di euro in scadenza il 31 dicembre 2017 il cui pagamento è stato posticipato, nonché le residue rate in scadenza il 31 dicembre 2017 pari a 4.789 migliaia di euro il cui pagamento è stato posticipato di concerto con il sistema bancario; i predetti importi risultano tutti rimborsati a seguito del perfezionamento della cessione dell'immobile avvenuto il 20 marzo 2018.

Valori espressi in migliaia di euro							
Classi - 2016	Valore contabile	a revoca (*)	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	162.989	125.663	5.276	19.049	29.932	<b>179.920</b>	35-42
Debiti verso altri finanziatori	12.793	0	0	0	12.793	<b>12.793</b>	41
Debiti verso leasing finanziari	46.106	0	4.058	16.063	40.144	<b>60.265</b>	37
Debiti verso fornitori	21.626	0	21.626	0	0	<b>21.626</b>	43
Altre passività finanziarie	2.085	0	2.085	0	0	<b>2.085</b>	45
<b>Totale</b>	<b>245.599</b>	<b>125.663</b>	<b>33.045</b>	<b>35.112</b>	<b>82.869</b>	<b>276.689</b>	

(\*) I debiti verso banche a revoca si riferiscono per 4.390 migliaia di euro alle posizioni debitorie scadute e per 121.225 migliaia di euro alle posizioni debitorie potenzialmente richiedibili dagli istituti di credito.

## Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2017 e al 31 dicembre 2016.

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2017</b>	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno (*)	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Note
Debiti verso banche	157.178	3	56.982	55.737	44.456	35-42
Debiti verso altri finanziatori	10.903	0	0	0	10.903	41
Debiti verso leasing finanziari	43.959	0	3.300	9.535	31.124	37
Debiti verso fornitori	22.148	0	22.148	0	0	43
Altre passività finanziarie	2.161	0	2.161	0	0	45
<b>Totale</b>	<b>236.349</b>	<b>3</b>	<b>84.591</b>	<b>65.272</b>	<b>86.483</b>	

(\*) I debiti verso banche entro 1 anno includono i debiti ipotecari a titolo di capitale e interesse a valere sul complesso di via Darwin per 44.102 migliaia di euro, inclusivi di 837 migliaia di euro in scadenza il 31 dicembre 2017 il cui pagamento è stato posticipato, nonché le residue rate in scadenza il 31 dicembre 2017 pari a 4.789 migliaia di euro il cui pagamento è stato posticipato di concerto con il sistema bancario; i predetti importi risultano tutti rimborsati a seguito del perfezionamento della cessione dell'immobile avvenuto il 20 marzo 2018.

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2016</b>	Valore contabile	a revoca (*)	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Note
Debiti verso banche	162.989	125.663	2.559	9.893	24.874	35-42
Debiti verso altri finanziatori	12.793	0	0	0	12.793	41
Debiti verso leasing finanziari	46.106	0	2.302	10.178	33.626	37
Debiti verso fornitori	21.626	0	21.626	0	0	43
Altre passività finanziarie	2.085	0	2.085	0	0	45
<b>Totale</b>	<b>245.599</b>	<b>125.663</b>	<b>28.572</b>	<b>20.071</b>	<b>71.293</b>	

(\*) I debiti verso banche a revoca si riferiscono per 4.390 migliaia di euro alle posizioni debitorie scadute e per 121.225 migliaia di euro alle posizioni debitorie potenzialmente richiedibili dagli istituti di credito.

## Rischio di tasso di interesse

Il Gruppo è esposto al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

### Sensitivity Analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitività alla data di redazione del bilancio. E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.



Valori espressi in migliaia di euro

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2017	(779)	779	1.200	(1.214)	421	(435)
2016	(773)	773	1.320	(1.341)	547	(568)

## Rischio di credito

Il rischio di credito del Gruppo è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per canoni di locazione e prestazioni di servizi e all'ammontare dei crediti costituiti da non performing loan. Per questi ultimi si vedano le specifiche sezioni della note di commento.

Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2017 ed al 31 dicembre 2016.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2017	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre (*)		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	7.475	1.417	4.136	5.553	2.265
Crediti commerciali a M/L T	151	0	0	0	363
<b>Totale</b>	<b>7.626</b>	<b>1.417</b>	<b>4.136</b>	<b>5.553</b>	<b>2.628</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	7.340				
Attività finanziarie correnti	10.252				
Disponibilità liquide	11.291				
<b>Totale</b>	<b>36.509</b>				

(\*) Lo scaduto netto oltre 12 mesi include crediti per circa 0,2 milioni di euro che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2016	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre (*)		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	7.381	1.644	3.363	5.007	2.111
Crediti commerciali a M/L T	500	0	0	0	363
<b>Totale</b>	<b>7.881</b>	<b>1.644</b>	<b>3.363</b>	<b>5.007</b>	<b>2.474</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	7.507				
Attività finanziarie correnti	10.000				
Disponibilità liquide	3.413				
<b>Totale</b>	<b>28.801</b>				

(\*) Lo scaduto netto oltre 12 mesi include crediti per circa 0,4 milioni di euro che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo.

## **48. Garanzie prestate ed altri impegni**

### **Garanzie prestate**

Le garanzie prestate ammontano a 28.021 migliaia di euro (29.013 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono:

- per 20.000 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2016) alla fideiussione rilasciata alla società Finsec per l'eventuale integrazione di prezzo per l'acquisto di Istedin (società proprietaria dell'area di Monza, fusa in Lenta Ginestra a far data dal 29 marzo 2010). La menzionata integrazione prezzo si attiverebbe solo nel caso di approvazione entro il mese di giugno 2018 di una variante al PGT con volumetrie definite contrattualmente, ipotesi peraltro remota considerando l'approvazione della variante al PGT del Comune di Monza che ha confermato l'orientamento dell'amministrazione comunale volto alla sostanziale esclusione di volumetrie insediabili. Detta integrazione, determinata in ragione di differenti scenari dipendenti da volumetrie e relative destinazioni d'uso, potrebbe essere pari a 52 milioni di euro, ovvero variabile in funzione dei suddetti parametri;
- per 7.621 migliaia di euro (8.613 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) a fideiussioni rilasciate a favore dell'Ufficio IVA per la compensazione di crediti IVA di Gruppo;
- per 400 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2016) a fideiussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere.

### **Impegni**

Gli impegni ammontano a 31.429 migliaia di euro (33.634 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono principalmente all'impegno rilasciato al Comune di Assago in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (29.195 migliaia di euro), nonché per 2.150 migliaia di euro ad impegni, in fase di ridefinizione, alla sottoscrizione di quote di seconda emissione del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

A tale riguardo si segnala peraltro che, nel mese di ottobre 2013, la società controllata Milanofiori 2000 ha notificato al Comune di Assago un ricorso al T.A.R. con il quale ha richiesto al giudice amministrativo l'accertamento, tra il resto, del suo diritto a ridurre significativamente le prestazioni previste dalle convenzioni urbanistiche relative al piano particolareggiato per l'area D4. Successivamente il Tar Lombardia con sentenza 11 gennaio 2018, n. 45, ha rigettato il ricorso. La società, esaminate le motivazioni della sentenza, le ha ritenute non condivisibili ed ha quindi impugnato la sentenza notificando al Comune di Assago apposito ricorso al Consiglio di Stato.

## **49. Rapporti con parti correlate**

Il Gruppo intrattiene rapporti con società controllanti, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Si veda anche quanto riportato nella Relazione sulla gestione. Ai sensi della Delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul conto economico e sul rendiconto finanziario della società per gli esercizi 2017 e 2016 sono riportati di seguito:

## Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

31 dic. 2017	di cui parti correlate				Incidenza % sulla voce di bilancio	
	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate		
<b>CONTO ECONOMICO</b>						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	27.221	40	15	1.034	1.089	4%
Altri ricavi e proventi	1.791	0	0	51	51	3%
- di cui non ricorrenti	655	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(10.655)	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(478)	0	0	(469)	(469)	98%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(353)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(5.788)	(120)	0	(1.533)	(1.653)	29%
Costi per godimento beni di terzi	(637)	(63)	0	(448)	(511)	80%
Costi per il personale	(2.809)	0	0	(475)	(475)	17%
Ammortamenti e svalutazioni	(6.101)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(115)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(2.454)	0	0	(2)	(2)	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(378)</b>	<b>(143)</b>	<b>15</b>	<b>(1.842)</b>	<b>(1.970)</b>	<b>-(521%)</b>
Risultato da partecipazioni	(1.798)	0	(1.798)	0	(1.798)	100%
Proventi finanziari	600	336	47	0	383	64%
Oneri finanziari	(9.682)	0	0	(10)	(10)	0%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(11.258)</b>	<b>193</b>	<b>(1.736)</b>	<b>(1.852)</b>	<b>(3.395)</b>	<b>30%</b>
Imposte dell'esercizio	2.801	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(8.457)</b>	<b>193</b>	<b>(1.736)</b>	<b>(1.852)</b>	<b>(3.395)</b>	<b>40%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(8.457)</b>	<b>193</b>	<b>(1.736)</b>	<b>(1.852)</b>	<b>(3.395)</b>	<b>40%</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono per 815 migliaia di euro agli affitti attivi della struttura alberghiera di Milanofiori Nord gestita dalla società consociata H2C Gestioni (società sottoposta al comune controllo di Bastogi), per 76 migliaia di euro alla fatturazione a quest'ultima del servizio di teleriscaldamento erogato all'albergo, e per la restante parte principalmente a ricavi per altre prestazioni di servizi.

I costi per acquisto di beni immobiliari e altri beni si riferiscono alle forniture di gas ed energia elettrica da parte di una società riconducibile al socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori del Gruppo (848 migliaia di euro), nonché ai servizi resi da alcune società sottoposte al comune controllo di Bastogi.

I costi per godimento beni di terzi si riferiscono principalmente ai costi di locazione ed alle spese condominiali relative alla sede della società Brioschi Sviluppo Immobiliare, all'interno dell'immobile di Frigoriferi Milanese (società sottoposta a comune controllo della controllante Bastogi).

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

I proventi finanziari si riferiscono agli interessi maturati sul credito relativo al rapporto di conto corrente verso la controllante Bastogi.

## Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro

di cui parti correlate

	31 dic. 2016	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	24.673	38	10	953	1.001	4%
Altri ricavi e proventi	2.445	0	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	400	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(7.039)	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(544)	0	0	(544)	(544)	100%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(2.517)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(5.413)	(157)	0	(1.544)	(1.701)	31%
Costi per godimento beni di terzi	(610)	(56)	0	(440)	(496)	81%
Costi per il personale	(2.967)	0	0	(553)	(553)	19%
Ammortamenti e svalutazioni	(6.173)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	11	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(216)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(2.506)	0	0	(2)	(2)	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(856)</b>	<b>(175)</b>	<b>10</b>	<b>(2.130)</b>	<b>(2.295)</b>	<b>-(268%)</b>
Risultato da partecipazioni	(238)	0	(238)	0	(238)	100%
Proventi finanziari	533	332	47	0	379	71%
Oneri finanziari	(9.570)	0	0	(12)	(12)	0%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(10.131)</b>	<b>157</b>	<b>(181)</b>	<b>(2.142)</b>	<b>(2.166)</b>	<b>21%</b>
Imposte dell'esercizio	(222)	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(10.353)</b>	<b>157</b>	<b>(181)</b>	<b>(2.142)</b>	<b>(2.166)</b>	<b>21%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(10.353)</b>	<b>157</b>	<b>(181)</b>	<b>(2.142)</b>	<b>(2.166)</b>	<b>21%</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

	31 dic. 2017	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA'</b>						
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>						
Immobili, impianti e macchinari	5.974	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	132.446	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	797	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	41.877	0	41.877	0	41.877	100%
Crediti verso società correlate	6.385	0	6.309	76	6.385	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.106	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	6.255	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>194.840</b>	<b>0</b>	<b>48.186</b>	<b>76</b>	<b>48.262</b>	<b>25%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>						
Rimanenze	76.021	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	1.966	0	0	28	28	1%
Altri crediti verso società correlate	15.414	9.469	51	5.894	15.414	100%
Altri crediti ed attività correnti	330	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	11.291	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>105.039</b>	<b>9.469</b>	<b>51</b>	<b>5.922</b>	<b>15.442</b>	<b>15%</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	58.417	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>358.296</b>	<b>9.469</b>	<b>48.237</b>	<b>5.998</b>	<b>63.704</b>	<b>18%</b>

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

	31 dic. 2016	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA'</b>						
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>						
Immobili, impianti e macchinari	6.287	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	193.263	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	820	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.448	0	42.448	0	42.448	100%
Crediti verso società correlate	5.529	0	5.529	0	5.529	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	2.478	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.265	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>254.090</b>	<b>0</b>	<b>47.977</b>	<b>0</b>	<b>47.977</b>	<b>19%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>						
Rimanenze	86.489	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	3.000	0	0	28	28	1%
Altri crediti verso società correlate	13.761	8.949	46	4.766	13.761	100%
Altri crediti ed attività correnti	603	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	3.413	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>107.283</b>	<b>8.949</b>	<b>46</b>	<b>4.794</b>	<b>13.789</b>	<b>13%</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>361.373</b>	<b>8.949</b>	<b>48.023</b>	<b>4.794</b>	<b>61.766</b>	<b>17%</b>

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

	31 dic. 2017	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PASSIVITA'</b>						
<b>PATRIMONIO NETTO</b>						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(7.800)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(8.101)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(8.544)	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>90.070</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	1.557				0	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>91.627</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	103.377	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	40.659	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	2.446	0	1.250	0	1.250	51%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.400	0	0	256	256	18%
Passività per imposte differite	474	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	14.899	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>163.255</b>	<b>0</b>	<b>1.250</b>	<b>256</b>	<b>1.506</b>	<b>1%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	53.801	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	3.300	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	22.148	0	0	1.179	1.179	5%
Debiti tributari	4.665	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	2.161	652	650	859	2.161	100%
Altri debiti e passività correnti	16.364	0	0	1.543	1.543	9%
<b>Totale</b>	<b>102.439</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>3.581</b>	<b>4.883</b>	<b>5%</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	975	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>266.669</b>	<b>652</b>	<b>1.900</b>	<b>3.837</b>	<b>6.389</b>	<b>2%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>358.296</b>	<b>652</b>	<b>1.900</b>	<b>3.837</b>	<b>6.389</b>	<b>2%</b>

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

	31 dic. 2016	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PASSIVITA'</b>						
<b>PATRIMONIO NETTO</b>						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	2.554	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(10.439)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(10.354)	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>96.276</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	1.410				0	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>97.686</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	34.767	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	43.804	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	1.323	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.308	0	0	244	244	19%
Passività per imposte differite	418	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	16.388	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>98.008</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>244</b>	<b>244</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	128.222	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	2.302	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	21.626	0	0	1.124	1.124	5%
Debiti tributari	5.556	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	2.085	818	650	617	2.085	100%
Altri debiti e passività correnti	5.888	0	0	1.155	1.155	20%
<b>Totale</b>	<b>165.679</b>	<b>818</b>	<b>650</b>	<b>2.896</b>	<b>4.364</b>	<b>3%</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>263.687</b>	<b>818</b>	<b>650</b>	<b>3.140</b>	<b>4.608</b>	<b>2%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>361.373</b>	<b>818</b>	<b>650</b>	<b>3.140</b>	<b>4.608</b>	<b>1%</b>

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro					
	31 dic. 2017	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2016	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	9.374	(1.201)	-13%	3.837	(1.568)	-41%
- di cui non ricorrente	0	0	0%	400	0	0%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	7.814	(646)	-8%	3.101	(97)	-3%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	9.310	0	0%	(10.869)	365	-3%

## 50. Compensi ad Amministratori, Sindaci ed ai Dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli Amministratori e ai Sindaci delle società del Gruppo per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	2017	2016
Amministratori (*)	1.317	1.366
Sindaci	80	80
<b>Totale compensi</b>	<b>1.397</b>	<b>1.446</b>

(\*) comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigenti con responsabilità strategiche.

## 51. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

## 52. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Matteo Cabassi

# Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare

## Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti CONSOB

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti CONSOB, evidenzia corrispettivi di competenza dell'esercizio 2017 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione e da entità appartenenti alla sua rete.

Valori espressi in migliaia di euro

Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Note	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2017
<b>Revisione contabile e servizi di attestazione</b>			
PricewaterhouseCoopers S.p.A.	Capogruppo - Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	[1] [2]	82
PricewaterhouseCoopers S.p.A.	Società controllate	[2]	119
<b>Altri servizi</b>			0
<b>Totale</b>			<b>201</b>

[1] Vedasi prospetto allegato al bilancio d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

[2] Include la sottoscrizione modelli Unico e 770.



## Brioschi e società controllate

Allegato 1)

### ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI DEI BENI IMMOBILIARI, IMPIANTI E MACCHINARI E DELLE RIMANENZE AL 31 DICEMBRE 2017

in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
<b>IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI</b>					
Milanofiori Energia spa	5.388	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(3)	5.783
<b>TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI</b>	<b>5.388</b>				<b>5.783</b>
<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	39.076	Complesso immobiliare in via Darwin Lotto 2 Milano	Investim. Immob. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	6.472	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 14-1c, 13, 20, 21, 26-27, Milano	Investim. Immob. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.494	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 1 Milano	Investim. Immob. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.383	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 8 Milano	Investim. Immob. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	2.069	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 16 Milano	Investim. Immob. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.186	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 17 Milano	Investim. Immob. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.580	Posti auto via Pichi, Milano	Investim. Immob. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	8.272	Centro commerciale a Latina	Investim. Immob.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immob.	(4)	268.459
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immob.	(4)	
Camabo Bologna srl	5.115	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immob.	(1)	
L'Orologio srl	3.268	Fabbricato a Milano	Investim. Immob.	(1)	
Maimai srl	6.750	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immob.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	52.879	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immob.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	54.884	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immob.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano	Investim. Immob.	(1)	
<b>TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>189.706</b>				<b>268.459</b>
<b>RIMANENZE</b>					
Bright srl	60	Immobile a San Giorgio su Legnano (Milano)	Trading	(4)	
Bright srl	520	Immobile in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	Trading	(1)	
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(4)	
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(4)	
Bright srl	370	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(4)	
Bright srl	22	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(4)	
Bright srl	263	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	640	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(4)	9.620
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(4)	
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)	
Le Arcate srl	1.370	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	238	Parcheeggio a Milano	Trading	(4)	
Milanofiori 2000 srl	1.940	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	2.100	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	980	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	93	Complesso immobiliare primo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	5.501	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	9.933	Terreno a Monza	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.080	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori Sviluppo srl	28.740	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	8.952	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	75.310
Milanofiori 2000 srl	7.088	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
MIP2 srl	1.500	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(1)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(4)	
S'Isca Manna srl	1.400	Complesso immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(1)	
<b>TOTALE RIMANENZE</b>	<b>76.014</b>				<b>84.930</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>271.108</b>				<b>359.172</b>

#### Legenda:

- (1) Perizia al 31 dicembre 2017
- (2) Valore di realizzo sulla base del prezzo di cessione del 20 marzo 2018
- (3) Valore recuperabile come da test di impairment al 31 dicembre 2017
- (4) In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value

## LE IMPRESE DEL GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE AL 31 DICEMBRE 2017

Ai sensi della delibera CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche (art. 126 del Regolamento) di seguito viene fornito l'elenco delle imprese e delle partecipazioni rilevanti del Gruppo.

Nell'elenco sono indicate le imprese suddivise per tipo di controllo e modalità di consolidamento.

Per ogni impresa vengono inoltre esposti: la ragione sociale, la sede legale, il capitale sociale. Viene inoltre indicata la quota percentuale di possesso detenuta da Brioschi Sviluppo Immobiliare o da altre imprese controllate.

Valori espressi in migliaia di euro					
RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	VALUTA	CAPITALE SOCIALE	POSSEDUTA DA	PERCENTUALE DI CONTROLLO
<b>Impresa controllante (Capogruppo)</b>					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	Euro	114.515		
<b>Imprese controllate consolidate con il metodo integrale</b>					
Brioschi Gestioni srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidaz.	Milano	Euro	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Camabo Bologna srl	Milano	Euro	2.550	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	51
Lenta Ginestra srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
L'Orologio srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Maimai srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori 2000 srl	Milano	Euro	510	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori Energia spa	Milano	Euro	1.000	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	70
MIP2 srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
S'Isca Manna srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Bright srl	Milano	Euro	100	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori Agency srl	Milano	Euro	15	Milanofiori 2000 srl	100
Le Arcate srl	Milano	Euro	10	S'Isca Manna srl	100
Sa Tanca Manna srl	Milano	Euro	70	S'Isca Manna srl	90
IAG srl in liquidazione	Milano	Euro	25	S'Isca Manna srl	100
Soc. Immobiliare Milanese Sigma srl	Milano	Euro	10	L'Orologio srl	100
<b>Imprese collegate valutate con il metodo del patrimonio netto</b>					
Camabo srl	Milano	Euro	48.450	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	49
Generale di Costruzioni srl in liquid.	Milano	Euro	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	40
Rende one srl	Cosenza	Euro	63	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	20
Euromilano spa	Milano	Euro	1.357	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	17,14
<b>Imprese a controllo congiunto valutate con il metodo del patrimonio netto</b>					
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	Milano	Euro	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50
F.do imm.re Numeria Svil.po imm.re	Treviso	Euro	23.200	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50
DueB srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50

## Attestazione del Bilancio Consolidato ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98

1. I sottoscritti Matteo Cabassi, Amministratore Delegato, e Alessandro Ticozzi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione,

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio Consolidato nel corso dell'esercizio 2017.

2. Si attesta, inoltre, che

2.1. il bilancio consolidato al 31 dicembre 2017:

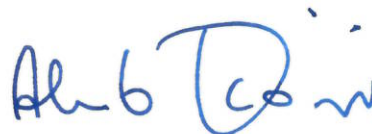
- è redatto in conformità ai principi contabili internazionali riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
- corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;

2.2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui sono esposti.

Milano, 22 marzo 2018



Matteo Cabassi  
(Amministratore Delegato)



Alessandro Ticozzi  
(Dirigente preposto alla redazione dei  
documenti contabili societari)



***Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA***

***Relazione della società di revisione indipendente***

*ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo  
10 del Regolamento (UE) n° 537/2014*

**Bilancio consolidato al 31 dicembre 2017**

Agli azionisti della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA

---

## ***Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato***

---

### ***Giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (il “Gruppo”), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l’esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l’esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall’Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’articolo 9 del DLgs n° 38/05.

### ***Elementi alla base del giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA (la “Società”) in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell’ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### ***Aspetti chiave della revisione contabile***

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell’ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell’esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell’ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

---

#### ***PricewaterhouseCoopers SpA***

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Giunna 72 Tel. 0805640211 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhler 23 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311

---

## **Aspetti chiave**

### **Continuità aziendale**

*Paragrafo “Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e il Gruppo sono esposti” della relazione sulla gestione e nota 36 “Posizione finanziaria netta”, nota 43 “Debiti commerciali” e nota 44 “Debiti tributari” delle Note Esplicative.*

Il Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (“Gruppo”) si è trovato negli anni in una situazione di tensione finanziaria, anche in conseguenza della crisi del settore immobiliare dei passati esercizi.

Nel 2017, a seguito del differimento della cessione del complesso immobiliare di Via Darwin (il cui perfezionamento era originariamente previsto entro la fine del 2017 e poi avvenuto a marzo 2018), è stato posticipato, in accordo con il sistema bancario, il rimborso di alcune rate dei finanziamenti in scadenza a dicembre 2017; detti rimborsi sono previsti dalla convenzione siglata, con procedura ex articolo 67 della Legge Fallimentare, in precedenti esercizi con gli istituti finanziari da Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA ed alcune società controllate.

L’indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 dicembre 2017 ammonta a Euro 193 milioni. Al 31 dicembre 2017 il Gruppo presenta posizioni scadute di natura commerciale e tributaria pari ad Euro 8,3 milioni.

Data la rilevanza degli elementi di incertezza insiti nei piani e nelle assunzioni alla base delle previsioni aziendali nonché l’importanza di un’adeguata informativa in bilancio resa da parte degli amministratori, la comprensione e l’analisi delle valutazioni degli amministratori inerenti la continuità aziendale hanno rappresentato un aspetto chiave del processo di revisione.

In tal senso le assunzioni alla base dei piani aziendali nonché le valutazioni in merito alla sussistenza del presupposto della continuità

---

## **Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave**

Nell’ambito del processo di revisione abbiamo svolto le procedure previste al fine di comprendere la valutazione effettuata dagli amministratori, acquisire ed esaminare i relativi elementi probativi disponibili in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale utilizzato dagli amministratori per la redazione del bilancio nell’orizzonte temporale considerato dagli stessi amministratori.

Abbiamo ottenuto i piani previsionali e analizzato i dati e le assunzioni alla base delle valutazioni effettuate dagli amministratori anche con specifiche discussioni ed approfondimenti critici, nonché analizzato i documenti relativi alle cessioni immobiliari previste, la cui realizzazione rappresenta un’assunzione rilevante dei piani previsionali. In particolare, abbiamo verificato la documentazione inerente la cessione del complesso immobiliare di via Darwin realizzatasi il 20 marzo 2018.

Abbiamo acquisito elementi probativi circa le richieste e i rapporti in essere con il sistema bancario in particolare acquisendo ed analizzando la documentazione inerente le convenzioni bancarie, le clausole dei contratti di finanziamento, la documentazione relativa ad altre passività finanziarie, alle posizioni debitorie scadute, alla situazione degli affidamenti ed al rispetto di parametri finanziari previsti, anche attraverso l’ottenimento di dati ed informazioni direttamente dagli istituti di credito.

Abbiamo esaminato criticamente l’informativa resa dagli amministratori, la corrispondenza ed adeguatezza rispetto agli elementi da essi considerati nella valutazione della continuità aziendale ed a quelli da noi acquisiti.

---

aziendale, anche con riferimento all’informativa di bilancio, sono monitorate dagli amministratori.

In data 20 marzo 2018, la cessione del complesso immobiliare di Via Darwin, realizzata a fronte di un corrispettivo pari a Euro 98,8 milioni, ha consentito il rimborso delle rate posticipate per Euro 5,6 milioni e l’estinzione di mutui ipotecari per complessivi Euro 43,3 milioni (in linea capitale).

---

### **Valutazione del patrimonio immobiliare**

*Paragrafo “Il Patrimonio Immobiliare” della Relazione finanziaria annuale, paragrafi “Attività principale” e “Perdita di valore di attività” delle Note Esplicative.*

Il patrimonio immobiliare del Gruppo è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare. Al 31 dicembre 2017 il patrimonio immobiliare (investimenti immobiliari, rimanenze e attività non correnti detenute per la vendita), valutato al costo, ammonta ad Euro 271 milioni.

In considerazione della rilevanza del patrimonio immobiliare, tenuto conto della contrazione del mercato registrata negli anni passati, nonché degli specifici obblighi di informativa previsti dalla raccomandazione Consob n° 9017965 del 26 febbraio 2009 relativamente al valore equo (Fair Value) del patrimonio immobiliare e ai suoi criteri di valutazione, la determinazione del valore recuperabile del patrimonio immobiliare ha rappresentato un aspetto rilevante nel processo di revisione in virtù della significatività dei saldi e della natura stessa del processo valutativo, che si basa anche su elementi di stima e dati previsionali.

Il Gruppo procede, almeno annualmente, alla stima del valore equo dei beni immobiliari sia ai fini delle analisi di *impairment*, oggetto di specifica valutazione ed approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione, che per gli obblighi informativi precedentemente richiamati. Il processo di stima del valore equo prevede anche

Con riferimento al procedimento di valutazione del patrimonio immobiliare, abbiamo primariamente esaminato e valutato le procedure interne del Gruppo alla base del processo in oggetto e compreso ed analizzato i flussi informativi tra il Gruppo e gli esperti esterni. Abbiamo in tal senso effettuato colloqui di approfondimento critico con il personale del Gruppo coinvolto nel processo di valutazione ed analizzato la documentazione predisposta.

Abbiamo effettuato considerazioni in merito all’indipendenza, alla competenza, alla capacità e all’obiettività degli esperti terzi incaricati dal Gruppo, anche tramite discussione critica con gli stessi. Abbiamo inoltre analizzato i termini degli accordi contrattuali.

Abbiamo quindi selezionato un campione di valutazioni immobiliari. Nella determinazione del campione di proprietà immobiliari delle quali analizzare le relative valutazioni, abbiamo tenuto conto di elementi quantitativi (significatività dei valori) e qualitativi (rischiosità, complessità).

Abbiamo quindi effettuato incontri e discusso criticamente sia con il personale del Gruppo che con gli esperti terzi incaricati dal Gruppo, al fine di comprendere i criteri e le metodologie di valutazione adottati, nonché esaminato criticamente metodi ed assunzioni applicate. Con il supporto di esperti

---

L'utilizzo di perizie valutative predisposte da esperti terzi. I metodi utilizzati includono alcuni elementi di stima tra i quali i più significativi sono quelli relativi ai tassi di attualizzazione e di capitalizzazione, ai tassi di crescita degli affitti e dei prezzi di cessione degli immobili. In relazione ai progetti di sviluppo immobiliare, altre assunzioni tra cui i costi di sviluppo, i premi al rischio e specifiche situazioni, anche regolatorie, delle aree oggetto di valutazione sono elementi rilevanti di stima considerati nelle valutazioni.

appartenenti alla rete PwC, abbiamo quindi effettuato un'analisi comparativa con valutazioni precedenti, considerato le assunzioni adottate sulla base di dati esterni disponibili di mercato e delle prassi valutative ed effettuato analisi di sensitività, comparabilità e coerenza rispetto anche a transazioni avvenute e/o in essere, analizzando in tal caso la relativa documentazione di supporto. Per le aree per le quali è previsto uno sviluppo, abbiamo ottenuto sia dagli esperti che dal personale del Gruppo elementi documentali ed informazioni anche in merito ai piani di governo del territorio nonché all'eventuale presenza di contenziosi con gli enti territoriali.

### ***Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato***

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

### ***Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato***

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa



ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia. Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

#### ***Altre informazioni comunicate ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) 537/2014***

L'assemblea degli azionisti della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA ci ha conferito in data 29 aprile 2014 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2014 al 31 dicembre 2022.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'articolo 11 del citato Regolamento.

---

#### ***Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari***

---

##### ***Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs n° 39/10 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs n° 58/98***

Gli amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2017, inclusa la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs n° 58/98, con il bilancio consolidato del gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2017 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.



A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2017 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs n° 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 6 aprile 2018

PricewaterhouseCoopers SpA



Giovanni Andrea Toselli  
(Revisore legale)



BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE

## **110° Esercizio**

**Bilancio d'esercizio  
al 31 dicembre 2017**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione  
del 22 marzo 2018)**

## BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE spa

### Conto economico (\*)

Valori espressi in euro

CONTO ECONOMICO	NOTE	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	6.361.399	5.580.705
Altri ricavi e proventi	2	482.816	1.358.454
- di cui non ricorrenti		0	400.000
Variazione delle rimanenze	3	(115.960)	(135.000)
Costi per servizi	4	(2.674.132)	(2.030.290)
Costi per godimento beni di terzi	5	(356.682)	(343.248)
Costi per il personale	6	(1.504.970)	(1.611.898)
Ammortamenti e svalutazioni	7	(1.838.094)	(1.913.523)
Accantonamenti	8	0	11.487
Altri costi operativi	9	(736.833)	(757.304)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>(382.456)</b>	<b>159.383</b>
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	10	(3.390.455)	(4.331.090)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	11	0	3.000.000
Altri proventi (oneri) finanziari netti	12	(3.835.607)	(3.417.757)
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>(7.608.518)</b>	<b>(4.589.464)</b>
Imposte dell'esercizio	13	2.419.124	138.448
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>		<b>(5.189.394)</b>	<b>(4.451.016)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<b>(5.189.394)</b>	<b>(4.451.016)</b>

(\*) Ai sensi della Delibera CONSOB n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico di Brioschi Sviluppo Immobiliare sono evidenziati nell'apposito schema di Conto Economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 42.

### Conto economico complessivo

Valori espressi in euro

Descrizione	NOTE	31 dic. 2017	31 dic. 2016
<b>Utile / (perdita) dell'esercizio</b>		<b>(5.189.394)</b>	<b>(4.451.016)</b>
<b>Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:</b>			
Utili / (perdite) attuariali TFR	27	2.888	(7.902)
Effetto fiscale relativo		0	0
<b>Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico</b>		<b>2.888</b>	<b>(7.902)</b>
<b>Totale Altri Utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale</b>		<b>2.888</b>	<b>(7.902)</b>
<b>Totale Utili / (perdite) complessivi</b>		<b>(5.186.506)</b>	<b>(4.458.918)</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in euro

<b>ATTIVITA'</b>	<b>NOTE</b>	<b>31 dic. 2017</b>	<b>31 dic. 2016</b>
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>			
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	14	132.650	161.181
Investimenti immobiliari	15	8.329.010	65.372.210
Attività immateriali	16	17.277	17.291
Partecipazioni	17	125.611.638	126.775.830
Crediti verso società correlate	18	7.515.658	6.612.585
Altri crediti e altre attività finanziarie non correnti	19	19.434	1.391.391
Attività per imposte anticipate	20	2.405.280	0
<b>TOTALE</b>		<b>144.030.947</b>	<b>200.330.488</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Rimanenze	21	6.651.780	6.767.740
Crediti commerciali	22	440.637	786.258
Crediti verso società correlate	23	16.535.630	20.988.334
Altre attività correnti	24	324.760	214.432
Disponibilità liquide	25	10.783.189	1.937.738
<b>TOTALE</b>		<b>34.735.996</b>	<b>30.694.502</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	26	58.416.813	0
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>237.183.756</b>	<b>231.024.990</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in euro

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>NOTE</b>	<b>31 dic. 2017</b>	<b>31 dic. 2016</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
	27		
Capitale sociale		114.514.674	114.514.674
Riserve di risultato		(1.487.672)	2.963.344
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		79.633	76.745
Utile (perdita) dell'esercizio		(5.189.394)	(4.451.016)
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>107.917.241</b>	<b>113.103.747</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	28	53.218.454	355.816
Debiti da leasing finanziari	30	69.492	90.684
Fondi rischi ed oneri	31	1.859.122	592.310
Fondo trattamento di fine rapporto	32	889.425	828.319
Passività per imposte differite	33	2.066.706	2.042.404
Altre passività non correnti	34	436.917	949.017
<b>TOTALE</b>		<b>58.540.116</b>	<b>4.858.550</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	35	50.480.865	106.245.287
Debiti da leasing finanziari	30	46.247	32.536
Debiti commerciali	36	2.391.394	1.307.043
Debiti tributari	37	1.378.151	1.317.655
Debiti verso società correlate	38	2.597.930	2.256.800
Altre passività correnti	39	12.857.302	1.903.372
<b>TOTALE</b>		<b>69.751.889</b>	<b>113.062.693</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	26	974.510	0
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>129.266.515</b>	<b>117.921.243</b>
<b>TOTALE E PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>237.183.756</b>	<b>231.024.990</b>

## Variazioni nei conti di patrimonio netto

Valori espressi in migliaia di euro				
	Capitale	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
<b>Valori al 31 dicembre 2015</b>	<b>114.515</b>	<b>2.963</b>	<b>85</b>	<b>117.563</b>
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio		(4.451)	(8)	(4.459)
<b>Valori al 31 dicembre 2016</b>	<b>114.515</b>	<b>(1.488)</b>	<b>77</b>	<b>113.104</b>

(\*) La voce include il risultato dell'esercizio

Valori espressi in migliaia di euro				
	Capitale	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
<b>Valori al 31 dicembre 2016</b>	<b>114.515</b>	<b>(1.488)</b>	<b>77</b>	<b>113.104</b>
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio		(5.189)	3	(5.186)
Altre variazioni		(1)		(1)
<b>Valori al 31 dicembre 2017</b>	<b>114.515</b>	<b>(6.678)</b>	<b>80</b>	<b>107.917</b>

(\*) La voce include il risultato dell'esercizio



## Rendiconto finanziario (\*)

Valori espressi in migliaia di euro

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>	<b>Note</b>	<b>31 dic. 2017</b>	<b>31 dic. 2016</b>
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
Utile (perdita) dell'esercizio		(5.189)	(4.451)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazione	11	0	(3.000)
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni nette	10	3.390	4.331
Proventi finanziari da attività di investimento		(514)	(1.028)
Oneri finanziari		4.350	4.446
Imposte sul reddito	13	(2.419)	(138)
Ammortamenti e svalutazioni	7	1.838	1.914
Accantonamenti (rilascio) fondi		82	80
Svalutazione magazzino	3	143	135
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti		0	(874)
Decremento (incremento) delle rimanenze		(27)	0
Decremento (incremento) delle altre attività correnti		3.788	1.088
Incremento (decremento) delle passività correnti		2.019	996
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		18	171
<b>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>7.479</b>	<b>3.670</b>
- di cui non ricorrente		0	400
Oneri finanziari corrisposti		(2.828)	(1.303)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>4.651</b>	<b>2.367</b>
- di cui non ricorrente		0	400
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Proventi finanziari percepiti		16	0
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(1.298)	(499)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		(399)	1.232
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(921)	(211)
Dividendi incassati		0	700
Corrispettivi e acconti per la cessione di Investimenti Immobiliari		10.000	1.600
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>		<b>7.398</b>	<b>2.822</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Variazioni delle passività verso istituti finanziari		(3.382)	(5.280)
Variazione delle altre passività finanziarie		178	(5)
Variazione delle attività finanziarie		0	365
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>		<b>(3.204)</b>	<b>(4.920)</b>
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette</b>		<b>8.845</b>	<b>269</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio</b>		<b>1.938</b>	<b>1.669</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio</b>		<b>10.783</b>	<b>1.938</b>

(\*) Ai sensi della Delibera CONSOB n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul rendiconto finanziario di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa sono evidenziati nell'apposito schema di Rendiconto Finanziario riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 42.

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

A completamento delle informazioni sui flussi finanziari, come richiesto dall'emendamento allo IAS 7, è stata inserita una apposita tabella in Nota 29, che analizza le variazioni delle passività e attività derivanti da attività di finanziamento.

**Conto economico  
ai sensi della Delibera CONSOB n.15519 del 27 luglio 2006**

Valori espressi in migliaia di euro

<b>CONTO ECONOMICO</b>	31 dic. 2017	di cui parti correlate	31 dic. 2016	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.361	285	5.581	284
Altri ricavi e proventi	483	102	1.358	57
- di cui non ricorrenti	0	0	400	0
Variazione delle rimanenze	(116)	0	(135)	0
Costi per servizi	(2.674)	(948)	(2.030)	(929)
Costi per godimento beni di terzi	(357)	(324)	(343)	(317)
Costi per il personale	(1.505)	(475)	(1.612)	(553)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.838)	0	(1.914)	0
Accantonamenti	0	0	11	0
Altri costi operativi	(737)	(2)	(757)	(55)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(383)</b>	<b>(1.362)</b>	<b>159</b>	<b>(1.513)</b>
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	(3.390)	(3.390)	(4.331)	(4.331)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	0	0	3.000	3.000
Altri proventi (oneri) finanziari netti	(3.835)	(584)	(3.417)	(4)
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(7.608)</b>	<b>(5.336)</b>	<b>(4.589)</b>	<b>(2.848)</b>
Imposte dell'esercizio	2.419	0	138	0
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(5.189)</b>	<b>(5.336)</b>	<b>(4.451)</b>	<b>(2.848)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(5.189)</b>	<b>(5.336)</b>	<b>(4.451)</b>	<b>(2.848)</b>

# Rendiconto finanziario

## ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO		31 dic. 2017	31 dic. 2016	
	Note		Di cui parti correlate (Nota 42)	Di cui parti correlate (Nota 42)
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>				
Utile (perdita) dell'esercizio		(5.189)		(4.451)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazione	11	0		(3.000)
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni nette	10	3.390		4.331
Proventi finanziari da attività di investimento		(514)		(1.028)
Oneri finanziari		4.350		4.446
Imposte sul reddito	13	(2.419)		(138)
Ammortamenti e svalutazioni	7	1.838		1.914
Accantonamenti (rilasci) fondi		82		80
Svalutazione rimanenze	3	143		135
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti		0		(874)
Decremento (incremento) delle rimanenze		(27)		0
Decremento (incremento) delle attività correnti		3.788	4.416	1.088
Incremento (decremento) delle passività correnti		2.019	156	996
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		18		171
<b>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>7.479</b>	<b>4.572</b>	<b>3.670</b>
<b>- di cui non ricorrente</b>		<b>0</b>		<b>400</b>
Oneri finanziari corrisposti		(2.828)		(1.303)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>4.651</b>	<b>4.572</b>	<b>2.367</b>
<b>- di cui non ricorrente</b>		<b>0</b>		<b>400</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>				
Proventi finanziari percepiti		16		0
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(1.298)		(499)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		(399)	(399)	1.232
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(921)	(1.416)	(211)
Dividendi incassati		0		700
Corrispettivi e acconti per la cessione di Investimenti Immobiliari		10.000		1.600
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>		<b>7.398</b>	<b>(1.815)</b>	<b>2.822</b>
<b>1.276</b>				
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>				
Variazioni delle passività finanziarie verso istituti finanziari		(3.382)		(5.280)
Variazione delle altre passività finanziarie		178	178	(5)
Variazione delle attività finanziarie		0		365
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>		<b>(3.204)</b>	<b>178</b>	<b>(4.920)</b>
<b>360</b>				
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette</b>		<b>8.845</b>		<b>269</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio</b>		<b>1.938</b>		<b>1.669</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio</b>		<b>10.783</b>		<b>1.938</b>

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

## **Note esplicative al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017**

### **Informazioni societarie**

Brioschi Sviluppo Immobiliare spa (la Società, Brioschi o Brioschi Sviluppo Immobiliare) è una società per azioni costituita nel 1907 in Italia, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, con sede legale in Milano, via Giovanni Battista Piranesi 10. La Società svolge principalmente attività immobiliare sia in qualità di holding di partecipazioni in società immobiliari sia direttamente.

Il bilancio di esercizio della società è redatto in euro che è la moneta corrente nell'economia in cui opera la società. I prospetti di conto economico e della situazione patrimoniale e finanziaria sono presentati in unità di euro, mentre il prospetto di conto economico complessivo, il rendiconto finanziario, il prospetto delle variazioni del patrimonio netto e i valori riportati nelle Note esplicative sono presentati in migliaia di euro.

Brioschi Sviluppo Immobiliare in qualità di Capogruppo, ha inoltre predisposto il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2017.

### **Principi contabili significativi**

#### **Principi generali**

Il bilancio separato per l'esercizio 2017 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC").

In ottemperanza al Regolamento Europeo n. 1606 del 19 luglio 2002, a partire dal 2005, il Gruppo ha adottato i Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") nella preparazione del bilancio separato. In base alla normativa nazionale attuativa del suddetto Regolamento, il bilancio separato della Capogruppo è stato predisposto secondo i suddetti principi a decorrere dal 2006.

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è redatto sulla base del principio del costo storico.

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, in ragione dei risultati operativi e finanziari ad oggi conseguiti, delle attuali disponibilità liquide nonché dei flussi di cassa attesi dalla attività operativa, di investimento e finanziaria, il tutto meglio descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione "Principali rischi e incertezze - Rischio di liquidità" cui si rinvia, gli amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del presente bilancio separato.

La pubblicazione del presente bilancio separato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 22 marzo 2018.

#### **Schemi di bilancio**

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione dei prospetti inclusi nel presente bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in conside-

razione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della situazione patrimoniale e finanziaria, la società ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività. Tali schemi sono i medesimi di quelli utilizzati per la presentazione del bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

Si precisa, infine, che con riferimento alla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 in merito agli schemi di bilancio, sono stati inseriti, ove necessario, specifici schemi supplementari di conto economico, al fine di evidenziare eventuali rapporti significativi con parti correlate.

Sempre con riferimento alla sopraccitata Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, si precisa che sono indicate negli schemi di bilancio, e quindi evidenziate nelle note esplicative, qualora esistenti, eventuali operazioni qualificabili come non ricorrenti o fatti che non si ripetono frequentemente nel consueto svolgimento dell'attività.

## **Conto economico**

### **Riconoscimento dei ricavi**

I ricavi sono rilevati nella misura in cui risulta possibile determinarne attendibilmente il valore (*fair value*) ed è probabile che i relativi benefici economici saranno fruiti dall'impresa. Secondo la tipologia di operazione, i ricavi sono rilevati solo quando sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- vendita di beni:
  - i rischi e i benefici significativi della proprietà dei beni sono trasferiti all'acquirente;
  - l'effettivo controllo sui beni venduti e il normale livello continuativo di attività associate con la proprietà sono cessate;
  - i costi sostenuti o da sostenere sono determinabili in modo attendibile;
- prestazione di servizi:
  - lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio può essere attendibilmente misurato;
  - i costi sostenuti per l'operazione e i costi da sostenere per completarla possono essere determinati in modo attendibile.

### **Costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi**

I costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico secondo il principio della competenza e si sostanziano in decrementi di benefici economici che si manifestano sotto forma di flussi finanziari in uscita o di sostenimento di passività.

### **Interessi e oneri finanziari**

I proventi finanziari sono riconosciuti a conto economico in funzione della competenza temporale, sulla base degli interessi maturati utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

Gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per le quali normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (*qualifying asset* ai sensi dello IAS 23 – Oneri finanziari) sono capitalizzati ed ammortizzati lungo la vita utile della classe di beni cui essi si riferiscono.

Tutti gli altri oneri finanziari sono rilevati a conto economico nel corso dell'esercizio nel quale sono sostenuti.

## **Dividendi**

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti di ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'Assemblea annuale dei soci che delibera sulla distribuzione del dividendo.

## **Imposte**

Le imposte dell'esercizio rappresentano la somma delle imposte correnti e differite.

Le imposte correnti sono basate sul risultato imponibile dell'esercizio. Il reddito imponibile differisce dal risultato riportato nel conto economico poiché esclude componenti positivi e negativi che saranno tassabili o deducibili in altri esercizi e esclude inoltre voci che non saranno mai tassabili o deducibili. La passività per imposte correnti è calcolata utilizzando le aliquote vigenti o di fatto vigenti alla data di bilancio, tenendo conto inoltre degli effetti derivanti dall'attivazione nell'ambito del Gruppo di appartenenza del consolidato fiscale nazionale.

Le imposte differite sono le imposte che ci si aspetta di pagare o di recuperare sulle differenze temporanee fra il valore contabile delle attività e delle passività ed il corrispondente valore fiscale utilizzato nel calcolo dell'imponibile fiscale, contabilizzate secondo il metodo della passività. Le passività fiscali differite sono generalmente rilevate per tutte le differenze temporanee imponibili, mentre le attività fiscali differite sono rilevate nella misura in cui si ritenga probabile che vi saranno risultati fiscali imponibili in futuro che consentano l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili. Le attività e passività differite non sono rilevate se le differenze temporanee derivano dall'iscrizione iniziale (non in operazioni di aggregazioni di imprese) di altre attività o passività in operazioni che non hanno influenza né sul risultato contabile né sul risultato imponibile.

Le passività fiscali differite sono rilevate sulle differenze temporanee imponibili relative a partecipazioni in imprese controllate, collegate ed a controllo congiunto, ad eccezione dei casi in cui la Società sia in grado di controllare l'annullamento di tali differenze temporanee e sia probabile che queste ultime non si annulleranno nel prevedibile futuro.

Il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto ad ogni data di riferimento e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentire in tutto o in parte il recupero di tali attività.

La fiscalità differita è calcolata in base all'aliquota fiscale che ci si aspetta sarà in vigore al momento del realizzo dell'attività o dell'estinzione della passività. Le imposte differite e anticipate sono imputate direttamente al conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci rilevate direttamente a patrimonio netto, nel qual caso anche le relative imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

Le attività e le passività fiscali differite sono compensate quando vi è un diritto legale a compensare le imposte correnti attive e passive e quando si riferiscono ad imposte dovute alla medesima autorità fiscale e la Società intende liquidare le attività e le passività fiscali correnti su base netta.

La società e la quasi totalità delle società controllate hanno aderito per il triennio 2016-2018 al consolidato fiscale nazionale della controllante Bastogi, ai sensi degli artt. dal 117 al 129 del D.P.R. 917/1986 come modificato dal D. Lgs. N. 344/2003. Bastogi funge pertanto da società consolidante e determina un'unica base imponibile per il gruppo di società aderenti al consolidato fiscale.

## **Immobili, impianti e macchinari**

Gli immobili, impianti e macchinari utilizzati per la produzione o la fornitura di beni e servizi o per scopi amministrativi sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati. I beni com-

posti da componenti di importo significativo, con vite utili differenti sono contabilizzati separatamente.

Gli immobili in corso di costruzione per fini produttivi e per uso amministrativo sono iscritti al costo, al netto delle svalutazioni per perdite di valore. Il costo include eventuali onorari professionali. La politica contabile di Gruppo prevede inoltre la capitalizzazione degli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di assets definibili come "qualifying", come previsto dal principio IAS 23R.

Gli ammortamenti vengono rilevati a partire dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile per l'uso, oppure è potenzialmente in grado di fornire i benefici economici ad esso associati.

L'ammortamento viene determinato in ogni periodo a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni e, in caso di dismissione, fino al termine dell'utilizzo.

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

▪ fabbricati:	(*) 2% - 6,67%
▪ impianti:	(*) 6,6% - 10%
▪ attrezzature commerciali:	15%
▪ mobili e macchine ordinarie d'ufficio:	12%
▪ macchine elettroniche ed elettriche:	20%
▪ automezzi:	25%

(\*) Tali aliquote si riferiscono a fabbricati e ad impianti di nuovo acquisto per cui è stata attribuita una vita teorica rispettivamente di 50 anni e di 15 anni, sulla base di una valutazione redatta da terzi indipendenti.

I terreni, sia liberi da costruzione sia annessi a fabbricati civili e industriali, non sono ammortizzati in quanto elementi a vita utile illimitata, ad eccezione di quelli che, per loro natura, sono soggetti a deperimento fisico nel corso del tempo.

Le migliorie sui beni di terzi sono classificate nelle immobilizzazioni materiali, in base alla natura del costo sostenuto e sono ammortizzate nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo, se dipendente dal conduttore.

Le spese incrementative e di manutenzione che producono un significativo e tangibile incremento della capacità produttiva o della sicurezza dei cespiti o che comportano un allungamento della vita utile degli stessi, vengono capitalizzate e portate ad incremento del cespite su cui vengono realizzate ed ammortizzate in relazione alla vita utile residua del cespite stesso cui fanno riferimento, rideterminata alla luce del beneficio apportato da tali investimenti.

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

### **Investimenti immobiliari**

Gli investimenti immobiliari, rappresentati da immobili posseduti per la concessione in affitto e per l'apprezzamento in termini di capitale, sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, incluso degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulate.

La voce in oggetto include altresì gli immobili in corso di sviluppo destinati alla concessione in locazione o aventi finalità non ancora determinate.

Restano validi i criteri di valutazione descritti al paragrafo precedente “Immobili, impianti e macchinari”.

### **Attività immateriali**

Le attività sono iscritte al costo di acquisto, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati.

L'ammortamento è effettuato sistematicamente in quote costanti per il periodo della loro prevista utilità futura.

### **Perdita di valore delle attività**

Ad ogni data di redazione del bilancio, la Società verifica se vi siano indicazioni che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora queste indicazioni esistano, viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione, qualora detto importo sia inferiore al valore contabile.

Le attività immateriali a vita utile indefinita tra cui l'avviamento, vengono verificate annualmente e ogniqualvolta vi sia un'indicazione di una possibile perdita di valore, al fine di determinare se vi sono perdite di valore.

Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (*cash generating unit*). In particolare relativamente al business immobiliare tale valutazione viene effettuata sui singoli immobili o aree edificabili. Dove non è possibile stimare il valore recuperabile di un'attività individualmente, la Società effettua la stima del valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi finanziari a cui l'attività appartiene.

L'ammontare recuperabile è il maggiore fra il *fair value* al netto dei costi di vendita e il valore d'uso. Nella determinazione del valore d'uso, i flussi di cassa futuri stimati sono scontati al loro valore attuale utilizzando un tasso al lordo delle imposte che riflette le valutazioni correnti di mercato del costo del denaro e dei rischi specifici dell'attività.

Se l'ammontare recuperabile di un'attività (o di una unità generatrice di flussi finanziari) è stimato essere inferiore rispetto al relativo valore contabile, esso è ridotto al minor valore recuperabile. Una perdita di valore è rilevata nel conto economico immediatamente.

Quando una svalutazione non ha più ragione di essere mantenuta, il valore contabile dell'attività (o dell'unità generatrice di flussi finanziari), ad eccezione dell'avviamento, è incrementato al nuovo valore derivante dalla stima del suo valore recuperabile, ma non oltre il valore netto di iscrizione che l'attività avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione per perdita di valore. Il ripristino del valore è imputato al conto economico.

In relazione al patrimonio immobiliare le valutazioni al *fair value* sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti (CBRE Valuation spa - di seguito “CBRE” e YARD srl – di seguito “YARD”). In detto ambito, in considerazione del bene oggetto di valutazione, si precisa che i criteri adottati sono:

- metodo della trasformazione: basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua l'operazione immobiliare; i flussi di cassa sono il risultato della differenza fra costi e ricavi;
- metodo comparativo diretto: basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze commerciali;
- metodo reddituale: basato sul valore attuale dei redditi potenziali futuri di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito al tasso di mercato.



Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, ecc.), la localizzazione e l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 6,90% ed il 13,4%. Il tasso di capitalizzazione, dedotto dal mercato in quanto rappresentativo del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, è stato anch'esso determinato specificamente e si attesta al 7%.

In tale ambito, i dati reddituali di base hanno considerato sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche edilizio/impianistiche e lo stato di conservazione del bene in esame; tali valori derivano da indagini di mercato puntuali effettuate sia direttamente in loco (per gli immobili oggetto di sopralluogo), sia con il supporto di banche dati degli esperti indipendenti che di pubblicazioni periodiche di settore.

In relazione alle partecipazioni, tenuto conto della natura delle stesse (principalmente immobiliari), le valutazioni di impairment sono sviluppate sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare i plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti anch'essi da perizie immobiliari.

Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili tramite l'uso determinati in ragione delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione.

### **Partecipazioni in imprese controllate, *joint venture* e collegate**

Le partecipazioni in imprese controllate, *joint venture* e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. Tali perdite di valore sono quantificate sulla base del valore recuperabile determinato con riferimento ai flussi di cassa che l'impresa partecipata sarà in grado di produrre prospetticamente. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva non sono ripristinate nei periodi successivi anche qualora vengano meno le condizioni che avevano portato alla svalutazione.

Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

### **Attività finanziarie disponibili per la vendita**

Le partecipazioni in altre imprese e gli altri titoli inclusi nell'attivo non corrente sono classificati come attività finanziarie disponibili per la vendita (*available for sale*). Sono costituite da strumenti rappresentativi di patrimonio netto e sono valutati al *fair value* o al costo, nel caso in cui il *fair value* non sia stimabile in modo attendibile.

L'adeguamento del *fair value* in periodi successivi viene riconosciuto direttamente nel patrimonio netto.

In caso di vendita dell'attività, gli utili/perdite rilevati fino a quel momento nel patrimonio netto devono essere riconosciuti a conto economico.

Le perdite di valore di un'attività finanziaria classificata come disponibile per la vendita già riconosciute a conto economico non possono essere ripristinate.

## **Crediti ed altre attività finanziarie**

I crediti rappresentati da crediti finanziari sono originariamente iscritti al loro *fair value*, incrementato dei costi di transazione direttamente attribuibili. In seguito sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

I titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di crediti non performing (NPL), inclusi nell'attivo non corrente sono anch'essi valutati al costo di acquisizione (rappresentativo del *fair value*) inclusivo dei costi accessori e successivamente al loro costo ammortizzato, ridotto di eventuali perdite di valore.

L'eventuale perdita di valore dei titoli è rappresentata dalla differenza tra le previsioni dei flussi netti di cassa attesi dai portafogli NPL sottostanti alla data di acquisizione dei titoli, e le previsioni dei flussi dei medesimi portafogli, aggiornate alla data di preparazione del bilancio, dove entrambe le previsioni sono scontate al tasso di rendimento effettivo determinato alla data di acquisizione dei titoli stessi.

I crediti commerciali e gli altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo, sono rilevati in bilancio al loro valore nominale ridotto al loro presunto valore di realizzo tramite il fondo svalutazione crediti.

## **Rimanenze**

Le rimanenze, costituite principalmente da aree da edificare, immobili in costruzione e ristrutturazione ed immobili destinati alla vendita, sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di produzione ed il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto o di produzione è inclusivo degli oneri accessori, di ristrutturazione o urbanizzazione sostenuti.

La politica contabile di Gruppo prevede inoltre la capitalizzazione degli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di assets definibili come "qualifying", come previsto dal principio IAS 23R.

Il valore di mercato dei beni è determinato sulla base di apposite perizie di terzi predisposte da terzi indipendenti, periodicamente aggiornate.

In particolare gli immobili destinati alla vendita sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato desunto da transazioni di immobili similari per zona e tipologia. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.

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

## **Disponibilità liquide**

La voce relativa alle disponibilità liquide include cassa, conti correnti bancari, depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

## **Attività non correnti detenute per la vendita**

Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) classificati come detenuti per la vendita sono valutati al minore tra il loro valore di carico e il valore di mercato al netto dei costi di vendita. Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) sono classificate come detenute per la vendita quando si prevede che il loro valore di carico sarà recuperato mediante un'operazione di cessione anziché il loro utilizzo nell'attività operativa dell'impresa. Questa condizione è rispettata solamente quando la vendita è considerata altamente probabile e l'attività (o il gruppo di attività) è disponibile per un'immediata vendita nelle sue condizioni attuali.

## **Passività finanziarie**

Le passività finanziarie sono riconosciute inizialmente al *fair value*, al netto dei costi di transazione direttamente attribuibili.

In seguito sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

## **Fondi per rischi ed oneri**

I fondi rischi ed oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali di natura legale o implicita, che derivano da eventi passati, per l'adempimento delle quali è probabile che si renderà necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione della Direzione e sono attualizzati quando l'effetto è significativo.

## **Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro**

Il fondo trattamento di fine rapporto è considerato un piano a benefici definiti.

Il debito e il costo del periodo rilevato a conto economico in relazione ai benefici forniti, sono determinati utilizzando il metodo della proiezione dell'unità di credito (*Projected Unit Credit Method*), effettuando le valutazioni attuariali alla fine di ogni esercizio. Gli utili e le perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione in ogni esercizio della passività e attività sono rilevate nel patrimonio netto tra gli Altri utili/(perdite) complessivi.

## **Debiti commerciali**

I debiti commerciali sono rilevati in bilancio al loro valore nominale.

## **Stime ed assunzioni**

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della Direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili.

In tale contesto l'ormai da tempo protratta situazione di incertezza a livello di sistema economico e finanziario, anche con riferimento al mercato immobiliare all'interno del quale la Società opera, si è riflessa nel tempo in un incremento della volatilità dei prezzi ed in una riduzione del numero di transazioni comparabili utilizzabili ai fini valutativi. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e ha evidenziato altri fattori di incertezza nelle stime di bilancio; pertanto è ragionevolmente possibile che si concretizzino risultati diversi dalle stime effettuate, che potrebbero richiedere rettifiche anche significative al valore contabile delle relative voci.

Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione nelle partecipazioni, alla recuperabilità dei beni immobili, alla definizione delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi. In particolar modo si sottolinea come le valutazioni circa la recuperabilità del valore delle partecipazioni, in considerazione della natura di "veicoli immobiliari" delle stesse sia stata effettuata considerando il valore dei beni immobili sottostanti.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

## Altre informazioni

### Compensi spettanti agli Organi sociali

Di seguito si evidenziano i compensi spettanti agli Organi sociali.

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza	Emolumenti per carica (1)	Benefici non monetari	bonus e altri incentivi	altri compensi (2)	da soc. controllate e collegate (3)
Luigi Arcangelo Pezzoli	Presidente	01/01/17 - 31/12/17	ass.approv. bil. 31/12/2017	157.000				13.493
Matteo Giuseppe Cabassi	Amministr. Delegato	01/01/17 - 31/12/17	ass.approv. bil. 31/12/2017	307.000			121.771	73.389
Mariateresa Diana Salerno	Consigliere	01/01/17 - 31/12/17	ass.approv. bil. 31/12/2017	7.000			9.500	-
Marco Abramo Lanza	Consigliere	01/01/17 - 31/12/17	ass.approv. bil. 31/12/2017	7.000			6.000	-
Giuseppe Di Giovanna	Consigliere	01/01/17 - 31/12/17	ass.approv. bil. 31/12/2017	7.000	2.666		106.476	3.000
Anna Elisabet Nyquist	Consigliere	01/01/17 - 31/12/17	ass.approv. bil. 31/12/2017	7.000			6.000	-
Daniele Conti	Consigliere	01/01/17 - 31/12/17	ass.approv. bil. 31/12/2016	7.000			6.000	-

- (1) Include anche i compensi per incarichi speciali ricoperti nella società
- (2) Trattasi di compensi di competenza per altri incarichi ricoperti nella società e delle retribuzioni da lavoro dipendente.
- (3) Trattasi di emolumenti di competenza ed altri compensi per incarichi speciali percepiti in società controllate e collegate.

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza	Emolumenti per carica	da soc.control. e collegate
Roberto Santagostino	Presidente del Collegio	01/01/17 - 31/12/17	ass.approv. bil. 31/12/2017	20.000	-
Roberto Castoldi	Sindaco Effettivo	01/01/17 - 31/12/17	ass.approv. bil. 31/12/2017	15.000	3.408
Gigliola Adele Villa	Sindaco Effettivo	01/01/17 - 31/12/17	ass.approv. bil. 31/12/2017	15.000	9.796

Si ricorda che il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale rimarranno in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017.

### Partecipazioni degli amministratori, dei sindaci e dei direttori generali

Si specifica che nel corso dell'esercizio 2017 i componenti degli organi di amministrazione e controllo, i dirigenti con responsabilità strategiche, nonché i relativi coniugi non legalmente separati e i figli minori, direttamente o per il tramite di società controllate, di società fiduciarie, o per interposta persona, non hanno posseduto, venduto o acquistato partecipazioni in Brioschi.

### Società controllante

La controllante diretta di Brioschi Sviluppo Immobiliare è la società Bastogi spa con sede a Milano in via Giovanni Battista Piranesi 10 la quale redige il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicem-

bre 2017. Tale Bilancio viene depositato presso la CONSOB – Commissione Nazionale per le Società e la Borsa.

### **Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall' 1 gennaio 2017**

In relazione ai principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2017, si segnalano le seguenti modifiche:

Nel mese di novembre 2017 è stato omologato il documento “Modifiche allo IAS 7 Statement of cash flows – Iniziativa di informativa”. Le modifiche fanno parte del progetto dello IASB di Iniziativa di informativa e introducono la previsione di una informativa addizionale che permetterà agli utilizzatori dei bilanci di valutare le variazioni nelle passività generate dall'attività di finanziamento.

Sempre nel mese di novembre 2017 è stato omologato il documento “Modifiche allo IAS 12 – Income taxes” che riguarda il riconoscimento delle imposte anticipate in relazione a perdite non realizzate, chiarendo nello specifico come contabilizzare le imposte anticipate in relazione agli strumenti di debito misurati a fair value.

L'applicazione delle modifiche non ha comportato effetti nel presente bilancio separato della Società.

Si segnala inoltre che nell'esercizio in corso non vi è stata alcuna adozione anticipata dei due nuovi principi contabili *IFRS 15 – Ricavi da contratti con i clienti* e *IFRS 9 – Strumenti finanziari*, le cui disposizioni avranno pertanto efficacia a partire dagli esercizi che hanno inizio il o dopo il 1° gennaio 2018.

In particolare il principio *IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti* richiede alle società di rilevare i ricavi al momento del trasferimento del controllo di beni o servizi ai clienti ad un importo che riflette il corrispettivo che ci si aspetta di ricevere in cambio di tali prodotti o servizi. Il nuovo standard introduce una metodologia articolata in cinque “passi” per analizzare le transazioni e definire la rilevazione dei ricavi con riferimento tanto al timing quanto all'ammontare degli stessi. Fra i prevedibili impatti, l'applicazione del nuovo principio potrà comportare una diversa tempistica (anticipata o differita rispetto ai principi attualmente in vigore) di riconoscimento dei ricavi, nonché l'applicazione di diversi metodi (ad esempio il riconoscimento dei ricavi over time in luogo del riconoscimento puntuale o viceversa). Il nuovo principio richiede anche ulteriori informazioni circa la natura, l'ammontare, i tempi e l'incertezza circa i ricavi e i flussi finanziari derivanti dai contratti con i clienti. Nell'aprile 2016 è stata pubblicata una modifica all'*IFRS 15 – Revenue from contract with customers* che include alcuni chiarimenti per l'identificazione delle performance obligations, la contabilizzazione delle licenze di proprietà intellettuale e la presentazione dei ricavi lordi o netti (c.d. principal versus agent). L'emendamento include inoltre alcuni espedienti pratici per la transizione al nuovo principio IFRS 15.

Sono state sostanzialmente completate le attività di analisi per l'identificazione degli ambiti interessati dalle nuove disposizioni e per la determinazione dei relativi impatti. Sulla base delle analisi effettuate, non sono attesi impatti significativi sul bilancio separato della Società.

Il principio contabile in materia di strumenti finanziari *IFRS 9 – Strumenti finanziari*, sostituirà il principio IAS 39; le nuove disposizioni del principio: (i) modificano il modello di classificazione e valutazione delle attività finanziarie; (ii) introducono il concetto di aspettativa delle perdite attese (c.d. Expected credit losses) tra le variabili da considerare nella valutazione e svalutazione delle attività finanziarie (iii) modificano le disposizioni a riguardo dell'hedge accounting.

Sono state sostanzialmente completate le attività di analisi per l'identificazione degli ambiti interessati dalle nuove disposizioni e per la determinazione dei relativi impatti. Sulla base delle analisi effettuate, non sono attesi impatti significativi sul bilancio separato della Società.

## Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2017, si segnala quanto riportato nel seguito.

Nel mese di gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 16 – *Leases* che è destinato a sostituire il principio IAS 17 – *Leases*, nonché le interpretazioni IFRIC 4 *Determining whether an Arrangement contains a Lease*, SIC-15 *Operating Leases—Incentives* e SIC-27 *Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease*.

Il nuovo principio fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Al contrario, lo Standard non comprende modifiche significative per i locatori.

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2019 ma è consentita un'applicazione anticipata, solo per le Società che hanno applicato in via anticipata l'IFRS 15 - Revenue from Contracts with Customers. Gli amministratori non sono in grado di fornire una stima ragionevole circa la significatività o meno del nuovo principio sul bilancio separato della Società fino al completamento di un'analisi dettagliata dei relativi contratti.

Nel mese di giugno 2016 è stata pubblicata una modifica all'*IFRS 2 – Share-based payments* riguardante la contabilizzazione di determinate tipologie di pagamenti basati su azioni. In particolare la modifica chiarisce, tra le altre, le basi di misurazione per i pagamenti basati su azioni con regolamento in contanti (c.d. *cash-settled*) e le modalità di contabilizzazione di modifiche di assegnazioni da *cash-settled* a *equity settled*.

La modifica avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio separato della Società dall'adozione di questa modifica.

Nel mese di dicembre 2016 è stato pubblicato il documento Annual improvements 2014-2016 che definisce alcune modifiche ai seguenti principi:

- *IFRS 1 – First time adoption of IFRS's*: la modifica prevede l'eliminazione di alcune esenzioni di breve termine per i nuovi utilizzatori in relazione ai principi IFRS 7, IAS 19 e IFRS 10;
- *IFRS 12 – Disclosure of interests in other entities*: la modifica fornisce chiarimenti circa lo scopo del principio;
- *IAS 28 – Investments in associates e joint ventures*: la modifica riguarda la misurazione delle partecipazioni in imprese collegate o joint ventures a fair value.

Gli Annual improvements 2014-2016 avranno efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio separato della Società dall'introduzione degli Annual improvements 2014-2016.

Infine, con riferimento ad emendamenti e principi per cui alla data del presente Bilancio separato gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione, si riporta quanto segue in quanto applicabile alle fattispecie del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Nel mese di dicembre 2016 è stata pubblicata una modifica allo *IAS 40 – Investment properties* che chiarisce che per i trasferimenti da/a la voce investimenti immobiliari vi deve essere un effettivo cambiamento d'uso che deve essere supportato da evidenze documentali. L'emendamento, non ancora omologato dall'Unione Europea, avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio separato della Società dall'adozione di questa modifica.

Nel mese di dicembre 2016 è stata pubblicata l'interpretazione *IFRIC 22 – Transactions in foreign currency and advance considerations* che indirizza il trattamento contabile di corrispettivi o parte di essi denominati in valuta estera, cercando di eliminare alcune asimmetrie che attualmente si riscontrano nella pratica.

L'interpretazione, non ancora omologato dall'Unione Europea, avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio separato della Società dall'adozione di questa interpretazione.

Nel mese di giugno 2017 è stata pubblicata l'interpretazione *IFRIC 23 - Uncertainty over Income Tax Treatments*, che fornisce indicazioni su come riflettere nella contabilizzazione delle imposte sui redditi le incertezze sul trattamento fiscale di un determinato fenomeno.

L'interpretazione, non ancora omologato dall'Unione Europea, avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2019 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio separato della Società dall'adozione di questa interpretazione.

Nel mese di ottobre 2017 è stata pubblicata una modifiche all'IFRS 9 - *Financial Instruments* e allo IAS 28 - *Investments in Associates and Joint Ventures*, al fine di favorire la loro implementazione. Le modifiche all'IFRS 9 *Prepayment Features with Negative Compensation* sono volte a consentire la misurazione al costo ammortizzato o al fair value through other comprehensive income (OCI) di attività finanziarie caratterizzate da un'opzione di estinzione anticipata con la cosiddetta "negative compensation". Le modifiche allo IAS 28 *Long-term Interests in Associates and Joint Ventures* sono volte a chiarire che ai crediti a lungo termine verso una società collegata o joint venture che, nella sostanza, fanno parte dell'investimento netto nella società collegata o joint venture, si applica IFRS 9. Lo IASB ha anche pubblicato un esempio che illustra come le previsioni dell'IFRS 9 e dello IAS 28 si applicano ai crediti a lungo termine in una società collegata o joint venture. Le modifiche, non ancora omologato dall'Unione Europea, avranno efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2019 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio separato della Società dall'adozione di queste modifiche.

Nel mese di dicembre 2017 è stato pubblicato il documento *Annual improvements 2015-2017* che definisce alcune modifiche allo IAS 12 *Income Taxes*, allo IAS 23 *Borrowing Costs*, all'IFRS 3 *Business Combination* e all'IFRS 11 *Joint Arrangements*.

Gli *Annual improvements* avranno efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2019 o successivamente e ne è consentita l'applicazione anticipata.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio separato della Società dall'introduzione degli *Annual improvements 2015-2017*.

Nel mese di febbraio 2018 è stato pubblicato un emendamento allo IAS 19 - *Plan Amendment, Curtailment or Settlement*, con cui si chiarisce come si determinano le spese pensionistiche quando si verifica una modifica nel piano a benefici definiti.

L'emendamento, non ancora omologato dall'Unione Europea, avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2019 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio separato della Società dall'adozione di questa modifica.

### **Esposizione degli importi nelle note esplicative**

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



## Commento dei prospetti contabili

### Conto economico

#### 1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 6.361 migliaia di euro (5.581 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Affitti attivi		
- a terzi	6.075	5.162
	6.075	5.162
Prestazioni di servizi		
- a correlate	286	284
- a terzi	0	135
	286	419
<b>TOTALE</b>	<b>6.361</b>	<b>5.581</b>

I ricavi per affitti da terzi, pari a 6.075 migliaia di euro (5.162 migliaia di euro al 31 dicembre 2016), sono riferiti ai complessi immobiliari di proprietà della società. L'incremento è principalmente riconducibile alla progressiva messa a reddito degli edifici del secondo lotto del complesso immobiliare di via Darwin a Milano, e sono dettagliabili come segue:

- Milano - Via Darwin - Lotto 1 2.341 migliaia di euro
- Milano - Via Darwin - Lotto 2 2.642 migliaia di euro
- Latina - Centro Commerciale Direzionale "Latinafiori" 1.092 migliaia di euro

La voce ricavi per prestazioni di servizi sono riferiti principalmente a servizi di natura amministrativa e tecnica forniti da Brioschi alle proprie società controllate e ad altre società sottoposte a comune controllo da parte della controllante Bastogi. Tali operazioni sono effettuate a normali condizioni di mercato.

#### 2. Altri ricavi e proventi

Ammontano a 483 migliaia di euro (1.358 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono:

- per 192 migliaia di euro a proventi derivanti dallo storno di passività per imposte sugli immobili di competenza di esercizi pregressi;
- per 180 migliaia di euro a proventi generati dalla concessione di diritti servitù e passaggio a favore di terzi e di società correlate relativamente ai posti auto di Pichi a Milano;
- per la restante parte ad addebiti ad una società controllata (57 migliaia di euro), oltre ad indennizzi assicurativi ricevuti e proventi vari di altra natura.

#### 3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze presenta un saldo negativo di 116 migliaia di euro (negativo per 135 migliaia di euro al 31 dicembre 2016). Questa variazione è da ricondursi principalmente alla svalutazione pari a 143 migliaia di euro dell'area di Santa Cesarea Terme (Lecce), effettuata al fine di

adeguare il valore contabile al valore di mercato al 31 dicembre 2017 e determinato sulla base di apposita perizia redatta da un terzo indipendente.

#### 4. Costi per servizi

Ammontano a 2.674 migliaia di euro (2.030 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono dettagliabili come segue:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Compensi agli amministratori	527	518
Prestazioni legali e notarili	525	152
Consulenze tecniche ed amministrative	472	385
Manutenzioni immobili	184	139
Assicurazioni	135	145
Spese di revisione dei bilanci	82	82
Spese condominiali e comprensoriali	84	63
Spese archivio e custodia beni	70	71
Commissioni e spese di intermediazione	69	20
Compensi ai Sindaci	52	52
Controllo vigilanza CONSOB	47	42
Spese pulizia	34	18
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	27	0
Utenze varie	18	29
Perizie	15	19
Commissioni bancarie	14	9
Spese di comunicazione e marketing	10	16
Viaggi e trasferte	6	4
Cancelleria e stampati	4	7
Altri costi	299	259
<b>TOTALE</b>	<b>2.674</b>	<b>2.030</b>

Il compenso agli amministratori si compone della quota di competenza degli emolumenti deliberati dall'Assemblea, nonché dei compensi per incarichi speciali deliberati dal Consiglio di Amministrazione.

La voce "Spese legali e notarili" si incrementa per le attività di assistenza legale ricevute nell'ambito della cessione del complesso immobiliare di via Darwin, per cui il 15 dicembre 2017 è stato sottoscritto un contratto preliminare di compravendita.

La voce "Consulenze tecniche ed amministrative" è attinente principalmente a prestazioni professionali e consulenze di natura tecnica, amministrativa e fiscale e si incrementa per alcune prestazioni tecniche una tantum inerenti al complesso di via Darwin a Milano; si specifica inoltre che la voce include 71 migliaia di euro (invariato rispetto all'esercizio precedente) per servizi amministrativi resi dalla società controllante Bastogi, e 73 migliaia di euro (80 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) per altri servizi tecnici di manutenzione svolti sugli immobili della società dalla controllata Milanofiori Energia.

La voce "Manutenzioni immobili" si incrementa principalmente per alcuni interventi una tantum inerenti al complesso di via Darwin a Milano.

La voce "Altri costi" include alcune tipologie residuali di costi per servizi.

## 5. Costi per godimento di beni di terzi

Ammontano a 357 migliaia di euro (343 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono così rappresentati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Canoni di locazione e spese	266	258
Noleggi autovetture	59	48
Noleggi macchine ufficio	32	37
<b>TOTALE</b>	<b>357</b>	<b>343</b>

La voce "Canoni di locazione e spese" è riconducibile al contratto di locazione degli uffici di Milano della sede sociale di Via Piranesi 10 in essere sino al 31 dicembre 2017 con la società consociata Frigoriferi Milanesi (sottoposta a comune controllo da parte della controllante Bastogi).

Con decorrenza dall'1 gennaio 2018 la sede operativa è stata trasferita in Via Conciliazione a Milano negli spazi di proprietà della società consociata Varsity (società sottoposta a comune controllo della controllante Bastogi); il costo annuo previsto è pari a 70 migliaia di euro oltre spese.

## 6. Costi per il personale

Ammontano complessivamente a 1.505 migliaia di euro (1.612 migliaia di euro al 31 dicembre 2016). Il relativo ammontare è così composto:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Salari e stipendi	1.072	1.143
Oneri sociali	350	376
Accantonamento TFR	82	91
Altri oneri del personale	1	2
<b>TOTALE</b>	<b>1.505</b>	<b>1.612</b>

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

Come per l'esercizio precedente, anche al 31 dicembre 2017 risultano in carico 17 dipendenti, ma l'organico risulta così suddiviso:

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Categoria:		
- dirigenti	4	4
- quadri	7	6
- impiegati	6	7
<b>TOTALE</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

Il numero medio dei dipendenti in carico nel corso dell'esercizio è stato di 17, rispetto ai 18 nel corso dell'esercizio precedente.

## 7. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 1.838 migliaia di euro (1.914 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono ad ammortamenti di immobili così ripartiti:

- per 1.833 migliaia di euro (1.895 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) all'ammortamento di immobili, impianti e macchinari ed investimenti immobiliari;
- per 5 migliaia di euro (19 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) all'ammortamento di attività immateriali.

## 8. Accantonamenti

La voce in oggetto presenta un saldo pari a zero, rispetto ad un valore positivo per 11 migliaia di euro dell'esercizio precedente riferito interamente ad un rilascio di fondi per rischi ed oneri rivelatisi eccedenti rispetto agli accantonamenti operati in precedenti esercizi.

## 9. Altri costi operativi

Ammontano a 737 migliaia di euro (757 migliaia di euro al 31 dicembre 2016). La relativa composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Imposte e tasse	658	615
Spese societarie e generali	16	61
Svalutazione di crediti	0	26
Altre spese	63	55
<b>TOTALE</b>	<b>737</b>	<b>757</b>

La voce "Imposte e tasse" ammonta a 658 migliaia di euro (615 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) ed è composta principalmente da IMU per 568 migliaia di euro (530 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) oltre ad altre imposte e tasse, multe, sanzioni ed IVA indebitabile da pro rata per complessivi 90 migliaia di euro (79 migliaia di euro al 31 dicembre 2016).

## 10. Ripristini e svalutazioni nette di partecipazioni

Ammontano a 3.390 migliaia di euro (4.331 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
<b>Svalutazioni di partecipazioni</b>		
<i>Società controllate:</i>		
- Bright srl		
- Partecipazione	0	397
- Brioschi Gestioni srl		
- Partecipazione	130	89
- Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione		
- Partecipazione	12	87
- Lenta Ginestra srl:		
- Partecipazione	616	800
- Crediti immobilizzati a partecipazione	0	1.390
- L'Orologio srl		
- Partecipazione	182	405
- Milanofiori Energia spa		
- Partecipazione	52	0
- MIP2 srl:		
- Partecipazione	416	175
- Crediti immobilizzati a partecipazione	269	0
- S'Isca Manna srl		
- Partecipazione	241	562
<i>Società collegate e Joint Venture:</i>		
- Numeria Sviluppo Immobiliare		
- Partecipazione	300	0
- Fondo perdite su partecipazione	1.250	
- Generale di Costruzioni srl in liquidazione		
- Crediti finanziari	0	17
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl		
- Partecipazione	36	20
- Crediti finanziari	2	0
- Rende One srl		
- Partecipazione	0	200
- Crediti finanziari	8	189
	<b>3.514</b>	<b>4.331</b>
<b>Ripristini di valore di partecipazioni</b>		
<i>Società controllate:</i>		
- Bright srl		
- Ripristino su partecipazioni	86	0
<i>Società collegate e Joint Venture:</i>		
- Generale di Costruzioni srl in liquidazione		
- Ripristino su partecipazioni	38	0
	<b>124</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE</b>	<b>3.390</b>	<b>4.331</b>

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite dalle partecipazioni principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti, nonché, dalla riduzione dei valori di mercato delle attività immobiliari detenute da alcune partecipate. In tal senso, si indica che alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei valori delle partecipazioni nelle società immobiliari sulla base del fair value (desunto da perizie) delle singole unità immobiliari detenute dalle partecipate stesse. Peraltro, ad eccezione dei casi sopra riportati, l'analisi di impairment non ha condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

La svalutazione della partecipazione nella collegata Numeria Sviluppo Immobiliare per complessivi 1.550 migliaia di euro è stata effettuata in ragione dei risultati negativi consuntivati, principalmente

riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà, e sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del Fondo.

## 11. Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni

La voce evidenzia un saldo pari a zero, rispetto a 3.000 migliaia di euro dell'esercizio precedente per dividendi deliberati dalla controllata Milanofiori 2000.

## 12. Altri proventi (oneri) finanziari netti

Rilevano un valore negativo per 3.836 migliaia di euro così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
<b>Proventi (oneri) finanziari netti da terzi</b>		
Proventi finanziari	81	68
Oneri	(3.302)	(3.446)
Rettifiche di attività finanziarie (crediti finanziari)	(31)	(36)
	<b>(3.252)</b>	<b>(3.414)</b>
<b>Proventi (oneri) finanziari netti da società controllate, collegate ed altre parti correlate</b>		
Proventi finanziari	97	628
Oneri	(6)	(5)
Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	(1.011)	(959)
	<b>(920)</b>	<b>(336)</b>
<b>Proventi (oneri) finanziari netti da controllanti</b>		
Proventi finanziari	336	332
Oneri	0	0
	<b>336</b>	<b>332</b>
<b>TOTALE</b>	<b>(3.836)</b>	<b>(3.418)</b>

Gli oneri finanziari da terzi si riferiscono principalmente agli oneri sostenuti sui mutui e finanziamenti concessi a Brioschi dal sistema bancario.

I proventi finanziari da società controllate, collegate ed altre parti correlate accolgono per 97 migliaia di euro (92 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) gli interessi addebitati alle società controllate, collegate e joint venture. Il decremento rispetto all'esercizio precedente è principalmente riconducibile agli interessi attivi sui titoli di cartolarizzazione Initium la cui contabilizzazione è stata interrotta in quanto non ritenuti recuperabili.

Le rettifiche di attività finanziarie (titoli) si riferiscono unicamente alla svalutazione dei titoli Initium, che riflettono la stima del valore di recupero del capitale investito in relazione al portafoglio crediti gestito dalla società di cartolarizzazione stessa.

## 13. Imposte dell'esercizio

La voce è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Imposte anticipate	2.405	0
Proventi da consolidato fiscale	20	128
Imposte relative ad esercizi precedenti	(6)	10
<b>TOTALE</b>	<b>2.419</b>	<b>138</b>

Le imposte anticipate dell'esercizio si riferiscono principalmente all'iscrizione dei benefici fiscali attesi derivanti dal previsto utilizzo delle perdite fiscali riportabili a nuovo della Società in ragione degli imponibili fiscali futuri originati dalla cessione del complesso di via Darwin a Milano da parte della Società.

La voce proventi da consolidato fiscale corrisponde al beneficio riconosciuto dalla controllante Bastogi in relazione alla remunerazione delle perdite fiscali della società, trasferite, nell'esercizio preso in esame, al consolidato fiscale promosso dalla controllante stessa. Si precisa che Brioschi Sviluppo Immobiliare, e le società da essa controllate in possesso dei requisiti previsti dalla legge, hanno aderito al consolidato fiscale promosso dalla controllante Bastogi per il periodo 2016-2018.

La riconciliazione tra l'onere fiscale effettivo iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, determinato per la sola imposta IRES e sulla base dell'aliquota fiscale teorica vigente in Italia, è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
<b>Risultato prima delle imposte</b>	(7.609)	(4.589)
<b>Onere fiscale teorico</b>	(1.826)	(1.262)
Effetti fiscali su differenze permanenti	938	389
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	495	745
Attivazione imposte anticipate su perdite pregresse	(2.033)	0
<b>Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>(2.425)</b>	<b>(128)</b>
IRAP	0	0
Imposte di esercizi precedenti	6	(10)
<b>Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>(2.419)</b>	<b>(138)</b>

Ai fini di una migliore comprensione della riconciliazione tra onere fiscale iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, non si tiene conto dell'IRAP perché, essendo questa imposta calcolata su base imponibile diversa dall'utile ante imposte, genererebbe degli effetti distorsivi tra un esercizio e l'altro.

## Situazione patrimoniale e finanziaria

### ATTIVITA' NON CORRENTI

#### 14. Immobili, impianti, macchinari e altri beni

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	Totali
<b>Costo storico</b>				
<b>Al 31 dicembre 2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>699</b>	<b>699</b>
Incrementi	0	0	47	47
Cessioni	0	0	(42)	(42)
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	0	0	(14)	(14)
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>690</b>	<b>690</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>Al 31 dicembre 2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(538)</b>	<b>(538)</b>
Ammortamenti dell'anno	0	0	(56)	(56)
Eliminazioni per cessioni	0	0	27	27
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	0	0	10	10
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(557)</b>	<b>(557)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>Al 31 dicembre 2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>161</b>	<b>161</b>
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>133</b>	<b>133</b>

La posta in esame è principalmente riferita a macchine d'ufficio elettroniche.

La voce "Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)" è riferita alla riclassifica di alcuni impianti ed attrezzature minori afferenti al complesso immobiliare in via Darwin a Milano, di proprietà di Brioschi, oggetto di un preliminare di vendita sottoscritto nel mese di dicembre 2017 e di successiva cessione nel mese di marzo 2018; per ulteriori informazioni si rinvia alla Relazione sulla gestione ed alla nota 26.

Si informa che la voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile netto pari a 107 migliaia di euro, riferiti principalmente ad apparecchiature informatiche acquistate attraverso un contratto di locazione finanziaria stipulato nel 2015.

#### 15. Investimenti immobiliari

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:



Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Totali
<b>Costo storico</b>			
<b>Al 31 dicembre 2016</b>	<b>68.215</b>	<b>15.220</b>	<b>83.435</b>
Incrementi	1.961	29	1.990
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	(59.720)	(12.753)	(72.473)
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>10.456</b>	<b>2.496</b>	<b>12.952</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>			
<b>Al 31 dicembre 2016</b>	<b>(8.759)</b>	<b>(8.915)</b>	<b>(17.674)</b>
Ammortamenti dell'anno	(923)	(854)	(1.777)
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	7.520	7.308	14.828
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>(2.162)</b>	<b>(2.461)</b>	<b>(4.623)</b>
<b>Svalutazioni</b>			
<b>Al 31 dicembre 2016</b>	<b>(314)</b>	<b>(75)</b>	<b>(389)</b>
Svalutazioni dell'anno	0	0	0
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	314	75	389
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Valore contabile</b>			
<b>Al 31 dicembre 2016</b>	<b>59.142</b>	<b>6.230</b>	<b>65.372</b>
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>8.294</b>	<b>35</b>	<b>8.329</b>

Per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2017 è stato dato mandato a due periti indipendenti, di effettuare la valutazione del patrimonio immobiliare per determinarne il valore di mercato. Con riferimento ai beni inclusi nella voce in oggetto è emerso che il valore di mercato, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a circa 13,6 milioni di euro. Si precisa che all'interno del portafoglio immobiliare non sono presenti proprietà immobiliari minusvalenti.

La voce "Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)" include il complesso immobiliare sito in via Darwin a Milano, di proprietà della Società, oggetto di un preliminare di vendita sottoscritto nel mese di dicembre 2017 e di successiva cessione nel mese di marzo 2018; per ulteriori informazioni si rinvia alla Relazione sulla gestione ed alla nota 26.

Gli incrementi della voce Terreni e Fabbricati sono principalmente riconducibili ad oneri di urbanizzazione relativi a cambi di destinazione d'uso di alcune porzioni immobiliari del complesso di via Darwin a Milano; detti importi sono stati successivamente riclassificati nella voce Attività non correnti detenute per la vendita.

Gli immobili del Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina sono gravati da ipoteca di primo grado a garanzia dei mutui ipotecari concessi alla Società da un istituto finanziario come descritto nelle note a commento della voce "Debiti verso banche".

Si forniscono di seguito ulteriori informazioni sulla categoria investimenti immobiliari in relazione ai canoni ed al tasso di rendimento medio basato sul valore contabile dei principali beni immobiliari:

Valori espressi in migliaia di euro

Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina	8.272	1.093	13% (***)

(\*) canoni di locazione annui previsti a regime dei soli contratti di locazione sottoscritti alla data di redazione del presente bilancio.

(\*\*) determinato come rapporto tra i canoni annui ed il valore contabile.

(\*\*\*) si rileva che l'immobile in oggetto non risulta integralmente locato alla data di redazione del presente bilancio.

## 16. Attività immateriali

La voce ammonta a 17 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2016), al netto di un ammortamento dell'esercizio pari a 5 migliaia di euro, ed è riferita principalmente a licenze per uso di software.

## 17. Partecipazioni

La composizione ed i movimenti di tale raggruppamento per voci è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	Situazione iniziale				Movimenti del periodo			Situazione finale			
	Costo	Crediti finanz.	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2016	Incr (decr) Costo	Incr./decr. Cred. finanz.	Ripristino (Svalutaz)	Costo	Crediti finanz.	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2017
<b>IMPRESSE CONTROLLATE</b>											
Bright srl	6.404	1.450	(5.804)	2.050	-	(64)	86	6.404	1.386	(5.718)	2.072
Brioschi Gestioni srl	2.023	36	(1.592)	467	-	58	(130)	2.023	94	(1.722)	395
Brioschi Trading Imm.re srl in liq.	1.101	-	(239)	862	-	-	(12)	1.101	-	(251)	850
Camabo Bologna srl	3.999	-	-	3.999	-	-	-	3.999	-	-	3.999
Lenta Ginestra srl	44.371	2.162	(45.761)	772	2.250	(2.105)	(616)	46.621	57	(46.377)	301
L'Orologio srl	2.178	4.477	-	6.655	350	(329)	(182)	2.346	4.148	-	6.494
Maimai srl	375	1.827	-	2.202	-	143	-	375	1.970	-	2.345
Milanofiori 2000 srl	29.624	5.407	-	35.031	-	-	-	29.624	5.407	-	35.031
Milanofiori Sviluppo srl	20.317	197	-	20.514	-	85	-	20.317	282	-	20.599
Milanofiori Energia spa	1.790	-	(1.078)	712	140	-	(52)	1.930	-	(1.130)	800
MIP2 srl	6.234	1.467	(5.819)	1.882	-	(97)	(685)	6.234	1.370	(6.504)	1.100
S'Isca Manna srl	11.561	4.026	(10.390)	5.197	500	69	(241)	12.061	4.095	(10.631)	5.525
	129.977	21.049	(70.683)	80.344	3.240	(2.240)	(1.832)	133.035	18.809	(72.333)	79.511
<b>IMPRESSE COLL. E JOINT VENTURE</b>											
Camabo srl	46.086	-	-	46.086	-	-	-	46.086	-	-	46.086
DueB srl	-	-	-	-	5	-	-	5	-	-	5
Generale di Costruzioni srl in liq.	3.717	-	(3.717)	-	-	-	-	3.717	-	(3.717)	-
Euromilano spa	10	-	-	10	-	-	-	10	-	-	10
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	612	-	(576)	36	-	-	(36)	612	-	(612)	-
Numeria Sviluppo Immobiliare	11.600	-	(11.300)	300	-	-	(300)	11.600	-	(11.600)	-
Rende One srl	200	-	(200)	-	-	-	-	200	-	(200)	-
	62.225	-	(15.793)	46.432	5	-	(336)	62.230	-	(16.129)	46.101
<b>TOTALE</b>	<b>192.202</b>	<b>21.049</b>	<b>(86.476)</b>	<b>126.776</b>	<b>3.245</b>	<b>(2.240)</b>	<b>(2.168)</b>	<b>195.265</b>	<b>18.809</b>	<b>(88.462)</b>	<b>125.612</b>

In applicazione dei principi contabili IAS/IFRS (IAS 27 e IAS 39) i crediti finanziari immobilizzati infruttiferi verso società controllate sono assimilati a costo di acquisizione o aumento di capitale delle partecipazioni.

L'elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate con l'indicazione della composizione del patrimonio netto e quota di possesso è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Denominazione	Sede	Capitale sociale	Patrimonio netto	Risultato dell'esercizio	Capitale sociale	Patrimonio netto	Risultato dell'esercizio	%	% diritti di voto esercitabile	Valore attribuito in bilancio	
		31 dic. 2017	31 dic. 2017		31 dic. 2016	31 dic. 2016			costo	credito	
<b>Imprese controllate</b>											
Bright srl	Milano	100	236	120	100	116	(400)	100%	100%	686	1.386
Brioschi Gestioni srl	Milano	10	(114)	(132)	10	18	(100)	100%	100%	301	94
Brioschi Trading Imm.re srl in liq.	Milano	50	886	2	50	883	7	100%	100%	850	0
Camabo Bologna srl	Milano	2.550	8.476	104	2.550	8.372	(10)	51%	51%	3.999	0
Lenta Ginestra srl	Milano	10	244	(616)	10	(1.391)	(2.190)	100%	100%	244	57
L'Orologio srl	Milano	10	40	(371)	10	60	(413)	100%	100%	2.346	4.148
Maimai srl	Milano	10	971	294	10	677	285	100%	100%	375	1.970
Milanofiori 2000 srl	Milano	510	7.212	(3.673)	510	8.501	(3.998)	100%	100%	29.624	5.407
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	10	29.683	(184)	10	29.867	(173)	100%	100%	20.317	282
Milanofiori Energia spa	Milano	1.000	891	88	1.000	603	(70)	70%	70%	800	0
MIP2 srl	Milano	10	(355)	(688)	10	333	(189)	100%	100%	-	1.100
S'Isca Manna srl	Milano	10	240	(357)	10	97	(661)	100%	100%	1.430	4.095
										<b>60.972</b>	<b>18.539</b>
<b>Imprese collegate e joint venture</b>											
Camabo srl	Milano	48.450	92.196	131	48.450	92.065	4	49%	49%	46.086	0
DueB srl (*)	Milano	10	2	(8)	0	0	0	50%	50%	5	0
Generale di Costruzioni srl in liq. (**)	Milano	0	0	0	50	(748)	(43)	40%	40%	0	0
Euromilano spa (***)	Milano	1.357	72.072	(15.630)	1.357	88.197	(16.760)	17%	17%	10	0
Imm.re Cascina Concorezzo srl	Milano	50	72	(39)	50	72	(39)	50%	50%	0	0
Numeria Sviluppo Immobiliare (****)	Treviso	23.200	(5.284)	(2.925)	23.200	(2.353)	(2.938)	50%	50%	0	0
Rende One srl (*****)	Cosenza	63	1.367	(4)	63	1.367	(4)	20%	20%	0	0
										<b>46.101</b>	<b>-</b>
										<b>107.073</b>	<b>18.539</b>
<b>Totale valore attribuito in bilancio</b>										<b>125.612</b>	

I dati al 31 dicembre 2017 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.

I dati al 31 dicembre 2016 sono i dati approvati dalle rispettive assemblee.

(\*) In relazione a tale partecipazione si informa che la società è stata costituita in data 13 dicembre 2017 ed il primo esercizio sociale si concluderà il 31 dicembre 2018.

(\*\*) I valori esposti al 31 dicembre 2017 si riferiscono al bilancio finale di liquidazione.

(\*\*\*) I valori esposti fanno riferimento ai bilanci approvati e depositati in CCIAA al 31 dicembre 2016 ed al 31 dicembre 2016; il patrimonio netto include Strumenti Finanziari Partecipativi ("SFP") per complessivi 184.995 migliaia di euro; gli SFP sono utilizzabili per la copertura delle perdite della società e garantiscono ai possessori i diritti patrimoniali prioritariamente rispetto alle azioni rappresentative del capitale sociale, anche nel caso siano stati utilizzati, in tutto o in parte, per coprire le perdite d'esercizio. Pertanto, la quota di partecipazione residua di Brioschi nelle attività nette della società è coerente con il valore di acquisto della partecipazione.

(\*\*\*\*) Trattasi di Fondo Immobiliare. La voce capitale sociale si riferisce alle quote del Fondo, che al 31 dicembre 2017 risultano richiamate per un importo totale di 11.600 migliaia di euro e versate per un importo di 10.950 migliaia di euro.

(\*\*\*\*\*) I valori esposti fanno riferimento ai bilanci approvati e depositati in CCIAA rispettivamente al 31 dicembre 2014.

Con riferimento alle partecipazioni che hanno subito perdite nell'esercizio in esame, si precisa che, ad eccezione di quanto esposto nel paragrafo relativo a "Ripristini e svalutazioni nette di partecipazioni" non si è proceduto ad alcuna rettifica del valore di carico delle partecipazioni in considerazione dell'esito positivo della verifica di impairment effettuata in sede di redazione di bilancio.

Come previsto dallo IAS 36, la Società annualmente verifica l'esistenza di indicatori di perdite di valore, in particolare per quelle partecipazioni il cui valore contabile di iscrizione in bilancio sia superiore al valore contabile dell'attivo netto della partecipata (ove identificati tali indicatori, la società procede alla verifica di impairment (*impairment test*)); tale test è stato effettuato confrontando il valore contabile delle partecipazioni con il loro valore recuperabile.

Il valore recuperabile è determinato come il maggiore tra il valore d'uso ed il *fair value* al netto di eventuali costi di cessione.

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite dalle partecipazioni principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti, nonché dalla flessione dei valori di mercato delle attività immobiliari detenute da alcune partecipate. In tal senso, si indica che, alla data di bilancio, gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei valori delle partecipazioni nelle società immobiliari sulla base del *fair value* (desunti da perizie) delle singole unità immobiliari detenute dalle partecipate stesse.

Ad eccezione di quanto riportato alla Nota 3 e alla Nota 10, le analisi di impairment non hanno condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

Con riferimento alla controllata L'Orologio si rileva che il suo attivo patrimoniale è rappresentato dall'immobile in via Watteau a Milano occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Re-

lativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo “Cenni generali sui principali contenziosi in essere” a cui si rinvia.

In relazione alle partecipazioni in società “non immobiliari” e nello specifico con riferimento a Milanofiori Energia, la determinazione del valore recuperabile è stata eseguita attraverso l'utilizzo del c.d. metodo “discounted cash flow” che stima il valore d'uso di un'attività sulla base dell'attualizzazione dei futuri flussi di cassa previsti dai piani aziendali, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale che, nel caso dell'asset in oggetto, è pari al 6,1%. L'analisi di sensitività non ha evidenziato impatti significativi.

Si informa altresì che in data 13 dicembre 2017 Brioschi e Bastogi hanno costituito con quote paritetiche la società DueB, al fine di gestire i servizi amministrativi dei Gruppi quotati alle quali entrambe appartengono.

Di seguito sono riportati i valori delle più significative voci di bilancio delle principali società in joint venture e collegate:

### Camabo

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Attività non correnti	98.992	99.716
Attività correnti	1.431	83
Passività non correnti	0	(28)
Passività correnti	(8.227)	(7.706)
<b>Totale netto attività</b>	<b>92.196</b>	<b>92.065</b>
Pro quota attribuibile alla società (*)	45.176	45.112
Ricavi	198	173
Costi	(67)	(169)
<b>Utile (perdita) netto</b>	<b>131</b>	<b>4</b>
<b>Utile (perdita) netto attribuibile alla società</b>	<b>64</b>	<b>2</b>

(\*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali.

Le attività non correnti di Camabo sono riferite principalmente alla partecipazione totalitaria in Infracin che detiene l'area edificabile nel Comune di Rozzano, attigua a quella in territorio di Assago (Area D4), detenuta dalle controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo.

Le attività correnti includono il valore contabile degli immobili di proprietà di Camabo nell'ambito del complesso immobiliare di via Darwin a Milano oggetto di accordo preliminare di vendita nel dicembre 2017.

Al 31 dicembre 2017 il NAV della partecipazione di Brioschi nel 49% di Camabo è pari a circa 46 milioni di euro ed esprime parte dei plusvalori sull'area in oggetto di proprietà di Infracin, il cui valore contabile alla data è pari a 7,4 milioni di euro.

Si ricorda che la partecipazione in Camabo è stata posta a garanzia del finanziamento in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare al fine del consolidamento dell'esposizione chirografaria nel medio - lungo periodo ed in via subordinata al finanziamento da accollo Lenta Ginestra.

Di seguito sono riportati i valori di attività e passività del Fondo Immobiliare Numeria, utilizzati per la valutazione della partecipazione ai fini del presente bilancio:

## Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2017	31 dic 2016
Attività non correnti	22.400	24.200
Attività correnti	877	889
Passività correnti	(28.561)	(27.442)
<b>Totale netto attività del fondo immobiliare</b>	<b>(5.284)</b>	<b>(2.353)</b>
Ricavi	0	0
Costi	(2.925)	(2.938)
<b>Utile (perdita) nette</b>	<b>(2.925)</b>	<b>(2.938)</b>

Le attività del Fondo sono riferite principalmente ad un immobile a Modena mentre le passività sono riferite al mutuo ipotecario concesso alla società da Intesa Sanpaolo.

Il fondo si trova attualmente in una situazione di significativa difficoltà e presenta un deficit patrimoniale. In ragione dei risultati negativi consuntivati, principalmente riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà, e sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del fondo, è stata contabilizzata una svalutazione complessiva a carico dell'esercizio pari a 1.550 migliaia di euro, di cui 300 migliaia di euro a riduzione del valore della partecipazione e la parte residua (1.250 migliaia di euro) nella voce fondi per rischi e oneri (si vedano anche le note 10 e 31).

Nel mese di febbraio 2018 si è chiusa la procedura di liquidazione della società Generale di Costruzioni srl in liquidazione con la conseguente cancellazione dal Registro delle Imprese, senza generare nel primo trimestre 2018 ulteriori effetti economici.

### 18. Crediti verso società correlate

Ammontano a 7.516 migliaia di euro (6.613 migliaia di euro al 31 dicembre 2016). Di seguito viene riportato il dettaglio dei crediti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
<i>Crediti di natura finanziaria</i>		
- Milanofiori Energia spa	1.130	1.083
<b>Totale crediti verso controllate</b>	<b>1.130</b>	<b>1.083</b>
<i>Crediti di natura finanziaria</i>		
- Camabo srl	4.050	3.327
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl	2.214	2.203
- Generale di Costruzioni srl in liquidazione	376	355
- Rende One srl	188	180
(Fondo svalutazione crediti di natura finanziaria)	(518)	(535)
<b>Totale crediti verso Joint Venture, collegate e consociate</b>	<b>6.310</b>	<b>5.530</b>
<i>Crediti di natura commerciale</i>		
- Varsity srl	76	0
<b>Totale crediti verso consociate</b>	<b>76</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE</b>	<b>7.516</b>	<b>6.613</b>

I crediti di natura finanziaria si riferiscono a finanziamenti fruttiferi di interessi concessi alle controllate, collegate e Joint Venture sui quali viene applicato un tasso Euribor maggiorato di uno spread.

Il fondo svalutazione crediti di natura finanziaria ricomprende le svalutazioni effettuate per tener conto delle perdite di valore subite dalle partecipazioni nelle società collegate Generale di Costruzione in liquidazione e Rende One.

I crediti di natura commerciale nei confronti della società consociata Varsity (sottoposta al comune controllo di Bastogi) si riferiscono a crediti commerciali per acconti sui canoni di locazione della nuova sede operativa di piazza della Conciliazione a Milano, condotti in locazione da Brioschi da gennaio 2018. La rilevazione di tali crediti è effettuata in ragione degli impegni previsti contrattualmente tra le parti.

## 19. Altri crediti e altre attività finanziarie non correnti

Ammontano a 19 migliaia di euro (1.391 migliaia di euro al 31 dicembre 2016). La composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Crediti commerciali	379	733
Titoli Initium	0	1.011
Altri crediti	3.429	3.400
(Fondo svalutazione crediti)	(3.789)	(3.753)
<b>TOTALE</b>	<b>19</b>	<b>1.391</b>

La voce "Titoli Initium" si riferisce ai titoli emessi dalla società di cartolarizzazione Initium, originariamente sottoscritti da Brioschi Sviluppo Immobiliare nel novembre 2007 per 16.700 migliaia di euro, attualmente pari a 14.184 migliaia di euro in quota capitale oltre ai relativi interessi maturati per 1.623 migliaia di euro. I titoli sono suddivisi in classi di attribuzione senior e junior. I titoli sono a ricorso limitato; ciascun portatore di titoli, unitamente a ciascun altro creditore di Initium, potrà avanzare pretese nei confronti di quest'ultima solo nel limite dei fondi disponibili di Initium rinvenienti dalla riscossione dei crediti cartolarizzati (crediti non performing) e relativi diritti connessi e nel rispetto dell'ordine di priorità dei pagamenti.

I titoli non sono quotati presso alcun mercato regolamentato italiano ed estero e sono sprovvisti di rating. I valori lordi sopra indicati sono integralmente svalutati mediante appostazione di un fondo svalutazione di 15.807 migliaia di euro che riflette le prudenti valutazioni degli amministratori in merito al portafoglio crediti gestito dalla società Initium stessa.

Nel mese di gennaio 2018 l'operazione di cartolarizzazione di crediti ipotecari è giunta a termine, con conseguente scadenza legale dei titoli sottostanti integralmente sottoscritti da Brioschi.

La scadenza legali dei titoli Initium non comporterà alcun effetto economico e patrimoniale nel bilancio separato della Società per l'esercizio 2018 in quanto, come sopra indicato, l'investimento risulta già integralmente svalutato nel presente bilancio sulla base dei valori di realizzo attesi dei crediti ipotecari residuati.

I crediti commerciali si riferiscono a:

- per 363 migliaia di euro crediti in contestazione, che risultano totalmente coperti da relativi fondi svalutazione;
- per 16 migliaia di euro relativi a crediti per locazioni. Nello specifico alcuni dei contratti di locazione in essere prevedono alcune agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi locativi iniziali. Dette agevolazioni sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come previsto dal principio internazionale IAS 17.

La riduzione della voce crediti commerciali è principalmente riconducibile alla riclassifica dei crediti per locazione inerenti al complesso di via Darwin a Milano riclassificati nella voce Attività non correnti destinate alla vendita.

La voce "Altri crediti" ricomprende principalmente crediti di natura finanziaria vantati verso soggetti terzi e svalutati per complessivi 3.390 migliaia di euro.

## 20. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 2.405 migliaia di euro (zero al 31 dicembre 2016) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte nell'esercizio sulle perdite fiscali riportabili a nuovo.

La determinazione di tali importi è stata effettuata nel limite della loro recuperabilità in base alle prospettive di redditi imponibili futuri, supportate dai margini derivanti dalla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano.

Non sono state invece rilevate imposte anticipate, stimabili in circa 5.535 migliaia di euro ai fini IRES, in relazione a costi a deducibilità differita per complessivi 23.063 migliaia di euro.

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

## ATTIVITA' CORRENTI

### 21. Rimanenze

Ammontano a 6.652 migliaia di euro (6.768 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e la composizione della voce in oggetto è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Lecce - Santa Cesarea Terme - Località Villa Paradiso ( <i>terreno</i> )	6.260	6.233
Lecce - Santa Cesarea Terme - Località Villa Paradiso ( <i>posti auto</i> )	2	2
Milano - Assago - Località Cascina Venina ( <i>immobile</i> )	640	640
Milano - Rho - Mazzo di Rho Via T. Grossi ( <i>immobile</i> )	560	560
Varese - Castello Cabiaglio ( <i>immobile</i> )	205	205
Milano - Via Adelaide Bono Cairoli ( <i>immobile</i> )	57	57
Genova - Via San Giacomo da Carignano ( <i>immobile</i> )	19	19
Fondo svalutazione rimanenze	(1.091)	(948)
<b>TOTALE</b>	<b>6.652</b>	<b>6.768</b>

Come anticipato al paragrafo nota 3, la variazione negativa della voce "Rimanenze" per complessivi 116 migliaia di euro è principalmente riconducibile alla svalutazione per 143 migliaia di euro afferente ai terreni di proprietà siti in località Villa Paradiso nel comune di Santa Cesarea Terme (LE).

Al 31 dicembre 2017, il valore di mercato dei beni immobiliari inclusi nella presente voce, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a circa 7 milioni di euro, anche sulla base di valutazioni effettuate da un perito indipendente.

### 22. Crediti commerciali

Ammontano a 440 migliaia di euro (786 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono relativi principalmente a crediti commerciali per locazioni attive oltre a riaddebiti di spese. I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione di 102 migliaia di euro.

## 23. Crediti verso società correlate

La voce in oggetto ammonta a 16.536 migliaia di euro (20.988 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
<b>Crediti verso controllanti</b>		
Verso Bastogi spa		
- per c/c corrispondenza	7.641	7.598
- per consolidato fiscale	263	225
- per fatture da emettere	99	0
- per liquidazioni IVA di Gruppo	41	0
- per fatture emesse	0	46
	<b>8.044</b>	<b>7.869</b>
<b>Crediti verso controllate</b>		
- per dividendi distribuiti	4.425	4.425
- per consolidato fiscale	2.438	6.554
- per fatture emesse	700	1.820
- per anticipi ed acconti	559	0
- per fatture da emettere	248	229
	<b>8.370</b>	<b>13.028</b>
<b>Crediti verso altre correlate</b>		
- per fatture emesse	32	62
- per fatture da emettere	40	29
- per altri crediti commerciali	50	0
	<b>122</b>	<b>91</b>
<b>TOTALE</b>	<b>16.536</b>	<b>20.988</b>

Il credito verso controllante relativo al rapporto di conto corrente verso la controllante Bastogi, fruttifero di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread, è principalmente attribuibile alla regolazione di partite creditorie derivanti dall'accordo di consolidato fiscale.

Il credito per consolidato fiscale verso la controllante Bastogi è relativo al beneficio per l'esercizio 2017, riconosciuto a Brioschi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale.

I crediti verso controllate per dividendi distribuiti per complessivi 4.425 migliaia di euro, invariato rispetto all'esercizio precedente, sono interamente riferibili ai dividendi distribuiti per gli esercizi 2015 e 2016 dalla controllata Milanofiori 2000.

I crediti verso controllate per consolidato fiscale sono costituiti dall'assunzione da parte di Brioschi Sviluppo Immobiliare, in qualità di consolidante fiscale fino all'esercizio 2009, degli oneri fiscali generati dalla società controllata Milanofiori 2000.

I crediti verso le controllate e verso altre parti correlate per fatture emesse e per fatture da emettere, esposti al netto dei relativi fondi svalutazione, sono principalmente riferiti a riaddebiti di spese per servizi amministrativi, spese tecniche e varie, oltre all'addebito di interessi sui finanziamenti fruttiferi concessi.

## 24. Altre attività correnti

Ammontano a 325 migliaia di euro (214 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono:

- per 305 migliaia di euro (194 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) a ratei e risconti attivi principalmente di costi di intermediazione su locazioni future (195 migliaia di euro), premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni (60 migliaia di euro);
- per 20 migliaia di euro (21 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) a crediti verso altri riferiti principalmente ad anticipi erogati a fornitori, oltre ad altri crediti diversi a breve termine.



## 25. Disponibilità liquide

Ammontano a 10.783 migliaia di euro (1.938 migliaia di euro al 31 dicembre 2016).

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Depositi bancari	10.777	1.934
Denaro e valori in cassa	6	4
<b>TOTALE</b>	<b>10.783</b>	<b>1.938</b>

Per meglio comprendere le variazioni nelle disponibilità liquide, si rimanda al rendiconto finanziario.

Al 31 dicembre 2017 i depositi bancari ricomprendono importi soggetti a vincolo di utilizzo per complessivi 10.200 migliaia di euro riconducibili all'acconto incassato da Brioschi alla stipula del contratto preliminare per la cessione del complesso immobiliare di via Darwin e contro garantito da fideiussione (10.000 migliaia di euro). La parte residua è invece riferita alle somme vincolate secondo quanto previsto dalla convenzione bancaria (200 migliaia di euro).

L'importo di 10.000 migliaia di euro relativo all'acconto incassato per la cessione del complesso di via Darwin è stato svincolato in data 20 marzo 2018 in sede di versamento del saldo prezzo da parte dell'acquirente.

## 26. Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività

La voce si riferisce al complesso immobiliare di via Darwin di proprietà della Società, oggetto di un accordo preliminare di vendita alla data del 31 dicembre 2017 e successivamente alienato a titolo definitivo il 20 marzo 2018.

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017
<b>Attività non correnti detenute per la vendita:</b>	
- Investimenti immobiliari	57.256
- Immobili, impianti, macchinari e altri beni	4
- Crediti commerciali ed altri	1.157
	<b>58.417</b>
<b>Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita:</b>	
- Debiti per depositi cauzionali ricevuti	(975)
	<b>(975)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>57.442</b>

Le attività non correnti detenute per la vendita ammontano a 58.417 migliaia e si riferiscono principalmente al valore netto contabile degli immobili, determinato alla data di sottoscrizione del preliminare di vendita e contabilizzato coerentemente con le previsioni del principio IFRS 5.

Le passività correlate ammontano a 975 migliaia di euro e sono relative ai depositi cauzionali oggetto di trasferimento all'acquirente con i relativi contratti di locazione nell'ambito dell'operazione di cessione.

Per maggiori informazioni su tale cessione si veda la Relazione sulla gestione alla sezione "Fatti di rilievo".



## PASSIVO

### 27. Patrimonio netto

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

#### Capitale sociale

Il capitale sociale ammonta a 114.514.674 euro (invariato rispetto all'esercizio precedente) diviso in numero 787.664.845 azioni ordinarie.

#### Azioni proprie

La Società non detiene azioni proprie.

#### Riserve di capitale

La Società non dispone di riserve di capitale.

#### Riserve di risultato

Le riserve di risultato comprendono:

- la riserva legale per un valore pari a 148 migliaia di euro (invariata rispetto all'esercizio precedente);
- utili/perdite portati a nuovo per negativi 1.636 migliaia di euro (positivi 2.815 migliaia di euro al 31 dicembre 2016).

#### Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore pari a 80 migliaia di euro (77 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) ed è costituita da utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico in quanto interamente relativi alla riserva da attualizzazione del trattamento di fine rapporto prevista dall'applicazione del principio IAS 19. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 32.

#### Analisi delle riserve disponibili

Si riporta nel seguito il prospetto con l'analisi delle riserve in ordine alla loro disponibilità:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Riepilogo utilizzazioni nei 3 esercizi precedenti				
	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Copertura perdite	Altre ragioni
Capitale	114.515			91.142	
Riserva legale	148	B	0	6.292	
Riserva da fusione - Avanzi	0	A B C	0	2.106	
Utili (perdite) iscritti a Patrimonio netto	80	B	80		
Utili portati a nuovo	2.815	A B C	2.815		
Perdite portate a nuovo	(4.451)				
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.189)				
	<b>107.918</b>		<b>2.895</b>	<b>99.540</b>	<b>0</b>

**Legenda**  
A per aumento di capitale  
B per copertura perdite  
C per distribuzione ai soci

## PASSIVITA' NON CORRENTI

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

La voce in esame ammonta a 53.218 migliaia di euro al 31 dicembre 2017 (356 migliaia di euro al 31 dicembre 2016). Come ampiamente descritto nella Relazione sulla Gestione, nel mese di giugno 2017 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha rimborsato integralmente le posizioni scadute al 31 dicembre 2016 pari a complessivi 4.390 migliaia di euro, pertanto alla data di riferimento non risultano in capo alla Società scaduti di natura finanziaria ed i debiti bancari a medio-lungo termini riflettono le scadenze contrattuali originarie, derivanti dai singoli accordi di finanziamento (contratti di finanziamento originari e successiva convenzione bancaria).

Inoltre, il perfezionamento della vendita del complesso di via Darwin a Milano avvenuta il 20 marzo 2018 consente il rimborso integrale dei debiti ipotecari gravanti sul complesso pari a complessivi 44.102 migliaia di euro (capitale e interessi al 31 dicembre 2017), di cui 3.141 migliaia di euro inclusi nei debiti esigibili oltre l'esercizio (come dettagliati nel presente paragrafo) e 40.961 migliaia di euro inclusi nei debiti esigibili entro l'esercizio (come indicati nella Nota 35).

Peraltro, come riportato al paragrafo "Rischio di liquidità" della Relazione sulla Gestione, con la vendita del complesso di via Darwin e il contestuale pagamento, oltre che dei debiti ipotecari di cui sopra, delle rate in scadenza al 31 dicembre 2017 posticipate di concerto con il sistema bancario, la Convenzione bancaria sottoscritta il 18 aprile 2014 da Brioschi e alcune società controllate è giunta a scadenza nel rispetto degli accordi tra le parti.

Si dettagliano nei seguito le quote esigibili oltre l'esercizio dei finanziamenti:

- per 25.543 migliaia di euro al mutuo relativo al consolidamento nel medio – lungo dell'esposizione chirografaria complessiva. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
  - rimborso: rimborsi annui di 3.500 migliaia di euro (quota capitale e interessi) a partire dal 31 dicembre 2015 fino al 31 dicembre 2017, ed un'opzione di riscadenziamento dei residui 29,9 milioni di euro con rimborso amortizing al 31 dicembre 2024;
  - scadenza: 2024;
  - tasso di riferimento: Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread di 400 basis points;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 8.898 migliaia di euro;
  - l'importo del finanziamento è garantito dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità della Società;
  - il finanziamento è garantito inoltre da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.
  
- per 23.361 migliaia di euro al mutuo derivante dal parziale accollo liberatorio dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
  - rimborso: rate annuali posticipate, con una moratoria sino al 31 dicembre 2018 sulle rate in conto capitale e sino al 31 dicembre 2014 sulle rate in conto interessi;
  - scadenza: 2024;
  - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 400 basis points;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 7.753 migliaia di euro;
  - l'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta su un terreno sito a Monza per 50.400 migliaia di euro;
  - l'importo del finanziamento è garantito, in via subordinata al rimborso dell'esposizione chirografaria complessiva di cui sopra, dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% detenuta nella società collegata Camabo;

- per 1.590 migliaia di euro al mutuo ipotecario fondiario di Brioschi finalizzato alla ristrutturazione dell'edificio 1 del complesso immobiliare a Milano in via Darwin. Le condizioni di tale mutuo, sono le seguenti:
  - rimborso: rate trimestrali posticipate;
  - scadenza: 2023;
  - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 525 basis points;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 356 migliaia di euro;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 5.600 migliaia di euro;
 il mutuo, congiuntamente agli altri debiti bancari gravanti sul complesso immobiliare di via Darwin, è oggetto di rimborso anticipato con il perfezionamento dell'operazione di cessione del 20 marzo 2018;
  
- per 1.551 migliaia di euro al mutuo originariamente erogato alla società controllata Costanza, ora incorporata in Brioschi, a valere sul complesso in via Darwin. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - rimborso: rate semestrali posticipate;
  - scadenza: 2021;
  - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 16.000 migliaia di euro;
 il mutuo ipotecario è oggetto di rimborso anticipato con il perfezionamento dell'operazione di cessione del complesso di via Darwin a Milano del 20 marzo 2018;
  
- per 1.173 migliaia di euro al mutuo originariamente erogato alla società controllata Immobiliare Latinafiori, ora incorporata nella Brioschi Sviluppo Immobiliare, a valere sul complesso di Latina. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - rimborso: rate semestrali posticipate;
  - scadenza: 2020;
  - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 15.000 migliaia di euro;

Si precisa che al 31 dicembre 2017 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere in capo alla Società sono iscritte ipoteche su immobili per circa 121.800 migliaia di euro.

## 29. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con l'aggiornamento dell'ESMA in riferimento alle "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", si segnala che la Posizione finanziaria netta della società al 31 dicembre 2017 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31 dic. 2017	31 dic. 2016
A. Cassa	6	4
B. Altre disponibilità liquide	10.777	1.934
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>10.783</b>	<b>1.938</b>
E. Crediti finanziari correnti	7.642	7.599
F. Debiti bancari correnti	-	-
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	50.481	106.245
H. Altri debiti finanziari correnti	598	407
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>51.079</b>	<b>106.652</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) - (E) - (D)</b>	<b>32.654</b>	<b>97.115</b>
K. Debiti bancari non correnti	53.218	356
L. Obbligazioni emesse	-	-
M. Altri debiti non correnti	69	91
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	53.287	447
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>85.941</b>	<b>97.562</b>
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
<b>Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione</b>	<b>93.031</b>	<b>104.787</b>
E. Crediti finanziari correnti (crediti verso controllante)	(7.642)	(7.599)
H. Altri debiti finanziari correnti (debiti verso controllate)	552	374
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>85.941</b>	<b>97.562</b>

Come richiesto dallo IAS 7 par. 44A-44E si fornisce nel seguito una tabella di riepilogo della movimentazione delle passività che derivano dall'attività di finanziamento:

Valori espressi in migliaia di euro							
	Note	31 dic. 2016	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31 dic. 2017
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	28 - 35	106.601	(3.344)	(2.265)	0	2.707	103.699
Debiti per leasing finanziari	30	123	(38)	0	0	31	116
Altre passività finanziarie		374	178	0	0	0	552
<b>TOTALE</b>		<b>107.098</b>	<b>(3.204)</b>	<b>(2.265)</b>	<b>0</b>	<b>2.738</b>	<b>104.367</b>

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, pari ad un assorbimento di cassa di 3.204 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario dell'esercizio.

La voce "Variazione di interessi" si riferisce agli interessi scaduti al 31 dicembre 2016 e rimborsati nel mese di giugno 2017 come descritto in Nota 28.

Le "Altre variazioni" non monetarie si riferiscono principalmente agli interessi dell'esercizio 2017 oggetto di posticipo come descritto in Nota 35.

## 30. Debiti per leasing finanziari

Ammontano complessivamente a 115 migliaia di euro (124 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 69 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo;

- 46 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo è riferito principalmente ad un contratto di locazione finanziaria collegato ad apparecchiature informatiche stipulato da Brioschi nel 2015, con scadenza finale prevista nel mese di giugno 2020.

### 31. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 1.859 migliaia di euro (592 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) così distinti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31-dic-16	Incrementi	Decrementi	31-dic-17
Fondo oneri futuri	416	0	0	416
Fondo per rischi e contenziosi in essere	10	0	0	10
Altri fondi	166	1.267	0	1.433
<b>TOTALE</b>	<b>592</b>	<b>1.267</b>	<b>0</b>	<b>1.859</b>

Il fondo oneri futuri si riferisce all'assunzione da parte della Società di oneri futuri afferenti la progettazione del complesso immobiliare situato a Lacchiarella (Milano).

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

La voce "Altri fondi" si incrementa per 1.250 migliaia di euro in relazione alla svalutazione della partecipazione nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare. La parte residua della voce "Altri fondi" si riferisce principalmente a possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse.

### 32. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 889 migliaia di euro (828 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2017.

La movimentazione del "Fondo trattamento fine rapporto" nel corso dell'esercizio 2017 è stata invece la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Saldo al 31 dicembre 2016</b>	<b>828</b>
Accantonamenti	82
(Utili) / Perdite attuariali	3
Trasferimento a fondo pensione esterno	(24)
<b>Saldo al 31 dicembre 2017</b>	<b>889</b>

Ai sensi del principio IAS 19, tale fondo è contabilizzato come un piano a benefici definiti e valutato utilizzando il metodo della proiezione dell'unità di credito "Project Unit Credit" in base alle seguenti ipotesi attuariali:

<b>Ipotesi attuariali</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Tasso di attualizzazione	1,30%	1,31%
Tasso di incremento retributivo	1,00%	1,00%
Incremento del costo della vita	1,50%	1,50%

<b>Ipotesi demografiche</b>		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

Nell'ambito della valutazione del TFR conformemente ai criteri IAS19, è stato determinato il valore attuale atteso delle prestazioni pagabili in futuro e relativo all'attività lavorativa pregressa (DBO – Defined Benefit Obligation) in base al tasso annuo desunto dall'indice Iboxx Corporate AA duration 10+ anni.

Le informazioni aggiuntive richieste dall'emendamento allo IAS 19 sono di seguito riportate:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Parametro di Sensitivity</b>	
Tasso di turnover + 1%	(7)
Tasso di turnover - 1%	8
Tasso di inflazione + 0,25%	19
Tasso di inflazione - 0,25%	(18)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(25)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	26

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo e della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;

<b>Service Cost e Duration</b>	
Service Cost 2018 (in migliaia di euro)	53
Duration media del piano	14,4

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Anno</b>	
1	36
2	38
3	39
4	41
5	42

### 33. Passività per imposte differite



Sono pari a 2.067 migliaia di euro (2.042 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono principalmente riconducibili al beneficio pari a 1.982 migliaia di euro che Brioschi Sviluppo Immobiliare dovrà riconoscere ad alcune società controllate in relazione all'utilizzo delle perdite da queste originate all'interno del consolidato fiscale promosso dalla controllante Bastogi, e grazie alle quali, in osservanza alle clausole di salvaguardia contenute nel contratto di consolidato fiscale, a Brioschi è stato riconosciuto tale beneficio dalla controllante stessa.

### 34. Altre passività non correnti

Ammontano a 437 migliaia di euro (949 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono principalmente alla quota di debito esigibile oltre l'esercizio successivo nei confronti del Comune di Milano per il pagamento di oneri di urbanizzazione oggetto di rateizzazione (336 migliaia di euro) oltre a depositi cauzionali versati da conduttori sui contratti di locazione degli immobili facenti parte del Centro Commerciale Direzionale "Latinafiori" a Latina.

Il decremento di questa voce è principalmente riconducibile alla riclassifica effettuata nelle "Passività associate alla attività non correnti detenute per la vendita" dei depositi cauzionali ricevuti dai rispettivi conduttori sui contratti di locazione degli immobili nel complesso di via Darwin a seguito della sottoscrizione del preliminare di vendita nel mese di dicembre 2017.

## PASSIVITA' CORRENTI

### 35. Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo

Ammontano a 50.481 migliaia di euro rispetto a 106.245 migliaia di euro al 31 dicembre 2016 possono essere così dettagliati:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
<b>Quote a breve mutui:</b>		
- Unicredit	39.395	38.887
- Banco BPM (complesso di Milano - via Darwin)	912	2.747
- Banco BPM (complesso di Latina - Latinafiori)	865	2.310
- Banca Nazionale del Lavoro	861	24.251
- Thop SPV (già Barclays Bank)	356	450
- Banca Popolare di Vicenza	354	2.105
<b>Finanziamenti:</b>		
- Indebitamento Consolidato "New Pool"	7.721	35.495
<b>Conti correnti bancari passivi:</b>		
- Altri debiti verso banche	17	0
<b>TOTALE</b>	<b>50.481</b>	<b>106.245</b>

La riduzione nel valore della voce è conseguenza della regolarizzazione delle posizioni finanziarie scadute in capo a Brioschi come ampiamente descritto in Relazione sulla gestione e alla Nota 28.

Come già descritto al paragrafo "Rischio di liquidità" della Relazione sulla Gestione, il posticipo del rogito del complesso di via Darwin a Milano al primo trimestre del 2018, e dei relativi flussi di casa, ha comportato di richiedere alle controparti della Convenzione bancaria di Brioschi e di alcune controllate un posticipo del pagamento degli importi in scadenza al 31 dicembre 2017 pari a complessivi 5,6 milioni di euro (di cui 5,5 milioni di euro relativi alla Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa), inclusi pertanto nelle quote a breve riportate in tabella.

Peraltro, a seguito della vendita del complesso di Via Darwin a Milano del 20 marzo 2018 sono oggetto di rimborso anticipato i finanziamenti Unicredit, Banco BPM (complesso di Milano – via Darwin), Thor SPV (già Barclays Bank) e Banca Popolare di Vicenza di cui sopra.

Si informa che, a seguito della sottoscrizione della convenzione bancaria del 18 aprile 2014, nella quale è previsto un meccanismo di rimborso anticipato in caso di superamento di un determinato livello di liquidità disponibile (cosiddetto “excess cash”), alla data di riferimento del presente bilancio tale parametro non risulta superato e pertanto non risultano quote di debito esigibili entro l’esercizio in ragione del menzionato meccanismo.

### 36. Debiti commerciali

Ammontano complessivamente a 2.392 migliaia di euro (1.307 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e rappresentano quanto dovuto per prestazioni di servizi, consulenze legali e di altra natura, affitti, emolumenti e forniture varie.

La voce in oggetto ricomprende 1.063 migliaia di euro (756 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) relativi a debiti scaduti. Alla data di redazione del presente bilancio sono in corso di definizione trattative con alcuni fornitori volte alla determinazione di nuovi termini e condizioni di pagamento.

### 37. Debiti tributari

Sono pari a 1.378 migliaia di euro (1.318 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e possono essere così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Debiti per Imposta Municipale Unica - IMU	1.246	931
Debiti per Imposta Comunale sugli Immobili - ICI	37	291
Ritenute d'acconto dipendenti e professionisti	78	81
Debiti per Tributo Servizi Indivisibili - TASI	16	14
Debito IRAP	1	1
<b>TOTALE</b>	<b>1.378</b>	<b>1.318</b>

Con riferimento ai debiti per imposte sugli immobili di proprietà (IMU ed ICI) si informa che sono principalmente riconducibili all’Imposta Municipale Unica - IMU per gli anni 2012 e 2017.

Alla data del 31 dicembre 2017 la presente voce include debiti tributari scaduti per complessivi 1.262 migliaia di euro, di cui 37 migliaia di euro oggetto di avvisi di accertamento e per i quali sono in corso piani di rateizzazione per il loro pagamento. Delle restanti posizioni debitorie scadute, un importo di 666 migliaia di euro è relativo a posizioni debitorie che non possono essere regolarizzate e pertanto la Società è in attesa di ricevere le relative cartelle esattoriali.

### 38. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 2.598 migliaia di euro (2.257 migliaia di euro al 31 dicembre 2016), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
<b>Controllanti</b>		
Bastogi spa		
- per prestazioni di servizi	5	155
- per consolidato IVA di gruppo	0	83
<b>Totale controllanti</b>	<b>5</b>	<b>238</b>
<b>Controllate</b>		
Milanofiori Energia spa	403	330
Camabo Bologna srl	298	113
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	262	268
Milanofiori Agency srl	201	56
Milanofiori 2000 srl	45	0
Bright srl	31	25
S'Isca Manna srl	25	25
Brioschi Gestioni srl	24	29
<b>Totale controllate</b>	<b>1.289</b>	<b>846</b>
<b>Altre correlate</b>		
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare - collegata	650	650
Altre società consociate	654	523
<b>Totale altre correlate</b>	<b>1.304</b>	<b>1.173</b>
<b>TOTALE</b>	<b>2.598</b>	<b>2.257</b>

I debiti verso le controllate sono principalmente costituiti da debiti per fatture ricevute o da ricevere per prestazioni professionali di natura amministrativa, ed altri servizi tecnici di manutenzione svolti sugli immobili di proprietà della Società. Tali posizioni non sono fruttifere di interessi.

I debiti verso altre correlate sono riferiti principalmente alle quote del fondo richiamate dalla collegata Numeria Sviluppo Immobiliare, nonché a fatture per servizi di custodia archivi, per canoni di locazione degli uffici della sede sociale, oltre ad altri riaddebiti spese ricevute da altre società consociate sottoposte a comune controllo dalla controllante Bastogi.

### 39. Altre passività correnti

Sono pari a 12.857 migliaia di euro (1.903 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Debiti per acconti a titolo di caparra su preliminari di vendita	10.000	0
Debiti verso enti pubblici per oneri di urbanizzazione	1.083	543
Debiti verso amministratori e sindaci	808	498
Debiti verso personale	188	177
Debiti verso istituti assistenziali e previdenziali	125	123
Debiti verso organismo di vigilanza ed altri comitati	91	79
Altri debiti	171	93
Risconti passivi	391	390
<b>TOTALE</b>	<b>12.857</b>	<b>1.903</b>

Le altre passività correnti includono acconti ricevuti a titolo di caparra (10.000 migliaia di euro) relativi al preliminare per la compravendita del complesso immobiliare di via Darwin a Milano, sottoscritto nel mese di dicembre 2017 ed il cui rogito è stato stipulato nel mese di marzo 2018.

I debiti verso enti pubblici per oneri di urbanizzazioni sono relativi ad oneri di urbanizzazione, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione, dovuti a seguito del cambio di destinazione d'uso ottenuto per alcune porzioni immobiliari del complesso di via Darwin a Milano.

#### 40. Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e politiche di gestione dei rischi

##### *Classi di strumenti finanziari*

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e delle passività finanziarie richiesto dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie dello IAS 39.

##### Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2017</b>	Crediti e finanziamenti	Altre attività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2017	Note
Attività finanziarie non correnti	7.443	0	7.443	18 - 19
Crediti commerciali	532	0	532	18 - 19 - 22
Attività finanziarie correnti	16.556	0	16.556	23 - 24
Disponibilità liquide	10.783	0	10.783	25
<b>Totale</b>	<b>35.314</b>	<b>0</b>	<b>35.314</b>	

##### Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2017</b>	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2017	Note
Debiti verso banche MLT	53.218	53.218	28
Debiti verso leasing finanziari MLT	69	69	30
Debiti verso banche BT	50.481	50.481	35
Debiti verso leasing finanziari	46	46	30
Debiti verso fornitori	2.392	2.392	36
Debiti finanziari verso altri finanziatori	2.598	2.598	38
<b>Totale</b>	<b>108.804</b>	<b>108.804</b>	

##### Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2016</b>	Crediti e finanziamenti	Altre attività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2016	Note
Attività finanziarie non correnti	6.623	1.011	7.634	18 - 19
Crediti commerciali	1.156	0	1.156	19 - 22
Attività finanziarie correnti	21.009	0	21.009	23 - 24
Disponibilità liquide	1.938	0	1.938	25
<b>Totale</b>	<b>30.726</b>	<b>1.011</b>	<b>31.737</b>	

## Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2016	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2016	Note
Debiti verso banche MLT	356	356	28
Debiti verso leasing finanziari MLT	91	91	30
Debiti verso banche BT	106.245	106.245	35
Debiti verso leasing finanziari	33	33	30
Debiti verso fornitori	1.307	1.307	36
Debiti finanziari verso altri finanziatori	2.257	2.257	38
<b>Totale</b>	<b>110.289</b>	<b>110.289</b>	

## Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2017	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
Crediti e finanziamenti	514	0	0	0	514	12
Attività al costo ammortizzato	0	0	0	(1.011)	(1.011)	12
Passività al costo ammortizzato	(3.339)	0	0	0	(3.339)	12
<b>Totale</b>	<b>(2.825)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1.011)</b>	<b>(3.836)</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2016	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
Crediti e finanziamenti	492	0	0	0	492	12
Attività al costo ammortizzato	536	0	0	(959)	(423)	12
Passività al costo ammortizzato	(3.487)	0	0	0	(3.487)	12
<b>Totale</b>	<b>(2.459)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(959)</b>	<b>(3.418)</b>	

## Fair value di attività e passività finanziarie

Il fair value delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari approssima il valore nominale iscritto in bilancio.

Il fair value dei crediti e debiti verso banche, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

## Politiche di gestione dei rischi

La Società, nell'ambito della propria operatività, è esposta a rischi finanziari connessi a:

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

La Società svolge un'attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sulla sua operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sulla Società.

### **Rischio di liquidità**

Si rinvia a quanto ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione "Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare e il Gruppo sono esposti" nel paragrafo "Rischi di natura finanziaria – Rischio di liquidità".

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "Worst case scenario", e con valori undiscounted le obbligazioni finanziarie della società, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Classi - 2017</b>	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno (*)	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	<b>Totale flussi di cassa</b>	Note
Debiti verso banche	103.699	1	55.711	39.108	17.660	<b>112.480</b>	28 - 35
Debiti verso leasing finanziari	115	0	38	99	0	<b>137</b>	30
Debiti verso altri finanziatori	2.598	0	2.598	0	0	<b>2.598</b>	38
Debiti verso fornitori	2.392	0	2.392	0	0	<b>2.392</b>	36
<b>Totale</b>	<b>108.804</b>	<b>1</b>	<b>60.739</b>	<b>39.207</b>	<b>17.660</b>	<b>117.607</b>	

(\*) I debiti verso banche entro 1 anno includono i debiti ipotecari a titolo di capitale e interesse a valere sul complesso di via Darwin per 44.102 migliaia di euro, inclusivi di 837 migliaia di euro in scadenza il 31 dicembre 2017 il cui pagamento è stato posticipato, nonché le residue rate in scadenza il 31 dicembre 2017 pari a 4.661 migliaia di euro il cui pagamento è stato posticipato di concerto con il sistema bancario; i predetti importi risultano tutti rimborsati a seguito del perfezionamento della cessione dell'immobile avvenuto il 28 marzo 2018.

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Classi - 2016</b>	Valore contabile	a revoca (*)	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	<b>Totale flussi di cassa</b>	Note
Debiti verso banche	106.601	105.795	1.466	3.850	998	<b>112.109</b>	28 - 35
Debiti verso leasing finanziari	124	0	38	104	0	<b>142</b>	30
Debiti verso altri finanziatori	2.257	0	2.257	0	0	<b>2.257</b>	38
Debiti verso fornitori	1.307	0	1.307	0	0	<b>1.307</b>	36
<b>Totale</b>	<b>110.289</b>	<b>105.795</b>	<b>5.068</b>	<b>3.954</b>	<b>998</b>	<b>115.815</b>	

(\*) I debiti verso banche a revoca si riferiscono per 4.390 migliaia di euro alle posizioni debitorie scadute e per 101.405 migliaia di euro alle posizioni debitorie potenzialmente richiedibili dagli istituti di credito.

### **Analisi delle passività per scadenza**

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2017 e al 31 dicembre 2016.

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2017</b>	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno (*)	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	103.699	1	53.661	33.385	16.652	28 - 35
Debiti verso leasing finanziari	115	0	46	69	0	30
Debiti verso altri finanziatori	2.598	0	2.598	0	0	38
Debiti verso fornitori	2.392	0	2.392	0	0	36
<b>Totale</b>	<b>108.804</b>	<b>1</b>	<b>58.697</b>	<b>33.454</b>	<b>16.652</b>	

(\*) I debiti verso banche entro 1 anno includono i debiti ipotecari a titolo di capitale e interesse a valere sul complesso di via Darwin per 44.102 migliaia di euro, inclusivi di 837 migliaia di euro in scadenza il 31 dicembre 2017 il cui pagamento è stato posticipato, nonché le residue rate in scadenza il 31 dicembre 2017 pari a 4.661 migliaia di euro il cui pagamento è stato posticipato di concerto con il sistema bancario; i predetti importi risultano tutti rimborsati a seguito del perfezionamento della cessione dell'immobile avvenuto il 28 marzo 2018.

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2016</b>	Valore contabile	a revoca (*)	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	106.601	105.795	450	356	0	27 - 34
Debiti verso leasing finanziari	124	0	33	91	0	29
Debiti verso altri finanziatori	2.257	0	2.257	0	0	37
Debiti verso fornitori	1.307	0	1.307	0	0	35
<b>Totale</b>	<b>110.289</b>	<b>105.795</b>	<b>4.047</b>	<b>447</b>	<b>-</b>	

(\*) I debiti verso banche a revoca si riferiscono per 4.390 migliaia di euro alle posizioni debitorie scadute e per 101.405 migliaia di euro alle posizioni debitorie potenzialmente richiedibili dagli istituti di credito.

### **Rischio di tasso di interesse**

La Società è esposta al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

### **Sensitivity Analysis**

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitivity alla data di redazione del bilancio. E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.

Valori espressi in migliaia di euro

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio netto		Totale Patrimonio netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2017	(400)	400	0	0	(400)	400
2016	(392)	392	0	0	(392)	392

### **Rischio di credito**

Il rischio di credito della Società è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per cessioni di immobili o partecipazioni e prestazioni di servizi. Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2017 ed al 31 dicembre 2016.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2017	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
		<i>Crediti</i>			
Crediti commerciali	440	90	236	326	102
Crediti commerciali a M/L T	92	0	0	0	363
<b>Totale</b>	<b>532</b>	<b>90</b>	<b>236</b>	<b>326</b>	<b>465</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	7.443				
Attività finanziarie correnti	16.556				
Disponibilità liquide	10.783				
<b>Totale</b>	<b>35.314</b>				

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2016	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
		<i>Crediti</i>			
Crediti commerciali	786	280	35	315	120
Crediti commerciali a M/L T	370	0	0	0	363
<b>Totale</b>	<b>1.156</b>	<b>280</b>	<b>35</b>	<b>315</b>	<b>483</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	7.634				
Attività finanziarie correnti	21.009				
Disponibilità liquide	1.938				
<b>Totale</b>	<b>31.737</b>				

## 41. Garanzie prestate ed altri impegni

### Garanzie prestate

#### Fideiussioni personali a favore di imprese controllate e collegate

Le fideiussioni rilasciate nell'interesse di imprese controllate e collegate sono le seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Coobbligazione per polizze fideiussorie rilasciate nell'interesse di Milanofiori 2000 a favore del Comune di Assago in relazione agli oneri derivanti dalla convenzione annessa al Piano particolareggiato	27.799	28.676
Fideiussione rilasciata a favore di Banca Nazionale del Lavoro a controgaranzia, pro quota, sull'affidamento di firma per l'eventuale integrazione di prezzo sull'acquisto di Istedin nell'interesse di Lenta Ginestra	14.000	14.000
Garanzia subordinata rilasciata a favore di Banca Nazionale del Lavoro per il puntuale e preciso adempimento di Lenta Ginestra al pagamento del debito residuo post accollo liberatorio come previsto dalla Convenzione bancaria	11.500	11.500
Fideiussioni concesse a favore di Mediocredito Italiano spa, Unicredit Leasing spa, Sardaleasing spa e Credito Valtellinese soc. cooperativa, per finanziamento concesso alla controllata Milanofiori 2000 (retrolocazione)	0	1.400
<b>TOTALE</b>	<b>53.299</b>	<b>55.576</b>



## **Impegni e altre fideiussioni**

Gli altri impegni ammontano a 18.604 migliaia di euro (20.846 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono composti da:

- per 7.554 migliaia di euro da fideiussioni rilasciate nei confronti dell'Agenzia delle Entrate per l'utilizzo in compensazione del credito IVA di Gruppo;
- per 2.150 migliaia di euro da impegni, in fase di ridefinizione, alla sottoscrizione di quote di seconda emissione del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare;
- per 400 migliaia di euro da fideiussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere;
- per complessivi 8.500 migliaia di euro come impegno preso a favore della controllata Milano-fiori Energia per il finanziamento concessole.

## 42. Rapporti con parti correlate

La Società intrattiene rapporti con società controllanti, controllate, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Si veda anche quanto riportato nella Relazione sulla gestione. Ai sensi della Delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul conto economico e sul rendiconto finanziario della società per gli esercizi 2017 e 2016 sono riportati di seguito:

### Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro						Incidenza % sulla voce di bilancio
	31 dic. 2017	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
<b>CONTO ECONOMICO</b>							
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.361	40	201	15	30	286	4%
Altri ricavi e proventi	483	0	57	0	51	108	22%
Variazioni delle rimanenze	(116)	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(2.674)	(101)	(164)	0	(691)	(956)	36%
Costi per godimento beni di terzi	(357)	(51)	0	0	(273)	(324)	91%
Costi per il personale	(1.505)	0	0	0	(475)	(475)	32%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.838)	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(736)	0	0	0	(2)	(2)	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(382)</b>	<b>(112)</b>	<b>94</b>	<b>15</b>	<b>(1.360)</b>	<b>(1.363)</b>	<b>357%</b>
Ripristini (svalutazioni) di partecipazioni nette	(3.390)	0	(1.832)	(1.558)	0	(3.390)	100%
Proventi finanziari	514	336	50	47	0	433	84%
Oneri finanziari	(4.350)	0	(6)	0	(1.011)	(1.017)	23%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(7.608)</b>	<b>224</b>	<b>(1.694)</b>	<b>(1.496)</b>	<b>(2.371)</b>	<b>(5.337)</b>	<b>70%</b>
Imposte dell'esercizio	2.419	0	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(5.189)</b>	<b>224</b>	<b>(1.694)</b>	<b>(1.496)</b>	<b>(2.371)</b>	<b>(5.337)</b>	<b>103%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(5.189)</b>	<b>224</b>	<b>(1.694)</b>	<b>(1.496)</b>	<b>(2.371)</b>	<b>(5.337)</b>	<b>103%</b>

Valori espressi in migliaia di euro

di cui parti correlate

	31 dic. 2016	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>							
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.581	38	201	15	30	284	5%
Altri ricavi e proventi	1.358	0	57	0	0	57	4%
- di cui non ricorrenti	400	0	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(135)	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(2.030)	(103)	(141)	0	(685)	(929)	46%
Costi per godimento beni di terzi	(343)	(52)	0	0	(265)	(317)	92%
Costi per il personale	(1.612)	0	0	0	(553)	(553)	34%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.914)	0	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	11	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(757)	0	(50)	0	(5)	(55)	7%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>159</b>	<b>(117)</b>	<b>67</b>	<b>15</b>	<b>(1.478)</b>	<b>(1.513)</b>	<b>-952%</b>
Ripristini (svalutazioni) di partecipazioni nette	(4.331)	0	(3.905)	(426)	0	(4.331)	100%
Dividendi e altri proventi da partecipazioni	3.000	0	3.000	0	0	3.000	100%
Proventi finanziari	1.028	332	45	47	536	960	93%
Oneri finanziari	(4.445)	0	(5)	0	(959)	(964)	22%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(4.589)</b>	<b>215</b>	<b>(798)</b>	<b>(364)</b>	<b>(1.901)</b>	<b>(2.848)</b>	<b>62%</b>
Imposte dell'esercizio	138	0	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(4.451)</b>	<b>215</b>	<b>(798)</b>	<b>(364)</b>	<b>(1.901)</b>	<b>(2.848)</b>	<b>64%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(4.451)</b>	<b>215</b>	<b>(798)</b>	<b>(364)</b>	<b>(1.901)</b>	<b>(2.848)</b>	<b>64%</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro

di cui parti correlate

	31 dic. 2017	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA'</b>							
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>							
Immobilii, impianti, macchinari e altri beni	133	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	8.329	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	17	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	125.612	0	79.511	46.101	0	125.612	100%
Crediti verso società correlate	7.516	0	1.130	6.310	76	7.516	100%
Altri crediti e altre attività finanziarie non correnti	19	0	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	2.405	0	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>144.031</b>	<b>0</b>	<b>80.641</b>	<b>52.411</b>	<b>76</b>	<b>133.128</b>	<b>92%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>							
Rimanenze	6.652	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	440	0	0	0	0	0	0%
Altri crediti verso società correlate	16.536	8.044	8.370	51	71	16.536	100%
Altri crediti ed attività correnti	325	11	87	0	0	98	30%
Disponibilità liquide	10.783	0	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>34.736</b>	<b>8.055</b>	<b>8.457</b>	<b>51</b>	<b>71</b>	<b>16.634</b>	<b>48%</b>
<b>Attività non correnti detenute per la vendita</b>	<b>58.417</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>237.184</b>	<b>8.055</b>	<b>89.098</b>	<b>52.462</b>	<b>147</b>	<b>149.762</b>	<b>63%</b>

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2016	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	di cui parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA'</b>								
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>								
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	161	0	0	0	0	0		0%
Investimenti immobiliari	65.372	0	0	0	0	0		0%
Attività immateriali	17	0	0	0	0	0		0%
Partecipazioni	126.776	0	80.344	46.432	0	126.776		100%
Crediti verso società correlate	6.613	0	1.083	5.530	0	6.613		100%
Altri crediti e altre attività finanziarie non correnti	1.391	0	0	0	1.011	1.011		73%
<b>Totale</b>	<b>200.330</b>	<b>0</b>	<b>81.427</b>	<b>51.962</b>	<b>1.011</b>	<b>134.400</b>		<b>67%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>								
Rimanenze	6.768	0	0	0	0	0		0%
Crediti commerciali	786	0	0	0	0	0		0%
Altri crediti verso società correlate	20.988	7.869	13.028	46	45	20.988		100%
Altri crediti ed attività correnti	215	11	87	0	0	98		46%
Disponibilità liquide	1.938	0	0	0	0	0		0%
<b>Totale</b>	<b>30.695</b>	<b>7.880</b>	<b>13.115</b>	<b>46</b>	<b>45</b>	<b>21.086</b>		<b>69%</b>
<b>Attività non correnti detenute per la vendita</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0%</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>231.025</b>	<b>7.880</b>	<b>94.542</b>	<b>52.008</b>	<b>1.056</b>	<b>155.486</b>		<b>67%</b>

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PASSIVITA'</b>							
<b>PATRIMONIO NETTO</b>							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Riserve	148	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	(1.636)	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	80	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.189)	0	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>107.918</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>							
Debiti verso banche	53.218	0	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing	69	0	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	1.859	0	0	1.250	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	889	0	0	0	256	256	29%
Passività per imposte differite	2.067	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	437	0	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>58.539</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.250</b>	<b>256</b>	<b>256</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>							
Debiti verso banche	50.481	0	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing	46	0	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	2.392	0	0	0	0	0	0%
Debiti tributari	1.378	0	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	2.598	5	1.289	650	654	2.598	100%
Altri debiti e passività correnti	12.857	0	0	0	957	957	7%
<b>Totale</b>	<b>69.752</b>	<b>5</b>	<b>1.289</b>	<b>650</b>	<b>1.611</b>	<b>3.555</b>	<b>5%</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	975	0	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>129.266</b>	<b>5</b>	<b>1.289</b>	<b>1.900</b>	<b>1.867</b>	<b>3.811</b>	<b>3%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>237.184</b>	<b>5</b>	<b>1.289</b>	<b>1.900</b>	<b>1.867</b>	<b>3.811</b>	<b>2%</b>

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2016	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PASSIVITA'</b>							
<b>PATRIMONIO NETTO</b>							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Riserve	148	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	2.815	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	77	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(4.451)	0	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>113.104</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>							
Debiti verso banche	356	0	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing	91	0	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	592	0	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	828	0	0	0	244	244	29%
Passività per imposte differite	2.042	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	949	0	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>4.858</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>244</b>	<b>244</b>	<b>5%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>							
Debiti verso banche	106.245	0	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing	33	0	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	1.307	0	0	0	0	0	0%
Debiti tributari	1.318	0	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	2.257	238	846	650	523	2.257	100%
Altri debiti e passività correnti	1.903	0	0	0	631	631	33%
<b>Totale</b>	<b>113.063</b>	<b>238</b>	<b>846</b>	<b>650</b>	<b>1.154</b>	<b>2.888</b>	<b>3%</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>117.921</b>	<b>238</b>	<b>846</b>	<b>650</b>	<b>1.398</b>	<b>3.132</b>	<b>3%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>231.025</b>	<b>238</b>	<b>846</b>	<b>650</b>	<b>1.398</b>	<b>3.132</b>	<b>1%</b>

Valori espressi in migliaia di euro

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>	31 dic. 2017	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2016	di cui parti correlate	Incidenza %
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>	4.651	1.962	42%	2.367	2.534	107%
<i>- di cui non ricorrente</i>	0			400		
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>	7.398	(1.815)	-25%	2.822	1.276	45%
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>	(3.204)	178	-6%	(4.920)	360	-7%

#### **43. Compensi ad amministratori, sindaci ed ai dirigenti con responsabilità strategiche**

I compensi spettanti agli Amministratori e ai Sindaci della società per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della Delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

	<b>31 dic. 2017</b>	<b>31 dic. 2016</b>
Amministratori (*)	757	751
Sindaci	50	50
<b>Totale compensi</b>	<b>807</b>	<b>801</b>

(\*) *Comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigenti con responsabilità strategiche.*

Nell'esercizio 2017 gli ulteriori compensi spettanti ai dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa ossia a coloro che hanno avuto il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività di Brioschi Sviluppo Immobiliare e che non hanno ruoli di amministrazione all'interno della Società, ammontano a 245 migliaia di euro.

#### **44. Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali**

Ai sensi della comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, si precisa che nel corso del 2015 la Società non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla comunicazione stessa.

#### **45. Passività potenziali e principali contenziosi in essere**

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

#### **46. Eventi successivi**

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Matteo Cabassi

# Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

## Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti CONSOB

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti CONSOB, evidenzia corrispettivi di competenza dell'esercizio 2017 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione.

Valori espressi in migliaia di euro

Soggetto che ha erogato il servizio	Note	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2017
<b>Revisione contabile e servizi di attestazione</b>		
PricewaterhouseCoopers S.p.A.	[1]	82
<b>Altri servizi</b>		
		0
<b>Totale</b>		<b>82</b>

[1] Ricomprendono i compensi relativi alla sottoscrizione dei modelli Unico e 770.

## Attestazione del Bilancio d'esercizio ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98

1. I sottoscritti Matteo Cabassi, Amministratore Delegato, e Alessandro Ticozzi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione,

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2017.

2. Si attesta, inoltre, che

2.1. il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017:


- è redatto in conformità ai principi contabili internazionali riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
- corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente;

2.2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui è esposto.

Milano, 22 marzo 2018



Matteo Cabassi  
(Amministratore Delegato)



Alessandro Ticozzi  
(Dirigente preposto alla redazione dei  
documenti contabili societari)





***Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA***

***Relazione della società di revisione indipendente***

*ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo  
10 del Regolamento (UE) n° 537/2014*

***Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017***

Agli azionisti della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA

---

## **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

---

### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA (la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05.

### **Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### **Aspetti chiave della revisione contabile**

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

---

### **PricewaterhouseCoopers SpA**

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wulherer 23 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311

---

## **Aspetti chiave**

### **Continuità aziendale**

*Paragrafo “Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e il Gruppo sono esposti” della relazione sulla gestione e nota 29 “Posizione finanziaria netta”, nota 36 “Debiti commerciali” e nota 37 “Debiti tributari” delle Note Esplicative.*

Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA (“Società”) si è trovata negli anni in una situazione di tensione finanziaria, anche in conseguenza della crisi del settore immobiliare dei passati esercizi.

Nel 2017, a seguito del differimento della cessione del complesso immobiliare di Via Darwin (il cui perfezionamento era originariamente previsto entro la fine del 2017 e poi avvenuto a marzo 2018), è stato posticipato, in accordo con il sistema bancario, il rimborso di alcune rate dei finanziamenti in scadenza a dicembre 2017; detti rimborsi sono previsti dalla convenzione siglata, con procedura ex articolo 67 della Legge Fallimentare, in precedenti esercizi con gli istituti finanziari da Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA ed alcune società controllate.

L’indebitamento finanziario netto della Società al 31 dicembre 2017 ammonta a Euro 86 milioni. Al 31 dicembre 2017 la Società presenta posizioni scadute di natura commerciale e tributaria pari ad Euro 2,3 milioni.

Data la rilevanza degli elementi di incertezza insiti nei piani e nelle assunzioni alla base delle previsioni aziendali nonché l’importanza di un’adeguata informativa in bilancio resa da parte degli amministratori, la comprensione e l’analisi delle valutazioni degli amministratori inerenti la continuità aziendale hanno rappresentato un aspetto chiave del processo di revisione.

In tal senso le assunzioni alla base dei piani aziendali nonché le valutazioni in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale, anche con riferimento all’informativa

---

## **Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave**

Nell’ambito del processo di revisione abbiamo svolto le procedure previste al fine di comprendere la valutazione effettuata dagli amministratori, acquisire ed esaminare i relativi elementi probativi disponibili in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale utilizzato dagli amministratori per la redazione del bilancio nell’orizzonte temporale considerato dagli stessi amministratori.

Abbiamo ottenuto i piani previsionali e analizzato i dati e le assunzioni alla base delle valutazioni effettuate dagli amministratori anche con specifiche discussioni ed approfondimenti critici, nonché analizzato i documenti relativi alle cessioni immobiliari previste, la cui realizzazione rappresenta un’assunzione rilevante dei piani previsionali. In particolare, abbiamo verificato la documentazione inerente la cessione del complesso immobiliare di via Darwin realizzatasi il 20 marzo 2018.

Abbiamo acquisito elementi probativi circa le richieste e i rapporti in essere con il sistema bancario in particolare acquisendo ed analizzando la documentazione inerente la convenzione bancaria, le clausole dei contratti di finanziamento, la documentazione relativa ad altre passività finanziarie, alle posizioni debitorie scadute, alla situazione degli affidamenti ed al rispetto di parametri finanziari previsti, anche attraverso l’ottenimento di dati ed informazioni direttamente dagli istituti di credito.

Abbiamo esaminato criticamente l’informativa resa dagli amministratori, la corrispondenza ed adeguatezza rispetto agli elementi da essi considerati nella valutazione della continuità aziendale ed a quelli da noi acquisiti.

---

di bilancio, sono monitorate dagli amministratori.

In data 20 marzo 2018, la cessione del complesso immobiliare di Via Darwin, realizzata a fronte di un corrispettivo pari a Euro 98,8 milioni, ha consentito il rimborso delle rate posticipate per Euro 5,5 milioni e l'estinzione di mutui ipotecari per complessivi Euro 43,3 milioni (in linea capitale).

---

### **Valutazione del patrimonio immobiliare e partecipazioni**

*Paragrafo “Perdita di valore di attività”, nota 14 “Immobili, impianti, macchinari e altri beni”, nota 15 “Investimenti immobiliari”, nota 17 “Partecipazioni” e nota 26 “Attività non correnti detenute per la vendita” delle Note Esplicative.*

Il patrimonio immobiliare della Società al 31 dicembre 2017, valutato al costo, è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare, detenuti direttamente o per il tramite di partecipazioni in imprese controllate, joint venture e società collegate. Il patrimonio immobiliare e le partecipazioni ammontano rispettivamente ad Euro 72,2 milioni e ad Euro 125,6 milioni al 31 dicembre 2017.

In considerazione della rilevanza del patrimonio immobiliare, tenuto conto della contrazione del mercato registrata negli anni passati, nonché degli specifici obblighi di informativa previsti dalla raccomandazione Consob n° 9017965 del 26 febbraio 2009 relativamente al valore equo (Fair Value) del patrimonio immobiliare e ai suoi criteri di valutazione, la determinazione del valore recuperabile del patrimonio immobiliare ha rappresentato un aspetto rilevante nel processo di revisione in virtù della significatività dei saldi e della natura stessa del processo valutativo, che si basa anche su elementi di stima e dati previsionali.

La Società procede, almeno annualmente, alla stima del valore equo dei beni immobiliari sia ai fini delle analisi di *impairment*, oggetto di

Con riferimento al procedimento di valutazione del patrimonio immobiliare, abbiamo primariamente esaminato e valutato le procedure interne della Società alla base del processo in oggetto e compreso ed analizzato i flussi informativi tra la Società e gli esperti esterni. Abbiamo in tal senso effettuato colloqui di approfondimento critico con il personale della Società coinvolto nel processo di valutazione ed analizzato la documentazione predisposta.

Abbiamo effettuato considerazioni in merito all'indipendenza, alla competenza, alla capacità e all'obiettività degli esperti terzi incaricati dalla Società, anche tramite discussione critica con gli stessi. Abbiamo inoltre analizzato i termini degli accordi contrattuali.

Abbiamo quindi selezionato un campione di valutazioni immobiliari. Nella determinazione del campione di proprietà immobiliari e partecipazioni delle quali analizzare le relative valutazioni, abbiamo tenuto conto di elementi quantitativi (significatività del valore) che qualitativi (rischiosità, complessità).

Abbiamo quindi effettuato incontri e discusso criticamente sia con il personale della Società che con gli esperti terzi incaricati dalla Società, al fine di comprendere i criteri e le metodologie di valutazione adottati, nonché esaminato criticamente metodi ed assunzioni

specifica valutazione ed approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione, che per gli obblighi informativi precedentemente richiamati. Il processo di stima del valore equo prevede anche l'utilizzo di perizie valutative predisposte da esperti terzi. I metodi utilizzati includono alcuni elementi di stima tra i quali i più significativi sono quelli relativi ai tassi di attualizzazione e di capitalizzazione, ai tassi di crescita degli affitti e dei prezzi di cessione degli immobili. In relazione ai progetti di sviluppo immobiliare, altre assunzioni tra cui i costi di sviluppo, i premi al rischio e specifiche situazioni, anche regolatorie, delle aree oggetto di valutazione sono elementi rilevanti di stima considerati nelle valutazioni.

In relazione alle Partecipazioni, tenuto conto della natura delle stesse (principalmente immobiliare), le valutazioni di *impairment* sono sviluppate sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare eventuali plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti anch'essi da perizie immobiliari.

applicate. Con il supporto di esperti appartenenti alla rete PwC, abbiamo quindi effettuato un'analisi comparativa con valutazioni precedenti, considerato le assunzioni adottate sulla base di dati esterni disponibili di mercato e delle prassi valutative ed effettuato analisi di sensitività, comparabilità e coerenza rispetto anche a transazioni avvenute e/o in essere, analizzando in tal caso la relativa documentazione di supporto. Per le aree per le quali è previsto uno sviluppo, abbiamo ottenuto sia dagli esperti che dal personale della Società elementi documentali ed informazioni anche in merito ai piani di governo del territorio nonché all'eventuale presenza di contenziosi con gli enti territoriali.

### ***Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio***

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### ***Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio***

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

### ***Altre informazioni comunicate ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) 537/2014***

L'assemblea degli azionisti della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA ci ha conferito in data 29 aprile 2014 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2014 al 31 dicembre 2022.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'articolo 11 del citato Regolamento.

---

### ***Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari***

---

#### ***Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs n° 39/10 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs n° 58/98***

Gli amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA al 31 dicembre 2017, inclusa la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs n° 58/98, con il bilancio d'esercizio della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA al 31 dicembre 2017 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA al 31 dicembre 2017 e sono redatte in conformità alle norme di legge.



Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs n° 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 6 aprile 2018

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Toselli', with a long horizontal flourish extending to the right.

Giovanni Andrea Toselli  
(Revisore legale)



**BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE SpA**

**Sede sociale: Milano, via G.B. Piranesi n. 10**

**Capitale sociale: Euro 114.514.674 int. versato**

**Registro delle Imprese di Milano : n. 00720900158**

**Codice fiscale n. 00720900158**

---

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**

**ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI**

**AI SENSI DELL'ART. 153 DEL D. LGS. 24/02/1998 N. 58 E**

**DELL'ART. 2429, COMMA 3, DEL CODICE CIVILE**

---

All'Assemblea degli Azionisti della società Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.

Il Collegio Sindacale, nella sua attuale composizione, è stato nominato dall'Assemblea degli azionisti del 29 aprile 2015 e scade con l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 e fino alla data odierna abbiamo svolto l'attività a noi demandata dall'art. 149 del d. lgs. 58/1998, secondo le raccomandazioni e comunicazioni impartite dalla CONSOB con comunicazione del 6 aprile 2001 n. DEM/1025564, modificata e integrata con comunicazione del 4 aprile 2003 DEM/3021582 e comunicazione del 7 aprile 2006 DEM/6031329, e abbiamo vigilato:

- a) sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo;
- b) sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- c) sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società per gli aspetti di competenza, sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- d) sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario;

- e) sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del d. lgs. 58/1998;
- f) sulla coerenza ed adeguatezza delle procedure utilizzate, i test di impairment effettuati in vista dell'approvazione della Relazione finanziaria annuale 2017, constatando il rispetto delle raccomandazioni Consob anche in termini procedurali;
- g) sull'osservanza delle norme di Legge inerenti la formazione del bilancio, del bilancio consolidato e della relazione sulla gestione ad essi relativa, mediante verifiche dirette, informazioni assunte dagli Amministratori, dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili, nonché specifiche notizie comunicate dai Revisori.

Di tale attività diamo conto con la presente relazione.

#### **1. RISULTATO DELL'ESERCIZIO SOCIALE**

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 che viene sottoposto all'approvazione dell'Assemblea presenta una perdita d'esercizio di Euro 5.189.394.

#### **2. L'ATTIVITÀ DEL COLLEGIO SINDACALE**

Avendo riguardo alle modalità con cui si è svolta l'attività istituzionale di nostra competenza e tenendo conto anche delle indicazioni fornite dalle comunicazioni CONSOB aventi ad oggetto il contenuto delle relazioni dei collegi sindacali delle società con azioni quotate in borsa alle Assemblee degli Azionisti, formuliamo le seguenti considerazioni.

##### ***2.1 Considerazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge e allo statuto sociale***

Le informazioni acquisite sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale poste in essere dalla Società ci hanno consentito di accertarne la conformità alla legge e allo statuto sociale e la rispondenza all'interesse sociale; riteniamo che tali operazioni, esaurientemente descritte nella Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi, non presentino specifiche osservazioni da parte del Collegio Sindacale.

##### ***2.2 Indicazione di eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate***

Non ci risultano eseguite operazioni di natura atipica o inusuale né con terzi, né infragruppo, né con parti correlate.

Abbiamo acquisito adeguate informazioni sulle operazioni infragruppo e con parti correlate. Tali operazioni sono adeguatamente descritte nella Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare e nelle Note esplicative del Bilancio consolidato e del Bilancio d'esercizio nel rispetto delle disposizioni di legge. Da parte nostra, diamo atto della loro conformità alla legge e allo statuto sociale, della loro rispondenza al reciproco interesse, nonché dell'assenza di situazioni che comportino ulteriori considerazioni e commenti da parte nostra.

***2.3 Adeguatezza delle informazioni rese, nella relazione sulla gestione degli Amministratori, in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo e con parti correlate***

Non sono state poste in essere operazioni atipiche e/o inusuali.

Le operazioni infragruppo e con parti correlate sono adeguatamente descritte dagli Amministratori.

***2.4 Osservazioni e proposte sui rilievi e sui richiami d'informativa contenuti nella relazione della Società di revisione***

In data odierna la Società di revisione, ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n. 537/2014, ha rilasciato la relazione di revisione sul bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 e sul bilancio consolidato.

Il testo della relazione di revisione è stato rivisto a seguito delle modifiche apportate dalla riforma della revisione legale recepita nel nostro ordinamento attraverso il D. Lgs. 135/2016, che modifica le disposizioni contenute nel D. Lgs 39/2010. Questa nuova relazione è stata modificata nella forma e nel contenuto, sia per quanto riguarda le attestazioni, sia per quanto riguarda le informazioni.

A tale riguardo osserviamo che esse concludono senza rilievi.

Si evidenzia che le relazioni non contengono richiami di informativa.

I Revisori hanno identificato quali aspetti chiave della revisione contabile i seguenti:

- continuità aziendale
- valutazione del patrimonio immobiliare e partecipazioni.

I Revisori hanno dettagliatamente esposto al Collegio gli approfondimenti specifici svolti su tali temi e le relative conclusioni, sulle quali non hanno ritenuto di esprimere un giudizio separato, non sussistendone i presupposti.

La Società di revisione legale ci ha inoltre riferito in merito al lavoro di revisione svolto e all'assenza di limitazioni nelle verifiche effettuate.

***2.5 Indicazione dell'eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 c.c., delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti***

Diamo atto che nel corso dell'esercizio non sono state presentate al Collegio Sindacale denunce ex art. 2408 del Codice Civile.

***2.6 Indicazione dell'eventuale presentazione di esposti, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti***

Diamo atto che nel corso dell'esercizio non sono stati presentati esposti da parte di terzi.

Nel corso dell'attività svolta non sono emerse omissioni, irregolarità, né fatti censurabili o comunque significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

***2.7 Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla Società di revisione e dei relativi costi***

In base alle informazioni a noi note, gli incarichi conferiti alla Società di Revisione si riferiscono all'attività di revisione legale svolta ai sensi degli artt. 14 e 16 del d. lgs. 39/2010, nonché all'attività prodromica alla sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali e non risultano ulteriori conferimenti di incarichi.

***2.8 Indicazione dell'eventuale conferimento di incarichi a soggetti legati alla Società incaricata della revisione da rapporti continuativi e dei relativi costi***

Non ci risultano incarichi di cui all'art. 17, comma 3, del d. lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, conferiti alla Società di revisione legale, alle entità appartenenti alla rete della medesima,

rf  
Q

ai soci, agli amministratori, ai componenti degli organi di controllo e ai dipendenti della Società di revisione stessa.

Tenuto conto della conferma annuale di indipendenza rilasciata dalla Società di revisione legale a norma dell'art. 17 del d. lgs. 39/2010 e degli incarichi conferiti alla Società di revisione legale dalla società Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e dalle società del Gruppo, preso atto che non sono stati conferiti incarichi non consentiti dall'art. 17 del d. lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, riteniamo che non esistano aspetti di criticità in materia di indipendenza della PricewaterhouseCoopers S.p.A.

#### ***2.9 Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio.***

Nel corso dell'esercizio non sono stati richiesti pareri al Collegio Sindacale ai sensi di legge, non ricorrendone i presupposti.

A norma dell'art. 4 del Regolamento adottato dalla CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 abbiamo vigilato sulla conformità delle procedure adottate in materia di operazioni con parti correlate ai principi dettati nel predetto Regolamento e sulla loro osservanza.

#### ***2.10 Frequenza e numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale***

Il Collegio ha partecipato nel corso dell'esercizio 2017 a tutte le sette riunioni del Consiglio di Amministrazione, ottenendo, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2381, quinto comma, c.c. e dallo statuto, tempestive e idonee informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e dalle sue controllate. In particolare, l'*iter* decisionale del Consiglio di Amministrazione ci è apparso correttamente ispirato al rispetto del fondamentale principio dell'agire informato. Possiamo attestare che non sono state assunte delibere significative senza preventiva idonea informazione agli amministratori e ai sindaci.

Il Collegio Sindacale ha altresì partecipato all'assemblea tenutasi nel corso dell'esercizio.

Nel corso dell'esercizio 2017 si sono tenute dieci riunioni del Collegio Sindacale.

Il Collegio Sindacale ha inoltre effettuato periodici scambi di informazioni partecipando alle riunioni dei Comitati istituiti ai sensi del TUF e specificamente ha partecipato a 6 riunioni del Comitato Controllo e Rischi.

Tramite la partecipazione alle riunioni dell'Assemblea e del Consiglio di Amministrazione abbiamo vigilato sul rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari, che disciplinano il funzionamento degli Organi della Società nonché sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. Abbiamo verificato che le delibere fossero adeguatamente supportate da processi di analisi e verifica, riguardanti la congruità economico-finanziaria delle operazioni e la loro rispondenza all'interesse della Società.

Diamo atto che il Consiglio di Amministrazione riceve adeguate informazioni dall'Amministratore Delegato e dal Comitato Controllo e Rischi, vigila sul generale andamento della gestione, verificando periodicamente i risultati conseguiti, esamina e approva le operazioni aventi un significativo rilievo.

#### ***2.11 Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione***

Il Collegio Sindacale non ha osservazioni da svolgere sul rispetto dei principi di corretta amministrazione che appaiono essere stati costantemente osservati.

Inoltre, nell'ambito dei contatti avuti con gli organi di controllo delle principali società del Gruppo e nell'ambito dell'incontro tenutosi prima della chiusura dell'esercizio, non sono emersi eventi meritevoli di segnalazione.

#### ***2.12 Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa***

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite un'adeguata raccolta di informazioni direttamente dai responsabili delle diverse funzioni aziendali e dai rappresentanti della Società di revisione

legale in occasione degli incontri programmati ai fini del reciproco scambio di dati e di informazioni rilevanti.

Possiamo attestare che il sistema attuale di governo societario adottato dalla Società, nonché la struttura degli assetti proprietari, sono rappresentati nella Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi.

***2.13 Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e in particolare sull'attività svolta dai preposti al controllo interno. Evidenziazione di eventuali azioni correttive intraprese e/o da intraprendere***

La Società, in linea con la normativa di legge e di Vigilanza, si è dotata di un sistema dei controlli interni idoneo a rilevare, misurare e verificare i rischi tipici dell'attività sociale.

Il sistema dei controlli interni è periodicamente soggetto a ricognizione e adeguamento in relazione all'evoluzione dell'operatività aziendale e al contesto di riferimento.

Riteniamo che tale sistema, per quanto implementabile, sia adeguato alle caratteristiche gestionali della Società e risponda ai requisiti di efficienza ed efficacia nel presidio dei rischi. A tale riguardo, il Collegio raccomanda l'opportunità di proseguire costantemente nel percorso di rafforzamento del sistema dei controlli interni al fine di mantenere e accrescere i presidi contro i rischi aziendali.

Diamo atto che la relazione annuale del soggetto preposto al controllo interno segnala che, sulla base delle attività svolte e dei controlli effettuati, non sono emerse criticità.

Diamo atto che sia nella relazione sull'attività effettuata nell'anno, sia negli incontri periodici con il Collegio Sindacale, l'Organismo di Vigilanza, istituito ai sensi del d. lgs. 231/2001, non ha segnalato di avere rilevato criticità significative ai fini dell'efficacia del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo.

***2.14 Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile e sulla affidabilità di questo a rappresentare correttamente i fatti di gestione***

Abbiamo valutato, per quanto di nostra competenza, l'affidabilità del sistema amministrativo e contabile a recepire e rappresentare correttamente i fatti di gestione sia mediante indagini dirette sui documenti aziendali sia tramite l'ottenimento di informazioni

dai responsabili delle diverse funzioni, i periodici incontri con la Società di revisione legale e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla stessa.

***2.15 Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF***

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate in riferimento al rispetto dell'art. 114, comma 2, del d. lgs. 58/1998 in tema di comunicazioni al pubblico.

***2.16 Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i Revisori ai sensi dell'art. 150, comma 3, del TUF.***

Non si rendono necessarie osservazioni in proposito.

Il Collegio ha svolto le attività di propria competenza parallelamente a quelle della Società di revisione, con la quale ha periodicamente e tempestivamente effettuato il prescritto scambio di informazioni.

***2.17 Indicazione dell'eventuale adesione della Società al codice di autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate***

Come precisato nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, la Società aderisce al Codice di autodisciplina avendo da tempo avviato un processo di adeguamento del proprio sistema di *corporate governance* secondo i principi e i criteri applicativi previsti dal predetto Codice. L'adesione al Codice di Autodisciplina è commisurata alle dimensioni della Società e alla diffusione del proprio azionariato.

A tale riguardo, peraltro, abbiamo verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri membri.

***2.18 Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta, nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa***



Diamo atto che la nostra attività di vigilanza si é svolta, nel corso dell'esercizio 2017, con carattere di normalità e che da essa non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione.

***2.19 Indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'Assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del TUF nelle materie di pertinenza del Collegio***

Oltre a quanto riportato al capo seguente, il Collegio non ritiene di dover formulare ulteriori proposte o osservazioni.

**3. OSSERVAZIONI E PROPOSTE IN ORDINE AL BILANCIO D'ESERCIZIO E ALLA SUA APPROVAZIONE**

Per quanto riguarda il bilancio di esercizio, preso atto che:

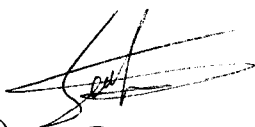
- l'Amministratore Delegato e il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari hanno rilasciato l'attestazione, ai sensi dell'art. 81 *ter* del Regolamento CONSOB n.11971/1999 e successive modifiche e integrazioni e dell'art. 154 bis del T.U.F. (d. lgs. 58/1998);
- la Società di revisione legale ha rilasciato le relazioni ai sensi degli artt. 14 e 16 del d. lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 sul Bilancio d'esercizio e sul Bilancio consolidato dalle quali risulta che gli stessi sono redatti con chiarezza e rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017;

il Collegio Sindacale non ha osservazioni o proposte da formulare ed esprime, sotto i profili di propria competenza, parere favorevole all'approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017 ed alla proposta del Consiglio di Amministrazione di portare a nuovo la perdita d'esercizio pari ad Euro 5.189.394.

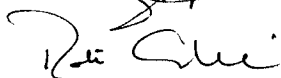
Milano, 6 aprile 2018

Il Collegio Sindacale

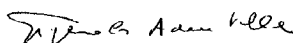
dott. Roberto Santagostino



dott. Roberto Castoldi



rag. Gigliola A. Villa





BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE

### Convocazione di assemblea ordinaria

I legittimati all'intervento e all'esercizio del diritto di voto di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. sono convocati in assemblea ordinaria per il giorno 27 aprile 2018 alle ore 11.00, presso la sede legale in Milano, via G.B. Piranesi n. 10 ed occorrendo, in seconda convocazione, per il giorno 30 aprile 2018, stessi luogo ed ora per discutere e deliberare sul seguente

#### Ordine del giorno

1. Bilancio al 31 dicembre 2017. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Politiche di remunerazione. Deliberazioni ai sensi dell'art.123-ter, comma 6, del Testo Unico della Finanza ("TUF").
3. Nomina dell'organo amministrativo previa determinazione del numero dei componenti, della durata in carica e del relativo compenso. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
4. Nomina del collegio sindacale ai sensi dello statuto sociale e attribuzione del relativo compenso. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Capitale sociale e diritti di voto. Il capitale sociale sottoscritto e versato di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. è pari a euro 114.514.674 diviso in n. 787.664.845 azioni ordinarie. Le azioni sono nominative ed ogni azione dà diritto ad un voto. Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. non detiene azioni proprie.

Integrazione dell'ordine del giorno dell'assemblea. Gli azionisti che, anche congiuntamente, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere, entro dieci giorni dalla pubblicazione del presente avviso, l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti, ovvero presentare proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno. Tale richiesta dovrà essere presentata, unitamente alla certificazione attestante la titolarità della partecipazione, mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (direzioni affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata [brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu](mailto:brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu). Entro dieci giorni dalla pubblicazione del presente avviso di convocazione, gli azionisti che richiedono l'integrazione dell'ordine del giorno o

BRIOSCHI  
SVILUPPO IMMOBILIARE SPA  
dal 1907

Sede legale:

Via G. B. Piranesi, 10 - 20137 Milano

Sede operativa:

Piazza della Conciliazione, 1 - 20123 Milano

Tel. +39 02 485616.1 / Fax +39 02 463260

[www.brioschi.it](http://www.brioschi.it) / [info@brioschi.it](mailto:info@brioschi.it)

Cap. soc. € 114.514.674 i.v.

R.E.A. Milano 10761

C.F., R.I. MI e P. I.V.A. 00720900158



presentano ulteriori proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno dovranno far pervenire al consiglio di amministrazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. una relazione sulle materie di cui essi chiedono la trattazione ovvero sulle proposte di deliberazione presentate. Dell'eventuale integrazione delle materie da trattare in assemblea sarà data notizia nella stessa modalità di pubblicazione del presente avviso di convocazione, almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'assemblea.

Diritto di porre domande prima dell'assemblea. Coloro ai quali spetta il diritto di voto possono porre domande sulle materie poste all'ordine del giorno anche prima dell'assemblea, mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata [brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu](mailto:brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu). Le domande devono pervenire a Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. in tempo utile per poter essere trattate in assemblea. Alle domande pervenute prima dell'assemblea sarà fornita risposta sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. <http://www.brioschi.it> nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2018*" ovvero, al più tardi, nel corso dell'assemblea stessa, con facoltà di fornire un'unica risposta alle domande aventi medesimo contenuto.

Legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto. Sono legittimati ad intervenire all'assemblea coloro che risulteranno titolari di diritto di voto al termine della giornata contabile del 18 aprile 2018 (record date) e per i quali sia pervenuta alla Società la relativa comunicazione effettuata dall'intermediario abilitato. Coloro che risulteranno titolari delle azioni solo successivamente al 18 aprile 2018 non avranno il diritto di partecipare e di votare in assemblea. La comunicazione dell'intermediario dovrà pervenire a Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. entro la fine del terzo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea in prima convocazione o, al più tardi, entro l'inizio dei lavori assembleari.

Rappresentanza in assemblea. I soggetti legittimati ad intervenire in assemblea possono farsi rappresentare mediante delega scritta ai sensi della normativa vigente utilizzando il modulo di delega disponibile presso la sede legale e sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. <http://www.brioschi.it> nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2018*" ovvero il modulo di delega rilasciato a richiesta dell'avente diritto dagli intermediari abilitati. La delega può essere fatta pervenire a Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata [brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu](mailto:brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu).

Documentazione relativa all'assemblea. La documentazione relativa all'assemblea, ivi comprese le relazioni illustrative del consiglio di amministrazione e le proposte di deliberazione sulle materie poste all'ordine del giorno, sarà depositata presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. e presso Borsa italiana S.p.A. e sarà pubblicata sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. <http://www.brioschi.it> nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2018*". Gli azionisti hanno facoltà di ottenere, a proprie spese, copia della documentazione depositata.

Nomina degli organi sociali. A norma di statuto la nomina del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale avverrà sulla base di liste di candidati depositate presso la sede della Società almeno 25 giorni



prima della data fissata per l'assemblea di prima convocazione, anche mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata [brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu](mailto:brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu). Possono presentare liste di candidati gli azionisti che da soli o unitamente ad altri, siano titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti almeno il 2,5% del capitale sociale. Ogni socio potrà presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista ed ogni candidato potrà presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Nel caso delle liste di candidati per la nomina del collegio sindacale, qualora alla data indicata sia stata presentata una sola lista, ovvero soltanto liste che risultino collegate tra loro ai sensi della normativa applicabile, potranno essere presentate ulteriori liste sino al terzo giorno successivo. In tal caso la quota minima di partecipazione necessaria è ridotta della metà.

Le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono includere candidati appartenenti ad entrambi i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato almeno un terzo (arrotondato per eccesso all'unità superiore) dei candidati.

Unitamente alla lista, entro i termini sopra indicati, dovranno essere depositati, presso la sede sociale, per i candidati alla carica di amministratore e di sindaco: un'informativa sulle caratteristiche personali e professionali del candidato; le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la propria candidatura ed attestano, sotto la propria responsabilità, il possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità e degli altri requisiti prescritti dalla legge, nonché l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità. Per l'organo di controllo le liste devono inoltre essere corredate di un'informativa sull'identità dei soci che hanno presentato la lista unitamente alla percentuale di capitale rappresentata e una dichiarazione attestante l'assenza di rapporti di collegamento con il socio di maggioranza. Per l'organo di amministrazione le liste devono altresì indicare quali candidati sono in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla normativa vigente; la certificazione circa la titolarità della quota minima di partecipazione può essere prodotta successivamente al deposito purché entro 21 giorni dalla data dell'assemblea prevista in prima convocazione.

La lista presentata senza l'osservanza delle prescrizioni che precedono sarà considerata come non presentata. Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista.

Per quanto non espressamente indicato si rinvia alle vigenti norme di legge, regolamentari e statutarie.

Il presente avviso di convocazione viene pubblicato sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A., presso Borsa Italiana, presso il meccanismo di stoccaggio centralizzato "eMarket Storage" ([www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)) nonché, per estratto, sul quotidiano "Italia Oggi".

Milano, 16 marzo 2018

p. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

f.to ing. Luigi A. Pezzoli