



## **156° Esercizio**

### **Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2017**

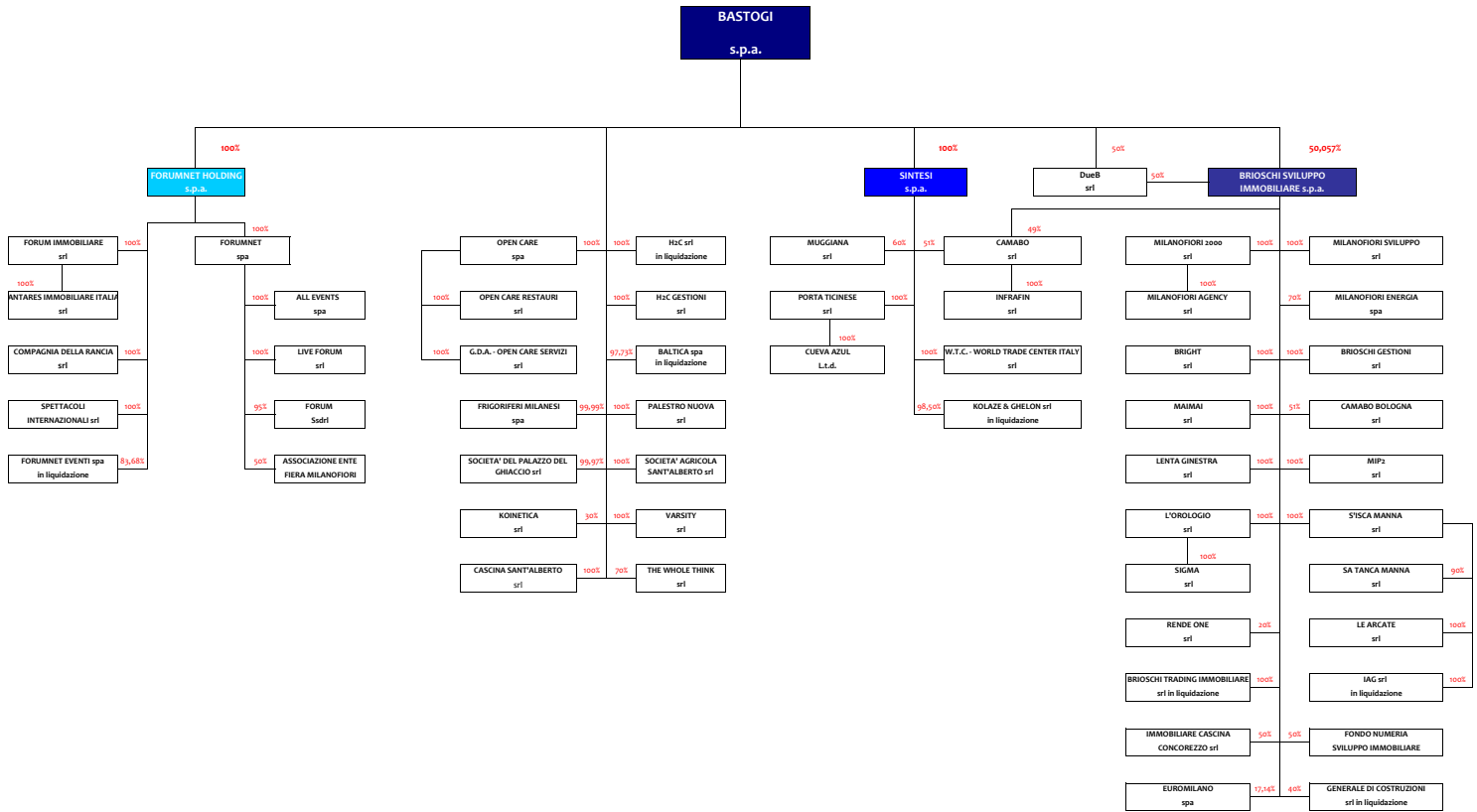
**(Approvata dal Consiglio di Amministrazione  
del 13 aprile 2018)**

## 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. 7
La storia	pag. 9
I mercati di riferimento	pag. 10
L'azionariato	pag. 12
Il titolo	pag. 12
<b>Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari</b>	pag. 13
<b>Relazione sulla gestione del Gruppo Bastogi</b>	pag. 31
Dati sintetici consolidati	pag. 33
Settori di attività	pag. 36
Principali rischi e incertezze cui Bastogi Spa e il Gruppo sono esposti	pag. 41
Risultato d'esercizio di Bastogi spa e fatti di rilievo delle società del Gruppo	pag. 47
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio	pag. 55
Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 56
Rapporti con parti correlate (Gruppo Bastogi)	pag. 57
Rapporti con parti correlate (Bastogi spa)	pag. 57
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag. 58
Altre informazioni	pag. 72
La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Bastogi	pag. 73
Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2017	pag. 102
<b>Bilancio Consolidato del Gruppo Bastogi</b>	pag. 103
Prospetti contabili del Gruppo Bastogi e Note esplicative:	
Conto economico consolidato	pag. 104
Conto economico complessivo consolidato	pag. 105
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag. 106
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag. 108
Rendiconto finanziario consolidato	pag. 109
Note esplicative	pag. 111
Principi contabili significativi	pag. 111
Commento dei prospetti contabili	pag. 128
Allegati	pag. 180
Attestazione del bilancio consolidato	pag. 181
Relazione della Società di Revisione	pag. 182

<b>Bilancio separato di Bastogi spa</b>	pag. 191
Prospetti contabili di Bastogi e Note esplicative	
Conto economico	pag. 192
Conto economico complessivo	pag. 192
Situazione patrimoniale e finanziaria	pag. 193
Variazioni nei conti di patrimonio netto	pag. 195
Rendiconto finanziario	pag. 196
Note esplicative	pag. 199
Principi contabili significativi	pag. 199
Commento dei prospetti contabili	pag. 212
Attestazione del bilancio d'esercizio	pag. 240
Relazione della Società di Revisione	pag. 241
Relazione del Collegio Sindacale	pag. 249
 <b>Convocazione dell'Assemblea</b>	 pag. 254

STRUTTURA DEL GRUPPO BASTOGI AL 31 DICEMBRE 2017



## **Profilo societario**

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

#### **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

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

#### **COLLEGIO SINDACALE**

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

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

PricewaterhouseCoopers SpA

#### **Disclaimer**

Il presente 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 rischio e 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

Il Gruppo Bastogi detiene il controllo delle attività facenti capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare (in seguito "Brioschi") e Sintesi, Forumnet ed altre società.

Tramite le partecipazioni detenute, il Gruppo Bastogi opera nei seguenti settori di attività:

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

### Immobiliare

Con riferimento al settore immobiliare, Bastogi detiene una partecipazione in Brioschi (50,057%), in Sintesi (100%), oltre ad alcuni immobili e partecipazioni minori.

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

Brioschi, tramite la controllata Milanofiori 2000 S.r.l. e la consociata Milanofiori Sviluppo S.r.l. nata dalla scissione di Milanofiori 2000 stessa, è proprietaria di un'area di originari 360.000 metri quadrati al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase avanzata di realizzazione il progetto Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 metri quadrati di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria, commerciale e residenziale.

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

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

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

### Intrattenimento

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

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

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

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

## Arte e Cultura

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

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

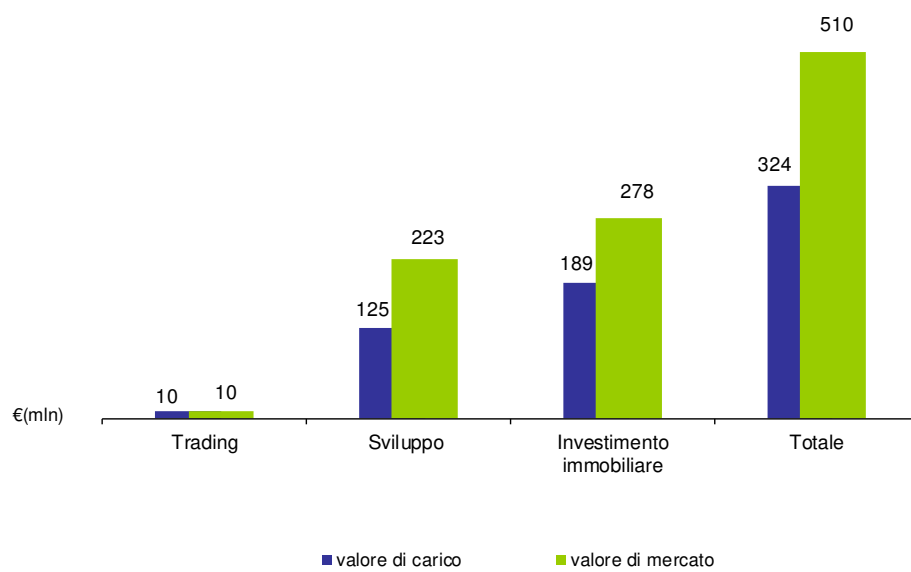
Il comparto - dopo un importante intervento di ristrutturazione a cura dello studio di architettura 5+1AA - è oggi sede di numerosi enti, aziende, associazioni e studi professionali, operanti nel settore dell'arte, della cultura, della formazione e del design, nonché ospita l'attività della controllata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

Open Care offre servizi integrati per la gestione, la valorizzazione e la conservazione di opere d'arte e oggetti preziosi. L'offerta di Open Care è articolata nei settori di art consulting, custodia, conservazione e restauro e logistica per l'arte. La divisione di art consulting fornisce alla clientela servizi di stima, expertise, inventari, progetti di valorizzazione e assistenza alla compravendita. Il dipartimento di conservazione e restauro comprende cinque laboratori specializzati nella manutenzione ordinaria, straordinaria e nel restauro di dipinti e opere polimeriche, arredi lignei, arazzi e tessuti antichi, tappeti e antichi strumenti scientifici, supportati da un laboratorio di analisi fisiche e chimiche. Il settore dedicato alla logistica si occupa delle diverse fasi della movimentazione di singole opere d'arte o di intere collezioni, in Italia e all'estero, curandone l'imballaggio, la gestione di pratiche doganali e ministeriali, l'assicurazione, gli allestimenti e l'attività di registrar. Open Care fornisce servizi di custodia grazie a oltre 8.000 mq di caveau climatizzati e di massima sicurezza per il ricovero di dipinti, sculture, arredi, preziosi e documenti.

## **Il patrimonio immobiliare**

Il patrimonio immobiliare del Gruppo Bastogi, 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, il patrimonio immobiliare ammonta a 398 milioni di euro (415 milioni di euro al 31 dicembre 2016) e include investimenti immobiliari e rimanenze, complessivamente per 324 milioni di euro, e beni strumentali (tra cui il Mediolanum Forum, il complesso Frigoriferi Milanese, il Palazzo del Ghiaccio e l'albergo H2C a Milanofiori Nord) per 74 milioni di euro. Nel patrimonio immobiliare non sono invece inclusi gli asset delle partecipazioni nelle collegate e nelle joint venture non consolidate con il metodo integrale (Numeria Sviluppo Immobiliare, Immobiliare Cascina Concorezzo) proprietarie di aree da sviluppare a Modena e di terreni agricoli e cascinali a Lacchiarella (Milano).

Secondo le valutazioni dei periti indipendenti CBRE e Yard, il valore di mercato degli investimenti immobiliari e delle rimanenze, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 510 milioni di euro, a fronte del menzionato valore di carico alla stessa data di 324 milioni di euro. Nel grafico seguente se ne riporta il dettaglio per principale destinazione di progetto.





## La storia

Bastogi spa è la più antica società quotata alla Borsa Valori italiana ancora in attività.

**1862** - Il 18 settembre 1862 viene costituita a Torino la “Società Italiana per le Strade Ferrate Meridionali” con lo scopo di sfruttare la concessione, ottenuta dal Parlamento ad opera di Piero Bastogi, per la costruzione e l’esercizio di linee ferroviarie nel Sud del Paese.

**1863** - Nel 1863 la “Società Strade Ferrate Meridionali” viene quotata alla Borsa Valori di Milano. La società estende la propria attività ferroviaria aumentando il capitale sociale, parte del quale viene investito in altre attività.

**1906** - Nel 1906 lo Stato procede al riscatto e alla successiva nazionalizzazione delle linee ferroviarie. La “Società Strade Ferrate Meridionali” si trasforma in finanziaria, investendo nel settore elettrico, in imprese immobiliari e di costruzione, in obbligazioni e titoli di Stato nazionali ed esteri.

**Anni '50/anni '60** - La società assume un ruolo peculiare nel panorama industriale di quegli anni. Aumenta più volte il capitale e acquista importanti partecipazioni, tra le quali Montedison e Italcementi; nel suo Consiglio di Amministrazione siedono i rappresentanti dei principali gruppi industriali del Paese.

**Anni '70** - Nel 1972 la “Società Strade Ferrate Meridionali” assume la denominazione di Bastogi Finanziaria e nel 1978, a seguito dell’incorporazione dell’Istituto Romano dei Beni Stabili, modifica la propria ragione sociale in Bastogi IRBS.

**Anni '80** - Nel 1983 Italmobiliare, con l’acquisizione del 23% della società, diviene il maggiore azionista di Bastogi IRBS, che avvia un processo di alienazione delle partecipazioni industriali, concentrandosi sul settore immobiliare. Nel 1986 la SAPAM assume una quota del 58,4% di Bastogi IRBS e, un anno dopo, viene modificata la denominazione sociale in Bastogi.

**Anni '90** - Nel 1990 il Gruppo Cabassi rileva il 47% della società, consolidando la sua presenza nel campo immobiliare e in quello dei servizi. Nel 1994 Bastogi acquisisce il 50,3% di Brioschi Finanziaria e affianca alla tradizionale attività immobiliare quella della conservazione, tramite la storica Frigoriferi Milanesi, di cui rileva l’83,11% del capitale sociale.

**2002** - Al 2002 risale l’acquisizione di Nuova Accademia, società di gestione della Nuova Accademia di Belle Arti di Milano, nata nel 1980 su iniziativa di alcuni artisti di fama internazionale.

**2003** - Nel 2003 il complesso dei Frigoriferi Milanesi inizia un processo di riconversione, anche strutturale, volto a ospitare la nuova proposta di servizi integrati per l’arte sviluppati con il marchio Open Care.

**2007** - Nel giugno del 2007 Bastogi dà avvio alla realizzazione di un progetto imprenditoriale relativo alla gestione e allo sviluppo di attività alberghiere (H2C).

**2009** - Nel 2009 viene ceduta l’intera partecipazione detenuta in Nuova Accademia e viene dato avvio al progetto di valorizzazione del complesso Frigoriferi Milanesi, attraverso lo sviluppo di iniziative, collaborazioni ed attività dedicate all’arte e alla cultura.

**2012** - Il 18 settembre 2012 Bastogi festeggia 150 anni di storia e si presenta con un nuovo logo.

**2014** - Nel 2014 Bastogi dà avvio all’operazione di fusione per incorporazione della controllante Raggio di Luna, divenuta efficace l’1 gennaio 2015.

**2017** - Nel 2017 Bastogi, tramite la controllata Brioschi, sottoscrive un contratto preliminare di compravendita dell’intero complesso di via Darwin a Milano, operazione successivamente perfezionata nel marzo 2018.

## I mercati di riferimento

### Il mercato immobiliare

In un contesto che permane incerto, il mercato immobiliare italiano prosegue il suo percorso di progressiva ripresa. Il 2017 chiude con un bilancio positivo, con un tasso di crescita (numero di compravendite) che si attesta nell'ordine del +5%, ad esito delle dinamiche che hanno interessato il segmento abitativo (+5,5%) e quello terziario e commerciale (+2,2%) <sup>(1)</sup>.

Ad alimentare la 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.

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, con 7,6 miliardi di euro, 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.

### Il mercato dell'arte

Secondo *The Art Market 2018*, studio condotto per UBS e Art Basel, nel 2017 le vendite sul mercato globale dell'arte sono cresciute del +12% rispetto al 2016, raggiungendo i 63,7 miliardi di dollari. Il volume delle transazioni è aumentato invece solo del +8%. La crescita del mercato dell'arte è stata trainata, ancora una volta, da Stati Uniti, Cina e Regno Unito che, insieme, rappresentano l'83% dell'intero fatturato e continuano a registrare un continuo incremento.

Il mercato delle gallerie d'arte ha realizzato nel 2017 un fatturato stimato attorno ai 33,7 miliardi di dollari, facendo registrare un +4% sul 2016. A fronte di questo dato generale, che farebbe pensare ad un andamento positivo del business delle gallerie, il rapporto mette in evidenza come tale trend sia dovuto, unicamente, alle grandi realtà con fatturati superiori ai 50 milioni di dollari (+10% sul 2016), mentre le gallerie con un turn over inferiore ai 500.000 dollari all'anno sono in declino (-4%).

Il mercato italiano risente di tale situazione: la decentralizzazione delle transazioni verso le grandi piazze internazionali e il rafforzamento delle grandi gallerie a scapito dei medi e piccoli *player* che costituiscono il tessuto primario del mercato nazionale, fanno permanere uno scenario di sostanziale incertezza. L'Italia - sia per l'arte antica che per l'arte moderna e contemporanea - rimane un mercato di approvvigionamento in cui

---

<sup>(1)</sup> Fonte: Nomisma, 3° Osservatorio Immobiliare 2017; Agenzia delle Entrate, Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2017.

le opere vengono acquistate a prezzi contenuti da operatori internazionali per essere successivamente rivendute, con maggiorazioni di prezzo, sui mercati più ricettivi.

Sul fronte pubblico, la contrazione della spesa dell'amministrazione centrale e degli enti locali si riflette anche sulla proposta espositiva e culturale e sulla domanda istituzionale di servizi di restauro, trasporto e consulenza.

### ***Il mercato dell'intrattenimento***

Il settore dell'intrattenimento è fortemente influenzato dall'andamento generale dell'economia e dal clima di fiducia dei mercati finanziari. Periodi di contrazione della domanda reale hanno riflesso diretto sulla propensione di spesa dei consumatori per beni e servizi non strettamente di prima necessità e sulle politiche di investimento delle aziende per fiere, congressi e convention.

Sulla base delle indicazioni contenute nell'annuale EAA Research Report, il 2017 è stato un ulteriore anno di crescita delle performance per le arene polifunzionali in Europa.

Nel 2017 si è registrato infatti un aumento del numero di spettatori (+7%) e della tariffa media di ingresso (+4%), a fronte di una sostanziale stabilità nel numero di eventi ospitati.

Come negli anni precedenti, il settore trainante è stato quello degli eventi musicali, accompagnato da quelli sportivi.

Gli eventi musicali hanno rappresentato il 42% del totale numero di eventi ospitati e hanno portato il 54% del numero complessivo di spettatori, pur consuntivando un prezzo medio di ingresso alto, pari a 58,73€.

Come la musica, anche lo sport continua ad essere determinante sull'andamento del settore, rappresentando nel 2017 il 28% del numero degli eventi ospitati e totalizzando il 24% del numero di spettatori, a fronte di una tariffa media di ingresso pari a 34,45€.

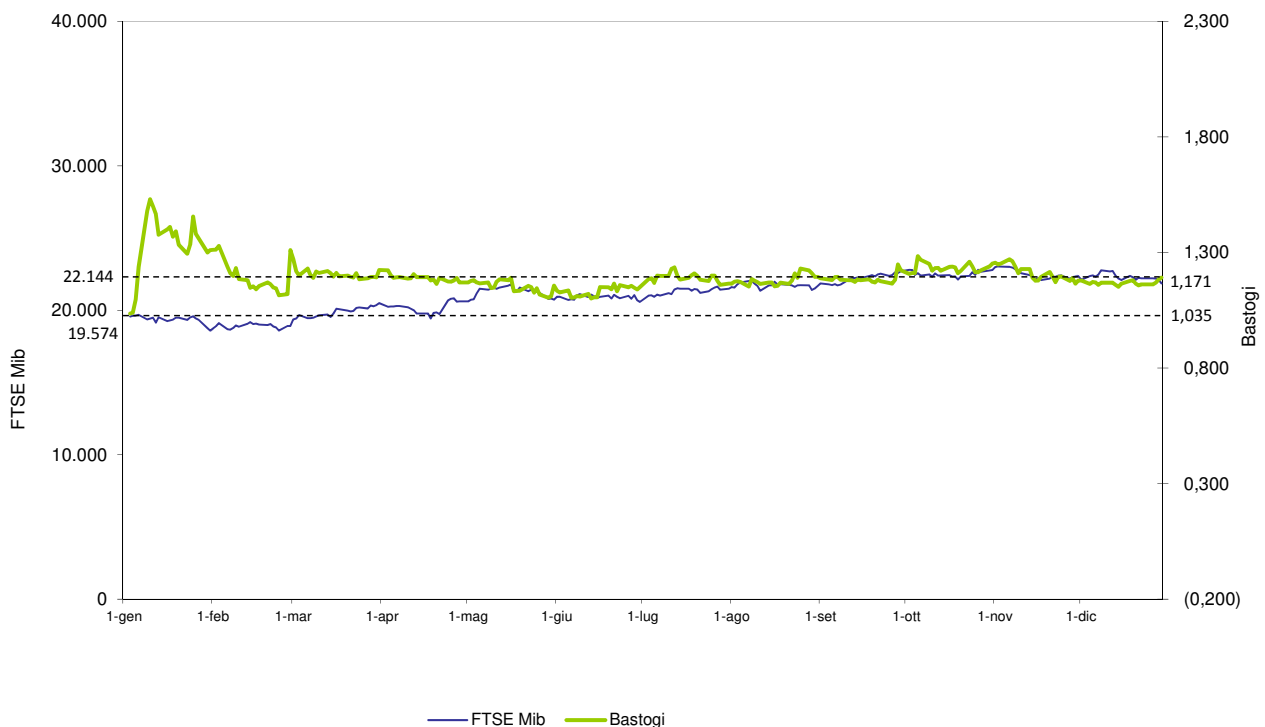
## L'azionariato

Al 13 aprile 2018, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi degli artt. 114 comma 7 e 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF), le partecipazioni rilevanti nel capitale sociale di Bastogi sono indicate nella seguente tabella:

Azionista	Partecipazione
Matteo Giuseppe Cabassi	23,12%
Marco Roberto Cabassi	21,15%
Mariagabriella Cabassi	15,56%
Maria Chiara Cabassi	15,56%
Merfin S.S.	5,94%
Bastogi (azioni proprie)	10,79%

## Il titolo

Bastogi è quotata alla Borsa Italiana sul Mercato Telematico Azionario. Nel corso del 2017 i volumi si sono aggirati mediamente intorno alle 53 migliaia di azioni scambiate giornalmente. Di seguito si riporta il grafico relativo all'andamento del titolo rapportato all'indice Ftse Mib.



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

### Premessa

La presente relazione (di seguito, la "Relazione"), aggiornata al 13 aprile 2018, illustra il sistema di Corporate Governance di Bastogi spa (di seguito, "Bastogi"), in vigore nel corso dell'esercizio 2017. Secondo quanto previsto dalla normativa vigente, la Relazione fornisce una descrizione generale del sistema di governo societario e degli assetti proprietari, nonché riporta le informazioni in merito all'adesione al Codice di Autodisciplina delle società quotate italiane edito nel marzo 2006 (di seguito, il "Codice di Autodisciplina") e successivamente aggiornato da ultimo nel luglio 2015. La Relazione illustra inoltre le principali pratiche di governance, i meccanismi di funzionamento degli organi societari e il sistema di gestione dei rischi e di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria. La Relazione viene messa a disposizione dei soci di Bastogi unitamente alla documentazione prevista per l'Assemblea convocata per il 24 maggio 2018, in prima convocazione, e per il 25 maggio 2018, in seconda convocazione, al fine di deliberare, tra l'altro, l'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 e pubblicata sul sito internet della Società ([www.bastogi.com](http://www.bastogi.com)) nella sezione Corporate Governance, nonché sul meccanismo di stoccaggio eMarket Storage ([www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)).

### Profilo dell'emittente

Alla data della Relazione, il capitale sociale di Bastogi è di 49.116.015,00 euro ed è costituito da 123.612.844 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale. 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 che 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 e, 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 15 giugno 2015 per il triennio 2015-2017, ovvero fino alla data dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio 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 (ad eccezione di quelli eventualmente attribuiti per incarichi speciali), alla responsabilità degli amministratori, 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 27 giugno 2013, 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 spa, per nove esercizi a partire dal 2013.

Dall'1 dicembre 2008, Bastogi e le sue 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 Bastogi. Tali documenti rappresentano l'evoluzione del Codice Etico adottato dalla Società a partire dal 2004.

## Informazioni sugli assetti proprietari

### Struttura del capitale sociale

Il capitale sociale di Bastogi al 31 dicembre 2017 è pari a 49.116.015,00 euro ed è composto da 123.612.844 azioni ordinarie (incluso le azioni proprie) prive di valore nominale.

Le azioni della Società sono quotate presso il Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana spa, 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 degli artt. 114 comma 7 e 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF), le partecipazioni rilevanti nel capitale sociale di Bastogi sono indicate nella seguente tabella:

Dichiarante	Azionista diretto	Quota % sul capitale ordinario	Quota % sul capitale votante*
Matteo Giuseppe Cabassi	Matteo Giuseppe Cabassi	23,12%	23,12%
Marco Roberto Cabassi	Marco Roberto Cabassi	21,15%	21,15%
Mariagabriella Cabassi	Mariagabriella Cabassi	15,56%	15,56%
Maria Chiara Cabassi	Maria Chiara Cabassi	15,56%	15,56%
Paolo Andrea Colombo	Merfin S.S.	5,94%	5,94%
Bastogi (azioni proprie)	Bastogi (azioni proprie)	10,79%	10,79%

\* Si ricorda che le azioni proprie sono da considerarsi azioni votanti il cui diritto di voto è solo temporaneamente sospeso ai sensi di legge.

### 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 ad eccezione della sospensione del diritto di voto a norma del comma 2 dell'art. 2357-ter del codice civile, relativamente alle n. 13.339.580 azioni proprie.

### Accordi tra azionisti

Non risultano accordi tra soci rilevanti, ai sensi dell'art. 122 del TUF.

### Clausole di change of control e disposizioni statutarie in materia di OPA

Alla data della Relazione, né Bastogi, né le società dalla stessa controllate, hanno sottoscritto accordi significativi che acquistano efficacia, sono modificati o si estinguono in caso di cambiamento di controllo di Bastogi, ovvero delle società dalla stessa controllate, ad esclusione di alcuni accordi di finanziamento che prevedono clausole di decadenza in caso di mutamento dell'assetto proprietario di Bastogi 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); e al contratto di finanziamento erogato da GE Capital Interbanca spa e Banca Nazionale del Lavoro spa a Frigoriferi Milanese.

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.. Ai sensi dell'art. 8 dello Statuto, la società può acquistare azioni proprie nei limiti e secondo le modalità previste dalle leggi vigenti. Il 15 ottobre 2014 l'Assemblea straordinaria degli azionisti ha deliberato di:

- (i) autorizzare il Consiglio di Amministrazione alla disposizione delle azioni proprie rivenienti dalla fusione di Raggio di Luna in Bastogi, ai sensi dell'articolo 2357-ter, comma 1, del C.C.;
- (ii) conferire al Consiglio di Amministrazione una delega, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2443 del C.C., esercitabile entro il 14 ottobre 2019, ad aumentare il capitale sociale a pagamento per un importo complessivo massimo di 100.000.000,00 euro, comprensivo di eventuale sovrapprezzo, in una o più volte e anche in più tranches, mediante emissione di azioni da offrire in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'articolo 2441, comma 1, del C.C. e/o con esclusione o limitazione del diritto di opzione degli aventi diritto ai sensi dell'articolo 2441, commi 4, primo periodo, 5 e 8, del C.C..

### Attività di direzione e coordinamento

Alla data della Relazione, la Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di società o enti, ai sensi dell'art. 2497 C.C..

\*\*\*

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 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**

Bastogi aderisce al Codice di Autodisciplina (accessibile sul sito web di Borsa Italiana [www.borsaitaliana.it/comitato-corporate-governance/codice/codice.htm](http://www.borsaitaliana.it/comitato-corporate-governance/codice/codice.htm)), avendo da tempo avviato un processo di adeguamento del proprio sistema di Corporate Governance ai principi e criteri applicativi previsti dal Codice di Autodisciplina. L'adesione al Codice di Autodisciplina, formalizzata con delibera consiliare il 12 novembre 2012, è commisurata alle dimensioni della Società. A partire dall'1 dicembre 2008, Bastogi e le società dalla stessa controllate hanno adottato la Carta Etica e il Codice di Comportamento del Gruppo. Tali documenti sono disponibili sul sito della Società nella sezione *Corporate Governance*. Bastogi e le sue controllate non sono soggette a disposizioni di legge non italiane che influenzano la struttura di Corporate

## **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 in carica, tale quota era ridotta ad un quinto.

Hanno diritto a presentare le liste i soci che rappresentino, 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 sono messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet della società e con le altre modalità previste dal Regolamento Emittenti, 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.

Lo Statuto in conformità con la normativa regolamentare vigente, al fine di favorire la presentazione di liste di minoranza, vieta 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. 29 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 15 giugno 2015 ha determinato in 7 il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione che rimarranno in carica fino



all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 e, sulla base dell'unica lista presentata dall'azionista Marco Cabassi ha nominato i signori: Marco Cabassi (presidente), Andrea Raschi (amministratore delegato), Sara Barbé, Francesco M. Cataluccio, Giulio Ferrari, Maria Adelaide Marchesoni e Fabio Silva.

Nella tabella che segue si riporta la composizione al 31 dicembre 2017 del Consiglio di Amministrazione, con l'indicazione delle qualifiche e cariche di ciascun membro. Per i curricula professionali di ciascun amministratore si rimanda al sito internet della società ([www.bastogi.com](http://www.bastogi.com)) nella sezione *Corporate Governance*.

Componenti	Carica	In carica dal	Lista <sup>1</sup>	Prima nomina <sup>2</sup>	Esecutivi	Non Esecutivi	Indipendenti			
							ai sensi del TUF	ai sensi del Codice di Autodisciplina <sup>3</sup>	% presenze riunioni CdA	Numero di altri incarichi <sup>4</sup>
Marco Cabassi	Presidente	15/06/15	M	15/06/15	*				100%	-
Andrea Raschi	Amministratore Delegato	15/06/15	M	29/04/09	*				100%	-
Sara Barbé	Consigliere	15/06/15	M	15/06/15		*	*	*	100%	-
Francesco M. Cataluccio	Consigliere	15/06/15	M	29/04/09		*			100%	-
Giulio Ferrari	Consigliere	15/06/15	M	29/04/09		*			100%	-
M. Adelaide Marchesoni	Consigliere	15/06/15	M	27/04/12		*	*	*	80%	-
Fabio Silva	Consigliere	15/06/15	M	15/06/15		*	*	*	100%	-

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

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

<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.

Numero riunioni svolte durante l'esercizio 2017:

- Consiglio di Amministrazione: 5;
- Comitato controllo e rischi: 7;
- Comitato remunerazioni: 1.

Nella tabella di seguito si riporta la situazione al 31 dicembre 2017 relativa 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
Sara Barbé	Membro	100%	Membro	100%
M. Adelaide Marchesoni	Presidente	100%	Presidente	86%
Fabio Silva	Membro	100%	Membro	86%

### Politiche di diversità

La società considera da sempre la diversità una ricchezza e assicura l'uguaglianza delle opportunità, osservando quanto prescritto dalla normativa vigente nonché i principi e criteri del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana S.p.A., in merito alla composizione degli organi di amministrazione su aspetti quali l'età, il genere, il percorso formativo-professionale.

Al 31 dicembre 2017 il Consiglio di Amministrazione risulta composto da membri, con un'età media di circa 56 anni, che possiedono comprovate ed eterogenee professionalità in materie finanziaria, economica, legale e nell'ambito culturale e di sostenibilità.

In merito al genere, la Società ha sempre ritenuto normale e gradita l'alta percentuale di donne in Consiglio a conferma del criterio dell'importanza della pluralità di competenze necessarie al buon funzionamento dell'organo di amministrazione. Al 31 dicembre 2017 le donne del Consiglio di Amministrazione rappresentano poco meno di un terzo dei membri e sono presenti in tutti i comitati interni al Consiglio.

### Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre società

Il Consiglio di Amministrazione non ha espresso il proprio orientamento in merito al numero massimo di incarichi di amministrazione e di controllo ricoperti dagli amministratori in altre società, reputando maggiormente idoneo procedere di volta in volta ad una verifica in concreto del cumulo degli incarichi ricoperti. All'esito della verifica da ultimo condotta degli incarichi attualmente ricoperti dagli amministratori in altre società, il Consiglio di Amministrazione – alla luce, tra l'altro, del contenuto numero e della natura degli altri incarichi ricoperti e dell'assidua ed attiva partecipazione degli amministratori alle riunioni del Consiglio di Amministrazione – ha ritenuto che il numero e la qualità di tali incarichi non interferisca e sia pertanto compatibile con un efficace svolgimento dell'incarico di amministratore nella Società. Al 31 dicembre 2017 nessun consigliere ricopre incarichi di amministratore o sindaco in altre società quotate in mercati regolamentati, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni.

### 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 5 riunioni: 17 febbraio, 13 aprile, 12 maggio, 28 settembre, 14 novembre, che hanno visto la regolare partecipazione degli amministratori e del Collegio Sindacale. La durata delle riunioni, commisurata al numero e alla natura degli argomenti all'ordine del giorno, è stata mediamente superiore all'ora e mezza. Alla data della Relazione, per l'esercizio in corso, il Consiglio di Amministrazione ha programmato due 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 Bastogi e delle società dalla stessa controllate.

Ai sensi dell'art. 29 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 strumentali per il conseguimento dell'oggetto sociale, nell'interesse delle società alle quali Bastogi 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 di alcune sue controllate, il sistema di governo societario di Bastogi e la struttura del Gruppo di cui la Società è a capo. Nel corso del 2017, il Consiglio di Amministrazione, supportato dal comitato controllo e rischi, dall'internal audit, dal Collegio Sindacale e dall'organismo di vigilanza, ha valutato l'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società, con particolare riferimento al modello di organizzazione, gestione e controllo implementato ai sensi del d.lgs. 231/2001.

In relazione alla remunerazione degli amministratori, il Consiglio di Amministrazione del 18 giugno 2015, ha deliberato la ripartizione dell'intero emolumento annuo stabilito dall'Assemblea dei soci, determinando il compenso spettante a ciascun amministratore. Ai sensi dell'art. 24 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 e 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 Bastogi e delle sue controllate e

alle proposte da presentare in Assemblea. Pur in assenza di una specifica disposizione statutaria, il Consiglio di Amministrazione esamina ed approva in via preventiva le operazioni di Bastogi 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, generalmente, 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.

Con riferimento alla dimensione, composizione e funzionamento del Consiglio di Amministrazione e dei suoi comitati, gli amministratori ritengono che la composizione ed il funzionamento del Consiglio di Amministrazione siano adeguati rispetto alle esigenze gestionali ed organizzative della Società, tenuto conto della presenza, alla data della presente Relazione, su un totale di 7 componenti, di 5 amministratori non esecutivi – di cui 3 amministratori indipendenti – i quali garantiscono altresì un'ideale composizione dei comitati costituiti all'interno del Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione, nell'ultimo anno del suo incarico, ha deciso di intraprendere un processo di autovalutazione di fine mandato in merito al proprio organo di governo, valutandone la dimensione, la composizione e il funzionamento, nonché i suoi comitati.

Bastogi in passato si è avvalsa della consulenza di Pares, società impegnata sui temi della trasparenza, della governance e della responsabilità sociale, con una solida esperienza nel campo della valutazione delle organizzazioni attive nel sociale. La scelta di affidarsi a esperti con questo profilo è stata dettata dal desiderio di sperimentare un approccio di consulenza partecipata attraverso la quale mettere a punto una pratica e degli strumenti efficaci di autovalutazione modellati intorno alle dimensioni e alle caratteristiche specifiche di Bastogi e in grado di fare emergere il punto di vista dei singoli partecipanti al processo.

Per la valutazione di fine mandato, Bastogi ha pertanto deciso di riprendere gli strumenti usati in passato, avvalendosi dell'esperienza professionale del consigliere indipendente Sara Barbé. Dal processo di autovalutazione sono emersi aspetti apprezzati e ritenuti essenziali per il buon funzionamento del Consiglio e alcune opportunità di ottimizzazione, che verranno tenute in considerazione dalla Società.

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 Consiglio di Amministrazione può eleggere inoltre uno o più vice presidenti e, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 2381 C.C., può nominare uno o più amministratori delegati. Il 15 giugno 2015 l'Assemblea ha provveduto a nominare il nuovo Consiglio di Amministrazione sulla base del meccanismo del voto di lista; è stato pertanto nominato presidente il primo candidato – Marco Cabassi – indicato sull'unica lista pervenuta alla Società, presentata dall'azionista Marco Cabassi stesso. Il 18 giugno 2015 il Consiglio di Amministrazione ha attribuito al presidente tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della Società, con l'esclusione di quelli riservati all'assemblea dalla legge o dallo statuto, nonché delle seguenti operazioni, che rimangono di competenza del Consiglio di Amministrazione:

- assunzione, vendita, acquisto, permuta di partecipazioni, operazioni mobiliari in genere, ivi compresi contratti di locazione anche finanziaria, oltre l'importo di 1 milioni di euro per singolo atto;
- vendita, acquisto e permuta di terreni, fabbricati civili ed industriali oltre l'importo di 5 milioni di euro per singolo atto;
- transazioni oltre l'importo di 1 milioni di euro per ciascuna pratica;
- concessione di garanzie reali;
- rilascio di fidejussioni a favore di terzi oltre l'importo di 500 migliaia di euro.

Il presidente del Consiglio di Amministrazione, a cui spetta la rappresentanza legale della Società ai sensi dell'art. 31 dello Statuto, è inoltre incaricato di coordinare l'attività del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea, di guidare lo svolgimento delle relative riunioni e di potere nominare procuratori per singoli atti nell'ambito dei poteri conferiti dal Consiglio di Amministrazione.

Sempre nella riunione del 18 giugno 2015, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Andrea Raschi amministratore delegato della Società, attribuendogli tutti i poteri di ordinaria e straordinaria

amministrazione, con l'esclusione delle seguenti operazioni che rimangono di pertinenza del Consiglio:

- assunzione, vendita, acquisto, permuta di partecipazioni, operazioni mobiliari in genere, ivi compresi contratti di locazione anche finanziaria, oltre l'importo di 1 milione di euro per singolo atto;
- vendita, acquisto e permuta di terreni, fabbricati civili ed industriali oltre l'importo di 5 milioni di euro per singolo atto;
- transazioni oltre l'importo di 1 milione di euro per ciascuna pratica;
- concessione di garanzie reali;
- rilascio di fidejussioni a favore di terzi oltre l'importo di 500 migliaia di euro;
- supporto finanziario alle controllate oltre l'importo di 1 milione di euro.

All'amministratore delegato è inoltre attribuita la facoltà di nominare procuratori per singoli atti nell'ambito dei poteri conferiti dal Consiglio di Amministrazione; e spetta riferire, con periodicità almeno trimestrale, 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.

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

Al 31 dicembre 2017 il Consiglio di Amministrazione si compone di 2 amministratori esecutivi e 5 amministratori non esecutivi, ossia non titolari di deleghe o funzioni direttive in Bastogi o in altre società dalla stessa controllate. Sono consiglieri esecutivi l'amministratore delegato Andrea Raschi e il presidente Marco Cabassi. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre conferito limitati incarichi al consigliere avv. Giulio Ferrari per la supervisione generale degli affari legali della Società e al consigliere Matteo Francesco Cataluccio per la gestione delle relazioni istituzionali. Gli amministratori non esecutivi supportano le discussioni del Consiglio di Amministrazione proponendo un esame degli argomenti di discussione alla luce delle rispettive specifiche competenze al fine di facilitare l'adozione di deliberazioni consapevoli, allineate con l'interesse sociale. Nel corso dell'esercizio, gli amministratori esecutivi hanno partecipato costantemente alle riunioni del Consiglio di Amministrazione.

### ***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. Il Consiglio di Amministrazione ha verificato sempre alla presenza dei sindaci, la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli amministratori, da ultimo nella riunione del 17 febbraio 2017. Attraverso l'esame della dichiarazione rilasciata da ciascuno dei consiglieri, il Consiglio ha accertato che gli amministratori Sara Barbé, Maria Adelaide Marchesoni e Fabio Silva risultano indipendenti a norma dell'art. 147-ter, comma 4, del TUF e dell'art. 3 del Codice di Autodisciplina. Gli amministratori indipendenti nel corso dell'esercizio hanno tenuto un incontro in assenza degli altri amministratori e hanno avuto modo di confrontarsi in occasione dei lavori del comitato controllo e rischi e del comitato per le remunerazioni.

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

Il Consiglio di Amministrazione, conformemente a quanto previsto nel Codice di Autodisciplina delle società quotate, ha provveduto a designare il 18 giugno 2015, quale Lead Independent Director, l'amministratore indipendente Maria Adelaide Marchesoni. Il Lead Independent Director, nell'ambito del mandato ricevuto, partecipa alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Controllo e Rischi e, come per il passato, anche per l'esercizio 2017 è stata costantemente in contatto con il Presidente del Consiglio di Amministrazione anche al fine di un costante miglioramento del processo di informativa consiliare.

### ***Trattamento delle informazioni societarie***

Fin dal 2002 il Consiglio di Amministrazione ha regolato 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. A partire dal 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, Bastogi e le società dalla stessa controllate hanno inoltre provveduto a introdurre sempre nel 2006 il “Registro degli Insider”, disciplinandone la gestione con l’adozione di una specifica procedura. Tale procedura 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, 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.bastogi.com](http://www.bastogi.com)) 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 ed il comitato controllo e rischi che svolge anche le funzioni di comitato per le operazioni con parti correlate. È stato inoltre istituito dal 13 aprile 2016 un comitato per la sostenibilità, che resterà in carica fino alla scadenza del consiglio di amministrazione, con l’incarico di supervisionare tutte le questioni connesse alla sostenibilità associate all’esercizio dell’attività dell’impresa e alle sue dinamiche di interazione con tutti gli azionisti. Il Consiglio di Amministrazione ha definito membri del comitato per la sostenibilità il presidente Marco Cabassi ed i consiglieri Sara Barbé e Fabio Silva, e ha previsto nell’espletamento delle loro mansioni la possibilità di essere coadiuvati dal personale interno preposto.

### **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 composto da amministratori non esecutivi e indipendenti. Al 31 dicembre 2017 il comitato per le remunerazioni risulta composto dai consiglieri indipendenti Sara Barbé, Maria Adelaide Marchesoni, e Fabio Silva; ad ogni membro è riconosciuto un compenso annuo lordo di 500 euro. Il comitato per le remunerazioni è l’organo incaricato di formulare al Consiglio di Amministrazione proposte in merito al compenso degli amministratori a cui sono state conferite deleghe e che ricoprono cariche particolari e di proporre al Consiglio, sulla base delle informazioni fornite dagli organi delegati, 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 ha tenuto una riunione, della quale è stato redatto verbale, per procedere alla valutazione periodica dei criteri e della politica di remunerazione e per esaminare la bozza della relazione sulla remunerazione. 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. 30 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 15 giugno 2015, l'Assemblea ordinaria ha determinato l'emolumento annuale complessivo spettante all'intero Consiglio di Amministrazione in 35.000 euro annui lordi, importo che il Consiglio stesso ha deliberato di ripartire in parti uguali tra ciascuno dei suoi componenti. In aggiunta a tale compenso, il Consiglio di Amministrazione, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, il 18 giugno 2015 ha disposto di riconoscere agli amministratori membri del comitato per le remunerazioni 500 euro lordi annui ciascuno, ed a ciascun componente del comitato controllo e rischi 10.000 euro lordi annui. Il 28 agosto 2015, sulla base delle proposte formulate dal comitato per le remunerazioni, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato di riconoscere, in aggiunta al compenso stabilito dall'Assemblea, un compenso a norma dell'art. 2389 comma 3 C.C. di 240.000 euro lordi annui al presidente Marco Cabassi, di 300.000 euro lordi annui all'amministratore delegato Andrea Raschi, di 55.000 euro lordi annui all'amministratore Matteo Francesco Cataluccio e di 35.000 euro lordi annui all'avv. Giulio Ferrari.

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.

Si specifica infine che alla data della Relazione 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 che deve essere composto da amministratori non esecutivi, per la maggioranza indipendenti. Al 31 dicembre 2017 risultano membri del comitato i consiglieri Maria Adelaide Marchesoni (presidente del comitato), Sara Barbé e Fabio Silva, tutti in possesso dei requisiti di indipendenza secondo i criteri 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 rischi individuati 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 corso dell'esercizio, il comitato controllo e rischi ha tenuto 7 riunioni, della durata media di circa due ore, delle quali è stato redatto relativo verbale. Nello svolgimento delle sue funzioni, il comitato controllo e rischi ha avuto accesso alle informazioni e alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei suoi compiti. Tra le attività svolte si segnalano i lavori, in collaborazione con i sindaci, i revisori e il personale interno preposto, finalizzati alla verifica dell'aggiornamento delle procedure e dei contratti infragruppo, alla valutazione in merito al corretto utilizzo dei principi contabili e all'efficacia del processo di revisione legale dei conti, e i lavori di monitoraggio del sistema di controllo interno e del piano di audit affinché i principali rischi afferenti l'attività operativa della Società e delle sue controllate risultino correttamente identificati, misurati, gestiti, monitorati e compatibili con una corretta e sana gestione dell'impresa. Infine, il Comitato ha assunto in una circostanza, le funzioni di comitato parti correlate, ai fini della valutazione in merito alla costituzione di una newco. 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.

### **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 è dotata di una struttura centralizzata 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 degli organi delegati consente inoltre di monitorare i principali rischi aziendali e di gestire tempestivamente eventuali problematiche. Il Consiglio di Amministrazione, supportato dall'attività istruttoria del 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.

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

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

### ***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 valutato opportuno istituire la funzione di internal audit, ponendola a diretto riporto del Consiglio di Amministrazione e, su proposta dell'amministratore delegato, con parere favorevole del Comitato controllo e rischi e sentito il Collegio Sindacale, ha deliberato di affidare l'incarico internamente alla dott.ssa Giovanna Galasso. Alla funzione non sono state destinate risorse specifiche ma, laddove necessario, è stata data facoltà di avvalersi della consulenza di professionisti esterni.

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 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, a partire dal 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 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. Il 18 giugno 2015 il Consiglio di Amministrazione ha nominato l'organismo di vigilanza per il triennio 2015-2017, confermando l'incarico a Iole Anna Savini e Lorenzo Gelmini, insieme con Giovanna Galasso, internal audit della Società. Il 20 marzo 2016, Lorenzo Gelmini si è dimesso dal suo incarico di componente dell'organismo di vigilanza, per sopraggiunti improrogabili impegni; alla data della Relazione risultano pertanto membri dell'organismo di vigilanza Anna Iole Savini e Giovanna Galasso.

Nel corso dell'esercizio l'Organismo di Vigilanza ha tenuto 9 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.

### ***Società di revisione legale dei conti***

Con delibera assembleare il 27 giugno 2013 è stato conferito l'incarico per la revisione del bilancio di esercizio, del bilancio consolidato, nonché della revisione contabile limitata della relazione semestrale alla società PricewaterhouseCoopers spa, per nove esercizi a partire dal 2013, per un corrispettivo annuo di 42.500 euro. Nel 2015, in ragione del mutato perimetro di attività e delle maggiori dimensioni del Gruppo Bastogi per effetto dell'incorporazione dell'ex controllante Raggio di Luna S.p.A., il corrispettivo dell'incarico di revisione è stato adeguato e quantificato in 87.500 euro annui, con efficacia dall'1 gennaio 2015.

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

Ai sensi dell'art. 23 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. Il 18 giugno 2015 il Consiglio di Amministrazione, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, ha confermato Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Fabio Crosta, 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.

### ***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 Bastogi 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,
- il Sistema di controllo amministrativo e contabile.

A livello di sistema di controllo amministrativo e contabile, il Gruppo Bastogi 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 Bastogi 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 gli organi delegati, 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 l'affidabilità del sistema amministrativo e contabile.

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

Il 26 marzo 2010 il Consiglio di Amministrazione ha stabilito di adottare dall'1 dicembre 2010 una procedura in materia di operazioni con parti correlate, successivamente aggiornata, da ultimo in data 14 novembre 2017. La procedura, predisposta in forma semplificata secondo quanto previsto nell'articolo 7 e nell'allegato 2, paragrafo 1 del 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, 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 500.000 euro ma diverse dalle operazioni di maggiore rilevanza.

La procedura prevede che, in caso di operazioni con parti correlate di maggiore e minore rilevanza, nonché di operazioni di controllate da approvarsi da parte della Società, il comitato per le operazioni con parti correlate esprima, 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* nella pagina *Statuto, Procedure e Regolamenti* dove è disponibile il documento. Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di attribuire al comitato di controllo e rischi le funzioni di comitato per le operazioni con parti correlate.

Si specifica inoltre che ai sensi dell'art. 24 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. 33 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 devono essere messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet della Società e con le altre modalità previste dal Regolamento emittenti CONSOB almeno 21 giorni prima dell'Assemblea. 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 del Collegio Sindacale attualmente in carica, tale quota era ridotta ad un quinto.

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 del Ministro della Giustizia 30 marzo 2000, n. 162, 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. 33 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. 33 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 15 giugno 2015 l'Assemblea degli azionisti ha nominato membri del Collegio Sindacale, che rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017, i signori selezionati dall'unica lista presentata dall'azionista Marco Cabassi: Ambrogio Brambilla (presidente), Gigliola Adele Villa (sindaco effettivo), Walter Cecconi (sindaco effettivo), Roberto Castoldi (sindaco supplente) e Alberto Rimoldi (sindaco supplente).

I curricula dei sindaci sono consultabili sul sito internet della società ([www.bastogi.com](http://www.bastogi.com)) nella sezione *Corporate Governance*.

Di seguito si riportano la composizione e le specifiche del Collegio Sindacale aggiornate alla data del 31 dicembre 2017.

Componenti	Carica	In carica dal	Indipendenti	% presenze <sup>1</sup>	Numero altri incarichi <sup>2</sup>	Società in cui sono riscoperti altri incarichi
Ambrogio Brambilla	Presidente	15/06/15	*	100%	7	Chemi spa, Econocom International Italia spa, Gruppo Cimbali spa, Italfarmaco Holding spa, Italfarmaco spa, Mercurio spa, Nibaspa srl
Gigliola Adele Villa	Sindaco effettivo	15/06/15	*	86%	1	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa
Walter Cecconi	Sindaco effettivo	15/06/15	*	100%	-	
Roberto Castoldi	Sindaco supplente	15/06/15	*			
Alberto Rimoldi	Sindaco supplente	15/06/15	*			

<sup>1</sup> In questa colonna è indicata la percentuale di partecipazione dei Sindaci alle riunioni del Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio.

<sup>2</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 2017, il Collegio Sindacale ha tenuto 7 riunioni della durata media di due ore circa e ha partecipato con regolare frequenza agli incontri 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.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha valutato l'indipendenza dei propri membri, 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 Bastogi ed alle società dalla stessa controllate. Il Collegio Sindacale, nello svolgimento della propria attività, si è coordinato con il comitato controllo e rischi,

prendendo parte a cadenza regolare alle riunioni del comitato stesso. Si precisa inoltre che il sindaco, che per contro 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.

### Politiche di diversità

La società considera da sempre la diversità una ricchezza e assicura l'uguaglianza delle opportunità, osservando quanto prescritto dalla normativa vigente nonché i principi e criteri del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana S.p.A., in merito alla composizione degli organi di controllo su aspetti quali l'età, il genere, il percorso formativo-professionale.

Al 31 dicembre 2017 il Collegio Sindacale risulta composto da membri, dell'età media di circa 63 anni, con differenti e comprovate competenze professionali. La composizione del Collegio Sindacale è inoltre in linea con la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

### **Rapporti con gli azionisti**

La Società si adopera per instaurare un dialogo costante con i soci e con gli investitori, promuovendo periodicamente incontri con esponenti della comunità finanziaria, nel pieno rispetto della normativa vigente. Si è al riguardo valutato che tale rapporto con la generalità dei soci e degli investitori possa essere agevolato dalla costituzione di strutture aziendali dedicate, dotate di personale e mezzi organizzativi adeguati. A tal fine, il Consiglio di Amministrazione ha nominato un Investor Relator nella persona di Benedetta Azario, provvedendo ad istituire un'apposita struttura e una sezione dedicata del sito internet della Società ([www.bastogi.com](http://www.bastogi.com)). 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. 14 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.bastogi.com](http://www.bastogi.com)), 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 e come successivamente modificato. 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. 13 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. Il 24 maggio 2017 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 hanno partecipato tutti i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

Si segnala che, alla data della Relazione, non si sono verificate variazioni nella capitalizzazione di mercato delle azioni di Bastogi 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**

Dal 31 dicembre 2017 – e fino alla data della Relazione – non si sono verificati cambiamenti nella struttura di Corporate Governance della Società.

## RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BASTOGI

Nel corso del 2017 sono proseguite le attività del Gruppo Bastogi finalizzate al raggiungimento dell'equilibrio finanziario.

Dopo un lungo periodo di incertezza iniziato con la crisi dei mercati finanziari nel 2008, il settore immobiliare, principale settore in cui opera il Gruppo Bastogi, 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 del Gruppo Brioschi 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 delle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo, attività perfezionate 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 hanno permesso di ridurre ulteriormente l'esposizione nei confronti del sistema creditizio di circa 49 milioni di euro, con conseguenti benefici economici derivanti dal contenimento degli oneri finanziari futuri. Gli effetti economici, positivi per circa 39 milioni di euro al lordo dei relativi effetti fiscali, saranno riflessi nei dati consolidati del Gruppo Bastogi nel primo trimestre 2018.

Sempre nell'ambito del comparto immobiliare, l'esercizio 2017 ha visto il passaggio in giudicato di parte dell'ordinanza relativa al contenzioso della controllata Sintesi inerente l'area del Carcere di Bollate, consentendo di iscrivere nel bilancio consolidato del Gruppo Bastogi proventi per complessivi 23,9 milioni di euro al lordo dei relativi effetti fiscali. I proventi netti saranno destinati alla riduzione dell'indebitamento bancario della controllata Sintesi.

Anche gli altri settori in cui il Gruppo Bastogi opera hanno evidenziato miglioramenti e/o risultati ampiamente positivi e in particolare il settore dell'Intrattenimento ha registrato un margine operativo lordo di circa 6,2 milioni di euro.

Da un punto di vista economico l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 registra un utile complessivo di pertinenza del Gruppo di 9,8 milioni di euro, rispetto ad una perdita di 8,7 milioni di euro al 31 dicembre 2016.

L'utile dell'esercizio è determinato principalmente dall'andamento positivo del settore Immobiliare (7,3 milioni di euro di utile ante imposte, derivante principalmente dal passaggio in giudicato di alcune parti della sentenza relativa al contenzioso sull'area del carcere di Bollate della controllata Sintesi) e dall'Intrattenimento (4,4 milioni di euro) al netto del risultato negativo del settore Arte e Cultura (0,9 milioni di euro, in miglioramento rispetto al risultato negativo del 2016 pari a 1,1 milioni di euro) e delle attività minori (3 milioni di euro, in ripresa rispetto al 2016) e imposte per complessivi 3,5 milioni di euro.

Il margine operativo lordo (escluse le componenti non ricorrenti) è positivo di 10,2 milioni di euro (al netto di accantonamenti principalmente relativi a contenziosi per 1,5 milioni di euro) rispetto a 12 milioni di euro dell'esercizio precedente, (che includeva circa 1 milione di euro di margini derivanti dalle cessioni di due immobili patrimonio e accantonamenti per 1,1 milioni di euro).

La gestione finanziaria registra un miglioramento riducendo il passivo da 14,6 milioni di euro a 14,4 milioni di euro, nonostante la rilevazione nell'esercizio di maggiori oneri derivanti dalla valutazione dei crediti *non-performing* per circa 0,6 milioni di euro.

La gestione delle partecipazioni è negativa di 1,6 milioni di euro (0,2 milioni di euro nel 2016) principalmente in ragione della svalutazione dell'investimento nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

I proventi di natura non ricorrente ammontano a 24,5 milioni di euro e derivano principalmente dal passaggio in giudicato di alcune parti della sentenza relativa al carcere di Bollate della controllata Sintesi.

La valutazione degli strumenti derivati di copertura ha permesso di contabilizzare direttamente nel patrimonio netto utili per circa 2,5 milioni di euro, rispetto a 0,4 milioni di euro al 31 dicembre 2016.

Da un punto di vista patrimoniale, nell'esercizio in esame il capitale investito netto consolidato è passato da 346,8 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a 335,9 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

Il patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2017 ammonta a 48,4 milioni di euro, rispetto a 41,4 milioni di euro al 31 dicembre 2016. L'incremento è principalmente attribuibile all'utile complessivo dell'esercizio.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017 è pari a 287,6 milioni di euro, rispetto a 305,3 milioni di euro al 31 dicembre 2016. Il miglioramento è attribuibile ai flussi di cassa generati sia dal settore dell'intrattenimento che dal settore immobiliare.

Nell'ambito del comparto Immobiliare, il rimborso integrale delle posizioni scadute al 31 dicembre 2016 della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare 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 consolidata si riduce da 188,8 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a 112,1 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

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 separatamente.



## Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Ricavi da cessioni immobili merce	11.196	9.543
Ricavi da affitti e servizi	45.082	46.228
Altri ricavi	2.532	3.470
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>58.810</b>	<b>59.241</b>
Costo degli immobili venduti	(10.356)	(8.529)
Costi per servizi	(19.599)	(19.771)
Costi del personale	(10.332)	(11.081)
Altri costi operativi	(8.322)	(7.849)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>10.201</b>	<b>12.011</b>
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(11.041)	(12.348)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(840)</b>	<b>(337)</b>
Risultato da partecipazioni	(1.572)	(236)
Risultato della gestione finanziaria	(14.386)	(14.649)
Proventi/oneri non ricorrenti	24.532	760
Imposte	(3.464)	205
<b>Utile / (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>4.270</b>	<b>(14.257)</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	2.531	422
<b>Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio</b>	<b>6.801</b>	<b>(13.835)</b>
di cui di pertinenza del Gruppo	9.806	(8.747)

(\*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

## Prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Immobili, impianti e macchinari	75.748	79.104
Investimenti immobiliari	131.340	192.459
Avviamento ed altre attività immateriali	322	366
Partecipazioni	51	385
Rimanenze	135.107	145.288
Altre attività correnti e non correnti	44.341	20.549
(Altre passività correnti e non correnti)	(109.023)	(91.388)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	58.058	0
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>335.944</b>	<b>346.763</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>1.758</b>	<b>(8.038)</b>
Capitale e riserve di terzi	46.627	49.462
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>48.385</b>	<b>41.424</b>
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(13.983)	(6.921)
Debiti verso banche	122.074	192.481
Debiti da leasing finanziari	3.999	3.258
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>112.090</b>	<b>188.818</b>
Debiti verso banche	121.081	56.238
Debiti da leasing finanziari	43.193	46.929
Altre passività finanziarie	11.195	13.354
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>175.469</b>	<b>116.521</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>287.559</b>	<b>305.339</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>335.944</b>	<b>346.763</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	5,94	7,37

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 è influenzato in modo significativo dal fatto che il criterio utilizzato dal Gruppo per la valutazione dei beni di natura immobiliare è quello del costo storico di acquisto o produzione. Il valore dell'indicatore rispetto all'esercizio precedente riflette il miglioramento della posizione finanziaria netta.

<b>INDICATORE</b>	<b>31 dic. 2017</b>	<b>31 dic. 2016</b>
Posizione finanziaria netta / Capitale investito netto	0,86	0,88

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.

<b>INDICATORE</b>	<b>31 dic. 2017</b>	<b>31 dic. 2016</b>
Indice di redditività netta	14,1%	Neg.

L'indice di redditività netta è determinato dal rapporto tra il risultato complessivo dell'esercizio e il patrimonio netto consolidato, inclusivo del capitale e riserve di pertinenza delle minoranze.

<b>INDICATORE</b>	<b>31 dic. 2017</b>	<b>31 dic. 2016</b>
Indice di redditività operativa	3,04%	3,46%

L'indice di redditività operativa è determinato dal rapporto tra il margine operativo lordo (al netto delle componenti di natura non ricorrente) e il capitale investito netto, risultante dai prospetti di conto economico riclassificato e della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata.

## Settori di attività

Il Gruppo Bastogi opera nel settore Immobiliare (tramite il Gruppo Brioschi, Sintesi e altre partecipate minori), nel settore dell'Intrattenimento (tramite il Gruppo Forumnet), nel settore Arte e Cultura (cui fanno capo le attività svolte dalle controllate Open Care, Open Care Restauri, Frigoriferi Milanesi e Società del Palazzo del Ghiaccio) e in altre attività, tra cui l'attività alberghiera.

Riportiamo nel seguito una disamina circa l'andamento economico del Gruppo dell'anno suddiviso per settori di attività:

	Valori espressi in migliaia di euro					31 dic 2017
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività minori	Elisioni intersettoriali	
Ricavi da cessioni immobili merce	11.196	0	0	0	0	11.196
Ricavi da affitti e servizi	15.339	18.612	6.176	7.781	(2.826)	45.082
Altri ricavi	1.118	1.062	293	358	(299)	2.532
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>27.653</b>	<b>19.674</b>	<b>6.469</b>	<b>8.139</b>	<b>(3.125)</b>	<b>58.810</b>
Costo degli immobili venduti	(10.356)	0	0	0	0	(10.356)
Costi per servizi	(6.414)	(8.633)	(2.672)	(3.442)	1.562	(19.599)
Costi del personale	(2.645)	(2.768)	(2.067)	(2.838)	(14)	(10.332)
Altri costi operativi	(3.873)	(2.105)	(836)	(3.094)	1.586	(8.322)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>4.365</b>	<b>6.168</b>	<b>894</b>	<b>(1.235)</b>	<b>9</b>	<b>10.201</b>
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(7.213)	(1.571)	(1.343)	(914)	0	(11.041)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(2.848)</b>	<b>4.597</b>	<b>(449)</b>	<b>(2.149)</b>	<b>9</b>	<b>(840)</b>
Risultato da partecipazioni	(1.558)	0	0	(14)	0	(1.572)
Risultato della gestione finanziaria	(12.788)	(234)	(460)	(895)	(9)	(14.386)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	24.532	0	0	0	0	24.532
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>7.338</b>	<b>4.363</b>	<b>(909)</b>	<b>(3.058)</b>	<b>0</b>	<b>7.734</b>
Imposte						(3.464)
<b>Risultato Netto</b>						<b>4.270</b>

(\*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Valori espressi in migliaia di euro

	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività minori	Elisioni intersettoriali	31 dic 2016
Ricavi da cessioni immobili merce	9.411	0	0	132	0	9.543
Ricavi da affitti e servizi	15.239	20.143	6.487	7.046	(2.687)	46.228
Altri ricavi	2.156	975	284	468	(413)	3.470
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>26.806</b>	<b>21.118</b>	<b>6.771</b>	<b>7.646</b>	<b>(3.100)</b>	<b>59.241</b>
Costo degli immobili venduti	(8.529)	0	0	0	0	(8.529)
Costi per servizi	(6.307)	(8.504)	(2.805)	(3.623)	1.468	(19.771)
Costi del personale	(2.782)	(3.219)	(2.088)	(2.997)	5	(11.081)
Altri costi operativi	(3.809)	(2.147)	(842)	(2.687)	1.636	(7.849)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>5.379</b>	<b>7.248</b>	<b>1.036</b>	<b>(1.661)</b>	<b>9</b>	<b>12.011</b>
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(7.523)	(2.445)	(1.469)	(911)	0	(12.348)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(2.144)</b>	<b>4.803</b>	<b>(433)</b>	<b>(2.572)</b>	<b>9</b>	<b>(337)</b>
Risultato da partecipazioni	(236)	0	0	0	0	(236)
Risultato della gestione finanziaria	(12.685)	(308)	(649)	(998)	(9)	(14.649)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	760	0	0	0	0	760
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(14.305)</b>	<b>4.495</b>	<b>(1.082)</b>	<b>(3.570)</b>	<b>0</b>	<b>(14.462)</b>
Imposte						205
<b>Risultato Netto</b>						<b>(14.257)</b>

(\*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

### Immobiliare

Con riferimento al settore immobiliare, Bastogi detiene una partecipazione in Brioschi (50,057%) ed in Sintesi (100%), oltre ad alcuni immobili e partecipazioni minori.

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

Brioschi, tramite le società controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo, è proprietaria di un'area di originari 360.000 mq al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase di completamento 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.

In tale ambito 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 vendita 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.

A Milano, in zona Navigli, le controllate Brioschi e Camabo (società partecipata per il 51% da Sintesi e per il 49% da Brioschi) sono proprietarie del complesso storico di via Darwin di oltre 29.000 mq di superficie, frutto di un importante intervento di recupero che ha previsto la ristrutturazione degli edifici storici e la costruzione di 3 nuove strutture su progetto dello studio Dante O. Benini & Partners Architects. Nel corso dell'esercizio, completata l'attività di locazione degli ultimi spazi liberi, sono state avviate le trattative con un primario investitore internazionale per la cessione dell'intero complesso immobiliare, 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 per un corrispettivo complessivo di 102 milioni di euro (per maggiori informazioni si veda la sezione relativa ai fatti di rilievo dell'esercizio).

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

Tramite la società Infrafin, controllata al 100% da Camabo, Bastogi detiene 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), dove si prevede lo sviluppo del progetto Milanofiori Sud: un progetto innovativo polifunzionale inserito in un disegno di valorizzazione della vocazione agricola e della biodiversità del territorio.

Inoltre, mediante la partecipazione del 60% detenuta da Sintesi in Muggiana S.r.l., Bastogi è proprietaria di un'area di 600.000 mq nel Comune di Milano, denominata "Cascina Muggiano".

Per quanto concerne la controllata Sintesi, l'allungamento dei tempi prevedibili di incasso dei flussi finanziari previsti a rimborso ed a garanzia del finanziamento in pool (per cui si rimanda per maggiori informazioni alla sezione "Cenni generali sui principali contenziosi") ha reso necessario presentare al sistema bancario una proposta di ridefinizione nel medio periodo dei termini del finanziamento, nel presupposto che una parte verrà rimborsata tramite i flussi derivanti dall'indennizzo relativo al carcere di Bollate e, per la parte residua, attraverso la cessione di asset e/o in funzione dei flussi finanziari generati dal settore dell'Intrattenimento. Il debito è comunque assistito da garanzie reali più che capienti.

Da un punto di vista economico, il comparto immobiliare ha registrato nel corso del 2017 un utile ante imposte di oltre 7,3 milioni di euro rispetto ad una perdita di oltre 14,3 milioni di euro al 31 dicembre 2016; il miglioramento è principalmente attribuibile alle componenti positive di reddito di natura non ricorrente pari a complessivi 24,5 milioni di euro, di cui 23,9 milioni di euro derivanti dal passaggio in giudicato nel febbraio 2017 di parte dell'Ordinanza riguardante il contenzioso della controllata Sintesi relativo al Carcere di Bollate.

Il margine operativo lordo (escluse le componenti non ricorrenti), positivo di 4,4 milioni di euro, include gli effetti della cessione dell'immobile "U16" nel comparto di Milanofiori Nord per circa 0,6 milioni di euro, mentre il margine operativo lordo al 31 dicembre 2016, pari a 5,4 milioni di euro, originava per circa 1 milione di euro dalle cessioni di due immobili patrimonio.

La gestione finanziaria ha registrato un risultato complessivo negativo di 12,8 milioni di euro, sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente. Al contenimento degli interessi passivi (riduzione di 0,6 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*.

### Intrattenimento

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

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

Il Gruppo Forumnet gestisce strutture di proprietà (Mediolanum Forum e Teatro della Luna di Milano) e strutture pubbliche in concessione (Palazzo dello Sport di Roma, tramite la controllata All Events).

Nel corso dell'ultimo trimestre dell'esercizio 2017 la controllata All Events si è aggiudicata la procedura per l'affidamento in concessione del Palazzo dello Sport di Roma per un ulteriore periodo di sei anni decorrente dalla firma del contratto. La decorrenza è soggetta alla definizione del ricorso avverso l'aggiudicazione, nelle cui more la concessione, scaduta nel mese di settembre 2016, è stata prorogata più volte e da ultimo fino al 30 maggio 2018.

Il Gruppo ha inoltre gestito e sviluppato altre importanti arene in territorio italiano (Bologna, Pesaro e Livorno) e la sua professionalità è riconosciuta e sollecitata a livello nazionale e internazionale.

Il Mediolanum Forum e il Palazzo dello Sport di Roma sono le uniche arene italiane ammesse alla European Arenas Association, che riunisce le maggiori realtà indoor europee.

Da un punto di vista economico, il settore dell'Intrattenimento ha complessivamente confermato l'ottimo risultato dell'esercizio precedente, registrando un utile ante imposte di 4,4 milioni di euro, rispetto a 4,5 milioni di euro al 31 dicembre 2016. A livello operativo si registra un utile di 4,6 milioni di euro, rispetto a 4,8 milioni di euro al 31 dicembre 2016. A una leggera flessione delle attività connesse agli eventi musicali e sportivi si è accompagnato un andamento positivo del Teatro della Luna e un miglioramento delle attività accessorie.

### Arte e Cultura

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

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

Il comparto - dopo un importante intervento di ristrutturazione ospita numerosi enti, aziende, associazioni e studi professionali, operanti in prevalenza nel settore dell'arte, della cultura, della formazione e del design. L'azienda di riferimento in questo settore è Open Care.

Nata dal processo di riconversione della storica Frigoriferi Milanese, Open Care fornisce servizi integrati per la gestione, la valorizzazione e la conservazione delle opere e degli oggetti d'arte. L'offerta di Open Care è articolata nei settori conservazione e restauro, trasporti e logistica per l'arte, art consulting, spazi per l'arte e la cultura. Il dipartimento di conservazione e restauro comprende cinque laboratori specializzati nella manutenzione ordinaria e straordinaria e nel restauro di dipinti, affreschi, opere d'arte antica, moderna e contemporanea, arredi lignei, arazzi e tessuti antichi, tappeti e antichi strumenti scientifici, supportati da un laboratorio di analisi fisiche e chimiche. La divisione di art consulting fornisce alla clientela servizi di stima, expertise, inventari, progetti di valorizzazione e assistenza alla compravendita. Il dipartimento di trasporti e logistica per l'arte assicura ogni fase della movimentazione di singoli oggetti o collezioni di opere in Italia e all'estero, curandone l'imballaggio, la gestione di pratiche doganali e ministeriali, l'assicurazione, gli allestimenti e l'attività di registrar. Open Care offre servizi di custodia grazie a oltre 8.000 mq di caveau di massima sicurezza per il ricovero di dipinti, sculture, arredi, oggetti preziosi e documenti. Il personale altamente qualificato e l'impiego delle più avanzate tecnologie fanno di Open Care l'unica società privata europea in grado di fornire soluzioni integrate per le molteplici esigenze legate alla valorizzazione di patrimoni artistici. La clientela è rappresentata da istituti bancari e assicurativi, aziende, operatori del settore dell'arte (galleristi, dealer, antiquari, case d'asta), amministrazioni pubbliche, musei, fondazioni, enti religiosi e collezionisti privati.

Il complesso immobiliare di via Piranesi 10-12-14 comprende anche il Palazzo del Ghiaccio di proprietà dell'omonima controllata. L'importante intervento di restauro, avviato nel 2005 e concluso nel 2007, ha armonizzato l'originale identità estetica della struttura con la funzionalità e la modularità degli ambienti, rendendo il Palazzo del Ghiaccio uno spazio polifunzionale adatto ad accogliere un'ampia tipologia di eventi.

Nel mese di aprile del 2016 è nato FM Centro per l'Arte Contemporanea, un nuovo polo dedicato all'esposizione e alla valorizzazione di collezioni private e inaugurato in concomitanza con Miart, la principale fiera italiana di arte moderna e contemporanea, con la mostra "L'Inarchiviabile / The Unarchivable" ed ha continuato la sua programmazione con le mostre "Non Aligned Modernity. Arte e Archivi dell'Est Europa dalla collezione Marinko Sudac" e "Il Cacciatore Bianco / The White Hunter".

Nel 2017 Open Care ha, infine, consolidato i propri rapporti con alcune case d'asta nazionali, proponendosi con successo come polo presso cui organizzare le esposizioni e le aste. Di tale opportunità si sono avvalsi operatori del settore come Finarte (Milano) e Wannenes (Genova) che hanno organizzato all'interno degli spazi Open Care le proprie vendite all'incanto di arte moderna e contemporanea, design e tappeti.

Da un punto di vista economico il settore Arte e Cultura ha registrato un risultato ante imposte negativo di 0,9 milioni di euro, migliorando di 0,2 milioni di euro la performance complessiva dell'esercizio precedente (risultato ante imposte negativo di 1,1 milioni di euro).

#### Altre attività minori

Con riferimento alle altre attività minori si segnala una ripresa generalizzata dei volumi di attività che, unitamente a risparmi di costi e un contenimento degli oneri finanziari, hanno permesso di migliorare la performance complessiva. Il risultato ante imposte è infatti negativo di 3,0 milioni di euro in ripresa rispetto all'esercizio precedente (negativo di 3,6 milioni di euro).



## Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto

### Rischi connessi alla continuità aziendale

Per quanto attiene il profilo della continuità aziendale, il difficile contesto economico che ha caratterizzato negli ultimi anni l'economia reale, i mercati finanziari ed in particolare il mercato immobiliare, principale settore di attività in cui il Gruppo opera, ha contribuito in misura significativa a influenzare negativamente il generale andamento del Gruppo Bastogi ed a generare una situazione di tensione finanziaria.

In tale contesto, Bastogi S.p.A. e alcune sue controllate hanno richiesto al sistema bancario una generale ridefinizione a medio-lungo termine dei debiti a breve.

La capogruppo Bastogi S.p.A., al momento, ha una linea chirografaria di 2,5 milioni di euro concessa dal Banco BPM S.p.A., scaduta al 31 ottobre 2016 ed una linea chirografaria a revoca di 5 milioni di euro concessa da UniCredit S.p.A; con le controparti bancarie sono in corso interlocuzioni volte a definire dei piani di rimborso delle linee nel medio periodo.

Per quanto riguarda il settore Immobiliare, nel mese di giugno 2017 il Gruppo Brioschi ha perfezionato la cessione dell'edificio "U16" a Milanofiori Nord, i cui flussi di cassa (pari a 5,9 milioni di euro) hanno permesso di regolarizzare le posizioni scadute nei confronti del sistema bancario (4,4 milioni di euro). Il pagamento integrale delle posizioni scadute di Brioschi 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), fatto che ha contribuito al miglioramento della posizione finanziaria netta a breve consolidata del Gruppo Bastogi che si è ridotta da 188,8 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a 112,1 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 richiesto 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 100 milioni di euro (di cui 10 milioni di euro incassati a titolo di acconto e vincolati) ha dunque consentito:

- 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 della convenzione bancaria di Brioschi Sviluppo Immobiliare e di alcune controllate in scadenza al 31 dicembre 2017 pari a 4,8 milioni di euro il cui pagamento è stato posticipato di concerto con le controparti bancarie;
- lo svincolo dell'acconto di 10 milioni di euro corrisposto a Brioschi Sviluppo Immobiliare il 15 dicembre 2017, in sede di sottoscrizione del contratto preliminare di vendita del complesso di via Darwin.

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 Brioschi.

Sempre con riferimento al Gruppo Brioschi, stanno proseguendo, seppur con significativi rallentamenti rispetto alle previsioni, le attività di ricommercializzazione 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. 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.

Per quanto concerne invece la controllata Sintesi, la Corte d'Appello di Milano ha quantificato in complessivi 44,3 milioni di euro (di cui 30,9 milioni di euro acquisiti a titolo definitivo in quanto passati in giudicato nel febbraio 2017) l'indennizzo da riconoscere alla società nell'ambito del contenzioso con il Ministero delle Infrastrutture in relazione all'area su cui sorge il Carcere di Bollate. Detto importo, al netto di quanto già ottenuto da Sintesi (circa 7,4 milioni di euro), e dedotti i costi diretti e le imposte, sarà destinato al parziale rimborso del debito di 46 milioni di euro in linea capitale e circa 10 milioni di euro in conto interessi.

L'allungamento dei tempi prevedibili di incasso dell'indennizzo (si veda per maggiori dettagli la sezione "Cenni sui principali contenziosi in essere") ha reso necessario presentare al sistema bancario una proposta di ridefinizione nel medio periodo dei termini del finanziamento, nel presupposto che una parte verrà rimborsata tramite i flussi derivanti dall'indennizzo e, per la parte residua, attraverso la cessione di asset e/o in funzione dei flussi finanziari generati dal settore dell'Intrattenimento. Il debito è comunque assistito da garanzie reali più che capienti.

Si ritiene dunque che permangano alcuni fattori di incertezza, principalmente riconducibili (i) alla realizzazione nei tempi e nei modi ipotizzati dei piani operativi (ii) alle tempistiche di incasso dell'indennizzo riconosciuto alla controllata Sintesi nell'ambito del contenzioso relativo al Carcere di Bollate e funzionale al rimborso parziale del debito bancario della stessa nonché (iii) all'accoglimento delle richieste di ridefinizione nel medio lungo termine degli impegni finanziari a breve della Capogruppo e della controllata Sintesi.

Tenuto conto a) dei risultati operativi e finanziari conseguiti alla data della presente relazione, di quelli attesi per i prossimi anni nonché delle attuali disponibilità liquide, b) degli effetti derivanti dalla cessione del complesso immobiliare di via Darwin da parte delle controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo, c) del passaggio in giudicato di parte significativa della sentenza della Corte di Appello del novembre 2016 relativa alla determinazione dell'indennizzo spettante a Sintesi, d) dell'attuale stato delle interlocuzioni con il sistema bancario per la ridefinizione di alcune posizioni a medio lungo termine dei debiti a breve, nonché e) delle più che capienti garanzie reali fornite al sistema bancario a garanzia del rimborso integrale dei debiti bancari, gli Amministratori ritengono comunque appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale.

### 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 Bastogi 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 ai mercati di riferimento del Gruppo

### *Immobiliare*

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* del comparto Immobiliare), elementi essenziali per dare stabilità e consolidare il ciclo di ripresa.

### *Intrattenimento*

Il settore dell'intrattenimento è fortemente influenzato dall'andamento generale dell'economia e dal clima di fiducia dei mercati finanziari. Periodi di contrazione della domanda reale hanno riflesso diretto sulla propensione di spesa dei consumatori per beni e servizi non strettamente di prima necessità anche se il settore presenta frequenti e significativi segnali di anti-ciclicità. Nel corso dell'esercizio le attività di intrattenimento hanno complessivamente confermato la tendenza positiva registrata nei precedenti esercizi. Contrazioni dell'economia reale potrebbero avere effetti negativi su tutte le attività di intrattenimento. Inoltre la competizione a livello nazionale ed internazionale potrebbe costituire un rilevante fattore di criticità, dal momento che il settore continua ad attrarre investimenti su nuove strutture e su luoghi alternativi di spettacolo.

### *Arte e Cultura*

Per quanto riguarda il mercato dell'arte, secondo The Art Market 2018, studio condotto per UBS e Art Basel, nel 2017 le vendite sul mercato globale dell'arte sono cresciute del 12% rispetto al 2016, raggiungendo circa 64 miliardi di dollari. Il volume delle transazioni è aumentato invece solo dell'8%. La crescita del mercato dell'arte è stata trainata, ancora una volta, da Stati Uniti, Cina e Regno Unito che, insieme, rappresentano l'83% dell'intero fatturato e continuano a registrare un continuo incremento.

Il mercato delle gallerie d'arte ha realizzato nel 2017 un fatturato stimato attorno ai 34 miliardi di dollari, facendo registrare un +4% sul 2016. A fronte di questo dato generale,

che farebbe pensare ad un andamento positivo del business delle gallerie, il rapporto mette in evidenza come tale trend sia dovuto, unicamente, alle grandi realtà con fatturati superiori ai 50 milioni di dollari (+10% sul 2016), mentre le gallerie con un turn over inferiore ai 500.000 dollari all'anno sono in declino (-4%).

Il mercato italiano risente di tale situazione: la decentralizzazione delle transazioni verso le grandi piazze internazionali e il rafforzamento delle grandi gallerie a scapito dei soggetti di media e piccola dimensione che costituiscono il tessuto primario del mercato nazionale, fanno permanere uno scenario di sostanziale incertezza. L'Italia - sia per l'arte antica che per l'arte moderna e contemporanea - rimane un mercato di approvvigionamento in cui le opere vengono acquistate a prezzi contenuti da operatori internazionali per essere successivamente rivendute, con maggiorazioni di prezzo, sui mercati più ricettivi.

Sul fronte pubblico, la contrazione della spesa dell'amministrazione centrale e degli enti locali si riflette anche sulla proposta espositiva e culturale e sulla domanda istituzionale di servizi di restauro, trasporto e consulenza.

La situazione sopra esposta influenza negativamente il mercato dei servizi per l'arte in cui opera il Gruppo, dilatando i tempi necessari per il perseguimento degli obiettivi commerciali.

#### Rischi connessi all'attività specifica

*Rischi connessi alla concessione di appalti* - Il Gruppo Bastogi 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 Bastogi 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 Bastogi 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 Bastogi.

*Rischi connessi all'evoluzione normativa e regolamentare* - Le attività immobiliari in cui opera il Gruppo Bastogi 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 urbanistica potrebbero ridurre la possibilità del Gruppo Bastogi di 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 descrittive al bilancio per ulteriori indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sul Gruppo.

*Rischio di liquidità* - La natura delle attività in cui il Gruppo opera richiede sia il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide, attraverso l'autofinanziamento e la disponibilità di linee di credito, sia la copertura degli investimenti attraverso finanziamenti a medio-lungo termine. Per una disamina approfondita del rischio di liquidità si rimanda al paragrafo "Rischi connessi alla continuità aziendale".

*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").

Il Gruppo, detiene due ulteriori contratti di interest rate swap, originariamente sottoscritti con finalità di copertura del rischio di variabilità del tasso di interesse, a valere sui mutui della società controllata Forum Immobiliare per un valore nozionale al 31 dicembre 2017 di 1,1 milioni di euro e tasso di riferimento pari al 2,99% e della società controllata Frigoriferi Milanese per un valore nozionale al 31 dicembre 2017 di 4,3 milioni di euro e un tasso di riferimento pari al 3,14%.

*Rischio di credito* - Il rischio di credito del Gruppo è prevalentemente legato all'operatività aziendale ed è descritto nelle specifiche sezioni delle Note esplicative.

## **Risultati d'esercizio di Bastogi spa e fatti di rilievo delle società del Gruppo**

### **Bastogi**

#### *Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016 e destinazione del risultato d'esercizio*

Il 24 maggio 2017 l'assemblea degli azionisti di Bastogi spa ha approvato il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, deliberando di riportare a nuovo l'utile di 1.927.067 euro, previo accantonamento del 5% a riserva legale.

#### **Risultati dell'esercizio**

Il bilancio separato della Società evidenzia un risultato complessivo negativo di 7,3 milioni di euro, inclusivo di svalutazioni partecipazioni per 4,3 milioni di euro (di cui 3,6 milioni relativi alla partecipazione in Brioschi) e oneri finanziari per 0,8 milioni di euro, rispetto ad un utile di 2 milioni di euro al 31 dicembre 2016. Il risultato dell'esercizio precedente rifletteva i dividendi deliberati dalla controllata Forumnet Holding per 9 milioni di euro.

Nel 2017 il capitale investito è passato da 140 milioni di euro a 133 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta è negativa per 7,9 milioni di euro, rispetto a 7,6 milioni di euro al 31 dicembre 2016.

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2017 è pari a 125,2 milioni di euro, rispetto a 132,4 milioni di euro al 31 dicembre 2016. La variazione è principalmente attribuibile al risultato complessivo dell'esercizio.

## Conto economico riclassificato di Bastogi spa

	valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2017	31 dic 2016
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>748</b>	<b>807</b>
Costi per servizi	(1.449)	(1.438)
Costi del personale	(987)	(1.114)
Altri costi operativi	(1.044)	(652)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(2.732)</b>	<b>(2.397)</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(31)	(43)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(2.763)</b>	<b>(2.440)</b>
Risultato da gestione delle partecipazioni	(4.276)	4.652
Risultato della gestione finanziaria	(822)	(897)
Proventi/oneri "non ricorrenti"	0	0
Imposte	529	612
<b>Utile / (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>(7.332)</b>	<b>1.927</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	24	84
<b>Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio</b>	<b>(7.308)</b>	<b>2.011</b>

## Prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata di Bastogi spa

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Immobili, impianti e macchinari	45	22
Altre attività immateriali	17	27
Partecipazioni	157.971	160.589
Rimanenze	822	822
Altre attività correnti e non correnti	14.482	16.686
(Altre passività correnti e non correnti)	(40.280)	(38.117)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>133.057</b>	<b>140.029</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>125.205</b>	<b>132.413</b>
(Disponibilità liquide)	(25)	(20)
Debiti verso banche	7.860	7.636
Debiti da leasing finanziari	7	0
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>7.842</b>	<b>7.616</b>
Debiti verso banche	0	0
Debiti da leasing finanziari	10	0
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>7.852</b>	<b>7.616</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>133.057</b>	<b>140.029</b>



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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>Patrimonio Netto</b>
<b>Bilancio d'esercizio della Capogruppo</b>	<b>(7.332)</b>	<b>125.205</b>
<b>Eliminazione del valore delle partecipazioni consolidate:</b>		
- Differenza tra valore di carico delle partecipazioni e valore pro-quota del patrimonio netto contabile	0	(160.442)
- Risultati pro- quota conseguiti dalle società consolidate al netto delle svalutazioni delle partecipazioni Maggiori valori attribuiti all'attivo delle partecipate al netto dei relativi	16.027	0
- effetti fiscali	(30)	37.374
<b>Eliminazione di utili infragruppo al netto del relativo effetto fiscale e della quota di terzi</b>	<b>(17)</b>	<b>(12.209)</b>
<b>Altre</b>	<b>(205)</b>	<b>11.830</b>
<b>Bilancio consolidato di Gruppo (quota attribuibile al Gruppo)</b>	<b>8.443</b>	<b>1.758</b>

## **Principali società del Gruppo**

Nel seguito si riportano i fatti di rilievo relativi alle principali società del Gruppo Bastogi, raggruppate per settore di attività.

### **Immobiliare**

#### **Sintesi (partecipata da Bastogi al 100%)**

##### **Passaggio in giudicato dell'ordinanza favorevole in merito al contenzioso della controllata Sintesi relativo all'area del Carcere di Bollate**

Il 28 novembre 2016 è stata depositata l'ordinanza della Corte d'Appello di Milano, Sez. 1<sup>a</sup> civile, relativa al contenzioso ultraventennale tra Sintesi S.p.A. (controllata al 100% da Bastogi S.p.A.) e i Ministeri delle Infrastrutture e dei Trasporti e della Giustizia, concernente l'acquisizione ex art. 42 bis del T.U. Espropri - dell'area del Carcere di Bollate, come meglio descritto alla sezione "Cenni generali sui principali contenziosi".

La Corte d'Appello, sciogliendo la riserva assunta all'udienza di discussione del 27 settembre 2016, si è pronunciata indicando, tra l'altro, il valore della somma dovuta in favore di Sintesi S.p.A. per la suddetta acquisizione in complessivi 44,3 milioni di euro, oltre a interessi, al netto di circa 7,4 milioni di euro già versati.

Con ricorso notificato in data 13 febbraio 2017 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e il Ministero della Giustizia hanno impugnato innanzi alla Corte di Cassazione l'ordinanza di cui sopra esclusivamente per le parti in cui la Corte d'Appello aveva dichiarato priva di legittimazione passiva Itinera S.p.A. e quella in cui era stato determinato in circa 13,4 milioni di euro il risarcimento dei danni per il periodo di occupazione illegittima. I restanti capi dell'ordinanza, riguardanti la condanna dei Ministeri al pagamento delle somme a titolo di indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, pari complessivamente a circa 30,9 milioni di euro, non sono stati contestati, con conseguente passaggio in giudicato. Gli importi indicati, al netto di quanto già anticipato dai Ministeri a Sintesi, pari a circa 7,4 milioni di euro, e dedotti i costi diretti e le imposte, saranno destinati alla riduzione dell'indebitamento bancario di Sintesi. Il pagamento delle somme a titolo di indennizzo è stato oggetto di istanza di sospensione da parte dei Ministeri della Giustizia e delle Infrastrutture e Trasporti nel mese di giugno 2017, istanza integralmente rigettata dalla Corte d'Appello di Milano.

Non avendo i Ministeri provveduto al pagamento di quanto dovuto, nel mese di maggio 2017 la Società ha avviato il procedimento esecutivo al fine di ottenere l'assegnazione delle somme pignorate in forza dell'ordinanza della Corte di Appello di Milano; nell'ambito di tale procedimento il Giudice dell'Esecuzione ha affermato che non sussisterebbero i presupposti per adottare i provvedimenti indilazionabili richiesti, fissando conseguentemente un termine di 90 giorni per l'inizio del giudizio di merito. A tale ultimo riguardo, la Società ha già dato mandato ai suoi legali per l'avvio di tale giudizio. La Società ha inoltre proposto, a fine dicembre 2017, apposito ricorso per l'ottemperanza con il quale ha chiesto al giudice amministrativo di ordinare ai Ministeri competenti di dare esecuzione all'ordinanza della Corte d'Appello, nominando al contempo un Commissario ad acta per l'assunzione – in caso di reiterata inottemperanza da parte dei Ministeri stessi – di tutti gli atti necessari a siffatta esecuzione. Il TAR ha già fissato per il 22 maggio 2018 l'udienza di discussione del suddetto giudizio di ottemperanza. Gli effetti economici derivanti dalla definizione dei menzionati importi con sentenza passata in giudicato, pari a

23,9 milioni di euro (in considerazione delle somme già incassate in precedenti esercizi) al lordo dei relativi effetti fiscali, sono stati contabilizzati nel bilancio consolidato.

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

#### *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. Il diritto di prelazione 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 totale include componenti variabili, per complessivi 2,3 milioni di euro. Gli effetti economici per il Gruppo Bastogi, sono pari a circa 39 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

Da un punto di vista finanziario i proventi derivanti dalla cessione hanno permesso il rimborso dei debiti ipotecari a valere sul complesso immobiliare (44,1 milioni di euro al 31 dicembre 2017) e di quelli 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 la sezione relativa al rischio di continuità aziendale.

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.

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

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 vendita 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, nell'ambito del Gruppo Brioschi, delle posizioni scadute al 31 dicembre 2016 pari a 4,4 milioni di euro.

#### **Bright / Milanofiori 2000 (partecipate da Brioschi Sviluppo Immobiliare al 100%)**

##### *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 (partecipata da Brioschi Sviluppo Immobiliare al 100%)**

### 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.

## **Camabo (partecipata da Bastogi al 51% e da Brioschi Sviluppo Immobiliare al 49%) e Infracin (partecipata da Camabo al 100%)**

Camabo è proprietaria della partecipazione in Infracin 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.

Infracin 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, Infracin 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 Infracin 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.

## **Intrattenimento**

### **All Events (partecipata al 100% da Forumnet)**

#### Concessione per la gestione del Palazzo dello Sport di Roma

Nel corso dell'ultimo trimestre dell'esercizio 2017 la controllata All Events (attuale gestore in concessione del Palazzo dello Sport di Roma) si è aggiudicata la procedura per l'affidamento in concessione del Palazzo dello Sport di Roma per un ulteriore periodo di sei anni decorrente dalla firma del contratto. La decorrenza è soggetta alla definizione del ricorso avverso l'aggiudicazione, nelle cui more la concessione, scaduta nel mese di settembre 2016, è stata prorogata più volte e da ultimo fino al 30 maggio 2018.

## **Partecipazioni non consolidate**

### **Fondo comune di investimento immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare (partecipato al 50% da Brioschi Sviluppo Immobiliare)**

Nel mese di dicembre 2007 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare 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**

### **Immobiliare**

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

##### **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 dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa.

La controllata 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.

#### **Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo Srl (partecipata da Sintesi al 51% e da Brioschi Sviluppo Immobiliare al 49%)**

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

Il 20 marzo 2018 le controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e Camabo Srl hanno perfezionato la cessione del Complesso immobiliare di via Darwin a Milano. Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione relativa ai fatti di rilievo dell'esercizio delle principali società del Gruppo Bastogi.

#### **Sintesi (partecipata da Bastogi al 100%)**

##### **Accordo preliminare per la cessione del lastrico solare dell'autorimessa di via Pichi a Milano, con i relativi diritti edificatori e di una porzione del primo piano interrato dell'autorimessa medesima**

Il 12 aprile 2018 la controllata Sintesi ha sottoscritto un accordo preliminare per la cessione del lastrico solare dell'autorimessa di via Pichi a Milano con i relativi diritti edificatori e di una porzione del primo piano interrato dell'autorimessa medesima ad un prezzo variabile tra 3,1 milioni di euro e 3,4 milioni di euro in funzione della SLP che sarà assentita.

Il contratto definitivo è sospensivamente condizionato all'ottenimento dei titoli edilizi entro i prossimi 14 mesi.

## **Evoluzione prevedibile della gestione**

Il Gruppo Bastogi continuerà nel suo impegno verso un miglioramento dei risultati economici, finanziari e patrimoniali ridefinendo, tra l'altro, gli impegni di natura finanziaria.

Per quanto attiene il comparto immobiliare, nel corso del 2018 il Gruppo Brioschi procederà nelle attività operative coerentemente con i piani aziendali. Proseguirà la ricomercializzazione 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 Brioschi prevede di far fronte ai fabbisogni operativi e finanziari con le disponibilità liquide esistenti, che riflettono i proventi derivanti dalla cessione del complesso di via Darwin, ed i flussi finanziari attesi dalla gestione caratteristica.

Sempre nell'ambito del comparto immobiliare, la controllata Sintesi continuerà ad attivarsi per incassare quanto dovuto dai Ministeri della Giustizia e delle Infrastrutture e Trasporti in forza dell'ordinanza del novembre 2016 che permetterebbe di rimborsare parte significativa del debito bancario, attualmente in fase di ridefinizione nel medio lungo periodo, coerentemente con i flussi attesi in entrata.

Il Gruppo Forumnet, attivo nel settore dell'intrattenimento, sarà focalizzato sull'incremento delle redditività delle strutture di Milano (Mediolanum Forum e Teatro della Luna) ed il Palazzo dello Sport di Roma in linea con quanto avvenuto negli ultimi anni e con i piani aziendali.

Nell'ambito del settore Arte e Cultura, è atteso un ulteriore recupero di redditività. Si procederà inoltre con lo sviluppo del progetto di valorizzazione del complesso dei Frigoriferi Milanesi, caratterizzato oltre che dalle iniziative che ne hanno fatto un luogo di scambio e incontro per l'arte e la cultura, da attività focalizzate sull'arte contemporanea, con l'intento di sviluppare e valorizzare le potenziali sinergie con le altre attività del Gruppo legate ai servizi per l'arte.

Con riferimento alle altre attività, per il settore alberghiero si prevede di continuare a focalizzare l'attenzione sul miglioramento dei risultati operativi della struttura di Milanofiori e sulle cessioni delle aree di proprietà considerate non più strategiche.

Per quanto riguarda la prevedibile evoluzione della situazione finanziaria si rimanda al paragrafo "Rischi connessi alla continuità aziendale".



## **Rapporti con parti correlate (Gruppo Bastogi)**

Le operazioni compiute da Bastogi e dalle imprese incluse nell'area di consolidamento con parti correlate fanno parte della ordinaria gestione, sono regolate a condizioni di mercato e non sono qualificabili come operazioni atipiche e/o inusuali. 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 parti correlate (Bastogi spa)**

Nel corso dell'esercizio 2017 Bastogi ha effettuato ordinarie operazioni con imprese controllate. Queste operazioni hanno principalmente riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti alle condizioni meglio precisate nelle Note esplicative, nonché prestazioni di servizi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato.

I riflessi patrimoniali ed economici di tali operazioni sono evidenziati nei commenti alle singole voci di bilancio.

Le operazioni compiute da Bastogi con le altre parti correlate fanno parte della ordinaria gestione, sono regolate a condizioni di mercato e non sono qualificabili come operazioni atipiche e/o inusuali.

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella Nota 38 del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017.

## CENNI GENERALI SUI PRINCIPALI CONTENZIOSI

### Bastogi / Sigg.re La Rosa

La controversia riguarda la società Mondialcine prima della sua fusione con Bastogi ed è scaturita dalla notificazione il 23 aprile 1990 di atto di intimazione di sfratto per finita locazione da parte della Signora La Rosa, in conseguenza del mancato rilascio, alla scadenza del termine contrattuale, del Cinema Empire sito in Roma<sup>2</sup>.

A seguito del definitivo riconoscimento da parte della Corte di Cassazione<sup>3</sup> della intervenuta risoluzione del contratto di locazione e della condanna generica al

---

<sup>2</sup> Il Tribunale di Roma con sentenza n. 11631/1994 ha rigettato la domanda di rilascio proposta dalla Signora La Rosa. La sentenza è stata parzialmente riformata dalla Corte d'Appello con sentenza n. 3524/1997), la quale ha dichiarato cessato al 31 marzo 1990 il contratto di locazione avente ad oggetto il Cinema Empire ed ha condannato la Bastogi al risarcimento dei danni – da liquidarsi in separato giudizio – per l'occupazione della sala oltre quella data. La decisione della Corte d'Appello è stata confermata dalla Corte di Cassazione con sentenza n. 12870/2000.

<sup>3</sup> I fatti, in sintesi, possono essere così riepilogati.

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

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

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

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

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

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

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

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

F) Il 1° dicembre 2009, a seguito del fallimento delle società appartenenti al Gruppo Cecchi Gori che fino ad allora avevano detenuto il cinema Empire (ovvero, Safin e Teseo Cinema), la C.G. Cinema ha concesso la gestione del Cinema Empire al Gruppo Ferrero, tramite la società Mediaport S.r.l.

G) Il 30 settembre 2013, a seguito di travagliate negoziazioni iniziate nel 2010, si è perfezionato l'acquisto della proprietà del cinema Empire, sia come complesso aziendale sia dei relativi beni immobiliari, in capo alla Eleven Finance S.r.l del Gruppo Ferrero.

H) Il 9 ottobre 2015, infine, si è compiuta la fusione per incorporazione della C.G.C.S. e della Mediaport nella società Eleven Finance.

I) In conseguenza delle operazioni appena descritte la Eleven Finance è subentrata nella titolarità di tutti i diritti e rapporti giuridici facenti capo alla C.G.C.S e alla Mediaport, accentrando sia la proprietà e la detenzione dell'immobile, sia la gestione della sala cinematografica.

risarcimento dei danni in favore della Signora La Rosa, la stessa ha chiesto e ottenuto dal Tribunale di Roma (sentenza n. 22438/07 del 10 ottobre 2008) la condanna della Bastogi *“al pagamento, a titolo di risarcimento del danno da occupazione di fatto, delle porzioni immobiliari site in Roma... adibite all'esercizio del Cinema Teatro Empire, della somma di Euro 640.197,07, per il periodo intercorrente dal 1.4.1990 al 20.9.2002, con interessi dalla domanda ed ulteriori interessi dalla data di notifica della domanda (2.11.2002) ex art. 1283 C.C. in favore delle parti ricorrenti [i.e. le sigg.re Emilia e Aveline La Rosa]”*, oltre al pagamento delle spese processuali.

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

La sentenza n. 22438/07 è stata impugnata avanti alla Corte d'Appello di Roma con ricorso depositato in data 10 febbraio 2009, fondato sui seguenti motivi:

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

La Corte d'Appello di Roma, con sentenza n. 4614 del 2 marzo 2011, ha dichiarato tardivo l'appello, compensando le spese di giudizio tra le parti.

A seguito della proposizione di ricorso per Cassazione, la sentenza d'appello è stata cassata (sentenza n. 3013 del 17 febbraio 2016), con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello.

Bastogi, nelle more del procedimento dinanzi alla Corte di Cassazione, ha appreso che l'immobile è entrato a far parte del circuito di sale cinematografiche gestito dalla società Mediaport Cinema srl; sulla base di tale fatto, Bastogi ha diffidato Mediaport a restituire l'immobile alla Signora La Rosa.

Rimasta la diffida priva di riscontro, Bastogi ha deciso di intraprendere un giudizio finalizzato a ottenere il rilascio dell'immobile da parte della Mediaport e, in ogni caso, la condanna di Mediaport a tenere manlevata la Bastogi da qualsiasi pregiudizio riconducibile al protrarsi della situazione determinatasi.

Mentre Bastogi si accingeva a chiedere la notifica dell'atto di citazione già predisposto nei confronti di Mediaport, la signora La Rosa, con ricorso ex art. 447-bis e 414 c.p.c. notificato il 10 febbraio 2014, ha convenuto la Bastogi avanti al Tribunale di Roma chiedendo la rifusione degli asseriti danni dovuti alla mancata restituzione della quota indivisa dell'immobile dal 20 settembre 2002.

Bastogi si è costituita in giudizio chiedendo il rigetto della domanda e formulando nei confronti di Mediaport e G.C. Cinema una domanda di manleva. La consulenza tecnica disposta in corso di causa, volta ad accertare il canone al quale commisurare l'indennità connessa alla mancata restituzione dell'immobile, si è conclusa con il deposito, il 6 luglio 2015, di relazione contenente un stima di detto valore pari a circa 0,7 milioni di euro.

All'esito dell'udienza di discussione del 18 novembre 2015, e del deposito delle note conclusive delle parti, il Tribunale di Roma ha pronunciato, ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c., sentenza di condanna della Bastogi (sentenza n. 23368/15) al pagamento della somma di euro 600.824,15, oltre interessi, rigettando le domande proposte da Bastogi nei confronti delle società chiamate in causa Mediaport e C.G. Cinema e condannando

Bastogi al pagamento delle spese di lite (euro 12.049,00, oltre accessori di legge e rimborso forfettario, in favore sia della signora La Rosa sia delle società chiamate in causa).

Il 5 febbraio 2016 la Bastogi, avendo la sentenza n. 23368/15 riconosciuto seppur incidentalmente una legittimazione in tal senso, ha dato corso alla procedura di intimazione di ricezione della consegna dell'immobile prevista dall'art. 1216 del Codice Civile, invitando la Signora La Rosa a ritirare le chiavi di una delle serrature fatta sostituire dalla stessa Bastogi, alla presenza di notaio. La Signora La Rosa si è rifiutata di ricevere l'offerta adducendo pretesi vizi procedurali.

Ciò che qui preme sottolineare è che l'offerta di cui sopra è stata compiuta con lo scopo di scongiurare il rischio che la sig.ra La Rosa possa utilmente pretendere da Bastogi la corresponsione di ulteriori indennità.

Adducendo che, alla luce della procedura di offerta formale sopra descritta, la Bastogi dovesse ritenersi detentrica dell'immobile, il 28 ottobre 2016 la Eleven Finance S.r.l. ha inviato a Bastogi lettera di intimazione e contestuale messa in mora per il pagamento dell'indennità di occupazione del Cinema Empire fino a quella data.

La diffida è stata tempestivamente riscontrata da Bastogi, la quale ha eccepito che la Eleven Finance è detentrica del cinema, avendolo acquisito dalla C.G. Cinema (la quale, a sua volta, durante l'espletamento della CTU relativa al giudizio conclusosi con sentenza n. 22438/07, ne aveva consentito l'accesso ai tecnici).

Da ultimo, il 16 gennaio 2017, Bastogi ha consegnato alla Eleven Finance copia delle medesime chiavi offerte in consegna alla Signora La Rosa.

Nel frattempo, con ricorso del 2 marzo 2016, Bastogi ha proposto appello contro la sentenza n. 23368/15, chiedendo la sospensione della provvisoria esecutività della stessa. Nell'atto d'appello, la Bastogi ha rappresentato il piano attuato dalla signora La Rosa, dalla C.G. Cinema e dalla Mediaport, un tempo, e dalla Eleven Finance, in ultimo, ai danni della Bastogi.

Le controparti si sono costituite in giudizio chiedendo il rigetto dell'impugnazione.

All'esito della prima udienza tenutasi l'8 novembre 2016, la Corte d'Appello di Roma ha rigettato l'istanza di sospensione della provvisoria esecutività della sentenza e ha disposto il rinvio della causa all'udienza del 30 ottobre 2018.

Con atto notificato l'8 febbraio 2017, la signora La Rosa ha riassunto avanti alla Corte d'Appello di Roma il giudizio di impugnazione a suo tempo introdotto da Bastogi avverso la sentenza n. 22438/2007.

Il 25 ottobre 2017 Bastogi si è costituita in giudizio, riportando i nuovi fatti accaduti ed emersi in pendenza del giudizio di cassazione (e dopo la sua conclusione), i quali offrono evidenza delle condotte processuali perpetrate con successo dalle controparti ai danni della Bastogi. Inoltre, Bastogi ha chiesto: (i) preliminarmente, la sospensione dell'esecutività della sentenza impugnata ai sensi dell'art. 431, comma 6, c.p.c.; (ii) in via principale, il rigetto delle domande attoree e, per l'effetto, la condanna della signora Emilia La Rosa alla restituzione dell'importo di Euro 1.296.387,11 (oltre interessi) in favore di Bastogi; (iii) in subordine, l'accertamento e la dichiarazione della limitazione della responsabilità risarcitoria di Bastogi S.p.A. per il mancato rilascio dell'immobile sino alla data del 7 ottobre 1994 o, in via subordinata, fino al 1° luglio 2000.

In sede di prima udienza, tenutasi in data 15 novembre 2017, il Collegio ha disposto il rinvio dell'udienza per la precisazione delle conclusioni al 5 maggio 2021.

Anche sulla base di quanto condiviso con i consulenti legali del Gruppo, allo stato è difficile formulare pronostici in merito all'esito sia del primo giudizio d'appello sia del secondo.

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

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

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

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

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

Al termine della predetta udienza, dopo la discussione tra le parti, il giudice si è riservato in merito alla concessione della misura cautelare richiesta da Immed.

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

In seguito, in data 29 marzo 2012, H2C e Bastogi si sono costituite nel giudizio di merito mediante deposito di comparsa di costituzione e risposta, con la quale hanno richiesto al Giudice: (i) in via principale nel merito, di accertare e dichiarare la nullità ex artt. 1346 e 1418 c.c. del Contratto Preliminare per illiceità dell'oggetto a seguito dell'accertata nullità dei permessi a costruire, con le conseguenti pronunzie restitutorie secondo la disciplina della ripetizione dell'indebito ex art. 2033 c.c.; (ii) in via riconvenzionale, di condannare Immed a risarcire ad H2C tutti i danni da essa subiti a causa della nullità ex artt. 1346 e 1418 c.c. del Contratto Preliminare, da quantificarsi nell'importo di euro 3.682.430 ovvero in quello che verrà accertato in corso di causa; (iii) in via subordinata, di accertare e dichiarare l'intervenuta risoluzione per impossibilità sopravvenuta ex art. 1463 e ss. c.c. del Contratto Preliminare, con le conseguenti pronunzie restitutorie secondo la disciplina della ripetizione dell'indebito ex art. 2033 c.c.; (iv) in via ulteriormente subordinata rispetto al predetto punto (iii), accertare e dichiarare l'assenza di qualsivoglia inadempimento di H2C al Contratto Preliminare e, per l'effetto, respingere la domanda di risoluzione contrattuale e le conseguenti domande di restituzione e di risarcimento dei danni

proposte da Immed nei confronti di H2C nonché la domanda di risarcimento dei danni proposta da Immed nei confronti di Bastogi.

In data 18 aprile 2012 si è tenuta l'udienza di prima comparizione delle parti e trattazione della causa, nel corso della quale Immed ha chiesto l'emissione di ordinanze ex artt. 186-bis, ovvero, in subordine, 186-ter c.p.c., alla quale richiesta H2C si è opposta dichiarando di non dovere alcunché a Immed in ragione del maggior controcredito da essa vantato a titolo di risarcimento dei danni subiti a causa della nullità del Contratto Preliminare. Le parti hanno entrambe chiesto la concessione di termini per memorie ex art. 183, VI comma, c.p.c..

Ad esito dell'udienza, riservata la decisione in merito alla pronuncia delle ordinanze richieste da Immed, il Giudice ha concesso i termini richiesti dalle parti per il deposito di memorie ex art. 183, VI comma, c.p.c. e rinviato la causa all'udienza del 28 novembre 2012, successivamente rinviata al 6 febbraio 2013. All'esito della predetta udienza, il Giudice si è riservato.

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

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

Alla data della presente relazione H2C ha provveduto al pagamento integrale, in favore di The Passions Factory Finanziaria (già Immed Srl), degli importi indicati in sentenza.

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

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

Il 22 gennaio 2015, alla prima udienza del giudizio davanti alla Corte d'Appello di Milano, il collegio ha rinviato all'udienza di precisazione delle conclusioni fissata per il 15 settembre 2016; alla predetta udienza le parti hanno precisato le conclusioni e il Collegio ha assegnato termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica. Le parti hanno depositato le rispettive comparse conclusionali e memorie di replica nei termini di legge; ad esito del giudizio di appello, con sentenza pubblicata il 12 gennaio 2017 la Corte d'Appello di Milano ha rigettato l'appello di Immed e dunque confermato la sentenza di primo grado.

In data 29 marzo 2017 è stato notificato a H2C e Bastogi ricorso in cassazione da The Passions Factory Finanziaria (già Immed Srl). Il 5 maggio 2017 H2C e Bastogi hanno notificato il proprio controricorso con ricorso incidentale.

Il 14 giugno 2017 Immed ha notificato ad H2C e Bastogi controricorso avverso il ricorso incidentale da queste ultime proposto. Il giudizio di cassazione risulta, allo stato, in attesa di assegnazione alla Sezione della Suprema Corte di Cassazione competente.

### **Bastogi - Expo Spa - Arexpo Spa**

Con atto di citazione notificato il 3 agosto 2016, Bastogi S.p.A. ("Bastogi") ha convenuto in giudizio, avanti al Tribunale di Milano, le società Expo 2015 ("Expo") e Arexpo S.p.A. ("Arexpo"), chiedendo: (i) l'accertamento negativo dei crediti vantati da Expo e Arexpo in relazione alla pretesa esistenza di supposti fenomeni di inquinamento nell'area ceduta ad

Arexpo (in particolare, l'area è stata ceduta dalla società Belgioiosa S.r.l., successivamente incorporata in Raggio di Luna S.p.A. la quale, a sua volta, è stata incorporata da Bastogi); (ii) la condanna di Arexpo al pagamento di euro 250.000 quale saldo del prezzo dovuto per la vendita della predetta area, oltre interessi legali dal dovuto al saldo; (iii) la condanna di Arexpo e Expo, in solido tra loro, al risarcimento del danno all'immagine di Bastogi per un importo non inferiore ad Euro 1.000.000.

Il 7 gennaio 2017 si sono costituite le società convenute, le quali hanno eccepito i) in via preliminare, l'improcedibilità dell'azione avviata da Bastogi, sostenendo trattarsi di azione risarcitoria derivante da diffamazione a mezzo stampa e dunque improcedibile in assenza di un preventivo tentativo obbligatorio di conciliazione; ii) nel merito, l'infondatezza nel merito delle pretese di Bastogi.

Le controparti hanno inoltre chiesto in via riconvenzionale la condanna di Bastogi a rimborsare e risarcire tutti i costi da queste asseritamente sostenuti per le presunte attività di bonifica di rimozione di materiali di riporto non conformi, a loro dire riferibili all'area venduta da Bastogi ad Arexpo e pari ad Euro 4.154.589,92.

In merito alla domanda riconvenzionale formulata dalle società convenute, i consulenti legali del Gruppo hanno osservato che i crediti invocati dalle predette società appaiono insussistenti ed il rischio di soccombenza sembra, dunque, remoto.

Ad esito della prima udienza, il giudice ha rigettato l'eccezione preliminare formulata dalle parti convenute, concesso i termini per le tre memorie ex art. 183, comma 6°, c.p.c. e rimandato la trattazione della causa all'udienza dell'8 giugno 2017. Con provvedimento del 12 luglio 2017 il Giudice non ha ammesso le prove testimoniali richieste dalle convenute, ma ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio, il cui incarico avrebbe dovuto essere conferito con l'udienza del 28 settembre 2017. A seguito di talune osservazioni dei difensori delle parti convenute, è stato disposto un rinvio d'udienza al 17 ottobre 2017. In tale occasione, il giudice ha meglio formulato i predetti quesiti tecnici. Le attività peritali sono attualmente in corso di svolgimento. La prossima udienza per l'esame della CTU si terrà il 24 maggio 2018.

### **Bastogi - cause promosse dagli eredi di taluni ex-dipendenti della Sacfem S.p.A. di Arezzo (ora incorporata in Sofir's S.r.l.)**

Bastogi è stata convenuta in giudizio davanti al Tribunale di Arezzo dagli eredi di taluni ex-dipendenti della Sacfem S.p.A. ("Sacfem"), società controllata da Bastogi negli anni '50-'70 del secolo scorso che sino al 1970 si è occupata principalmente della costruzione e riparazione di vagoni ferroviari; a far data dal 1995 la Sacfem è stata acquisita e incorporata da Sofir's S.r.l. ("Sofir's"), il Gruppo Bastogi, dunque, ha dismesso ogni partecipazione in Sacfem da oltre 20 anni.

Le azioni risarcitorie promosse nei confronti di Bastogi si fondano sul fatto che negli anni '50-'70 i lavoratori della Sacfem (e delle società controllate cui quest'ultima successivamente al 1970 ha costituito) sarebbero stati esposti a polveri di amianto, senza che il loro datore di lavoro abbia apprestato idonee misure di sicurezza a tutela della loro salute; nella prospettiva dei ricorrenti, i lavoratori (loro congiunti) avrebbero così contratto nell'ambito dell'attività lavorativa gravi malattie che ne avrebbero causato la morte. Per tali fatti si assume la responsabilità di Bastogi, di cui è stata chiesta la condanna al risarcimento di tutti i danni patrimoniali e non patrimoniali subiti.

Nell'ambito di tali giudizi Bastogi, oltre ad aver ritualmente sollevato le eccezioni pregiudiziali e preliminari del caso, si è difesa contestando la propria totale estraneità alle pretese risarcitorie avverarie, difettando radicalmente ogni sua legittimazione passiva e/o

comunque qualsiasi titolo di responsabilità (non essendo infatti mai stata il datore di lavoro dei de cuius, impiegati alle dipendenze di Sacfem, ma meramente socio di controllo di quest'ultima), che deve invece essere riconosciuto esclusivamente in capo a Sofir's (in qualità di incorporante la Sacfem). Sofir's è stata pertanto ritualmente chiamata in causa da Bastogi (quando non già convenuta in giudizio dagli stessi ricorrenti).

Ad oggi, dopo la definizione in senso favorevole a Bastogi dei giudizi avviati nei suoi confronti dal Sig. Paolo Ricci e dagli eredi del Sig. Piero Gudini, il Giudice del Lavoro del Tribunale di Arezzo, con sentenza n. 345/2017 del 24 ottobre 2017 (resa all'esito del procedimento avviato dai Sig.ri Giuseppe Ricci e Gian Paolo Ricci, quali eredi del Sig. Pierino Ricci), dopo aver disposto una CTU medico-legale e una CTU ambientale, ritenendo che Bastogi abbia "detenuto il controllo del complesso industriale della Sacfem e poi delle altre aziende che si sono succedute", e che tale controllo non si sia "limitato alla mera partecipazione societaria", ma abbia "comportato la diretta gestione del complesso industriale ove il sig. Ricci ha prestato la propria attività di lavoro", ha condannato la sola Bastogi a pagare (a) ai ricorrenti, in solido tra loro, a titolo jure hereditario, il complessivo importo di euro 710.922,47, oltre interessi e rivalutazione dal decesso del congiunto al saldo, e (b) a ciascun ricorrente, a titolo iure proprio, l'importo di euro 117.455,25, oltre interessi e rivalutazione dal decesso del congiunto al saldo.

Bastogi, ritenendo la sentenza viziata sotto molteplici profili, per aver ricostruito in modo errato i fatti di causa e statuito in contrasto con orientamenti giurisprudenziali consolidati, ha conferito mandato ai propri difensori per l'impugnazione della pronuncia nei termini di legge.

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

In aggiunta a quanto precede, va detto che ad oggi sono pendenti i giudizi avviati nei confronti di Bastogi dagli eredi dei Sig.ri Giorgio Lucani e Alighiero Rossi (procedimento incardinato innanzi alla Sezione Civile del Tribunale di Arezzo, rinviato per la precisazione delle conclusioni onde decidere sull'eccezione preliminare di prescrizione sollevata da Bastogi), del Sig. Mario Rossi (rispetto a cui il Tribunale di Arezzo si è dichiarato territorialmente incompetente ed è pendente il termine per la riassunzione della causa dinnanzi al Tribunale di Milano) e del Sig. Guido Procelli (in essere, in fase introduttiva, avanti la Sezione Lavoro del Tribunale di Arezzo).

A partire dal 2014, relativamente alla presunta responsabilità di Bastogi per la pretesa assenza di misure di sicurezza a tutela della salute dei lavoratori presso la Sacfem negli anni '50-'70, la società ha altresì ricevuto diffide stragiudiziali da parte degli eredi dei Sigg. Paolo Landini, Antonio Colonna, Benito Caporali, Omero Galassi, Vito Capecci, Mario Giusti, Mario Burgassi, Pasquale Frequentini, Assunto Lisi, Paolo Ricci e Pierino Ricci (tutti asseritamente ex-dipendenti di Sacfem). Bastogi ha contestato tramite i propri legali la sussistenza di qualsiasi propria responsabilità in relazione a tali diffide e, allo stato, tali soggetti non risultano aver dato corso giudiziale alle azioni intime.

### **Sintesi – Area Carcere di Bollate**

Con sentenza 8 maggio 2012 n. 1276 il TAR Lombardia ha accolto il ricorso n. 611/2006 proposto da Sintesi contro il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il Ministero della Giustizia, l'Impresa Grassetto S.p.A. e la Grassetto Lavori S.p.A. (poi Itinera S.p.A.) e avente ad oggetto l'illegittimità della procedura espropriativa dell'area di proprietà di



Sintesi sulla quale è stata realizzata la Casa Circondariale di Milano – Bollate. In particolare, la sentenza del TAR Lombardia n. 1276/2012 ha disposto la condanna in solido delle Amministrazioni statali e di Itinera S.p.A.:

- a provvedere, entro 6 mesi dalla comunicazione della sentenza, alla restituzione dell'area libera da manufatti ed opere in quanto realizzate senza valido titolo (con precedente sentenza non impugnata dalla parti resistenti e passata quindi in giudicato il TAR Lombardia aveva annullato il decreto di esproprio dell'area) o, in alternativa, ad acquisire la proprietà dell'area attraverso un contratto traslativo oppure avvalendosi del particolare procedimento di cui all'articolo 42-*bis* del D.P.R. n. 327/2001;
- a risarcire il danno subito da Sintesi in dipendenza dell'occupazione illegittima dell'area, in misura pari al 5% del valore di mercato dell'area (oltre a rivalutazione monetaria ed interessi legali).

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

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

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

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

Nel giudizio di ottemperanza, il TAR Lombardia ha emesso ordinanza 28 maggio 2013 n. 1383 con la quale: (i) ha assegnato al Ministero un ulteriore termine sino al 2 agosto 2013 per concludere il procedimento ex articolo 42-*bis* del D.P.R. n. 327/2001; e (ii) ha ribadito

“per quanto riguarda la determinazione del valore del bene da acquisire” le conclusioni della sentenza n. 1276/2012 in ordine “alla natura edificatoria dell’area... ed alla rilevanza delle conclusioni alle quali è giunto il Consulente Tecnico d’Ufficio (CTU)” nel contenzioso civile.

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

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

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

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

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

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

*giurisdizione...*” (cfr. articolo 11, comma 2, c.p.a.). A tale ultimo riguardo il TAR ricorda che Sintesi ha comunque già *“impugnato il decreto 42 bis anche davanti alla Corte d’Appello di Milano”*, in tal modo rilevando che il Giudice che lo stesso TAR ha (o sembra avere) individuato come competente in realtà è già stato adito dalla società interessata (trattasi del giudizio di cui sopra sub (b))

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

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

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

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

Nel corso delle operazioni peritali, nel mese di novembre 2015 il Provveditorato alle Opere Pubbliche ha comunicato ai CTU la disponibilità del Ministero delle Infrastrutture ad individuare una possibile soluzione transattiva della controversia ed ha quindi segnalato l’opportunità di chiedere alla Corte d’Appello un congruo rinvio del termine assegnato per il deposito della CTU.

In ragione di ciò, con decreto del 20 novembre 2015 il Presidente della Corte d’Appello ha disposto l’anticipazione al 25 novembre 2015 dell’udienza già fissata per il giorno 15 dicembre 2015 al fine di sentire le parti e i consulenti tecnici e concordare i termini di proroga delle operazioni peritali per consentire la prosecuzione delle trattative transattive.

All'udienza del 20 novembre 2015 la Corte d'Appello ha prorogato il termine per il deposito dell'elaborato peritale al 31 marzo 2016 e ha contestualmente fissato l'udienza al 12 aprile 2016 per l'eventuale discussione della causa.

Sono seguiti contatti ed incontri fra i rappresentanti di Sintesi e i suoi legali e consulenti tecnici con il Provveditorato alle Opere Pubbliche, i consulenti tecnici di parte del Ministero e l'Avvocatura Distrettuale.

Sulla base delle intese raggiunte nel corso di tali contatti il 23 dicembre 2015 Sintesi, per il tramite dei suoi legali, ha formulato al Ministero una proposta transattiva della controversia, assegnando al Ministero il termine del 31 gennaio 2016 per la sua accettazione.

La proposta transattiva è stata trasmessa dal Provveditorato al Ministero delle Infrastrutture con parere favorevole dell'Avvocatura Distrettuale e dei consulenti tecnici del Ministero.

A tale proposta il Ministero non ha però dato riscontro né positivo né negativo.

Scaduto quindi inutilmente il termine fissato da Sintesi per l'accettazione della proposta transattiva, i CTU, hanno chiesto alla Corte d'Appello di convocare le parti e di prorogare di almeno 60 giorni il termine per la definizione delle operazioni peritali.

In ragione di ciò, con decreto 1 marzo 2016, il Presidente della Corte d'Appello ha disposto l'anticipazione dell'udienza dal 12 aprile 2016 al 5 aprile 2016.

In tale udienza, la Corte d'Appello nel prendere atto che il Ministero non ha fornito alcuna risposta – né positiva, né negativa – alla proposta transattiva di Sintesi ha fissato i seguenti termini processuali: 15 luglio 2016 per il deposito della relazione definitiva dei CTU, 10 settembre 2016 per il deposito di memorie difensive da parte dei soggetti in lite e 27 settembre 2016 per l'udienza di discussione della causa.

Il 15 luglio 2016 è stato pertanto depositato in giudizio l'elaborato peritale che, in risposta alla richiesta del giudice di "Consulenza tecnica che riesamini la liquidazione effettuata in sede di procedimento ex art. 42 bis d.p.r. 327/2001", ha indicato il valore dell'indennità al 31 dicembre 2013 pari a complessivi 44,3 milioni di euro, di cui 28,1 milioni di euro a titolo indennità per pregiudizio patrimoniale, 2,8 milioni di euro a titolo di indennità per pregiudizio non patrimoniale e 13,4 milioni di euro a titolo di indennità per occupazione senza titolo.

Il 27 settembre 2016 la causa è stata discussa innanzi al Collegio e trattenuta in decisione.

Il 28 novembre 2016 è stata depositata l'ordinanza della Corte d'Appello di Milano, Sez. 1<sup>a</sup> civile, che sciogliendo la riserva assunta all'udienza di discussione del 27 settembre 2016, si è pronunciata indicando, tra l'altro, il valore della somma dovuta in favore di Sintesi S.p.A. per la suddetta acquisizione in complessivi 44,3 milioni di euro, oltre a interessi, al netto di circa 7,4 milioni di euro già versati.

Con ricorso notificato il data 13 febbraio 2017 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e il Ministero della Giustizia hanno impugnato innanzi alla Corte di Cassazione l'ordinanza di cui sopra esclusivamente per la parte in cui la Corte d'Appello aveva dichiarato priva di legittimazione passiva Itinera S.p.A. in merito alla domanda di risarcimento danni e in cui aveva determinato in circa 13,4 milioni di euro il risarcimento dei danni per il periodo di occupazione illegittima. I restanti capi dell'ordinanza, riguardanti rispettivamente la condanna dei Ministeri al pagamento delle somme a titolo di indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, pari complessivamente a circa 30,9 milioni di euro non sono stati viceversa contestati, con conseguente passaggio

in giudicato degli stessi. Gli importi indicati, al netto di quanto già anticipato dai Ministeri a Sintesi, pari a circa 7,4 milioni di euro, e dedotti i costi diretti e le imposte, saranno destinati alla riduzione dell'indebitamento bancario di Sintesi S.p.A. Il pagamento delle somme a titolo di indennizzo è stato peraltro oggetto, il 9 giugno 2017, di istanza di sospensione da parte dei Ministeri della Giustizia e delle Infrastrutture e Trasporti, poi integralmente rigettata dalla Corte d'Appello di Milano.

Nel mese di maggio 2017 la Società ha avviato il procedimento esecutivo al fine di ottenere l'assegnazione delle somme pignorate in forza dell'ordinanza della Corte di Appello di Milano; nell'ambito di tale procedimento il Giudice dell'Esecuzione ha affermato che non sussisterebbero i presupposti per adottare provvedimenti indilazionabili richiesti, fissando conseguentemente un termine di 90 giorni per l'inizio del giudizio di merito. A tale ultimo riguardo, la Società ha già dato mandato ai suoi legali per l'avvio di tale giudizio. La Società ha inoltre proposto, a fine dicembre 2017, apposito ricorso per l'ottemperanza con il quale ha chiesto al giudice amministrativo di ordinare ai Ministeri competenti di dare esecuzione all'ordinanza della Corte d'Appello, nominando al contempo un Commissario ad acta per l'assunzione – in caso di reiterata inottemperanza da parte dei Ministeri stessi – di tutti gli atti necessari a siffatta esecuzione. Il TAR ha già fissato per il 22 maggio 2018 l'udienza di discussione del suddetto giudizio di ottemperanza.

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

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

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

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

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

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

## **Compagnia della Rancia (Gruppo Forumnet Holding) / Agenzia delle Entrate**

In data 19 marzo 2008 la società è stata oggetto di un controllo mirato effettuato dall'Agenzia delle Entrate di Tolentino, al fine di verificare la corretta applicazione delle aliquote IVA, dal quale è scaturito un PVC, nel quale sono stati mossi alcuni rilievi alla società in merito ad una presunta errata applicazione delle aliquote IVA alla fatturazione di prestazione di servizi.

I predetti rilievi nonostante l'inoltro all'Ufficio di una memoria da parte della società (in data 20 giugno 2008), nella quale sono state dettagliatamente prospettate tutte le argomentazioni a sostegno della correttezza del comportamento tenuto, hanno dato luogo a tre avvisi di accertamento emessi dall'Agenzia delle Entrate per i periodi di imposta 2001, 2002 e 2003 (notificati in data 21 luglio 2008). Avverso tali avvisi, in data 4 novembre 2008, sono stati formulati tre ricorsi contro l'Agenzia delle Entrate di Tolentino, depositati presso la Commissione Tributaria di Macerata in data 2 dicembre 2008.

In data 22 settembre 2009 sono altresì stati notificati alla società due ulteriori avvisi di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate di Tolentino per "Errata applicazione delle aliquote IVA alla fatturazione di prestazione di servizio", rispettivamente per gli anni di imposta 2004 e 2005.

Il 30 ottobre 2009 la Commissione Tributaria Provinciale di Macerata ha accolto integralmente i ricorsi relativi agli accertamenti per i periodi 2001, 2002, 2003, annullando gli avvisi di accertamento sopra menzionati.

Il 21 maggio 2010 la medesima Commissione ha sospeso l'esecutorietà dell'atto impugnato relativamente agli accertamenti per gli anni d'imposta 2004 e 2005; successivamente, il 22 novembre 2010 sono stati accolti integralmente i ricorsi, annullando anche in questo caso gli avvisi di accertamento.

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

Con sentenze depositate il 10 gennaio 2017 la Commissione tributaria regionale di Ancona ha rigettato gli appelli proposti dall'Agenzia delle Entrate confermando l'annullamento integrale dei menzionati avvisi di accertamento per gli esercizi dal 2001 al 2005. Il 10 gennaio 2018 l'Agenzia delle Entrate ha notificato i ricorsi per cassazione avverso le sentenze che hanno annullato gli avvisi di accertamento IVA 2001-2005. Nel mese di febbraio 2018 Compagnia della Rancia ha proposto i relativi controricorsi.

Allo stato attuale delle conoscenze, anche in ragione dell'evoluzione del contenzioso e del parere dei consulenti fiscali del Gruppo, non si ritiene sussistano gli elementi per effettuare un accantonamento al fondo rischi a fronte della relativa passività fiscale potenziale sebbene gli importi contestati siano di entità rilevante e includano oltre che la maggiore IVA anche sanzioni e interessi.

## **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 in seguito 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 8 maggio 2018.

## **Altre informazioni**

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

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

### **Investimenti**

Nulla di rilevante da segnalare nel corso dell'esercizio.

### **Azioni proprie e azioni di società controllanti**

Al 31 dicembre 2017 Bastogi detiene 13.339.580 azioni proprie, pari al 10,79% circa del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio sono state cedute all'Amministratore Delegato 85.073 azioni proprie (pari allo 0,07% del capitale sociale) a titolo di pagamento di compensi pregressi. La cessione è avvenuta a prezzi di mercato.



## La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Bastogi

Questa sezione della Relazione sulla Gestione presenta una serie d'informazioni e indicatori di natura non finanziaria per una valutazione più completa delle capacità del Gruppo di creare valore: le politiche che riguardano il personale, la capacità di tenere conto degli impatti ambientali e sociali dell'attività, l'impegno nella ricerca della sostenibilità e dell'innovazione progettuale, le relazioni e sinergie create con gli stakeholder e con il territorio.

Il documento si articola in tre aree di rendicontazione:

1. Il valore delle persone e del lavoro
2. Il valore delle strutture, delle attività e delle relazioni
3. Il valore della 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>4</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>5</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>4</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>5</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

- 260 il numero dei dipendenti del Gruppo Bastogi al 31 dicembre
- 97 i collaboratori che lavorano per le società del Gruppo Bastogi al 31 dicembre
- 67% la percentuale di dipendenti con un contratto a tempo indeterminato
- 49% la percentuale di donne tra i dipendenti a tempo indeterminato
- 28 gli stagisti formati nelle società del Gruppo Bastogi nel corso dell'anno

### Il lavoro nel Gruppo Bastogi nel 2017

La tabella mostra la suddivisione del personale dipendente e dei collaboratori per settori di attività al 31 dicembre 2017 e 2016.

Personale dipendente e collaboratori per settori attività	al 31/12 2017		al 31/12/2016	
	personale dipendente	collaboratori	personale dipendente	Collaboratori
Immobiliare	40	7	39	9
Intrattenimento	97	77	88	106
<i>di cui contratti dello spettacolo</i>	39		28	
<i>di cui intermittenti a chiamata</i>	15		13	
<i>di cui collaboratori Area Multisport</i>		72		100
Arte e Cultura	50	9	48	8
Altre attività	73	4	89	6
<i>di cui intermittenti a chiamata</i>	22		32	
<b>Totale personale Gruppo</b>	<b>260</b>	<b>97</b>	<b>264</b>	<b>127</b>

Al 31 dicembre 2017, nel Gruppo Bastogi lavorano 97 collaboratori (di cui 14 amministratori con incarichi esecutivi) e 260 dipendenti (184 escludendo i contratti a chiamata e i contratti dello spettacolo), distribuiti tra la holding ed i diversi settori di attività in cui il Gruppo opera.

Il settore Intrattenimento – cui fanno capo le società che gestiscono le strutture del Gruppo ForumNet e Compagnia della Rancia – impiega oltre 79% dei collaboratori (per la quasi totalità istruttori sportivi impiegati nell'Area Multisport del Mediolanum Forum) e oltre un terzo dei dipendenti (37%), dei quali il 40% sono contratti stagionali dello spettacolo riconducibili alla Compagnia della Rancia.

Il 28% dei dipendenti lavora presso *Altre attività* del Gruppo, tra questi il 31% sono contratti intermittenti e a chiamata impiegati nell'H2C Hotel di Assago e in GDA Open Care Servizi.

Il resto dei dipendenti è suddiviso tra il settore Immobiliare (16%), cui fanno capo principalmente le società del Gruppo Brioschi e il settore Arte e Cultura (19%) - in cui rientrano le società che operano presso il comparto dei Frigoriferi Milanesi come Open Care - Servizi per l'Arte e la Società del Palazzo del Ghiaccio.

La maggior parte del personale e dei collaboratori svolge la sua attività a Milano, dove hanno sede la maggior parte delle società del Gruppo o ad Assago, presso le strutture del Mediolanum Forum, del Teatro della Luna, dell'H2C Hotel del comparto Milanofiori Nord. Altre sedi operative minori si trovano a Roma, Tolentino e Verona.

Il numero dei dipendenti è lieve flessione rispetto al 31/12/2016. Anche il numero dei collaboratori risulta in diminuzione, con un flessione più marcata, concentrata nel settore dell'intrattenimento ed in particolare nell'ambito dei servizi dell'area Multisport.

### ***I contratti applicati***

Il Gruppo Bastogi privilegia l'applicazione di contratti di lavoro a tempo indeterminato. Il ricorso a contratti di natura subordinata temporanei o a collaborazioni di natura parasubordinata e al lavoro autonomo è sempre limitato e motivato dalla tipologia e durata dell'incarico, e applicato in base alle norme e prassi contrattuali specifiche del settore di attività. In particolare, nel settore alberghiero e in GDA - Open Care Servizi per motivi legati alla necessità periodica di personale tipiche dell'attività - è frequente il ricorso a contratti determinati o a chiamata, mentre in Compagnia della Rancia, data la natura intermittente dell'attività, derivante dalla messa in scena degli spettacoli e dalle tournée, si applicano i tipici contratti a tempo determinato dello spettacolo. Infine, in Forum SSDRL, all'interno de l'Area Multisport, i contratti degli istruttori sportivi hanno natura parasubordinata certificata e di lavoro autonomo tipici del settore.

<b>Personale dipendente e collaboratori per tipologia contrattuale</b>	<b>al 31/12/2017 Gruppo Bastogi</b>	<b>al 31/12/2016 Gruppo Bastogi</b>
Tempo Indeterminato	173	178
<i>di cui donne</i>	83	85
Tempo Determinato	87	86
<i>di cui donne</i>	31	25
<i>di cui intermittenti a chiamata</i>	37	45
<i>di cui contratti spettacolo</i>	39	28
<b>Totale Personale dipendente</b>	<b>260</b>	<b>264</b>
<i>di cui Part Time</i>	34	33
<i>di cui donne</i>	30	29
Collaboratori in stage	7	5
Collaboratori Area Multisport	72	100
Altri Collaboratori	4	7
Amministratori con incarichi esecutivi	14	15

Al 31 dicembre 2017, il 67% dei dipendenti del Gruppo ha un contratto a tempo indeterminato (il 95% escludendo i contratti dello spettacolo e i contratti a chiamata); e il 33% un contratto di lavoro temporaneo - determinato o a chiamata.

Rispetto all'anno precedente, la variazione più consistente è dovuta alla presenza di un minor numero di contratti a chiamata.

Importante anche il contributo del lavoro non dipendente, un terzo circa della forza lavoro totale, in maggioranza collaboratori del settore intrattenimento (80% circa), relativi soprattutto a contratti da istruttore sportivo dell'Area Multisport del Mediolanum Forum. Sono 7 i collaboratori in stage presenti al 31 dicembre nelle società del Gruppo.

### **Turn over e mobilità interna**

La tabella mostra il dato analitico relativo ai movimenti in ingresso e uscita del personale dipendente del Gruppo nel 2016, esclusi i movimenti dei contratti a chiamata e delle scritture teatrali che per la loro particolare natura intermittente o legata alla programmazione stagionale vengono conteggiati a parte:

	<b>anno 2017</b>
<b>Totale dipendenti in ingresso Gruppo Bastogi</b>	<b>10</b>
<i>di cui nuovi assunti a tempo indeterminato</i>	<i>2</i>
<i>di cui assunzioni a tempo determinato</i>	<i>8</i>
<i>passaggi a tempo indeterminato nell'anno</i>	<i>1</i>
<b>Totale dipendenti in uscita Gruppo Bastogi</b>	<b>11</b>
<i>di cui dimissioni</i>	<i>7</i>
<i>di cui fine contratto (tempi determinati)</i>	<i>2</i>
<i>di cui licenziamenti</i>	<i>2</i>
<i>di cui uscite concordate</i>	<i>0</i>
<i>di cui pensionamenti</i>	<i>0</i>
<b>Tasso assunzioni</b> (entrate nell'anno/organico di fine periodo x100)	<b>5%</b>
<b>Turn over in uscita</b> (uscite nell'anno/organico di fine periodo x100)	<b>6%</b>
<b>Tasso compensazione del turnover</b> (il tasso è negativo se < 100)	<b>91%</b>
<b>Tasso stabilità a 1 anno</b> (personale con più di un anno di anzianità/organico al 31 dicembre dell'anno precedente)	<b>91%</b>
<b>Anni di anzianità media</b>	<b>12</b>

Nel 2017, la presenza di personale con più di un anno di anzianità è del 91%, e le percentuali relative al personale con anzianità di permanenza nel Gruppo di almeno 10 anni raggiunge il 63%.

Per quanto riguarda il 2017 si sono registrati: 2 uscite per licenziamento (1 impiegato del Gruppo Brioschi e 1 nella società Forumnet) 6 uscite per dimissioni e 4 uscite per conclusione di contratti a tempo determinato. Le uscite per licenziamento si collocano all'interno del processo di riorganizzazione avviato dal Gruppo che prevede la dismissione di attività ritenute non più strategiche e all'abolizione di alcune specifiche funzioni.

Nel corso dell'anno si sono registrate anche 3 assunzioni a tempo indeterminato e 10 assunzioni a tempo determinato. I passaggi di personale infragruppo sono stati 9. Per quanto riguarda il turn over dei contratti intermittenti e dei tempi determinati dello spettacolo, nel corso del 2017 ci sono stati 93 contratti in ingresso e 76 contratti in uscita.

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

Nel Gruppo Bastogi il tasso di sindacalizzazione è del 10%, con una presenza d'iscritti al sindacato limitata a Open Care Spa, e concentrata in particolare nel settore dei caveau e della custodia di pellicce e tappeti, dove è presente da diversi anni una RSA della FILT-CGIL.

La conflittualità interna è storicamente molto bassa, e anche nel 2017, come negli anni precedenti, non si sono registrate ore di sciopero.

Al 31 dicembre 2017 nelle società del Gruppo Bastogi non è presente alcun contenzioso in materia di lavoro.

### **Salute e sicurezza dei lavoratori**

Il Gruppo Bastogi è attento al tema della salute e della sicurezza dei suoi lavoratori, a partire dall'impegno per la prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro, anche attraverso attività di formazione e sensibilizzazione dei lavoratori.

Le società del Gruppo Bastogi operano in settori molto diversi tra loro e con differenti livelli di rischio connessi all'attività lavorativa specifica.

La tabella evidenzia l'andamento infortunistico del 2017 e del 2016:

Infortuni sul lavoro e in itinere	2017 Gruppo Bastogi		2016	
	lavoro	Itinere	lavoro	Itinere
Numero infortuni nell'anno	0	0	2	0
Giornate perse per infortunio	0	0	85	0
Indice gravità	0	0	0,23	0
Indice frequenza	0	0	5,37	0

Nella tabella sono conteggiati solo gli infortuni denunciati all'INAIL di durata superiore a 3 giorni.

Nel 2017 non si sono registrati infortuni sul lavoro nelle società del Gruppo Bastogi.

Negli ultimi tre anni, considerando anche il dato del 2015, sono 7 gli infortuni sul lavoro registrati nel Gruppo, per un totale di 141 giornate.

Tasso di assenteismo e ore straordinario	2017	2016
Giornate lavoro perse per malattia e infortunio	575	690
Tasso di assenteismo	1,2	1,14
Ore straordinario	11.891,25	12.699,20

Nel 2017 il tasso di assenteismo del Gruppo Bastogi - calcolato come rapporto tra le giornate di infortunio o malattia sul totale delle giornate lavorabili - risulta poco superiore all'1%, senza sostanziali variazioni.

Le ore di straordinario complessive del 2017 sono state 11.891,25, in media 46 ore a persona<sup>6</sup>.

<sup>6</sup>La perdita di ore di lavoro per infortunio, malattia o sciopero, insieme alla presenza di infortuni sul lavoro, e un elevato numero di ore di straordinario sono considerate un possibile indicatore organizzativo del rischio da stress lavoro correlato.

## La valorizzazione delle persone e delle professionalità

La tabella mostra la composizione del personale dipendente del Gruppo per inquadramento, livello d'istruzione e fasce di età al 31 dicembre 2017. Per finalità di omogeneità e comparabilità tra tutti i settori di attività, non si tiene conto dei contratti a chiamata, impiegati principalmente nel settore alberghiero e nei servizi di sicurezza, e dei contratti dello spettacolo per l'allestimento degli spettacoli, applicati ai lavoratori della Compagnia della Rancia.

<b>Composizione e professionalità del personale dipendente al 31/12/2017</b>	<b>immobili are</b>	<b>intrattenim ento</b>	<b>arte e cultu ra</b>	<b>altre attività</b>	<b>Totale</b>
<b>Inquadramento</b>					
Dirigenti	4	1	0	2	7
Quadri	13	6	5	6	30
Impiegati	20	31	27	29	108
Operai	3	5	17	14	39
<b>Titolo di studio</b>					
Università, Master e scuole Alta Formazione	16	13	14	10	53
Diploma media superiore e istituti professionali	18	25	28	37	108
Diploma media inferiore e elementare	6	5	7	5	23
<b>Fasce età e dinamiche generazionali</b>					
Età < 30 anni	0	4	1	8	12
Età compresa tra 30 e 50 anni	22	30	31	26	109
Età > 50 anni	18	9	17	18	62
<b>Età media</b>	<b>49</b>	<b>43</b>	<b>46</b>	<b>44</b>	<b>45</b>

Il livello d'istruzione nel Gruppo è elevato, in particolare tra i ruoli di responsabilità e tra gli impiegati, a conferma che si tratta di una società composta in maggioranza da professionisti qualificati. Il 59% dei dipendenti ha un diploma, il 29% è laureato o ha conseguito specializzazioni post laurea, ma si tratta di un valore medio poco rappresentativo, perché il tipo di formazione richiesto varia in funzione dei settori di attività. Nel settore dei servizi per l'arte un'analisi più dettagliata mostra ad esempio che sono presenti titoli di studio ad alto valore specialistico e professionalizzante conseguiti presso Università o Scuole di Alta Formazione Artistica.

Al 31 dicembre 2017 il 59% dei dipendenti rientra nella fascia di età tra i 30 e i 50 anni, il 7% dipendenti ha meno di 30 anni, e il 34% ha più di 50 anni. L'età media dei dipendenti è di 45 anni.

---

Statisticamente, le imprese di servizi 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

## **Aggiornamento e formazione**

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

- 185 dipendenti hanno frequentato corsi sulla sicurezza generale o sulla sicurezza specifica di varia durata, per un totale di 1644 ore;
- 51 dipendenti hanno frequentato corsi di formazione tecnica specifica di varia durata su diversi ambiti professionali per un totale di 269 ore;
- 6 dipendenti hanno frequentato corsi sulla formazione dei Datori di Lavoro per un totale di 46 ore;
- 17 dipendenti hanno frequentato un corso di aggiornamento sull'uso di Excel per un totale 170 ore;
- 6 dipendenti hanno frequentato un corso tecnico specifico di schedatura dei tessuti per un totale di 144 ore;
- 6 dipendenti hanno frequentato un corso individuale di lingua inglese per un totale di 150 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 125 ore per cinque 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 e per alcuni corsi tecnici specifici.

## **Stagisti e Borse lavoro**

Alle conoscenze acquisite con lo studio e l'aggiornamento si aggiunge l'esperienza del saper fare: la professionalità delle persone che lavorano in alcuni servizi del Gruppo – in primo luogo nei servizi per l'arte - è di natura artigianale e può essere conseguita solo sul campo. L'esperienza di lavoro nei servizi del Gruppo Bastogi ha quindi un valore altamente formativo, specie per i più giovani, ai quali viene data la possibilità di sperimentarsi, crescere e formarsi. Nelle sue sedi il Gruppo ospita costantemente stagisti provenienti dalle scuole professionali e agenzie formative del territorio, e ha rapporti continuativi e convenzioni aperte con importanti Scuole d'Arte, Accademie e Università sia italiane che estere.

La presenza di stagisti e borse lavoro presso le società del Gruppo è gestita nel rispetto della prevalente finalità formativa e di accompagnamento al lavoro, e rappresenta una modalità di selezione per nuove assunzioni nell'organico del Gruppo.

Nel corso del 2017, le società del Gruppo hanno ospitato complessivamente 17 stage curriculari e 11 tirocini extracurriculari formativi. Di questi, 4 si sono svolti nei servizi per l'arte, 6 presso l'H2C Hotel di Assago e 1 presso il Gruppo ForumNet.

Tra gli stage attivati nel 2017, 1 si è trasformato in assunzione a tempo determinato, 1 si è trasformato in assunzione a tempo indeterminato e 1 in assunzione a tempo determinato a chiamata.

## **Diversità e pari opportunità**

Il Gruppo Bastogi considera la diversità una ricchezza, e assicura l'uguaglianza delle opportunità e di genere. Al 31 dicembre 2017, nel Gruppo sono presenti in organico 3 dipendenti appartenenti a categorie protette (2 in Open Care e 1 in ForumNet).<sup>7</sup>

Le donne rappresentano il 49% dei dipendenti, e ricoprono ruoli di responsabilità a tutti i livelli.

Nella tabella non sono stati riportati i contratti a chiamata e i contratti dello spettacolo.

<b>Presenza donne</b>	<b>al 31/12 2017</b>		<b>al 31/12/2016</b>	
	<b>Gruppo Bastogi</b>			
	<b>totale</b>	<b>donne</b>	<b>Totale</b>	<b>di cui donne</b>
<b>Per settori attività</b>	<b>184</b>	<b>48%</b>	<b>191</b>	<b>49%</b>
Immobiliare	40	38%	39	41%
Intrattenimento	43	51%	47	55%
Arte e Cultura	49	61%	48	58%
Altre attività minori	52	43%	57	42%
<b>Per inquadramento</b>				
dirigenti e quadri	37	41%	33	42%
impiegati	108	60%	115	61%
operai	39	23%	43	23%

La componente femminile è presente anche in tutti gli organi di governo delle società del Gruppo.

Nel Consiglio di Amministrazione delle due quotate del Gruppo le donne sono il 29% dei consiglieri. Donne presiedono il Comitato per il Controllo e Rischi e il Comitato per le Remunerazioni di Bastogi e di Brioschi Sviluppo Immobiliare, tutti gli Organismi di Vigilanza del Gruppo e tre dei 16 collegi sindacali delle Società.

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

Oltre agli strumenti previsti dalla legge, per supportare i dipendenti nell'affrontare altre esigenze personali e di gestione familiare per la cura dei figli o degli anziani, particolari forme di flessibilità possono venire concordate tramite accordi con i singoli lavoratori, compatibilmente con il tipo di attività svolta e le necessità organizzative dell'azienda.

Al 31 dicembre 2017 nel Gruppo Bastogi, accanto ai contratti a tempo pieno, risultano applicati 34 contratti part time (1 in più rispetto allo stesso periodo del 2016). Il tempo parziale è presente in tutti i settori di attività e risulta applicato quasi esclusivamente a donne. Nel corso dell'anno, sono 6 i part time attivati su richiesta di altrettante dipendenti e nessuna richiesta di rientro a tempo pieno.

Per quanto riguarda gli strumenti di tutela della maternità, nel corso del 2017, 4 dipendenti sono andate in congedo obbligatorio per maternità per un totale di 2.530 ore e 10 si sono avvalse di 1.814 ore di astensione facoltativa, 5 dipendenti inoltre hanno usufruito di riposi giornalieri per un totale di 415 ore.

Nell'arco dell'anno i dipendenti hanno usufruito di 2465 ore di permessi straordinari per assistenza a familiari.

<sup>7</sup>Nessun'altra 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).



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

I dipendenti del Gruppo usufruiscono di buoni pasto. Nel 2017 il Gruppo Bastogi ha erogato *ticket restaurant* per un valore complessivo di circa 213.756 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”.

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

Il Gruppo Bastogi offre ai suoi dipendenti la possibilità di disporre di biglietti omaggio per gli spettacoli e le manifestazioni che si svolgono presso il Mediolanum Forum, il Teatro della Luna di Assago e il Palazzo dello Sport di Roma. A questi si aggiunge la possibilità di assistere a presentazioni, conferenze, mostre, inaugurazioni, spettacoli, prime e concerti presso gli spazi dei Frigoriferi Milanesi, del Palazzo del Ghiaccio e di Open Care. Dal 2014 è inoltre attivo il Frigogas, un gruppo di acquisto solidale per l'acquisto di prodotti da forno della Cascina Sant'Alberto di Rozzano che riserva uno sconto ai dipendenti e ai collaboratori del Gruppo.

## IL VALORE DELLE STRUTTURE, DELLE ATTIVITÀ E DELLE RELAZIONI

### I numeri dell'attività nel 2017

2.690.000 le persone che hanno frequentato nell'anno le strutture del Gruppo Bastogi

283 gli eventi organizzati presso Il Mediolanum Forum e il Palaottomatica

84.044 gli spettatori alle rappresentazioni della compagnia della Rancia

143 le serate di spettacolo andate in scena al Teatro della Luna

Pur operando in settori tra loro molto diversi, le attività del Gruppo si distinguono sia per la capacità di creare valore a partire dalla connessione tra la qualità - anche estetica - delle strutture e quella dei servizi offerti, sia per la rilevanza artistica, culturale e socio-ambientale per la collettività degli interventi che spesso promuovono interazioni con altre realtà presenti sul territorio.

### **Il complesso dei Frigoriferi Milanesi: un luogo d'incontro e produzione dedicato all'arte e alla cultura**

Lo storico complesso industriale dei Frigoriferi Milanesi in via Piranesi - sede del Gruppo Bastogi - rappresenta un simbolo della tradizione culturale, artistica e insieme produttiva di Milano. A partire dalla valorizzazione degli oltre 30 mila metri quadri di spazi - che includono i caveau destinati fin dagli anni '70 alla conservazione di tappeti, pellicce e oggetti preziosi, e il **Palazzo del Ghiaccio**, nato nel 1923 come la più grande pista ghiaccio coperta in Europa, oggi trasformata in uno spazio multifunzionale - il complesso ha saputo evolvere nel tempo e convertirsi a nuove destinazioni d'uso, diventando un luogo di produzione, incontro e scambio nei campi dell'arte e della cultura, intesa sia come capacità di innovazione e proposta progettuale, che di promozione della sostenibilità e qualità degli stili di vita.

Nel corso del 2017, nel complesso dei Frigoriferi Milanesi e nel Palazzo del Ghiaccio sono stati organizzati eventi aziendali, culturali e artistici, sia privati che aperti al pubblico, a cui hanno preso parte oltre 35.000 persone.

### ***L'offerta di servizi e le collaborazioni***

Dal 2003 i Frigoriferi Milanesi sono la sede di **Open Care – Servizi per l'Arte**, prima realtà europea a integrare tutte le attività di conservazione e valorizzazione del patrimonio artistico pubblico e privato. Open Care è particolarmente attiva nel promuovere l'arte e la consapevolezza collettiva del valore della conservazione del patrimonio artistico. A questo fine, apre abitualmente le sue strutture e i suoi laboratori a clienti, studenti e visitatori e - anche in collaborazione con altri enti e imprese - realizza e partecipa a iniziative per valorizzare la qualità del proprio lavoro e la filosofia di integrazione sistemica che lo caratterizza.

Nei suoi laboratori di restauro, Open Care dal 2005 ospita **ARASS Brera Onlus (Associazione per il Restauro degli Antichi Strumenti Scientifici)**, un'associazione senza scopo di lucro composta da volontari di alto profilo tecnico e professionale, unica in

Italia ad avere per scopo il restauro, la conservazione e la valorizzazione del patrimonio storico-scientifico di proprietà pubblica. Dal 2014, grazie alla collaborazione con la fondazione madrilena **Factum Foundation**, è stato inoltre attivato il *Lucida Lab Milano*, un laboratorio specializzato in tecnologia digitale dotato dello scanner 3D ad alta risoluzione Lucida, che consente la digitalizzazione non invasiva della superficie di opere d'arte.

All'interno degli spazi dei Frigoriferi Milanesi, Open Care ha inoltre attivato, un programma di residenze per artisti gestito dall'**Associazione FARE** che promuove la mobilità dei giovani operatori dell'arte, mettendo a disposizione un alloggio, alcuni atelier e un servizio di tutoring

Open Care collabora con scuole d'arte, Accademie, e Università italiane e straniere cui fornisce servizi di docenza e stage, e offre servizi di formazione a istituzioni e professionisti del settore.

Intorno ai servizi per l'arte di Open Care, e sotto il coordinamento di **Frigoriferi Milanesi**, si è sviluppato dal 2009 un polo di elaborazione culturale e di collaborazioni progettuali unico nel suo genere, per varietà, ricchezza e qualità sia delle proposte, che delle realtà coinvolte e delle strutture che le ospitano.

Al 31 dicembre 2017, negli spazi di Frigoriferi Milanesi – oltre alle società del Gruppo - erano presenti **22 realtà** tra imprese, studi professionali, associazioni no profit, case editrici, scuole e organizzazioni culturali, archivi d'artista - che si occupano di arte, design, comunicazione, editoria, innovazione, ecologia, sviluppo integrato del territorio, cibo, stili di vita e consumo sostenibili, filosofia, psicologia e cura di sé: *Associazione Internazionale Brave Seeds - Semi coraggiosi; AIM - Associazione Italiana per la Mindfulness; Archivio Ugo Mulas; Associazione per Filippo de Pisis; FARE; IDN Media Relations; Il giardino delle metamorfosi; Kalpany Art Space; KCity; Lessico e Nuvole di Stefano Bartezzaghi; Ludovica Amat Comunicazione; Marcos y Marcos; Nous - Scuola di specializzazione in Psicoterapia Cognitivo-costruttivista; Paola Bosani; Philo - Scuola superiore di pratiche filosofiche; Reklame; RND Lab; SenseLab; Slow Food Italia; Soup Studio; TAM TAM.*

Nel complesso si trovano inoltre il ristorante **La Cucina dei Frigoriferi Milanesi** e il **World Trade Center di Milano**, affiliato al network World Trade Centers Association (WTCA) di New York. Il WTC di Milano è attivo nel settore del commercio internazionale e opera principalmente per la valorizzazione dei prodotti e dei servizi "made in Italy".

### **La promozione della cultura**

Nel corso del 2017, con il coordinamento del gruppo di lavoro di Frigoriferi Milanesi, sono stati organizzati cicli d'incontri, festival, serate e mostre. Tra questi, ricordiamo le più importanti iniziative divenute appuntamenti attesi e apprezzati per la varietà dell'offerta e dei contenuti e l'originalità della formula:

*Writers#5. Gli scrittori si raccontano (3-5 febbraio 2017):* quinta edizione dell'evento letterario annuale organizzato da Frigoriferi Milanesi e IDN Media Relations – che prosegue poi, tra un'edizione e l'altra, con le rassegne *Writers Continua...* e *Aspettando Writers*. Un'occasione per incontrare scrittori, poeti, attori e musicisti, discutere di libri e assistere a mostre, racconti e concerti. La rassegna 2017, dedicata ad Allen Ginsberg e al movimento della *beat generation*, ha visto la partecipazione di 43 scrittori, 38 altri ospiti legati al mondo dell'editoria e ha presentato 5 mostre tematiche e un bookshop in cui si

sono venduti 480 libri. Nei tre giorni di manifestazione hanno partecipato circa 4.000 persone.

*African Piano per Piano City Milano (20 maggio 2017)*: per il terzo anno consecutivo i Frigoriferi Milanesi hanno messo a disposizione i propri spazi per la grande manifestazione di concerti per pianoforte promossa dal Comune di Milano – Assessorato alla Cultura, Edison ed Intesa Sanpaolo. Il concerto “African Piano” eseguito dal maestro Fabio Ottaviucci, ha contemplato musica di compositori africani, e ha accostato melodie classiche a sonorità ritmiche, caratteristiche della musica nera.

È stato inoltre possibile visitare la mostra *Il Cacciatore Bianco. Memorie e rappresentazioni africane*, allestita negli spazi dei Frigoriferi Milanesi e organizzata da FM Centro per l’Arte Contemporanea.

*Writing. Design on your desk*, la piattaforma che raccoglie una selezione dei più interessanti prodotti di *stationery design*, è stata ospitata in uno spazio dedicato con una mostra-mercato durante l’evento *Writers#5. Gli scrittori si raccontano* (3-5 febbraio 2017). Writing ha inoltre partecipato a *HOMI* (15-18 settembre 2017), il nuovo salone di Fiera Milano dedicato alla persona e agli stili di vita. In questo contesto è stata presentata l’edizione pilota del nuovo format di Writing, che si sviluppa anche come punto di riferimento nella ricerca e nella selezione di produttori di articoli di cancelleria a livello internazionale.

Writing è un progetto di Frigoriferi Milanesi, Senselab e Soup Studio.

In occasione della prima edizione di *Tempo di Libri*, fiera dell’editoria italiana, il 22 aprile 2017 è stato presentato il libro *Il coraggio della libertà. Una donna uscita dall’inferno della tratta*, a cura di Blessing Okoedion con Anna Pozzi.

Il 6 giugno 2017, i Frigoriferi Milanesi hanno inoltre partecipato alla prima edizione della rassegna *Milano Photo Week* con il progetto “Focus Africa”, realizzato in collaborazione con *Lagos Photo Festival*. La serata ha previsto, tra l’altro, la proiezione dei video *Snapshots* - una raccolta dei lavori dei più rappresentativi autori della fotografia africana contemporanea - e del documentario *African Photo. Mama Casset* di Elisa Mereghetti, dedicato alla figura e all’opera del fotografo senegalese (Saint Louis 1908 - Dakar 1992), della generazione che ha dato vita negli anni '50 alla grande stagione del ritratto fotografico di studio in Africa Occidentale.

*Foto, Libri & Co. Il polo fotografico di BookCity Milano (17-18 novembre 2017)*: in occasione dell’evento letterario diffuso BookCity, Frigoriferi Milanesi, per il quarto anno consecutivo, ha organizzato due giorni di incontri, presentazioni di libri e letture connesse al tema della fotografia. Dal 15 al 19 novembre è stata inoltre aperta la mostra di Claudio Gobbi “Arménie Ville”, una selezione di 64 immagini di chiese armene in Europa, Russia, Caucaso e Medio Oriente che nell’arco di mille e cinquecento anni di storia hanno seguito gli armeni nelle numerose diaspore, fughe e migrazioni.

Tutte le manifestazioni sono state gratuite e aperte al pubblico.

Per il secondo anno è inoltre continuata la collaborazione con Mecrì, il laboratorio di filosofia e cultura, con un seminario mensile tenuto di Carlo Sini dal titolo “Simultaneità: L’uno dei molti”.

## **Le iniziative per la valorizzazione del patrimonio artistico**

*FM Centro per l'Arte Contemporanea*: inaugurato nel 2016, su iniziativa di Open Care - all'interno del complesso dei Frigoriferi Milanese - il nuovo polo dedicato all'arte e al collezionismo che include un'area per mostre, un *temporary space* per gallerie di ricerca e la sede permanente della *Laura Bulian Gallery*, ha proseguito la sua programmazione espositiva e culturale per tutto il corso del 2017.

La direzione artistica del Centro è affidata a *Marco Scotini* (curatore internazionale, direttore del Dipartimento di Arti Visive di NABA – Nuova Accademia di Belle Arti Milano), con il supporto di un board internazionale che include *Vasif Kortun* (curatore, ex-direttore SALT, Istanbul), *Grazia Quaroni* (Senior Curator / Head of Collections, Fondation Cartier pour l'art contemporain, Parigi), *Charles Esche* (direttore, Van Abbemuseum, Eindhoven), *Hou Hanru* (direttore artistico, MAXXI, Roma), *Enea Righi* (collezionista, Bologna).

Dopo le mostre di apertura *L'Inarchiviabile* (8 aprile - 15 giugno 2016), dedicata agli anni Settanta in Italia e *Modernità non allineata. Arte e Archivi dell'Est Europa dalla Collezione Marinko Sudac* (27 ottobre - 23 dicembre 2016), sullo spazio culturale jugoslavo durante gli anni della guerra fredda, la programmazione del Centro è continuata con *Il Cacciatore Bianco. Memorie e rappresentazioni africane* (31 marzo – 6 giugno 2017), a cura di Marco Scotini.

La mostra, inaugurata in occasione di *Miart* e della *Milano Art Week*, è stata patrocinata dal *Comune di Milano*.

Con oltre 30 artisti contemporanei e altrettanti artisti tradizionali per più di 130 opere, *Il Cacciatore Bianco* ha presentato un percorso articolato sulle forme di rappresentazione e di ricostruzione della memoria e della contemporaneità africane, attraverso lavori provenienti - oltre che dalla *Fondation Cartier pour l'art contemporain* di Parigi - dalle maggiori collezioni private italiane e da raccolte archivistiche sulla storia coloniale italiana.

Gli artisti si posizionavano in una cartografia quasi completa del continente africano, attraverso 15 nazioni diverse: Tunisia, Algeria, Mali, Senegal, Sierra Leone, Costa D'Avorio, Ghana, Benin, Nigeria, Camerun, Congo, Kenya, Mozambico, Madagascar, Sudafrica.

Parallelamente hanno inaugurato presso FM Centro per l'Arte Contemporanea anche le mostre *Achille Mauri. Africa Blues*, a cura di Microclima (31 marzo - 29 aprile 2017), presso il *temporary space* e *Luca Maria Patella, autoEncyclopédie: "la Scrittura"*, a cura di Marco Scotini, presso la *Laura Bulian Gallery* (31 marzo - 23 giugno 2017).

Un ricco programma di appuntamenti, realizzati in collaborazione con *Fondazione lettera27*, *Festival del Cinema Africano di Milano*, *Biennale di Lubumbashi*, *Centro Studi Archeologia Africana*, *NABA - Nuova Accademia di Belle Arti Milano*, ha accompagnato tutta la durata de *Il Cacciatore Bianco* e ha visto la partecipazione di artisti, curatori, collezionisti e altri ospiti internazionali, tra cui *Tania Gianesin* (direttore di Fondazione lettera27), *Adama Sanneh* (direttore dei programmi di Fondazione lettera27), *Simon Njami* (curatore e direttore artistico della Biennale di Dakar 2016 e 2018), *Ivan Bargna* (professore associato di Antropologia estetica e di Antropologia dei media all'Università di Milano Bicocca e professore di Antropologia culturale all'Università Bocconi), *Gigi Pezzoli* (africanista), *Aldo Tagliaferri* (studioso e autore di numerose pubblicazioni sull'arte africana), *Toma Muteba Luntumbue* (artista, storico dell'arte e direttore artistico della V edizione della Biennale di Lubumbashi), *Sammy Baloji* (artista), *Gabriele Salmi* (organizzatore della Biennale di Lubumbashi), *Silvia Riva* (professore associato di Lingue e letterature straniere, Università degli Studi di Milano), *Lucrezia Cippitelli* (curatore e

critico, docente di Estetica, Accademia di Belle Arti di Brera), *Hannah O'Leary* (direttore del dipartimento di arte africana, Sotheby's) e *Touria El Glaoui* (direttrice di 1:54 Contemporary African Art Fair).

Nel periodo di apertura de *Il Cacciatore Bianco*, il Centro ha accolto più di 5.000 visitatori. Oltre ai prestatori delle opere, ai collezionisti e ai galleristi, hanno visitato la mostra curatori e direttori di musei, fondazioni e archivi.

Sono state inoltre organizzate visite guidate per Scuole, Accademie d'Arte, Università italiane e internazionali. Tutti gli eventi organizzati da FM Centro per l'Arte contemporanea sono aperti gratuitamente al pubblico.

Dopo il successo di *Modernità non allineata. Arte e Archivi dell'Est Europa dalla Collezione Marinko Sudac* presentata nel 2016 presso gli spazi del Centro, la mostra è stata ospitata a Budapest al *Ludwig Museum - Museum of Contemporary Art*, in una versione rivisitata dal curatore Marco Scotini dal titolo "Non-Aligned Art. Marinko Sudac Collection" (23 marzo – 25 giugno 2017).

Presso il Centro si sono inoltre tenuti alcuni convegni internazionali, tra cui:

- "Perchè non sono riuscito mai a nuotare ho deciso di volare" (10 e 11 novembre 2017), incontri e talk con curatori e artisti in ricordo dell'artista e filosofo lussemburghese *Bert Theis* ad un anno dalla sua scomparsa. L'evento è stato organizzato da *Isola Art Center* - la piattaforma artistica sperimentale da lui creata nel quartiere Isola a Milano - in collaborazione con FM Centro per l'Arte Contemporanea e NABA – Nuova Accademia di Belle Arti.
- "Utopian Display: Props & Tools" (29 novembre 2017), organizzato da FM Centro per l'Arte Contemporanea e dal Dipartimento di Arti Visive di NABA. La giornata di studio, dedicata alle pratiche artistiche che hanno fatto del display il proprio oggetto di riflessione e produzione, ha riunito molti degli esponenti principali di questa tendenza.

*Bando Lucida*: nel 2015 Open Care e *Factum Foundation* (dedicata allo sviluppo e all'utilizzo di tecnologie di registrazione digitale) hanno promosso il Bando Lucida 2015/2016, per la conservazione di un'opera d'arte tramite l'utilizzo di tecnologie 3D. Il concorso aveva lo scopo di restituire un'opera d'arte alla fruizione pubblica sostenendo un progetto integrato di analisi e conservazione, grazie all'ausilio dello scanner 3D Lucida, specifico per la digitalizzazione non invasiva delle superfici materiche. Il bando era aperto a opere su tela o su tavola di qualsiasi epoca e di riconosciuto valore artistico. Dopo un'accurata analisi delle opere presentate, il Comitato Scientifico, composto da *Giorgio Bonsanti*, già soprintendente dell'Opificio delle Pietre Dure e Ordinario di Storia e tecnica del restauro all'Università di Torino e Firenze, dallo scrittore e saggista *Francesco M. Cataluccio* e da *Serena Romano*, professore ordinario di storia dell'arte medievale dell'Università di Losanna, ha selezionato la *Società di Incoraggiamento allo studio del disegno e di conservazione delle opere d'arte in Valsesia – Onlus*, come vincitrice del bando.

Il restauro dell'opera selezionata - un lavoro su tavola probabilmente della metà del XVI secolo, attribuita Gaudenzio Ferrari (giovane/cerchia di) – ha avuto luogo nei Laboratori di Conservazione e Restauro Dipinti di Open Care e si è conclusa nel corso del 2017. Nel corso del 2018 sono previste la presentazione dell'intervento e l'esposizione dell'opera presso il Palazzo dei Musei di Varallo.

Tra le altre iniziative organizzate con la collaborazione di Open Care, e finalizzate alla valorizzazione del patrimonio artistico, si ricordano:

- *Open House Milano* (13 maggio 2017): anche per la seconda edizione milanese, Open Care ha partecipato all'iniziativa promossa da *Open House Worldwide* - che si sviluppa in 4 continenti e 31 città, tra cui Milano e Roma - e prevede l'apertura, durante un fine settimana di maggio, di edifici, pubblici e privati, di notevole valore architettonico e normalmente non accessibili al pubblico. Durante l'evento gli oltre 100 visitatori hanno potuto visitare i Laboratori di Restauro di Open Care, il Palazzo del Ghiaccio e la mostra *Il Cacciatore Bianco/The White Hunter* presso FM Centro per l'Arte Contemporanea.
- *Valorizzazione e tutela del Patrimonio. Dal Real Estate ai Servizi per l'Arte nei Castelli e nei Musei* (15 marzo 2017) presso il Palazzo Farnese di Cittadella Viscontea (PC): convegno sulla tutela del patrimonio artistico, promosso da Banca Generali e dai Castelli del Ducato di Parma e Piacenza.
- *Arte invisibile. Collezioni e territorio: una nuova mappa per Milano* (28 febbraio 2017): presso Open Care / Frigoriferi Milanese è stato presentato il progetto di ricerca "Arte invisibile", a cura di Tools for Culture, FARE, Università Milano-Bicocca con il sostegno di Fondazione Cariplo. Open Care ha contribuito alla realizzazione di un questionario, rivolto ai collezionisti, per l'individuazione di nuovi modelli di gestione delle collezioni private per una loro pubblica fruizione.
- *AMT Art Market Today: investire in arte oggi* (18 febbraio 2017): Antonella Crippa, responsabile del Dipartimento di Art Consulting di Open Care (fino al luglio 2017), ha tenuto presso il Centro Pecci di Prato, una lezione dal titolo "Quando serve l'art advisor" in cui sono stati analizzati i processi operativi del mercato e del diritto dell'arte.

### **Partnership e sponsorizzazioni**

Open Care ha collaborato alla 3° edizione del *Premio IMAGONIRMIA 2017-2018, di Elena Mantoni*. Con il titolo "spostamento variabile" il bando si rivolge a progetti capaci di prendere in esame percorsi e ambienti di confine tra mondo urbano e rurale nel territorio di Chiaravalle, la sua abbazia cistercense e la periferia sud Milano. L'idea vincitrice si aggiudica un soggiorno di cinque settimane nella residenza per artisti FARE – Open Care / Frigoriferi Milanese, oltre ad un accompagnamento curatoriale e sostegno per la realizzazione del progetto. Il premio è promosso dall'associazione IMAGONIRMIA, in collaborazione con FARE, AIR – artinresidence, Terzo Paesaggio, Frigoriferi Milanese e Open Care.

Open Care è stata sponsor tecnico della mostra *Collezione Giuseppe Iannaccone Italia 1920 – 1945. Una nuova figurazione e il racconto del sé*, a cura di Alberto Salvadori e Rischia Paterlini (1 febbraio – 19 marzo 2017, Triennale di Milano). Il Dipartimento Logistica per l'Arte si è occupato del trasporto e dell'allestimento delle opere esposte.

Il Dipartimento di Conservazione e Restauro di Open Care ha restaurato tre preziosi tappeti della *Collezione Giorgio Franchetti di Ca' d'Oro* selezionati per l'esposizione alla mostra "Serenissime trame. Tappeti della Collezione Zaleski e dipinti del Rinascimento" (23 marzo – 10 settembre 2017, Galleria Giorgio Franchetti alla Ca' d'Oro, Venezia) promossa dal *Polo Museale del Veneto* e dalla *Fondazione Tassara di Brescia*. L'intervento, avvenuto presso il Laboratorio di Conservazione e Restauro Tappeti di Open Care, è stato reso possibile grazie al contributo congiunto di Open Care, della *Fondazione Bruschetti per l'Arte Islamica e Asiatica* di Genova, e della *Galleria Moshe Tabibnia* di Milano.

### ***L'offerta formativa per gli studenti e gli operatori dell'arte***

Sono proseguite nel 2017 le collaborazioni di Open Care con *l'Accademia di Belle Arti Aldo Galli di Como* per il corso sul "Restauro dei manufatti in materiali sintetici e lavorati, assemblati e/o dipinti" tenuto all'interno dei Laboratori di Restauro di Open Care per gli studenti del *Corso quinquennale per Restauratori di Beni Culturali*; Isabella Villafranca Soissons, Direttrice del Dipartimento di Conservazione e Restauro inoltre, è nel coordinamento scientifico del master di primo livello *Contemporary Art Conservation dell'Accademia di Belle Arti Aldo Galli di Como*. Con NABA- *Nuova Accademia di Belle Arti*, Open Care ha collaborato alla realizzazione del Master Accademico in *Contemporary Art Markets (2016/2017)* rivolto a professionisti e studenti del settore.

Il 3 ottobre 2017 Open Care ha ospitato un gruppo di studenti di architettura della *Columbia University* di New York per una giornata formativa. Il Direttore dei Laboratori di Conservazione e Restauro, Isabella Villafranca Soissons, e il fisico Gianluca Poldi hanno tenuto una lezione sulle principali tecniche di conservazione, con un focus sul restauro de *L'Ultima Cena* di Leonardo da Vinci.

### ***Certificazioni, riconoscimenti e pubblicazioni***

Nel giugno 2017 è stato pubblicato il catalogo *The White Hunter* (edito da Archive Books – Berlino) dell'omonima mostra prodotta da FM Centro per l'arte Contemporanea. Una pubblicazione che, oltre a raccogliere i contenuti e le immagini dell'esposizione, è strumento di approfondimento e di studio, grazie ai contributi di artisti, esperti e studiosi di arte africana.

Marco Scotini, direttore artistico di FM Centro per l'Arte Contemporanea, è stato nominato curatore di una delle quattro sezioni di *Today's Yesterday*, la prima Biennale di Anren (Cina), diretta da Lü Peng (28 ottobre 2017 - 28 febbraio 2018).

### ***Il valore delle strutture e dell'offerta per l'intrattenimento e lo sport***

Attraverso il Gruppo ForumNet, il Gruppo Bastogi è leader in Italia nella gestione d'impianti polifunzionali per lo sport, la musica e lo spettacolo. Nato nel 1990 con la costruzione del Forum di Milano (Assago) (oggi Mediolanum Forum), il gruppo ForumNet - che nel corso degli anni ha gestito e sviluppato importanti arene in tutto il territorio italiano e lavorato anche in sede internazionale - attualmente gestisce le strutture di proprietà ad Assago (Mediolanum Forum e Teatro della Luna di Milano) e su concessione, la struttura pubblica del Palazzo dello Sport di Roma.

### ***Il Palazzo dello Sport di Roma e il Mediolanum Forum di Assago (Milano)***

Le arene di Roma e Milano sono le uniche strutture italiane a rientrare nella prestigiosa *European Arenas Association*, che riunisce le maggiori realtà indoor europee. Per le loro caratteristiche, che soddisfano anche i requisiti imposti dalle federazioni sportive per ospitare competizioni a livello europeo o mondiale, queste strutture sono lo scenario per grandi manifestazioni sportive indoor, spettacoli dal vivo e produzioni televisive, e oltre ad accogliere i concerti dei più grandi artisti italiani, sono anche le tappe obbligate e spesso uniche dei tour in Italia delle star della musica internazionale. Le due strutture accolgono, inoltre, convention aziendali, meeting, congressi, fiere, cene di gala, concorsi pubblici e privati.

Nel 2017 sono stati portati a termine dei lavori di restyling delle aree di accesso del pubblico al Mediolanum Forum. Tali lavori hanno previsto, tra l'altro, il rifacimento dei



punti cassa e dei bar, della pavimentazione e della segnaletica, sia interna che esterna della struttura.

Nel corso del 2017 sono stati 286 gli eventi organizzati presso Il Mediolanum Forum e il Pala EUR, con un'affluenza di circa 2.650.000 spettatori.

Tra i più importanti concerti del 2017: Green Day, Skunk Anansie, Ligabue, Giorgia, Il Volo, Enrique Iglesias, Bruno Mars, Deep Purple, Hans Zimmer, Nick Cave, Bryan Adams, Ennio Morricone.

Nel 2017 il palco del Mediolanum Forum ha ospitato a dicembre per la quinta volta consecutiva, la finale dello show televisivo **X Factor**, il talent evento firmato Sky e Freemantlemedia, che in questa edizione è stata vista in diretta TV da 2.740.000 spettatori in media e 7500 spettatori in sala durante la finale.

Nel corso del 2017 si sono svolti nelle due arene oltre 40 eventi sportivi.

Il Mediolanum Forum è la casa **dell'Olimpia Basket Milano**, che nell'agosto del 2016 ha trasferito nella struttura anche la sua sede operativa e di allenamento. Il Mediolanum Forum ha ospitato anche per il 2017 le partite casalinghe del Campionato di Serie A ed Eurolega in cui la squadra è stata impegnata. Inoltre, il Mediolanum Forum e il Palazzo dello Sport di Roma sono stati lo scenario di altri grandi eventi sportivi: il 7 e l'8 aprile si sono svolti al Palazzo dello Sport di Roma i Campionati Italiani di ginnastica Artistica mentre il 29 e il 30 aprile, sempre al Palazzo dello Sport di Roma, la Final Four Champions League di Pallavolo Maschile.

### ***Il Teatro della Luna di Milano (Assago)***

Nato nel 2003, è il primo teatro in Italia progettato per ospitare i più grandi musical con le loro imponenti scenografie. Il teatro può ospitare 1.730 spettatori in una grande platea a piano inclinato ed offre strutture tecniche all'avanguardia: il palco ha una superficie di 800 metri quadrati, il boccascena misura oltre 16 metri; sono presenti la fossa orchestrale ed un ponte luci per 400 riflettori con 3 postazioni per i seguipersona.

Il 2017, che comprende parte delle stagioni 2016/2017 e 2017/2018, ha visto 143 repliche e circa 150.000 spettatori, e in cartellone numerosi spettacoli tra cui l'edizione italiana di **Green Day's American Idiot**, l'esplosiva rock opera dei **Green Day** (vincitrice di due *Tony Award®* e di un *Grammy* come *Best Musical Show Album*), prodotta da *STM – Scuola del Teatro Musical*; la versione firmata da Massimo Romeo Piparo di uno dei musical più famosi di tutti i tempi: **Jesus Christ Superstar**, l'edizione speciale per i 20 anni dell'intramontabile **Grease**, prodotto da *Compagnia della Rancia*; il musical **Il figliol prodigo**, una storia emozionante con un forte messaggio sociale e umanitario, scritto e diretto da Isabella Biffi. Tra gli attori in scena anche i detenuti di alta sicurezza del **Carcere di Opera**; lo spettacolo **ALIS** presentato da **Le Cirque World's Top Performers**, un gran galà internazionale dell'eccellenza circense con artisti di grandissimo talento provenienti dal **Cirque du Soleil** e dai più grandi show internazionali del **Nouveau Cirque**.

Oltre alla stagione teatrale il Teatro della Luna ha ospitato iniziative e campagne teatrali di sensibilizzazione su temi delicati quali il cyberbullismo e la diversità.

Il 10 ottobre 2017 la **Polizia di Stato** è scesa in campo insieme a **Unieuro**, con l'obiettivo di rendere consapevoli ragazzi e famiglie dei rischi e pericoli di un uso distorto della rete internet. L'incontro a teatro ha coinvolto più di 1.300 studenti degli Istituti scolastici milanesi.

Il 14 novembre 2017 il Teatro ha ospitato lo spettacolo ***Un grande abbraccio***, con Paolo Ruffini, la compagnia Mayor Von Frizius e l'associazione **Haccompagnami** composta anche da attori disabili. Si tratta di un viaggio che racconta la bellezza espressa attraverso le diversità di ognuno di noi.

Il Teatro della Luna continua ad essere sede della compagnia **La Casa delle Storie**, ospitando nel foyer spettacoli per bambini ispirati alle più celebri fiabe della letteratura per l'infanzia.

### ***La Compagnia della Rancia e la promozione della cultura teatrale in Italia***

Dal 2003 ForumNet produce spettacoli teatrali, attraverso Compagnia della Rancia. Nata nel 1983 a Tolentino (Macerata) e diretta da Saverio Marconi è la principale compagnia teatrale specializzata nella produzione e distribuzione di musical in Italia. Con oltre 40 produzioni all'attivo - i grandi musical internazionali tradotti in italiano e opere originali - ha contribuito in modo determinante alla creazione e alla divulgazione del mercato del teatro musicale, raggiungendo importanti risultati in termini di pubblico, premi e riconoscimenti della critica e premi, tra cui la MEDAGLIA DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA per il XXX Anniversario di attività nel 2013. Nel 2004, con il progetto "PINOCCHIO", entra a far parte del Gruppo ForumNet; in questo contesto, Compagnia della Rancia arricchisce le competenze specifiche in ogni fase del processo produttivo dello spettacolo. L'attività di produzione e distribuzione si è allargata negli ultimi anni anche a spettacoli di prosa.

Nel corso dell'anno 2017 Compagnia della Rancia è stata impegnata in 150 rappresentazioni andate in scena in 11 regioni italiane e 18 città, per un totale di circa 84.000 spettatori

Il 2017 ha visto la conclusione del tour di Cabaret e il debutto della nuova edizione di Grease per festeggiare i 20 anni di successi di questo musical in Italia. Una nuova lettura (anche grazie alla scelta di Guglielmo Scilla come protagonista, che, dal successo della rete, ha collezionato importanti esperienze in TV, radio e cinema) data dal regista Saverio Marconi.

Sono proseguiti inoltre gli appuntamenti con la prosa, con la ripresa di "Variazioni Enigmatiche" e la nuova produzione, "Monsieur Ibrahim e i fiori del Corano" entrambe opere di Éric-Emmanuel Schmitt.

Compagnia della Rancia collabora con le pubbliche amministrazioni e con Amat (Associazione Marchigiana Attività Teatrali) per la programmazione artistica e per le attività di comunicazione delle stagioni del Teatro di Tolentino e del Teatro La Fenice di Senigallia, con significativi risultati ogni anno in termini di incremento degli abbonati.

L'attività teatrale a Tolentino, nonostante l'estrema criticità e lo stato di emergenza della città dovuta al terremoto del 2016, si è svolta con regolarità, grazie allo sforzo e alla determinazione del personale coinvolto, confermando sia la stagione teatrale che la rassegna di teatro ragazzi, trasferita al Teatro Don Bosco a causa dell'inagibilità dell'Auditorium San Giacomo,

## **Sviluppo integrato e valorizzazione del patrimonio immobiliare**

### ***Lo sviluppo immobiliare del Gruppo Brioschi***

Il Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare è uno dei principali operatori immobiliari in Italia. L'attività è orientata allo sviluppo integrato di grandi aree mediante la progettazione e la realizzazione di complessi innovativi. Il confronto tra tutti gli attori coinvolti si pone

l'obiettivo di raggiungere una vivibilità complessiva e di lungo periodo che sappia coniugare la responsabilità verso l'ambiente e le persone con la qualità innovativa ed estetica degli spazi di vita e lavoro.

Tra i principali progetti realizzati: la riqualificazione dei comparti immobiliari dei Frigoriferi Milanesi e dell'Ex Istituto Sieroterapico Milanese a Milano, e lo sviluppo del complesso polifunzionale Milanofiori Nord ad Assago.

### ***Il Giardino delle Arti di via Palestro, Milano***

Anche nel 2017 il Giardino delle Arti di via Palestro a Milano - uno spazio privato di proprietà del Gruppo, di circa 1.950 metri quadrati di verde accanto a Villa Reale e al Padiglione d'arte Contemporanea - ricco sia di vegetazione spontanea, sia di vegetazione secolare è stato aperto straordinariamente al pubblico in occasione di alcune manifestazioni. Il Giardino ha infatti ospitato, durante il Salone del Mobile, i designer "Nobody & Co." che hanno presentato il loro nuovo progetto "Super Follies", un'installazione architettonica ispirata ai tradizionali landscape inglesi, curata dalla designer Faye Toogood. Il progetto è stato insignito del "Unicorn Award" per la migliore e innovativa installazione in termini di progetto allestitivo.

Al Giardino delle Arti, il 26 luglio 2017, è stato inoltre organizzato un incontro con amici ed estimatori della scrittrice Pia Pera in occasione del primo anniversario della sua scomparsa.

Il Giardino è stato anche oggetto di studi e progetti da parte di alcuni corsi del Politecnico di Milano.

### ***Certificazioni del 2017***

*Rilascio Certificato 10891 a G.D.A. OPEN CARE SERVIZI S.r.l.*

La società di vigilanza privata G.D.A. Open Care Servizi S.r.l. ha ottenuto nell'ottobre 2017 il CERTIFICATO ISP V/150 - Categoria I (art. 3 c. 1 a) DM 115/2014) per i servizi svolti nell'ambito delle attività d'intrattenimento e di spettacolo in luoghi aperti al pubblico o in pubblici esercizi.

## IL VALORE DELLA RESPONSABILITÀ VERSO COMUNITÀ, TERRITORIO E 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
13.000	i ragazzi che hanno frequentato i programmi <i>Giornata Multisport</i> e <i>Scuola Multisport</i> organizzati all'interno dell'Area Multisport del Mediolanum Forum
400.000	le persone che frequentano ogni anno l'Area Multisport del Mediolanum Forum
24	le associazioni riunite nel più grande temporary shop italiano dedicato al mondo dell'economia solidale aperto a Milanofiori 2000

Nel Gruppo Bastogi la responsabilità verso la comunità e l'ambiente sono strettamente intrecciate e si traducono in un'attenzione concreta al territorio, come luogo in cui è possibile sviluppare un confronto a più livelli, capace di leggere la qualità complessiva – ambientale, sociale, e insieme estetica – generata dagli impatti della propria presenza e attività, anche attraverso l'impronta lasciata nell'esperienza di vita delle persone.

Nel 2017 l'attenzione all'ambiente nel gruppo Bastogi si è concretizzata soprattutto in azioni per il contenimento degli impatti ambientali delle attività e nella partecipazione e sostegno a iniziative per il consumo critico e lo sviluppo sostenibile dell'economia e del territorio. L'impegno sociale del Gruppo ha riguardato invece soprattutto la responsabilità verso le nuove generazioni attraverso la promozione della pratica sportiva, l'educazione teatrale e le iniziative di sensibilizzazione e raccolta fondi per diverse organizzazioni non governative.

## CONTENIMENTO E RIDUZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

### ***Gli impatti energetici delle strutture di Milanofiori Nord e Assago***

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>8</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;
- 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>9</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.

---

<sup>8</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.

<sup>9</sup> Si è considerato l'equivalente di 2,56 kWh bruciati sotto forma di combustibili fossili per kWh elettrico prodotto.

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>10</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).

### ***Il comparto dei Frigoriferi Milanesi e gli impatti ambientali dell'attività di Open Care***

Nei laboratori di Open Care si lavora nello spirito di una conservazione responsabile dei beni culturali e si utilizzano le più aggiornate metodologie per il restauro sostenibile, avvalendosi di materiali e sostanze a basso impatto per la salute e l'ambiente. I fornitori vengono selezionati in base a criteri di trasparenza e purezza dei prodotti, soprattutto dei reagenti chimici, prediligendo gli operatori e i produttori certificati, che scelgono i materiali meno pericolosi e utilizzano metodi di organizzazione del lavoro che garantiscono adeguati standard di sicurezza.

Dal 2004 sono stati attivati meccanismi per ridurre i fattori di rischio per la salute degli operatori e prevenire l'inquinamento ambientale:

- i laboratori di restauro sono forniti di impianto d'aria a ricircolo e di aspiratori per vapori tossici;
- vengono utilizzati sverniciatori ecologici (Ecogreen); i solventi utilizzati sono a bassa tossicità e vengono addensati per ridurre la volatilità, così da contenere i consumi e, soprattutto, diminuire i rischi per la salute degli operatori;
- eventuali materiali tossici utilizzati per la conservazione delle opere d'arte vengono stoccati in contenitori appositi, e smaltiti da ditte specializzate, nel rispetto dei termini di legge.

Nel 2017 infine, il consumo di gasolio dei mezzi utilizzati dal dipartimento di Trasporti e logistica per l'arte di Open Care è stato di circa 2.767,51 litri, pari ad un'emissione di circa 7.278,55 kg di Co<sub>2</sub>. I mezzi sono tutti euro 4 con dispositivo anti-particolato, e vengono revisionati con regolarità per limitare i consumi di carburante e l'emissione di inquinanti.

### ***Adeguamento impianti dei Frigoriferi Milanesi***

Frigoriferi Milanesi negli ultimi anni, e per il tipo di attività di depositi e caveau insediati all'interno della sua struttura, ha deciso di seguire una linea per una più efficace gestione dell'energia elettrica e termica generati dagli impianti di condizionamento.

Dal 2014 è iniziato un processo di adeguamento di alcuni impianti esistenti e il rifacimento totale di altri.

---

<sup>10</sup> Rapporto EPA (United States Environmental Protection Agency).

Con l'adeguamento o il rifacimento degli impianti sono stati introdotte tecnologie innovative. Le nuove macchine sono state equipaggiate con motori invertizzati per la modulazione dei consumi secondo le esigenze ambientali interne.

Inoltre, a partire del mese di settembre del 2017 i Frigoriferi Milanese hanno eseguito un intervento per il rifacimento delle due centrali di distribuzione secondaria dell'acqua calda e refrigerata per una gestione razionale dell'energia elettrica e termica e maggior controllo degli impianti come gruppi frigo e generatori di calore.

### ***Mobilità sostenibile e riduzione del traffico***

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

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

#### ***Riforestazione e biodiversità***

La Società Agricola Sant'Alberto conduce in affitto complessivamente circa 218 ettari di terreni in Lombardia. Dal 2003 la Società agricola 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 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.

#### *Il forno artigianale*

Il laboratorio artigianale per la produzione di pane e prodotti da forno della Cascina Sant'Alberto si ispira alla filosofia del "buono, pulito e giusto" di Slow Food.

Il forno del laboratorio, alimentato in modo ecologico a pellet prodotti con scarti di segheria di abete puro provenienti dall'Austria e certificati EN PLUS ART 301 e DIN PLUS 7A008, ha un'inerzia molto lunga, grazie all'utilizzo di materiali refrattari, con un risparmio energetico di circa il 60% rispetto ad un forno tradizionale alimentato a corrente elettrica e con residui di combustione minimi, pari a circa 50 grammi di cenere al giorno.

Nel 2017 il forno della Cascina Sant'Alberto ha prodotto oltre 1.000 q. di pane e prodotti da forno utilizzando anche prodotti provenienti dal mercato equo e solidale a marchio Altromercato, quali cacao, cioccolato, uvetta, noci, olive e olio extravergine di oliva.

Nel 2017 i prodotti del forno della Cascina Sant'Alberto sono stati venduti, nella zona di Milano, a ristoranti, enoteche, alberghi, mercati agricoli di prossimità (il Mercato della Terra e il Mercato della Cascina Cuccagna), gruppi di acquisto, al Banco equosolidale di Garabombo (Chico Mendes) e a punti vendita di prodotti naturali, tra cui Altromercato, Centro Botanico e Bio c' bon.

E' proseguita la collaborazione con Chico Mendes anche attraverso il punto vendita "La buona bottega" di Altromercato in Piazzale Baracca a Milano che propone, tra gli altri, i prodotti da forno della Cascina Sant'Alberto.

Nel 2017 il pane del forno è stato consegnato anche all'associazione onlus "Una casa anche per te".

#### ***Nuove economie e impresa etica***

Eraparentesi - spazio solidale, il più grande temporary shop italiano dedicato al mondo della solidarietà, ha aperto il 1 aprile ad Assago, all'interno del parco commerciale di



Milanofiori Nord. Per la prima volta in Italia, 24 associazioni italiane e internazionali si sono riunite in un unico luogo dedicato al terzo settore. Ogni realtà ha avuto a disposizione un'area per presentare i propri progetti e prodotti in un grande spazio solidale comune. Associazioni no profit, onlus, cooperative sociali, fondazioni, organizzazioni umanitarie e di volontariato, hanno proposto, all'interno dello stesso negozio i propri prodotti. Abbigliamento, accessori, gioielli, artigianato, prodotti per la cura della persona, libri, arredamento, design, prodotti per l'infanzia: ogni oggetto ha contribuito, in modo concreto, all'economia sostenibile. Milanofiori 2000 ha messo a disposizione gli spazi ed il personale per la gestione del negozio mentre Frigoriferi Milanesi si è occupata della supervisione del progetto, della logistica, dell'allestimento e della comunicazione.

Milanofiori 2000 ha allestito un'area giochi di circa 150 mq all'interno del comparto di Milanofiori Nord ad Assago, posando sulla pavimentazione un tappeto antinfortunistico e provvedendo all'illuminazione e all'arredo urbano.

Milanofiori 2000 ha 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.

Nel mese di ottobre si è svolto presso il Mediolanum Forum e i Frigoriferi Milanesi un incontro di di EdC, giovani Italia. Economia di Comunione (EdC), coinvolge imprenditori, lavoratori, dirigenti, consumatori, risparmiatori, cittadini, studiosi, operatori economici, impegnati a promuovere una prassi ed una cultura economica improntata alla comunione, alla gratuità ed alla reciprocità.

### ***L'attenzione alle giovani generazioni, e la funzione sociale ed educativa dello sport e del teatro.***

#### ***La promozione dello sport e la collaborazione con le scuole di ForumNet.***

All'interno del Mediolanum Forum si trova una delle più grandi strutture sportive indoor d'Europa (20.000 mq) in cui si praticano varie discipline sportive. Durante la stagione invernale si possono utilizzare una piscina coperta da 25 m., un bowling a 22 piste, 8 campi da squash regolamentari e una pista ghiaccio da 1800 metri; nella stagione estiva l'offerta si amplia, con l'apertura della piscina esterna, con vasca da 50m., circondata da 10.000 mq. di prato. L'Area Multisport è frequentata da quasi 400.000 persone ogni anno, ed è un punto di riferimento nel territorio per lo sport amatoriale e agonistico.

In particolare la scuola di nuoto, che conta oltre 700 iscritti nel 2017, ha intrapreso negli ultimi anni un progetto educativo con l'intento di avvicinare i giovani a questa disciplina e avviarli all'inserimento nelle squadre agonistiche definite dalla FIN (Federazione Italia Nuoto). I tesserati, circa 180 tra le diverse categorie, partecipano annualmente ai più prestigiosi trofei e ai campionati regionali, nazionali e internazionali, e hanno ottenuto, anche nel 2017, ottimi risultati: Roberto Camera si è piazzato terzo nei 100 rana e terzo nei 50 rana ai campionati italiani Juniores; fra la squadra Master Francesco Calcara si è distinto nei campionati mondiali che si sono svolti a Budapest, aggiudicandosi un quinto posto.

Per il quinto anno consecutivo, al Beach Forum, la piscina all'aperto, è stato organizzato il Trofeo Nuoto Mediolanum Forum, a cui hanno partecipato 735 iscritti, provenienti da società di tutta Italia.

Nella pista ghiaccio dell'Area Multisport si è allenata fino a settembre 2017, la Forum Ice School, che contava quasi 400 atleti iscritti. Da settembre la gestione dell'agonismo è passata ad Ice Lab, una delle più importanti società sportive dedicate al mondo del ghiaccio, con l'intento di dare una visibilità ancora maggiore a questa spettacolare attività. Nella scuola di pattinaggio sul ghiaccio del Mediolanum Forum si accolgono bambini dai tre anni fino all'età adulta, e tutti gli iscritti vengono suddivisi nelle varie categorie definite dalla FISG (Federazione Italiana Sport Ghiaccio). Nella pista ghiaccio si praticano diverse specialità: Artistico maschile e femminile, Danza su Ghiaccio, Artistico Coppie e Sincronizzato.

Grazie alla sua esperienza, Area Multisport propone inoltre i programmi Scuola Sport e Giornata Multisport, che coinvolgono ragazzi dalla scuola primaria alle superiori. Scuola Sport promuove il movimento in maniera educativa, favorendo la socializzazione tra gli alunni, permettendo - a tariffa agevolata - alle scuole che non hanno adeguate strutture, di offrire ai loro ragazzi la possibilità di conoscere e provare delle discipline difficilmente praticabili nel contesto scolastico. Giornata Multisport si rivolge agli oratori e centri estivi offrendo un'esperienza ludica ed educativa attraverso lo sport. Quasi 13.000 ragazzi, provenienti per lo più dalle diverse province della Lombardia, hanno frequentato nel 2017 i programmi Giornata Multisport e Scuola Multisport.

Anche nel 2017 l'Area Multisport ha ospitato a prezzo simbolico un gruppo di adulti con disabilità psichiche, coordinato dalla Comunità Cantalupa, che ha avuto modo di svolgere attività legate all'acquafitness.

A fine anno è stato inaugurato lo studio medico fisioterapico sotto la responsabilità sanitaria del Dott. Ugo Primiceri, Medico ortopedico – fisiatra, che completa così l'offerta per il pubblico che frequenta l'Area Multisport, dando un servizio accurato a prezzi agevolati per gli abbonati.

Nel settore squash sono stati organizzati otto tornei agonistici e tre tornei sociali che hanno riscosso un grande successo.

### ***Il teatro per i ragazzi e la collaborazione con le scuole di Compagnia della Rancia***

Compagnia della Rancia crede nella funzione educativa ed etica del teatro, per questo motivo ha stretto negli anni collaborazioni con importanti realtà regionali e nazionali specializzate nel teatro ragazzi. Per il **Comune di Tolentino**, con il contributo della **Regione Marche**, organizza la stagione "A teatro con mamma e papà", con spettacoli che combinano linguaggi moderni e temi importanti della nostra cultura, spaziando dai burattini alla lettura espressiva, dalla commedia sperimentale alla rivisitazione di classici e al musical. Gli spettacoli sono realizzati con tecniche innovative, calibrate sulla diversa età dei giovani spettatori, con l'obiettivo di avvicinarli alla cultura teatrale.

La rassegna di questa stagione ha previsto la favola classica "Il gatto con gli stivali", l'originalissimo "Clown Spaventati Panettieri", la fiaba moderna per grandi e piccoli "Una piccola favola gattesca", il musical "Federico e Wanda", l'operina Brundibàr, il musical più amato e conosciuto dal pubblico "Cats ovvero la notte dei gatti Jellicle".

A seguito dei cambiamenti di ubicazione degli istituti scolastici cittadini, a causa del sisma, non è invece stato possibile organizzare le matinée scolastiche.

Sono invece state rappresentate 2 scolastiche di "Grease" al Teatro della Luna di Assago, per un totale di 2.374 studenti di ogni ordine e grado.

L'offerta di Compagnia della Rancia - accreditata come ente per la formazione continua e l'alta formazione - si completa e arricchisce con progetti di formazione. Nel 2017 l'attenzione si è focalizzata sulla formazione artistico-professionale, organizzando un corso di 60 ore per 15 artisti, dal titolo "Integrazione di competenze artistiche", tenuto dalla coreografa Gillian Bruce e da Saverio Marconi. Il corso è stato finanziato tramite un bando regionale per la formazione continua (Legge 53/2000).

Anche nel corso di quest'anno è proseguita la collaborazione con le scuole: a livello locale, con l'**IIS F. Filelfo** di Tolentino (che comprende liceo classico, scientifico e l'istituto tecnico economico) è continuato il progetto "Voci dal teatro", giunto al suo terzo anno, che propone agli studenti percorsi di avvicinamento al linguaggio teatrale. 6 allievi del Liceo Coreutico di invece, nell'ambito dell'alternanza scuola-lavoro prevista dal Progetto Formativo e di Orientamento, hanno preso parte alle prove di **Grease** e, in occasione delle due anteprime del musical a Senigallia, sono saliti sul palcoscenico del **Teatro La Fenice** in alcune scene dello spettacolo. Il coinvolgimento degli studenti non è stato solo a livello locale ma anche per le date milanesi del musical. In queste occasioni sono infatti saliti sul palco del **Teatro della Luna**, alternandosi nelle 47 repliche: 9 studenti di **STM-Scuola del Teatro Musicale**, 6 di **MTS-Musical The School!** e 7 di **SDM-La Scuola del Musical**.

Infine i ragazzi del 5° anno di Scenografia dell'**Istituto d'Arte Paolo Toschi** di Parma hanno prima seguito un seminario con lo scenografo Gabriele Moreschi presso il **Laboratorio Leonardo Costruzioni** dove sono state realizzare le scene di **Grease** e successivamente, al **Teatro della Luna**, hanno assistito "sul campo" all'allestimento sceno-tecnico del musical curato da Moreschi.

### ***Iniziative di sensibilizzazione e di raccolta fondi***

Nel 2017, nel suo impegno per la responsabilità sociale, in collaborazione con associazioni di volontariato sociale e con importanti istituzioni e organizzazioni senza scopo di lucro, il Gruppo Bastogi ha sostenuto anche alcune iniziative di sensibilizzazione e di raccolta fondi:

- “Welcome to Wonderland”, evento benefico di **UNHCR** (9 novembre 2017). I fondi raccolti nel corso della serata sono stati devoluti al progetto *Educate a Child*, con il quale l’Agenzia ONU per i Rifugiati potrà garantire l’accesso all’istruzione a 4.300 bambini rifugiati.
- “Parti Solidale” serata organizzata il 29 giugno 2017 da *Eraparentesi – spazio solidale*, presso il parco commerciale Milanofiori Nord (Assago), per promuovere le attività delle associazioni presenti. L’evento – che ha permesso una raccolta fondi per le associazioni - è stato realizzato in collaborazione con Oom, Milanofiori 2000, Cascina Sant’Alberto, La salumeria della musica, Soup Studio, Pianoroll.it, Crescenzi & Co.

Nella sinergia tra Teatro della Luna e Compagnia della Rancia si è inserito il progetto di **Arché Onlus** come partner solidale per il musical **Grease**. In occasione delle repliche dello spettacolo, l’associazione ha allestito nel foyer del Teatro un *temporary shop* solidale di abbigliamento. Inoltre, l’**Atelier Arché**, impresa sociale della Onlus, ha prodotto gli speciali foulard in stile anni ‘50 “Grease per Arché”. Il ricavato dell’iniziativa è stato destinato ai progetti sociali di Arché. Nata nel 1991 a Milano su iniziativa di padre Giuseppe Bettoni, l’associazione si prende cura di mamme e bambini con disagio sociale e fragilità personale, con l’obiettivo di accompagnarli nella costruzione dell’autonomia sociale, abitativa e lavorativa.

Nel mese di ottobre 2017, in concomitanza con la presenza a Roma al Teatro Sistina, uno degli interpreti di Grease, Nick Casciaro, ha visitato i ragazzini del reparto di lunga degenza dell’Ospedale Bambin Gesù, con i quali, insieme allo staff di RadiInBlu e alla giornalista Daniela Lami, ha realizzato una puntata della trasmissione “Radio Libera Tutti” in uno studio radiofonico allestito presso la ludoteca dell’Ospedale, dove ha suonato e cantato per i ragazzi e ha risposto alle loro domande.

- *AIRC – associazione italiana per la ricerca sul cancro* creata per sostenere la ricerca oncologica e la diffusione dell’informazione scientifica attraverso la raccolta di fondi, ha promosso, presso il Teatro della Luna, la raccolta fondi con le campagne “Arance della Salute” e “Cioccolatini della Ricerca”.
- *Fondazione Progetto Arca onlus* è una realtà che da oltre vent’anni si occupa di persone senza dimora, famiglie in difficoltà, anziani che vivono al di sotto della soglia di povertà e persone in fuga da paesi in guerra. La Fondazione offre un aiuto concreto e immediato, con uno sguardo attento al futuro delle singole persone accolte e attivando la rete di servizi necessari al loro reinserimento nella società. Presso il Mediolanum Forum hanno svolto attività di sensibilizzazione e promozione delle attività da loro svolte.
- *L’Associazione Uildm – Unione Italiana Lotta alla Distrofia Muscolare* si prefigge di promuovere la ricerca scientifica e l’informazione sanitaria sulle distrofie muscolari

progressive e sulle altre patologie neuromuscolari e favorire l'inclusione sociale delle persone con disabilità. Presso il Mediolanum Forum hanno svolto attività di raccolta fondi e informazione sulle attività dell'associazione.

- *Bir Onlus – Associazione bambini in Romania onlus* tutela l'infanzia in Italia, Romania e Repubblica Moldova, con particolare attenzione ai minori che vivono condizioni di vulnerabilità, abbandono, povertà e discriminazione e che promuove la partecipazione critica e la cittadinanza attiva, con proposte di sensibilizzazione, formazione e attivazione. Presso il Mediolanum Forum hanno promosso la partecipazione ai campi estivi di volontariato internazionale in Romania e Repubblica Moldava.

## **Proposta di approvazione del Bilancio d'esercizio di Bastogi spa e di destinazione del risultato di esercizio 2017**

Signori Azionisti,

nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, Vi proponiamo di riportare a nuovo la perdita d'esercizio pari a 7.332.073 euro.

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Andrea Raschi



## **156° Esercizio**

**Bilancio consolidato  
al 31 dicembre 2017**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 13 aprile 2018)**

## GRUPPO BASTOGI

### Conto economico consolidato al 31 dicembre 2017\*

CONTO ECONOMICO	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		31 dic. 2017	31 dic. 2016
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	56.278	55.771
Proventi e altri ricavi	2	26.854	4.230
- di cui non ricorrente		24.322	760
Variazione delle rimanenze	3	(10.374)	(6.778)
Costi per acquisto di beni	4	(1.262)	(1.254)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	5	(610)	(2.794)
Altri costi per servizi	6	(19.919)	(19.771)
- di cui non ricorrente		(341)	0
Costi per godimento beni di terzi	7	(641)	(590)
Costi per il personale	8	(10.332)	(11.081)
Ammortamenti e svalutazioni	9	(10.325)	(11.038)
Accantonamenti	10	(500)	(200)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	11	(115)	(216)
Altri costi operativi	12	(5.913)	(5.856)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>23.141</b>	<b>423</b>
Risultato da partecipazioni	13	(1.572)	(236)
Proventi (oneri) finanziari netti	14	(13.835)	(14.649)
- di cui non ricorrente		551	0
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>7.734</b>	<b>(14.462)</b>
Imposte dell'esercizio	15	(3.464)	205
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>		<b>4.270</b>	<b>(14.257)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<b>4.270</b>	<b>(14.257)</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>			
Gruppo		8.443	(9.111)
Azionisti Terzi		(4.173)	(5.146)
<b>Utile (Perdita) per azione</b>	16		
Base		0,039	(0,129)
Diluito		0,039	(0,129)

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



## GRUPPO BASTOGI

### Conto economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2017

Valori espressi in migliaia di euro

Descrizione	31 dic. 2017	31 dic. 2016
<b>Utile / (perdita) dell'esercizio</b>	<b>4.270</b>	<b>(14.257)</b>
<b>Altri Utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) nell'esercizio</b>		
Utili / (perdite) attuariali TFR	42	31
Effetto fiscale relativo agli Altri utili / (perdite)	0	0
<b>Altri Utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio:</b>		
Utile / (perdita) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio	2.489	391
Effetto fiscale relativo agli Altri utili / (perdite)	0	0
<b>Totale Altri Utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale</b>	<b>2.531</b>	<b>422</b>
<b>Totale Utili / (perdite) complessivi</b>	<b>6.801</b>	<b>(13.835)</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>		
Gruppo	9.806	(8.747)
Azionisti terzi	(3.005)	(5.088)

## GRUPPO BASTOGI

### Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2017\*

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	75.748	79.104
Investimenti Immobiliari	18	131.340	192.459
Attività immateriali	19	322	366
Partecipazioni	20-21-22	51	385
Crediti verso società correlate	23	2.264	2.202
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	24	1.319	2.659
Attività per imposte anticipate	25	5.765	4.016
		<b>216.809</b>	<b>281.191</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Rimanenze	26	135.107	145.288
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	27	17	17
Crediti commerciali	28	8.576	9.045
Crediti verso società correlate	29	45	35
Altri crediti ed attività correnti	30	26.355	2.575
Disponibilità liquide	31	13.983	6.921
		<b>184.083</b>	<b>163.881</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	32	<b>59.064</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>459.956</b>	<b>445.072</b>

\* Gli effetti dei rapporti con parti correlate, come richiesti dalla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, sono evidenziati e descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 49.

## GRUPPO BASTOGI

### Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2017\*

Valori espressi in migliaia di euro			
<b>PASSIVITA'</b>	Note	<b>31 dic 2017</b>	<b>31 dic 2016</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	33		
Capitale sociale		49.116	49.116
Azioni proprie		(10.496)	(10.596)
Riserva sovrapprezzo azioni		1.479	1.479
Riserve di risultato		(42.036)	(32.815)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(4.748)	(6.111)
Utile (perdita) dell'esercizio		8.443	(9.111)
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		<b>1.758</b>	<b>(8.038)</b>
Capitale e riserve di terzi	34	46.627	49.462
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>48.385</b>	<b>41.424</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	35	121.081	56.238
Debiti per leasing finanziari	37	43.193	46.929
Fondo rischi ed oneri	38	6.437	3.884
Fondo trattamento fine rapporto	39	4.499	4.173
Passività per imposte differite	40	17.765	14.154
Altre passività non correnti	41	20.078	23.199
		<b>213.053</b>	<b>148.577</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	42	122.074	192.481
Debiti per leasing finanziari	37	3.999	3.258
Debiti commerciali	43	32.089	30.690
Debiti tributari	44	11.677	12.157
Debiti verso società correlate	45	693	701
Altri debiti e passività correnti	46	26.980	15.784
		<b>197.512</b>	<b>255.071</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	32	1.006	0
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>411.571</b>	<b>403.648</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>459.956</b>	<b>445.072</b>

\* Gli effetti dei rapporti con parti correlate, come richiesti dalla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, sono evidenziati e descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 49.

## GRUPPO BASTOGI

### Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

	Valori espressi in migliaia di euro								
	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserva conversione warrant	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
<b>Saldo al 31 dicembre 2015</b>	<b>48.691</b>	<b>(10.596)</b>	<b>1.904</b>	<b>0</b>	<b>(32.815)</b>	<b>(6.475)</b>	<b>709</b>	<b>54.542</b>	<b>55.251</b>
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0				(9.111)	364	(8.747)	(5.088)	(13.835)
Altre variazioni	425	0	(1.904)	1.479	0	0	0	8	8
<b>Saldo al 31 dicembre 2016</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.596)</b>	<b>0</b>	<b>1.479</b>	<b>(41.926)</b>	<b>(6.111)</b>	<b>(8.038)</b>	<b>49.462</b>	<b>41.424</b>

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

	Valori espressi in migliaia di euro								
	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserva conversione warrant	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
<b>Saldo al 31 dicembre 2016</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.596)</b>	<b>0</b>	<b>1.479</b>	<b>(41.926)</b>	<b>(6.111)</b>	<b>(8.038)</b>	<b>49.462</b>	<b>41.424</b>
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0				8.443	1.363	9.806	(3.005)	6.801
Vendita azioni proprie		100					100		100
Altre variazioni			0		(110)	0	(110)	170	60
<b>Saldo al 31 dicembre 2017</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.496)</b>	<b>0</b>	<b>1.479</b>	<b>(33.593)</b>	<b>(4.748)</b>	<b>1.758</b>	<b>46.627</b>	<b>48.385</b>

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

## Rendiconto finanziario consolidato\*

		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		4.270	(14.257)
Svalutazioni di partecipazioni	13	1.572	236
Oneri finanziari	14	14.833	14.985
Proventi finanziari	14	(998)	(336)
Imposte sul reddito	15	3.464	(205)
Ammortamenti e svalutazioni	9	10.325	11.038
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	6-10-12	1.489	1.166
Svalutazione rimanenze	3	716	1.310
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate		0	(968)
Decremento (incremento) delle rimanenze		9.465	5.569
Decremento (incremento) delle attività correnti		(23.791)	1.123
Incremento (decremento) delle passività correnti		1.507	744
Decremento (incremento) delle attività e passività non correnti non finanziarie		642	(174)
<b>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>23.494</b>	<b>20.231</b>
- di cui non ricorrente		0	760
Oneri finanziari corrisposti		(8.119)	(7.878)
Imposte sul reddito corrisposte		(1.954)	(2.047)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>13.421</b>	<b>10.306</b>
- di cui non ricorrente		0	760
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Proventi finanziari percepiti		56	77
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(2.539)	(1.622)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		(10)	0
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(23)	436
Corrispettivi e acconti da cessione di immobili di investimento	17-30	10.000	3.450
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>		<b>7.484</b>	<b>2.341</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Variazioni delle passività finanziarie		(13.843)	(16.877)
Conversione warrant		0	0
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>		<b>(13.843)</b>	<b>(16.877)</b>
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette</b>		<b>7.062</b>	<b>(4.230)</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio</b>		<b>6.921</b>	<b>11.151</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio</b>		<b>13.983</b>	<b>6.921</b>

\* Ai sensi della Delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Rendiconto finanziario consolidato del Gruppo Bastogi sono evidenziati nella Nota 49.

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 15519 del 27 luglio 2006**

<b>CONTO ECONOMICO</b>	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic. 2017	di cui parti correlate	31 dic. 2016	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	56.278	5	55.771	5
Proventi e altri ricavi	26.854	7	4.230	
- di cui non ricorrente	24.332		760	
Variazioni delle rimanenze	(10.374)		(6.778)	
Costi per acquisto di beni	(1.262)	(469)	(1.254)	(544)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(610)		(2.794)	
Costi per servizi	(19.919)	(3.152)	(19.771)	(3.367)
- di cui non ricorrente	(341)		0	
Costi per godimento beni di terzi	(641)		(590)	
Costi per il personale	(10.332)	(859)	(11.081)	(1.031)
Ammortamenti e svalutazioni	(10.325)		(11.038)	
Accantonamenti	(500)		(200)	
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(115)		(216)	
Altri costi operativi	(5.913)	0	(5.856)	0
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>23.141</b>	<b>(4.468)</b>	<b>423</b>	<b>(4.937)</b>
Risultato da partecipazioni	(1.572)	(1.572)	(236)	(236)
Proventi (oneri) finanziari netti	(13.835)	35	(14.649)	33
- di cui non ricorrente	551		0	
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>7.734</b>	<b>(6.005)</b>	<b>(14.462)</b>	<b>(5.140)</b>
Imposte dell'esercizio	(3.464)		205	
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>4.270</b>	<b>(6.005)</b>	<b>(14.257)</b>	<b>(5.140)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>4.270</b>	<b>(6.005)</b>	<b>(14.257)</b>	<b>(5.140)</b>

## **NOTE ESPLICATIVE**

### **ATTIVITA' PRINCIPALE**

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

Bastogi detiene il controllo delle attività facenti capo a Brioschi e Sintesi (società attive nel settore dell'immobiliare), a Forumnet Holding (società operante nel settore dell'intrattenimento) e ad altre società. Il Gruppo ha dunque definito i settori di attività come segue:

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

I fatti di rilievo dell'esercizio della Società e delle sue controllate (il Gruppo) sono descritti nella Relazione sulla Gestione. Un prospetto riepilogativo delle attività immobiliari del Gruppo non utilizzate con finalità strumentale (rimanenze di immobili e investimenti immobiliari) 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 Bastogi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 13 aprile 2018.

## **Schemi di bilancio**

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione del bilancio consolidato, il Gruppo Bastogi ha adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della Situazione patrimoniale e finanziaria 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 Bastogi.

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.

## **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.

## **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 miglorie 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 ogniqualevolta 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 4,5% 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 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 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. A questo riguardo si rimanda alla Nota esplicativa 36 in calce alla posizione finanziaria netta.

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 Bastogi.

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 Bastogi.

## 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 Bastogi.

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 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 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 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 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 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 "Costi per l'acquisto di beni" per complessivi 544 migliaia di euro;
- sempre nel conto economico consolidato per una maggiore chiarezza espositiva sono stati riclassificati 54 migliaia di euro dalla voce "Altri costi per servizi" alla voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni".

## COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

### CONTO ECONOMICO

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

Ammontano a 56.278 migliaia di euro (55.771 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 attività di Intrattenimento	18.510	20.061
Ricavi per affitti attivi	13.852	13.712
Ricavi per cessione unità immobiliari	11.196	9.543
Ricavi per servizi per l'Arte e cultura	5.321	5.632
Ricavi per servizi alberghieri	4.015	3.639
Ricavi per servizi di trasporto, operazioni doganali e security	970	863
Ricavi per altre prestazioni di servizi	1.693	1.704
Altri ricavi	721	617
<b>TOTALE</b>	<b>56.278</b>	<b>55.771</b>

I ricavi da attività di intrattenimento, integralmente riferibili al Gruppo Forumnet, si riferiscono a:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Eventi	8.215	8.336
Advertising	3.498	4.116
Area Multisport	2.491	2.783
Produzione di spettacoli teatrali	1.757	2.586
Affitti	978	728
Altro	1.571	1.512
<b>TOTALE</b>	<b>18.510</b>	<b>20.061</b>

Gli affitti attivi da terzi ammontano a 13.852 migliaia di euro (13.712 migliaia di euro al 31 dicembre 2016), si riferiscono principalmente a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare per 13.280 migliaia di euro (13.141 migliaia di euro al 31 dicembre 2016).

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 (764 migliaia di euro) e principalmente attribuibile al Retail Park di Milanofiori Nord.

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 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 tra i Fatti di rilievo;
- 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 5).

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

I ricavi relativi alle prestazioni di servizi alberghieri si riferiscono alla struttura di Milanofiori – Assago (MI) gestita dalla società controllata H2C Gestioni.

I ricavi derivanti dalla voce “Servizi di trasporto, operazioni doganali e security” sono relativi ai ricavi della società G.D.A. – Open Care Servizi. L’incremento della voce è principalmente riconducibile alle attività di security che hanno aumentato i volumi di attività nel corso dell’esercizio.

I ricavi per prestazioni di servizi si riferiscono principalmente:

- per 1.050 migliaia di euro (1.015 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”.

Gli altri ricavi sono relativi principalmente alla produzione e alla vendita di prodotti da panificazione effettuate dalle società Cascina Sant’Alberto e Società Agricola Sant’Alberto.

## **2. Proventi e altri ricavi**

Ammontano a 26.854 migliaia di euro (4.230 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono principalmente a proventi di natura non ricorrente. In particolare:

- per 23.667 migliaia di euro sono relativi al provento non ricorrente contabilizzato a seguito del passaggio in giudicato nel mese di febbraio 2017 di parte dell’Ordinanza favorevole riguardante il contenzioso della controllata Sintesi relativo al Carcere di Bollate; per gli effetti economici complessivi dell’operazione si vedano anche le note 6 e 14. Per i riflessi patrimoniali si veda la variazione di periodo alla voce “Altri crediti ed attività correnti”;
- per 655 migliaia di euro sono relativi al 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 287 migliaia di euro si riferiscono a contributi riconosciuti nel periodo dal Ministero dei Beni Culturali alla società Compagnia della Rancia (Gruppo Forumnet).

- per 697 migliaia di euro sono proventi derivanti da storno di passività per imposte sugli immobili effettuati in esercizi pregressi;
- per 65 migliaia di euro a contributi riconosciuti dalla Regione Lombardia alla controllata Società Agricola Sant'Alberto.

La parte residuale è relativa principalmente a storni di passività per posizioni debitorie relative ad esercizi precedenti.

Nell'esercizio precedente la voce includeva proventi di natura non ricorrente per 760 migliaia di euro riconducibile ai proventi di pertinenza delle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Sintesi nell'ambito della definizione complessiva del contenzioso sugli oneri di urbanizzazione con il Comune di Milano avvenuta a fine 2015 oltre a 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 società Brioschi Sviluppo Immobiliare.

### **3. Variazione delle rimanenze**

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore negativo per 10.374 migliaia di euro (negativo per 6.778 migliaia di euro al 31 dicembre 2016):

Gli incrementi si riferiscono principalmente:

- per 447 migliaia di euro ai costi di sviluppo immobiliare sostenuti nel corso dell'esercizio principalmente riferibili all'edificio "U16" a Milanofiori Nord da parte della controllata Milanofiori 2000;
- per 257 migliaia di euro a costi collegati con la presentazione dell'istanza di piano attuativo per il progetto Milanofiori Sud a Rozzano (Milano) da parte della controllata Infrafin.

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 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 746 migliaia di euro a svalutazioni di beni immobiliari merce;
- 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.

Le svalutazioni dell'esercizio al netto dei ripristini di valore di beni immobiliari merce (30 migliaia di euro), pari a complessivi 716 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 9.

#### **4. Costi per l'acquisto di beni**

Ammontano a 1.262 migliaia di euro (1.254 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono:

- per 469 migliaia di euro ai costi di acquisto delle materie prime (principalmente gas per 434 migliaia di euro ed energia elettrica per 35 migliaia di euro) utilizzate dalla centrale di cogenerazione di proprietà della controllata Milanofiori Energia per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare di Milanofiori Nord;
- per 282 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività alberghiera della società H2C Gestioni;
- per 218 migliaia di euro agli acquisti di merci varie da parte delle società del gruppo Forumnet;
- per 181 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività agricola e di panificazione delle società controllate Società Agricola Sant'Alberto e Cascina Sant'Alberto;
- per 102 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività del settore "Arte e Cultura";
- per 10 migliaia di euro a materiale di consumo delle altre società del Gruppo.

#### **5. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze**

La voce ammonta a 610 migliaia di euro (2.794 migliaia di euro nel 2016) e include i costi di edificazione degli immobili di sviluppo classificati nelle rimanenze, riconducibili principalmente:

- per 261 migliaia di euro a costi sostenuti per il completamento dell'edificio "U16" del comparto di Milanofiori Nord da parte della controllata Milanofiori 2000;
- per 257 migliaia di euro a costi relativi alla redazione dell'istanza di piano attuativo da parte della controllata Infrafin.

#### **6. Altri costi per servizi**

Ammontano a 19.919 migliaia di euro (19.771 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali	3.580	3.229
Energia elettrica ed altre utenze	2.546	2.641
Emolumenti ad amministratori e sindaci	2.618	2.776
Prestazioni varie da terzi	1.463	1.605
Manutenzione immobili	1.502	1.538
Prestazioni tecniche e amministrative	1.158	1.168
Prestazioni legali e notarili	1.316	1.094
- di cui non ricorrenti	341	0
Spese condominiali e comprensoriali	597	568
Spese pulizia	767	728
Commissioni e spese di intermediazione	811	796
Spese per operazioni doganali	109	124
Assicurazioni e fidejussioni	688	568
Prestazioni revisione contabile	436	427
Servizio di sorveglianza	306	217
Pubblicità e comunicazione	203	202
Altri costi	1.819	2.090
<b>TOTALE</b>	<b>19.919</b>	<b>19.771</b>

La voce “Servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali” accoglie i costi per servizi specifici acquistati in relazione agli eventi ospitati nelle varie strutture del Gruppo Forumnet e i costi di produzione degli eventi teatrali.

Gli emolumenti ad amministratori e sindaci si compongono della quota di competenza degli emolumenti deliberati dalle rispettive assemblee dei soci della capogruppo e delle sue società controllate, nonché dei compensi per incarichi speciali deliberati dai rispettivi consigli di amministrazione.

Le prestazioni legali e amministrative di natura non ricorrente pari a 341 migliaia di euro si riferiscono a compensi riconosciuti a consulenti legali di Sintesi nell’ambito delle attività svolte in relazione al contenzioso relativo al Carcere di Bollate di cui alla nota 2.

La voce “Spese condominiali e comprensoriali” ricomprende 359 migliaia di euro di spese comprensoriali relative al comparto di Milanofiori Nord.

La voce “Spese per operazioni doganali” è riconducibile alla società GDA – Open Care Servizi.

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

## 7. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 641 migliaia di euro (590 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono relativi ai canoni di locazione ed al noleggio delle attrezzature d’ufficio ed autovetture.

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Canoni di locazione e spese	220	212
Canoni di noleggio:		
- autovetture	230	218
- macchine d’ufficio e altri noleggi	191	160
<b>TOTALE</b>	<b>641</b>	<b>590</b>

La voce “Canoni di locazione e spese” include il canone di concessione per l’utilizzo del Palazzo dello Sport di Roma.

## 8. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 10.332 migliaia di euro (11.081 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	7.485	8.062
Oneri sociali	2.287	2.478
Costi per TFR	521	517
Altri costi per il personale	39	24
<b>TOTALE</b>	<b>10.332</b>	<b>11.081</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 260 (264 al 31 dicembre 2016).

L'organico risulta così ripartito:

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Categoria:		
- dirigenti	7	7
- quadri	30	25
- impiegati	108	116
- operai	39	43
- contratti di scrittura teatrale stagionale	39	28
- contratti intermittenti o a chiamata	37	45
<b>TOTALE</b>	<b>260</b>	<b>264</b>

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'esercizio in esame, con l'esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti o a chiamata, è stato di 198, rispetto a 222 dell'esercizio precedente. La riduzione è principalmente attribuibile ai contratti a tempo determinato relativi alle produzioni teatrali.

## 9. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 10.325 migliaia di euro (11.038 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Ammortamento attività materiali	9.752	10.811
Ammortamento attività immateriali	82	85
Svalutazioni (ripristini) delle immobilizzazioni	491	142
<b>TOTALE</b>	<b>10.325</b>	<b>11.038</b>

La riduzione degli ammortamenti è principalmente riconducibile al completamento del processo di ammortamento dei costi di ristrutturazione del Palazzo dello Sport di Roma nell'ambito del settore Intrattenimento.

Le svalutazioni delle immobilizzazioni (592 migliaia di euro) al netto dei ripristini di valore (101 migliaia di euro) ammontano a 491 migliaia di euro e si riferiscono all'adeguamento del valore di carico di un investimento immobiliare al valore di mercato al 31 dicembre.

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 3.

## 10. Accantonamenti

La voce in oggetto evidenzia un valore di 500 migliaia di euro (200 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferisce all’adeguamento della stima dei rischi e degli oneri derivanti dai contenziosi in essere. Per maggiori informazioni si rinvia al paragrafo “Cenni generali sui principali contenziosi” della Relazione sulla Gestione.

## 11. Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze

La voce “altri costi operativi incrementativi delle rimanenze” per 115 migliaia di euro (216 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) riflette i volumi correnti di attività di sviluppo immobiliare.

## 12. Altri costi operativi

Ammontano a 5.913 migliaia di euro (5.856 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e risultano così costituiti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
IMU	2.741	2.748
Altre imposte e tasse	904	934
Sanzioni, ammende e costi operativi di competenza di esercizi pregressi	297	404
Svalutazione per rischi su crediti	594	596
Altri accantonamenti per costi operativi	963	871
Altre spese	414	303
<b>TOTALE</b>	<b>5.913</b>	<b>5.856</b>

La voce “Sanzioni, ammende e costi operativi di competenza di esercizi pregressi” include principalmente sanzioni amministrative sui debiti per imposte sugli immobili relativi agli esercizi precedenti.

Le svalutazioni su crediti dell’esercizio si riferiscono all’adeguamento del valore nominale dei crediti al loro presumibile valore di realizzo.

La voce “Altri accantonamenti per costi operativi” è principalmente relativa a possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse sui beni immobiliari.

## 13. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 1.572 migliaia di euro (negativo per 236 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferisce per 1.550 migliaia di euro alla svalutazione della partecipazione nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare, 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.

## 14. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 13.835 migliaia di euro, rispetto a 14.649 migliaia di euro al 31 dicembre 2016 e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Proventi diversi dai precedenti:		
- interessi attivi verso collegate	47	47
- proventi vari	951	289
- di cui non ricorrenti	551	0
<b>TOTALE PROVENTI FINANZIARI</b>	<b>998</b>	<b>336</b>
Oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	(931)	(307)
Oneri finanziari		
- Verso altri	(13.902)	(14.678)
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>(14.833)</b>	<b>(14.985)</b>
<b>PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI</b>	<b>(13.835)</b>	<b>(14.649)</b>

La voce proventi vari include proventi di natura non ricorrenti pari a 551 migliaia di euro relativi agli interessi legali da riconoscere a Sintesi sulle somme non ancora liquidate, sebbene passate in giudicato, nell'ambito del contenzioso relativo al Carcere di Bollate. Inoltre, la voce proventi vari include quote positive di inefficacia dei derivati di copertura per 151 migliaia di euro.

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 13.902 migliaia di euro (14.678 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema bancario. La stessa voce include altresì gli interessi passivi sui contratti di leasing finanziario per 1.312 migliaia di euro (1.521 migliaia di euro al 31 dicembre 2016).

Il miglioramento rispetto all'esercizio precedente è dovuto sia alla riduzione dell'esposizione bancaria complessiva che all'andamento dei tassi di interesse.

## 15. Imposte dell'esercizio

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Imposte correnti	(1.625)	(511)
Imposte anticipate/differite	(1.863)	729
Imposte relative ad esercizi precedenti	24	(13)
<b>Imposte</b>	<b>(3.464)</b>	<b>205</b>

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

- IRAP per 1.589 migliaia di euro;

- IRES per 36 migliaia di euro.

L'effetto economico della tassazione differita, complessivamente negativo per 1.863 migliaia di euro, include imposte differite passive per 3.611 migliaia di euro al netto di imposte anticipate per 1.748 migliaia di euro.

Le imposte differite passive sono state principalmente determinate sulle differenze temporanee imponibili negli esercizi futuri originate dalla rateizzazione del provento contabilizzato nell'esercizio a seguito del passaggio in giudicato nel mese di febbraio 2017 di parte dell'Ordinanza favorevole riguardante il contenzioso della controllata Sintesi relativo al Carcere di Bollate come descritto alla voce "Proventi e altri ricavi".

Le imposte anticipate sono principalmente riconducibili ai benefici fiscali attesi derivanti dall'utilizzo delle perdite fiscali riportabili a nuovo dalle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo, in ragione degli imponibili fiscali che si origineranno con la cessione del complesso di via Darwin a Milano.

La riconciliazione tra l'onere fiscale 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	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>7.734</b>	<b>(14.462)</b>
<b>Onere fiscale teorico (24%)</b>	<b>1.856</b>	<b>(3.977)</b>
Effetti fiscali su differenze permanenti	1.165	1.040
Effetti fiscali su differenze temporanee	591	2.237
Attivazione imposte anticipate su perdite pregresse	(1.713)	0
<b>Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>1.899</b>	<b>(700)</b>
IRAP	1.589	482
Imposte esercizi precedenti	(24)	13
<b>Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>3.464</b>	<b>(205)</b>

## 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)	4.269.635	(14.257.052)
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<b>4.269.635</b>	<b>(14.257.052)</b>
<b>Numero di azioni</b>		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	110.190.522	110.188.191
Totale numero di azioni	<b>110.190.522</b>	<b>110.188.191</b>
Utile (perdita) per azione - Base	0,039	(0,129)
- Diluito	0,039	(0,129)



## SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

### ATTIVITA' NON CORRENTI

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

Ammontano a 75.748 migliaia di euro (79.104 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>All'1 gennaio 2017</b>	<b>119.733</b>	<b>52.264</b>	<b>14.385</b>	<b>186.382</b>
Incrementi	174	289	524	987
Decrementi	0	(3)	(62)	(65)
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	0	0	(14)	(14)
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>119.907</b>	<b>52.550</b>	<b>14.833</b>	<b>187.290</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All'1 gennaio 2017</b>	<b>(54.070)</b>	<b>(39.761)</b>	<b>(13.039)</b>	<b>(106.870)</b>
Ammortamenti	(1.952)	(1.988)	(375)	(4.315)
Decrementi	0	3	38	41
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	0	0	10	10
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>(56.022)</b>	<b>(41.746)</b>	<b>(13.366)</b>	<b>(111.134)</b>
<b>Svalutazioni</b>				
<b>All'1 gennaio 2017</b>	<b>(260)</b>	<b>(148)</b>	<b>0</b>	<b>(408)</b>
Svalutazioni	0	0	0	0
Decrementi	0	0	0	0
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>(260)</b>	<b>(148)</b>	<b>0</b>	<b>(408)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>All'1 gennaio 2017</b>	<b>65.403</b>	<b>12.355</b>	<b>1.346</b>	<b>79.104</b>
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>63.625</b>	<b>10.656</b>	<b>1.467</b>	<b>75.748</b>

La voce include beni immobiliari utilizzati dal Gruppo con finalità strumentali per complessivi 74.281 migliaia di euro, di seguito dettagliati:

- “Mediolanum Forum” ad Assago (Milano) utilizzato nell’ambito del settore Intrattenimento (valore netto contabile al 31 dicembre 2017 di 22.068 migliaia di euro);
- immobile “Frigoriferi Milanesi” a Milano utilizzato nell’ambito del settore Arte e cultura (valore netto contabile al 31 dicembre 2017 di 20.973 migliaia di euro);
- albergo ad Assago (Milano) gestito dalla società controllata H2C Gestioni e relativi mobili e arredi (valore netto contabile al 31 dicembre 2017 di 16.209 migliaia di euro);
- “Palazzo del Ghiaccio” a Milano, utilizzato nell’ambito del settore Arte e cultura (valore netto contabile al 31 dicembre 2017 di 6.907 migliaia di euro);
- centrale di cogenerazione ad Assago (Milano) (valore netto contabile al 31 dicembre 2017 di 5.388 migliaia di euro);
- “Teatro della Luna” ad Assago (Milano) utilizzato nell’ambito del settore Intrattenimento (valore netto contabile al 31 dicembre 2017 di 2.204 migliaia di euro);
- altri immobili minori (valore netto contabile al 31 dicembre 2017 di 532 migliaia di euro).

Gli incrementi si riferiscono principalmente:

- per 293 migliaia di euro agli investimenti relativi al "Mediolanum Forum";
- per 188 migliaia di euro agli investimenti effettuati sull'immobile "Frigoriferi Milanesi".

Come previsto dallo IAS 36, il Gruppo annualmente verifica l'esistenza di indicatori di perdite di valore e, ove identifica tali indicatori, procede alla verifica di impairment (*impairment test*); tale test è stato effettuato confrontando il valore contabile degli immobili 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.

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.

Riguardo ai beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 17.986 migliaia di euro, questi sono riferiti al contratto di vendita e retrolocazione della controllata Milanofiori 2000 a valere sull'albergo ad Assago (Milano) gestito dalla società H2C Gestioni e della controllata Forum Immobiliare a valere sul Teatro della Luna utilizzato nell'ambito del settore Intrattenimento.

Con riferimento all'albergo (detenuto dalla controllata Milanofiori 2000 tramite contratto di vendita e retro-locazione), è stata verificata la recuperabilità sulla base di apposita relazione di stima predisposta da un perito indipendente.

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

## **18. Investimenti Immobiliari**

Ammontano a 131.340 migliaia di euro (192.459 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	<b>Terreni e fabbricati</b>	<b>Impianti e macchinari</b>	<b>TOTALE</b>
<b>Costo storico</b>			
<b>All' 1 gennaio 2017</b>	<b>207.015</b>	<b>38.660</b>	<b>245.675</b>
Incrementi	2.658	65	2.723
Decrementi	(10)		(10)
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	(61.084)	(12.840)	(73.924)
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>148.579</b>	<b>25.885</b>	<b>174.464</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>			
<b>All' 1 gennaio 2017</b>	<b>(27.677)</b>	<b>(18.624)</b>	<b>(46.301)</b>
Ammortamenti	(3.378)	(2.059)	(5.437)
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	8.187	7.395	15.582
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>(22.868)</b>	<b>(13.288)</b>	<b>(36.156)</b>
<b>Svalutazioni</b>			
<b>All' 1 gennaio 2017</b>	<b>(6.840)</b>	<b>(75)</b>	<b>(6.915)</b>
Svalutazioni	(592)	0	(592)
Ripristino di valore	101	0	101
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	363	75	438
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>(6.968)</b>		<b>(6.968)</b>
<b>Valore contabile</b>			
<b>All' 1 gennaio 2017</b>	<b>172.498</b>	<b>19.961</b>	<b>192.459</b>
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>118.743</b>	<b>12.597</b>	<b>131.340</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 società Brioschi Sviluppo Immobiliare.

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 delle società Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo, 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 34.554 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 278 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 189 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 (Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare e Immobiliare Cascina Concorezzo), proprietarie rispettivamente 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)	37.340	3.422	9%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	54.500	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 ricomercializzazione, 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 322 migliaia di euro rispetto a 366 migliaia di euro al 31 dicembre 2016 e si riferiscono principalmente a software, licenze e diritti di brevetto.

## 20. Partecipazioni in società controllate

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

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro	
				POSSEDUTA	
				DA	%
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	31 dicembre	114.515	Bastogi spa	50,06
Milanofiori 2000 srl	Milano	31 dicembre	510	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00

Milanofiori Agency srl	Milano	31 dicembre	15	Milanofiori 2000 srl	100,00
Milanofiori Energia spa	Milano	31 dicembre	1.000	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	70,00
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Bright srl	Milano	31 dicembre	100	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Brioschi Gestioni srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Camabo Bologna srl	Milano	31 dicembre	2.550	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	51,00
Maimai srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
MIP 2 srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Lenta Ginestra srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
S'Isca Manna srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Le Arcate srl	Milano	31 dicembre	10	S'Isca Manna srl	100,00
Sa Tanca Manna srl	Milano	31 dicembre	70	S'Isca Manna srl	90,00
IAG srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	25	S'Isca Manna srl	100,00
L'Orologio srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Sigma srl	Milano	31 dicembre	10	L'Orologio srl	100,00
Brioschi Trading Immobiliare srl in liq.	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Sintesi spa	Milano	31 dicembre	3.033	Bastogi spa	100,00
Camabo srl	Milano	31 dicembre	48.450	Sintesi spa	51,00
				Brioschi Sviluppo Imm.re spa	49,00
Infrafin srl	Milano	31 dicembre	91	Camabo srl	100,00
Muggiana srl	Milano	31 dicembre	3.000	Sintesi spa	60,00
W.T.C. Italy srl	Milano	31 dicembre	52	Sintesi spa	100,00
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	90	Sintesi spa	98,50
Porta Ticinese srl	Milano	31 dicembre	31	Sintesi spa	100,00
Cueva Azul ltd	Londra	31 marzo		Porta Ticinese srl	100,00
Forumnet Holding spa	Assago	31 dicembre	2.500	Bastogi spa	100,00
Forumnet spa	Assago	31 dicembre	2.080	Forumnet Holding spa	100,00
All Events spa	Roma	31 dicembre	700	Forumnet spa	100,00
Live Forum srl	Assago	31 dicembre	50	Forumnet spa	100,00
Forum S.S.D.R.L.	Assago	31 dicembre	20	Forumnet spa	95,00
				Sintesi spa	5,00
Forum Immobiliare srl	Assago	31 dicembre	450	Forumnet Holding spa	100,00
Antares Imm.re Italia srl	Milano	31 dicembre	90	Forum Immobiliare srl	100,00
Compagnia della Rancia srl	Tolentino	31 dicembre	10	Forumnet Holding spa	100,00
Spettacoli Internazionali srl	Tolentino	31 dicembre	51	Forumnet Holding spa	100,00
Forumnet Eventi spa in liquidazione	Roma	31 dicembre	255	Forumnet Holding spa	83,68
Baltica spa in liquidazione	Milano	31 dicembre	3.199	Bastogi spa	97,73
Palestro Nuova srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	100,00
Varsity srl	Milano	31 dicembre	15	Bastogi spa	100,00

Società Agricola Sant'Alberto Srl	Milano	31 dicembre	25	Bastogi spa	100,00
Cascina Sant'Alberto Srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	100,00
The Whole Think srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	70,00
H2C srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	8.600	Bastogi spa	100,00
H2C Gestioni srl	Milano	31 dicembre	20	Bastogi spa	100,00
Frigoriferi Milanesi spa	Milano	31 dicembre	500	Bastogi spa	99,99
Società del Palazzo del Ghiaccio srl	Milano	31 dicembre	100	Bastogi spa	99,97
DueB Srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	50,00
				Brioschi Sviluppo Imm.re spa	50,00
Open Care spa	Milano	31 dicembre	120	Bastogi spa	100,00
G.D.A. - Open Care Servizi srl	Milano	31 dicembre	100	Open Care spa	100,00
Open Care Restauri srl	Milano	31 dicembre	65	Open Care spa	100,00

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

Nel mese di dicembre 2017 è stata costituita la società DueB Srl partecipata al 50% da Bastogi e 50% dalla società controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare. A partire dal gennaio 2018 nella società DueB, sono state accentrate le attività amministrative di tutte le società del Gruppo.

## 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	
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>		
Koinetica srl					
- Costo	17	17	0	30%	30%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	(2)	2		
	<u>17</u>	<u>15</u>	<u>2</u>		
Altre					
- Costo	24	24	0		
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>24</u>	<u>24</u>	<u>0</u>		
<b>TOTALE</b>	<b><u>51</u></b>	<b><u>49</u></b>	<b><u>2</u></b>		

(\*) 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:

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro PERCENTUALE DI CONTROLLO	
				DIRETTA	INDIRETTA
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
Koinetica srl	Milano	31 dicembre	Euro 50	30,00	

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 ulteriori effetti economici rispetto a quelli contabilizzati nel presente bilancio consolidato al 31 dicembre 2017.

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 alla tabella di seguito riportata:

DENOMINAZIONE SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro			
	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Pende One srl (*)	3.841	1.367	29	(4)
Euromilano Spa (**)	300.437	72.072	21.178	(15.630)
Generale di Costruzioni Srl in liquidazione (***)	0	0	0	0
Koinetica srl	244	81	369	26

(\*) 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.

(\*\*\*) Dati al 31 dicembre 2017 relativi al bilancio finale di liquidazione.

## 22. Partecipazioni in joint venture

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
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 a questo immobile 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)

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

Ammontano a 2.264 migliaia di euro (2.202 migliaia di euro del 31 dicembre 2016) e sono relativi esclusivamente a finanziamenti a società collegate e joint ventures.

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	2.783 (519)	2.737 (535)
<b>TOTALE</b>	<b>2.264</b>	<b>2.202</b>

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

- per 2.219 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 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 1.319 migliaia di euro (2.659 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	2.867	3.330
Altri crediti	4.513	4.447
(Fondo svalutazione crediti)	(7.052)	(7.048)
<b>TOTALE</b>	<b>1.319</b>	<b>2.659</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.

La voce "Crediti commerciali" include principalmente crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono coperti da fondo svalutazione per 2.788 migliaia di euro.

La voce "Altri crediti" è relativa principalmente a:

- crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (4.246 migliaia di euro);
- crediti per depositi cauzionali (190 migliaia di euro).

## 25. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 5.765 migliaia di euro (4.016 migliaia di euro del 31 dicembre 2016) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte da alcune controllate 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 e perdite fiscali proprie delle singole società.

La determinazione di tali importi è stata effettuata nel limite della loro recuperabilità in base alle prospettive di redditi imponibili futuri.

La variazione della voce rispetto all'esercizio precedente è principalmente riconducibile all'iscrizione dei benefici fiscali attesi dalle controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo derivanti dal previsto utilizzo delle perdite fiscali riportabili a nuovo in ragione degli imponibili fiscali futuri originati dalla cessione del complesso di via Darwin a Milano.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate altre attività per imposte anticipate in quanto, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, non vi sono i presupposti per la loro iscrizione. In particolare si segnala che la società ha residue perdite fiscali riportabili a nuovo relative ad

alcune controllate per 23.701 migliaia di euro e altre differenze temporanee deducibili nette per 92.635 migliaia di euro, a cui complessivamente corrisponderebbero imposte anticipate stimabili ai fini IRES in 27.921 migliaia di euro.

## **ATTIVITA' CORRENTI**

### **26. Rimanenze**

Ammontano a 135.107 migliaia di euro (145.288 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) di cui 135.041 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 233 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 135 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 per la 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 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;
- un incremento di 447 migliaia di euro per lavori eseguiti a Milanofiori Nord principalmente relativi all'edificio U16.

La voce rimanenze è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 42.916 migliaia di euro (43.036 migliaia di euro al 31 dicembre 2016); il decremento nel valore del fondo è riconducibile alle svalutazioni dell'esercizio al netto di utilizzi per vendite di 836 migliaia di euro.

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 8.576 migliaia di euro (9.045 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi e altri crediti commerciali riconducibili principalmente ai settori Intrattenimento e Arte e Cultura.

I crediti commerciali sono già esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 7.308 migliaia di euro (7.386 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) per adeguare il valore nominale dei crediti al loro presumibile valore di realizzo.

## 29. Crediti verso società correlate

Ammontano a 45 migliaia di euro (35 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono principalmente a prestazioni di servizi e addebito di interessi.

## 30. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 26.355 migliaia di euro (2.575 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Crediti per IVA	46	55
Crediti tributari	724	817
Crediti verso altri		
acconti a fornitori	124	267
altri crediti	24.700	870
ratei e risconti attivi	761	566
<b>TOTALE</b>	<b>26.355</b>	<b>2.575</b>

La voce altri crediti include principalmente:

- 24.218 migliaia di euro relativo al credito (inclusivo della quota interessi maturati sino al 31 dicembre 2017) originato a seguito del passaggio in giudicato nel mese di febbraio 2017 di parte dell'Ordinanza favorevole riguardante il contenzioso della controllata Sintesi relativo al Carcere di Bollate; per gli effetti economici complessivi dell'operazione si vedano anche le note 2, 6 e 14;
- 210 migliaia di euro relativo al credito verso il Ministero dei Beni Culturali per il saldo residuo da incassare dei contributi per l'attività artistica svolta dalla società Compagnia della Rancia;
- 112 migliaia di euro relativi a crediti sorti nel contesto di contenziosi con soggetti verso i quali la società controllata Open Care si è rivalsa.

I ratei e risconti attivi ammontano a 761 migliaia di euro e si riferiscono principalmente ai costi di intermediazione su locazioni future, a costi sostenuti in merito a spettacoli in programmazione nei periodi futuri e premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni.

## 31. Disponibilità liquide

Ammontano a 13.983 migliaia di euro (6.921 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Depositi bancari	13.793	6.812
Denaro e valori in cassa	190	109
<b>TOTALE</b>	<b>13.983</b>	<b>6.921</b>

A commento delle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide dell'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 Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo 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 (10 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 Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo, 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	57.903
- Immobili, impianti, macchinari e altri beni	4
- Crediti commerciali ed altri	1.157
	<b>59.064</b>
<b>Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita:</b>	
- Debiti per depositi cauzionali ricevuti	(1.006)
	<b>(1.006)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>58.058</b>

Le attività non correnti detenute per la vendita ammontano a 59.064 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 1.006 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.

### 33. Patrimonio netto

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

## **Capitale sociale**

Il capitale sociale di Bastogi S.p.A. risulta pari a 49.116.015 euro ed è composto da n. 123.612.844 azioni ordinarie (incluso le azioni proprie) prive di valore nominale.

## **Azioni proprie**

Al 31 dicembre 2016 la Capogruppo deteneva n. 13.424.653 azioni proprie per un valore di iscrizione contabile pari a 10.596 migliaia di euro. Nel corso dell'esercizio sono state cedute all'Amministratore Delegato, a estinzione di un debito pregresso, n. 85.073 azioni proprie per un valore contabile di 100 migliaia di euro. L'operazione è avvenuta a valori di mercato. Il saldo al 31 dicembre 2017 delle azioni proprie in portafoglio è dunque 13.339.580 per un valore di iscrizione contabile pari a 10.496 migliaia di euro).

## **Riserva sovrapprezzo azioni**

Al 31 dicembre 2017 tale riserva ammonta a 1.479 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2016).

## **Riserve di risultato**

Le riserve di risultato di pertinenza del Gruppo comprendono:

- la riserva legale per un valore pari a 2.989 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2016);
- perdite a nuovo per un valore di 45.025 migliaia di euro (perdite a nuovo per 35.804 migliaia di euro al 31 dicembre 2016).

## **Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto**

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 4.748 migliaia di euro (6.111 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverteranno nel conto economico relativi alla riserva da cash flow hedge, che evidenzia un valore negativo pari a 4.389 migliaia di euro (negativo per 5.719 migliaia di euro al 31 dicembre 2016). Tale riserva si riferisce:
  - per 3.994 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura di Milanofiori 2000 (5.130 migliaia di euro al 31 dicembre 2016);
  - per 83 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura (Interest Rate Swap) originariamente detenuti da Brioschi Sviluppo Immobiliare (109 migliaia di euro al 31 dicembre 2016); chiusi nel corso dell'esercizio 2014, la relativa riserva viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti;
  - per 77 migliaia di euro al contratto derivato originariamente sottoscritto con finalità di copertura di Forum Immobiliare (138 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) contabilizzato, già dall'esercizio 2014, a valore equo con contropartita il conto economico, in quanto la relazione di copertura non è considerata più efficace sotto un profilo contabile; pertanto, a partire da tale data, la riserva (negativa) di patrimonio viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti;

- per 235 migliaia di euro il contratto derivato originariamente sottoscritto con finalità di copertura di Frigoriferi Milanesi (342 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) contabilizzato dal corrente esercizio a valore equo con contropartita il conto economico, in quanto la relazione di copertura non è considerata più efficace sotto un profilo contabile; pertanto, la riserva (negativa) di patrimonio 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 IAS19, che evidenziano un valore negativo pari a 359 migliaia di euro (negativo per 392 migliaia di euro al 31 dicembre 2016).

### **34. Capitale e riserve di terzi**

La voce in oggetto ammonta a 46.627 migliaia di euro (49.462 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza del Gruppo Brioschi.

## **PASSIVITA' NON CORRENTI**

### **35. Debiti verso banche (esigibili oltre l'esercizio successivo)**

La voce in oggetto ammonta a 121.081 migliaia di euro (56.238 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 Brioschi scaduti di natura finanziaria e i debiti bancari a medio-lungo termine relativi 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 ha consentito 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 della Relazione sulla Gestione "Rischio di continuità aziendale", 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 pari a complessivi 5,6 milioni di euro, 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.

La voce in oggetto include le quote a lungo termine dei seguenti finanziamenti in essere:

- 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 11 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 della 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;
- per 10.615 migliaia di euro al mutuo di Frigoriferi Milanesi da parte di Banca Nazionale del Lavoro e dalla Banca IFIS a valere sull'immobile di via Piranesi. Il 29 luglio 2016 è stato rimodulato il debito con rate semestrali coerenti con i flussi sottostanti attesi e rata finale di 7 milioni di euro al 27 luglio 2022. Le principali condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - scadenza: 2022;
  - tasso di riferimento: Linea Amortizing Euribor maggiorato di uno spread di 180 basis points - Linea Bullet Euribor maggiorato di uno spread di 240 basis points;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 33.600 migliaia di euro;
  - risulta in essere, con finalità di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse, un contratto di Interest Rate Swap su tale finanziamento per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2017 di 4,3 milioni di euro, tasso di riferimento al 3,14% e scadenza 27 luglio 2020;
- per 3.351 migliaia di euro al mutuo di Società del Palazzo del Ghiaccio a valere sull'immobile denominato "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi 10-14 a Milano. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - scadenza: 2026;
  - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 150 basis points;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 1.611 migliaia di euro;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 11.160 migliaia di euro.
- per 2.785 migliaia di euro al mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - scadenza: 2027;
  - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 200 basis points;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 1.571 migliaia di euro;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca sugli immobili in Milano, per 9.000 migliaia di euro.
- per 948 migliaia di euro al mutuo di Forum Immobiliare erogato dal Banco Popolare Società Cooperativa (ora Banco BPM S.p.A.) alle seguenti condizioni:

- scadenza: 2019;
- tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
- garantito da ipoteca sull'immobile Medionalum Forum in Assago (MI), per 50.000 migliaia di euro e da fidejussione emessa dalla consociata Sintesi pari a 25.000 migliaia di euro.

Nel marzo 2009, ai fini della copertura del rischio di fluttuazione dei tassi d'interesse, è stato stipulato con Unicredit Corporate Banking un contratto di Interest Rate Swap su tale finanziamento per un nozionale residuo di 1,1 milioni di euro al 31 dicembre 2017, tasso di riferimento 2,99% e scadenza marzo 2018.

- per 6 migliaia di euro al finanziamento di Cascina Sant'Alberto erogato il 6 aprile 2016 dal Credito Valtellinese.

Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:

- scadenza: 2020;
- rimborso: 48 rate mensili posticipate.

Si precisa che al 31 dicembre 2017 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 496.000 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			
Bright srl	Residenze convenzionate ad Assago (Milano)	263	5	124	129	mutuo ipotecario	2036	
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	
Forum Immobiliare srl	Fabbricato ad uso polisportivo ad Assago (MI) denominato "Forum"	22.068	1.916	948	2.864	mutuo ipotecario	2019	
	Teatro della Luna ad Assago (MI)	2.204	455	2.415	2.870	leasing finanziario	2022	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile in via Piranesi Milano	22.774	706	10.615	11.321	mutuo ipotecario	2022	
Infrafin srl	Terreno edificabile a Rozzano	48.081	56.031	0	56.031	finanziamento in pool (****)	2016	covenant
			7.721	25.543	33.264	consolidamento delle linee chirografarie (****)	2024	
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	
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	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	54.500	2.183	31.911	34.094	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.786						
	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	34.553	2.282	40.589	42.871	leasing finanziario	2028	
	Albergo ad Assago (Milano)	15.539						
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.750	508	3.044	3.552	mutuo ipotecario	2023	
Società del Palazzo del Ghiaccio	Immobile in via Piranesi n. 14 Milano	6.907	425	3.351	3.776	mutuo ipotecario	2026	
S'Isca Manna srl	Immobile a Quartu Sant'Elena	2.100	971	0	971	leasing finanziario	2018	
Varsity srl	Immobili a Milano	3.845	284	2.785	3.069	mutuo ipotecario	2027	
		299.888	116.842	164.068	280.910			

(\*) 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 nella nota corrente e nella nota 42

(\*\*\*) obbligo sospeso fino al 31 dicembre 2017 incluso

(\*\*\*\*) si riferisce al finanziamento in pool della controllata Sintesi assistito dalle garanzie e impegni tra cui il pegno sul 51% delle quote sociali di Camabo

(\*\*\*\*\*) si riferisce al finanziamento della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare assistito dalle garanzie e impegni specificati alla nota 41, tra cui il pegno sul 49% delle quote sociali

## 36. Posizione finanziaria netta

La Posizione finanziaria netta del Gruppo al 31 dicembre 2017, redatta in conformità con la Raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", è la seguente:

		Valori espressi in migliaia di euro	
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>		31 dic. 2017	31 dic. 2016
A. Cassa		190	109
B. Altre disponibilità liquide		13.793	6.812
C. Titoli detenuti per la negoziazione		17	17
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>		<b>14.000</b>	<b>6.938</b>
E. Crediti finanziari correnti		0	0
F. Debiti bancari correnti		8.473	8.105
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente		113.601	184.376
H. Altri debiti finanziari correnti		3.999	3.258
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>		<b>126.073</b>	<b>195.739</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)</b>		<b>112.073</b>	<b>188.801</b>
K. Debiti bancari non correnti		121.081	56.238
L. Obbligazioni emesse		0	0
M. Altri debiti non correnti		54.388	60.283
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>		<b>175.469</b>	<b>116.521</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>		<b>287.542</b>	<b>305.322</b>
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA			
<b>Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione</b>		<b>287.559</b>	<b>305.339</b>
C. Titoli detenuti per la negoziazione		(17)	(17)
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>		<b>287.542</b>	<b>305.322</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	248.719	(10.794)	(2.320)	0	7.550	243.155
Debiti per leasing finanziari	37	50.187	(3.049)	0	0	54	47.192
Altre passività finanziarie	41	13.354	0	0	(2.159)	0	11.195
<b>TOTALE</b>		<b>312.260</b>	<b>(13.843)</b>	<b>(2.320)</b>	<b>(2.159)</b>	<b>7.604</b>	<b>301.542</b>

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, pari ad un assorbimento di cassa di 13.843 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario dell'esercizio.

La voce "Variazione di interessi" è relativa per 2.265 migliaia di euro 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 maturati nell'esercizio e non ancora liquidati.

### 37. Debiti per leasing finanziari

Ammontano complessivamente a 47.192 migliaia di euro (50.187 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 43.193 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 31.123 migliaia di euro);
- 3.999 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo principalmente:

- 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 2.869 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato da Forum Immobiliare relativo al Teatro della Luna, con scadenza 2022;
- 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 222 migliaia di euro ai contratti di vendita e retrolocazione stipulati da H2C Gestioni relativi ai mobili ed arredi del comparto alberghiero;
- per 116 migliaia di euro ai contratti di locazione finanziaria con scadenza 2020 relativi ad apparecchiature informatiche della società Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 100 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria con scadenza 2020 relativi ad apparecchiature informatiche della società Forumnet;
- per 25 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria stipulato da Cascina Agricola Sant'Alberto relativo ad attrezzature per l'attività di panificazione con scadenza 22 gennaio 2019;
- per 18 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo all'acquisto di un'autovettura stipulato da Bastogi nel mese di aprile 2017 e con scadenza finale prevista nel mese di marzo 2020.

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 6.437 migliaia di euro (3.884 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	496	530	0	1.026
Fondo oneri futuri	393	0	0	393
Altri fondi	2.995	2.285	(262)	5.018
<b>TOTALE</b>	<b>3.884</b>	<b>2.815</b>	<b>(262)</b>	<b>6.437</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 Brioschi Sviluppo Immobiliare 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 4.499 migliaia di euro (4.173 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 è stata invece la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Saldo al 31 dicembre 2016</b>	<b>4.173</b>
Accantonamenti	438
(Utili)/Perdite attuariali	(42)
TFR liquidato/utlizzato	(70)
<b>Saldo al 31 dicembre 2017</b>	<b>4.499</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 annuo di attualizzazione	1,30%	1,31%
Tasso annuo di inflazione	1,50%	1,50%
Tasso annuo incremento TFR	2,625%	2,625%
Incremento annuo di incremento salariale	1,00%	1,00%
<b>Ipotesi demografiche</b>		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato (RG48)	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Probabilità 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 si sarebbero prodotti a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Parametro di Sensitivity	Variazione passività
Tasso di turnover + 1%	(27)
Tasso di turnover - 1%	31
Tasso di inflazione + 0,25%	67
Tasso di inflazione - 0,25%	(65)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(86)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	90

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo;

Service Cost e Duration	
Service Cost 2017	330
Duration del piano medio	12,5

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro	
Anno	
1	347
2	281
3	410
4	286
5	478

#### 40. Passività per imposte differite

Ammontano a 17.765 migliaia di euro (14.154 migliaia di euro del 31 dicembre 2016) e si riferiscono prevalentemente a differenze temporanee fra valori contabili e fiscali dei beni immobiliari, a loro volta principalmente attribuibili alla componente terreni, nonché agli effetti fiscali differiti connessi con le differenze sorte a seguito dell'adozione dei criteri di rappresentazione del bilancio secondo i principi contabili internazionali.

L'incremento rispetto all'esercizio precedente è principalmente attribuibile per 4.131 migliaia di euro allo stanziamento delle imposte differite per la rateizzazione del provento contabilizzato nel periodo in corso a seguito del passaggio in giudicato nel mese di febbraio 2017 di parte dell'Ordinanza favorevole riguardante il contenzioso della controllata Sintesi relativo al Carcere di Bollate come descritto alla voce "Proventi e altri ricavi".

#### 41. Altre passività non correnti

Ammontano a 20.078 migliaia di euro (23.199 migliaia di euro del 31 dicembre 2016) e si riferiscono:

- per 11.195 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (13.354 migliaia di euro al 31 dicembre 2016);
- per 3.732 migliaia di euro (3.585 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) alla valorizzazione dell'opzione di vendita relativa alla quota di minoranza (40%) della società Muggiana. In detto ambito occorre rilevare che la suddetta opzione risulta



- sospensivamente condizionata all'ottenimento della capacità edificatoria del terreno attualmente avente destinazione agricola;
- per 1.653 migliaia di euro alla parte di debito d'imposta esigibile oltre l'esercizio oggetto di rateizzazione (2.958 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 584 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.193 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 dei contratti derivati stipulati a copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse in capo alle società controllate Milanofiori 2000, Frigoriferi Milanesi e Forum Immobiliare.

## **PASSIVITA' CORRENTI**

### **42. Debiti verso banche (esigibili entro l'esercizio successivo)**

L'importo di 122.074 migliaia di euro (192.481 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) si riferisce alle quote a breve termine dei mutui e finanziamenti nonché ai conti correnti passivi ed al debito per interessi maturati sui finanziamenti in essere.

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.

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), nel seguito dettagliate.

La quota a breve dei mutui e finanziamenti ammonta a complessivi 121.101 migliaia di euro.

- 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; 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 è oggetto di rimborso con il perfezionamento della cessione del complesso di via Darwin;
- 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 al primo trimestre 2018 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 al primo trimestre 2018 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 oggetto di rimborso con il perfezionamento della cessione del complesso 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 al primo trimestre è oggetto di rimborso con il perfezionamento della cessione del complesso di via Darwin ;
- 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.
- 2.500 migliaia di euro al finanziamento chirografario concesso a Bastogi dal BancoPopolare S.c.p.A. (ora Banco BPM S.p.A.) scaduto il 31 ottobre 2016;
- 5.000 migliaia di euro alla linea a revoca concessa a Bastogi da UniCredit S.p.A.;
- 56.031 migliaia di euro al finanziamento in pool di Sintesi.  
Tale finanziamento è supportato da pegno sul 51% delle quote sociali di Camabo srl oltre che da fideiussione rilasciata da Bastogi subentrata a Raggio di Luna in qualità di controllante per un importo massimo di 55,7 milioni di euro e pegno concesso dalla stessa sul 100% delle azioni di Forumnet Holding Spa.  
Come indicato nella Relazione sulla gestione, l'allungamento dei tempi prevedibili di incasso dei flussi finanziari previsti a rimborso ed a garanzia del finanziamento in pool ha reso necessario presentare al sistema bancario una proposta di ridefinizione nel medio-lungo periodo dei termini del finanziamento, nel presupposto che una parte verrà rimborsata tramite i flussi derivanti dall'indennizzo e, per la parte residua, attraverso la cessione di asset e/o in funzione dei flussi finanziari generati dal settore dell'Intrattenimento. Il debito è comunque assistito da garanzie reali più che capienti.
- 706 migliaia di euro al mutuo di Frigoriferi Milanesi da parte della Banca Nazionale del Lavoro e della Banca IFIS a valere sull'immobile di via Piranesi.;
- 284 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano;
- 1.916 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo di Forum Immobiliare erogato dal Banco Popolare Società Cooperativa (ora Banco BPM S.p.A.);
- 451 migliaia di euro alle quote residue dei mutui di All Events erogati dall'Istituto del Credito Sportivo. Il mutuo è assistito da fideiussione prestata dal BPSC ex Banca Popolare di Lodi (ora Banco BPM S.p.A.) e contro garantita dalla controllante indiretta Forumnet Holding e dalla consociata Sintesi;
- 425 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo di Società del Palazzo del Ghiaccio a valere sull'immobile denominato "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi 10-14 a Milano;
- 2 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo di GDA Open Care Servizi;
- 4 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento della Cascina Sant'Alberto.

Le convenzioni bancarie delle società del Gruppo Brioschi 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.

Si precisa che la capogruppo Bastogi S.p.A., al momento, ha in essere interlocuzioni con le controparti bancarie volte a definire piani di rimborso nel medio periodo per le seguenti linee:

- linea chirografaria di 2,5 milioni di euro concessa dal Banco Popolare S.c.p.A. (ora Banco BPM S.p.A.), scaduta al 31 ottobre 2016;
- linea chirografaria a revoca di 5 milioni di euro concessa da UniCredit S.p.A.

I conti correnti passivi ammontano a 437 migliaia di euro e si riferiscono:

- per 332 migliaia di euro alla controllata Open Care;
- per 47 migliaia di euro alla controllata GDA – Open Care Servizi;
- per 30 migliaia di euro alla capogruppo Bastogi;
- per 23 migliaia di euro alla controllata Frigoriferi Milanesi;
- per 2 migliaia di euro alla controllata Lenta Ginestra;
- per 3 migliaia di euro alla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare

La voce include infine ulteriori 536 migliaia di euro relativi ad interessi maturati e non ancora liquidati, oltre a interessi di mora su finanziamento.

### **43. Debiti Commerciali**

Ammontano a 32.089 migliaia di euro (30.690 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.

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

Con riguardo ai debiti commerciali al 31 dicembre 2017, risultano scadute posizioni per complessivi 8.1 milioni di euro (0,6 milioni di euro relativi a Bastogi Spa); detto importo include 1,4 milioni di euro di posizioni debitorie in contestazione (zero relativi a Bastogi Spa).

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 11.677 migliaia di euro (12.157 migliaia di euro al 31 dicembre 2016).

Il dettaglio della voce si riferisce principalmente:

- per 6.180 migliaia di euro a debiti per imposte sugli immobili (ICI e IMU); tale importo si riferisce (i) a debiti scaduti relativi agli esercizi 2011, 2012, 2013 e 2016 per 3.721 migliaia di euro (9 migliaia di euro sono relativi a Bastogi Spa), (ii) a debiti scaduti relativi a quanto non versato per l'anno 2017 per 2.237 migliaia di euro e (iii) alla quota esigibile entro l'esercizio di imposte sugli immobili relative agli anni 2011, 2012 e 2013 per 223 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 1.433 migliaia di euro (1.073 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) a debiti per IRES; relativi principalmente alle quote a breve dei piani di rateizzazione di imposte pregresse. Tale importo ricomprende debiti scaduti per 295 migliaia di euro relativi a Bastogi Spa che ha provveduto ad effettuare il pagamento in data 27 febbraio 2018;
- per 2.132 migliaia di euro (1.306 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) a debiti per IRAP; tale importo ricomprende debiti scaduti per 153 migliaia di euro (110 migliaia di euro relativi a Bastogi spa che ha provveduto ad effettuare il pagamento in data 29 gennaio 2018), ed è relativo per 1.277 migliaia di euro (205 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) all'imposta corrente e per 855 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.
- per 1.076 migliaia di euro (2.248 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) al debito verso l'Erario per IVA; tale importo risulta scaduto per 1.051 migliaia di euro di cui 1.046 migliaia di euro relativi a Bastogi per le liquidazioni del debito IVA dei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2017;

- per 469 migliaia di euro (474 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 344 migliaia di euro ai debiti per tassa smaltimento rifiuti e per la tassa servizi indivisibili; detto importo risulta scaduto al 31 dicembre 2017 per complessivi 195 migliaia di euro (nessun importo relativo alla capogruppo Bastogi) e per 149 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 52 migliaia di euro a importi scaduti relativi ad altri tributi (35 migliaia di euro relativi alla capogruppo Bastogi).

#### **45. Debiti verso società correlate**

Tale voce ammonta a 693 migliaia di euro (701 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) ed è relativa principalmente, per 650 migliaia di euro, alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate e ancora da versare.

#### **46. Altri debiti e passività correnti**

Ammontano a 26.980 migliaia di euro (15.784 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferisce principalmente:

- per 3.641 migliaia di euro (2.973 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) ai debiti verso amministratori e sindaci;
- per 10.083 migliaia di euro (2.613 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 1.279 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2016) a debiti per prestazioni professionali;
- per 1.216 migliaia di euro (1.040 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 726 migliaia di euro (738 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) a debiti verso istituti di previdenza
- per 670 migliaia di euro a una posizione debitoria contestata riconducibile a una richiesta di risarcimento danni effettuata sulla base di sentenza di primo grado appellata nei termini;
- 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 959 migliaia di euro (521 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) a debiti per incassi per conto terzi effettuati principalmente dalle società Forumnet e Open Care;
- per 721 migliaia di euro (604 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) a debiti per spese condominiali e comprensoriali;
- per 500 migliaia di euro al debito per la restituzione di acconti, conseguenti la risoluzione di contratti preliminari di compravendita immobiliare, nell'ambito della transazione con il fornitore ZH.

La voce include inoltre ratei e risconti per 4.447 migliaia di euro (4.926 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferisce principalmente:

- per 2.235 migliaia di euro a ricavi per attività sportive nonché a ricavi per sponsorizzazioni inclusivi della quota del canone annuale di titolazione di competenza futura relativi alle società del settore “Intrattenimento”;
- per 1.509 migliaia di euro a ricavi per affitti ramo d’azienda e locazioni immobiliari delle società del settore “Immobiliare”;
- per 652 migliaia di euro relativi a contratti stipulati con la clientela del settore “Arte e Cultura”.

## 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 classi di strumenti finanziari.

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2017	Valori espressi in migliaia di euro						NOTE
	Attività al Fair Value rilevato a conto economico	Investimenti detenuti sino a scadenza	Crediti e Finanziamenti	Altre attività al costo ammortizzato	Attività disponibili per la vendita	Valore contabile al 31 dicembre 2017	
Altri crediti e attività Finanziarie (non correnti)	0	0	2.508	991	9	3.508	23-24
Crediti commerciali	0	0	8.659	0	0	8.659	28-29
Attività Finanziarie correnti	17	0	26.392	0	0	26.409	27-29-30
Disponibilità liquide	0	0	13.983	0	0	13.983	31
<b>Totale</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>51.542</b>	<b>991</b>	<b>9</b>	<b>52.559</b>	

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2017	Valori espressi in migliaia di euro					NOTE
	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		
Debiti verso banche a M/LT	0	0	121.081	121.081	35	
Debiti verso leasing finanziari a M/LT	0	0	43.193	43.193	37	
Altre passività finanziarie M/LT	0	11.195	0	11.195	41	
Debiti verso banche	0	0	122.074	122.074	42	
Debiti verso leasing finanziari	0	0	3.999	3.999	37	
Debiti verso fornitori	0	0	32.089	32.089	43	
Altre passività finanziarie	0	0	4.425	4.425	41-45	
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>11.195</b>	<b>326.861</b>	<b>338.056</b>		

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2016	Valori espressi in migliaia di euro						NOTE
	Attività al Fair Value rilevato a conto economico	Investimenti detenuti sino a scadenza	Crediti e Finanziamenti	Altre attività al costo ammortizzato	Attività disponibili per la vendita	Valore contabile al 31 dicembre 2016	
Altri crediti e attività Finanziarie ( non correnti)	0	0	2.910	1.930	21	4.861	23-24
Crediti commerciali	0	0	9.045	0	0	9.045	28-29
Attività Finanziarie correnti	17	0	1.168	0	0	1.185	27-29-30
Disponibilità liquide	0	0	6.921	0	0	6.921	31
<b>Totale</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>20.044</b>	<b>1.930</b>	<b>21</b>	<b>22.012</b>	

### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2016	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 a M/LT	0	0	0	56.238	56.238	35
Debiti verso leasing finanziari a M/LT	0	0	0	46.929	46.929	37
Altre passività finanziarie M/LT	0	13.354	0	0	13.354	41
Debiti verso banche	0	0	0	192.481	192.481	42
Debiti verso leasing finanziari	0	0	0	3.258	3.258	37
Debiti verso fornitori	0	0	0	30.690	30.690	43
Altre passività finanziarie	0	0	0	4.286	4.286	41-45
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>13.354</b>		<b>333.882</b>	<b>347.236</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	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	847	0	0	847	14
Attività al costo ammortizzato	(931)	0	0	(931)	14
Attività disponibili per la vendita	0	0	0	0	
Passività Fair Value	0	73	2.489	2.562	14-33
Passività al costo ammortizzato	(13.694)	0	0	(13.694)	14
<b>Totale</b>	<b>(13.778)</b>	<b>73</b>	<b>2.489</b>	<b>(11.216)</b>	

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	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	135	0	0	135	14
Attività al costo ammortizzato	(307)	0	0	(307)	14
Attività disponibili per la vendita	0	0	0	0	
Passività Fair Value	0	201	391	592	14-33
Passività al costo ammortizzato	(14.678)	0	0	(14.678)	14
<b>Totale</b>	<b>(14.850)</b>	<b>201</b>	<b>391</b>	<b>(14.258)</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 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 7 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	11.195	0	11.195
<b>Totale passività</b>	<b>0</b>	<b>11.195</b>	<b>0</b>	<b>11.195</b>
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>31 dic. 2016</b>				
Strumenti finanziari derivati	0	13.354	0	13.354
<b>Totale passività</b>	<b>0</b>	<b>13.354</b>	<b>0</b>	<b>13.354</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

La natura delle attività in cui il Gruppo opera richiede sia il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide, attraverso l'autofinanziamento e la disponibilità di fondi ottenibili tramite un adeguato ammontare di linee di credito, sia un'adeguata copertura degli investimenti attraverso finanziamenti a medio-lungo termine. Per ulteriori commenti, si rimanda a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione alla sezione "Principali rischi ed incertezze - Rischio di liquidità"

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "Worst case scenario", con valori undiscounted le obbligazioni finanziarie del Gruppo, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

<b>Classi - 2017</b>	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre5 anni	<b>Totale flussi di cassa</b>	Note
Debiti verso banche (*)	243.155	63.531	69.583	81.773	51.470	<b>266.357</b>	35-42
Debiti verso altri finanziatori	11.195	0	0	292	10.903	<b>11.195</b>	41
Debiti verso leasing finanziari	47.192	0	5.727	17.613	36.402	<b>59.742</b>	37
Debiti verso fornitori	32.089	0	32.089	0	0	<b>32.089</b>	42-45
Altre passività	4.425	0	4.425	0	0	<b>4.425</b>	41-45
<b>Totale</b>	<b>338.056</b>	<b>63.531</b>	<b>111.824</b>	<b>99.678</b>	<b>98.775</b>	<b>373.808</b>	

(\*) I debiti verso banche a revoca includono il finanziamento in pool della società Sintesi, per complessivi 56 milioni di euro i cui termini sono in corso di ridefinizione in quanto scaduto al 31 dicembre 2016, Per le finalità di cui allo scenario "worst case", sono stati convenzionalmente considerati gli interessi sul debito per il solo primo esercizio.

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.

<b>Classi - 2016</b>	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre5 anni	<b>Totale flussi di cassa</b>	Note
Debiti verso banche (*)	248.719	185.722	13.618	29.944	42.418	<b>271.702</b>	35-42
Debiti verso altri finanziatori	13.354	0	0	561	12.793	<b>13.354</b>	41
Debiti verso leasing finanziari	50.187	0	5.073	18.390	41.110	<b>64.573</b>	37
Debiti verso fornitori	30.690	0	30.690	0	0	<b>30.690</b>	42-45
Altre passività	4.286	0	4.286	0	0	<b>4.286</b>	41-45
<b>Totale</b>	<b>347.236</b>	<b>185.722</b>	<b>53.667</b>	<b>48.895</b>	<b>96.321</b>	<b>384.605</b>	

(\*) I debiti verso banche a revoca includono il finanziamento in pool della società Sintesi per complessivi 52,6 milioni di euro, i cui termini sono in corso di ridefinizione in quanto scaduto al 31 dicembre 2016. Per le finalità di cui allo scenario "worst case", sono stati convenzionalmente considerati gli interessi sul debito per il solo primo esercizio..

Inoltre includono 4.390 migliaia di euro relative 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 al prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2017 e al 31 dicembre 2016, analizzati per scadenza.

<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	243.155	63.531	61.707	70.293	47.624	35-42
Debiti verso altri finanziatori	11.195	0	0	292	10.903	41
Debiti verso leasing finanziari	47.192	0	4.050	12.020	31.122	37
Debiti verso fornitori	32.089	0	32.089	0	0	42-45
Altre Passività	4.425	0	4.425	0	0	41-45
<b>Totale</b>	<b>338.056</b>	<b>63.531</b>	<b>102.271</b>	<b>82.605</b>	<b>89.649</b>	

<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	248.719	185.722	6.740	19.269	36.988	35-42
Debiti verso altri finanziatori	13.354	0	0	561	12.793	41
Debiti verso leasing finanziari	50.187	0	3.259	12.344	34.584	37
Debiti verso fornitori	30.690	0	30.690	0	0	42-45
Altre Passività	4.286	0	4.286	0	0	41-45
<b>Totale</b>	<b>347.236</b>	<b>185.722</b>	<b>44.975</b>	<b>32.174</b>	<b>84.365</b>	

### 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 una sensitivity analysis 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.

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2017	(1.120)	1.120	1.235	(1.245)	115	(125)
2016	(1.102)	1.102	1.379	(1.396)	277	(294)

### Rischio di credito

Il rischio di credito del Gruppo è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali derivanti dalle attività operative del Gruppo. Per questi ultimi si vedano le specifiche sezioni delle note di commento.

Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2017 ed al 31 dicembre 2016.

<b>Analisi dei crediti - esercizio 2017</b>	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre (*)		
		<i>Crediti</i>			
Crediti commerciali	8.659	4.124	1.185	5.309	7.336
Crediti commerciali a MLT	80	0	5	5	2.788
<b>Totale</b>	<b>8.739</b>	<b>4.124</b>	<b>1.190</b>	<b>5.314</b>	<b>10.124</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	3.428				
Attività Finanziarie correnti	26.409				
Disponibilità liquide	13.983				
<b>Totale</b>	<b>43.820</b>				

(\*) Lo scaduto netto oltre 12 mesi include crediti per circa 0,3 milioni di euro che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo.

<b>Analisi dei crediti - esercizio 2016</b>	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre (*)		
		<i>Crediti</i>			
Crediti commerciali	9.045	3.911	1.116	5.027	7.386
Crediti commerciali a MLT	508	0	8	8	2.822
<b>Totale</b>	<b>9.553</b>	<b>3.911</b>	<b>1.124</b>	<b>5.035</b>	<b>10.208</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	4.353				
Attività Finanziarie correnti	1.185				
Disponibilità liquide	6.921				
<b>Totale</b>	<b>12.459</b>				

(\*) Lo scaduto netto oltre 12 mesi include crediti per circa 0,5 milioni di euro che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo.

## 48. Garanzie prestate ed altri impegni

### Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 33.441 migliaia di euro (33.183 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono principalmente:

- per 20.000 migliaia di euro (invariate 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 8.646 migliaia di euro (9.906 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) a fideiussioni rilasciate a favore dell'Ufficio Iva per la compensazione di crediti Iva di Gruppo;

- per 2.778 migliaia di euro (1.243 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) a fideiussioni rilasciate verso Enti pubblici;
- per 1.116 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2016) alla fideiussione rilasciata a garanzia della buona esecuzione contrattuale dei lavori presso il Palazzo dello Sport di Roma;
- per 625 migliaia di euro (590 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) alle fidejussioni rilasciate per lo svolgimento della propria attività alla società G.D.A. – Open Care Servizi.

### **Beni di terzi presso il Gruppo**

Ammontano a 127.477 migliaia di euro (124.042 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono relativi ai beni di terzi in custodia presso la controllata Open Care.

I summenzionati impegni sono dichiarati dai clienti per diverse finalità tra cui anche quelle assicurative.

### **Impegni**

Gli impegni ammontano a 32.679 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 (29.279 migliaia di euro), nonché per 3.400 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 a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati.

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

## Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

	31 dic. 2017	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	56.278	5	0	5	0%
Altri ricavi e proventi	26.854	0	7	7	0%
- di cui non ricorrenti	24.322	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(10.374)	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(1.262)	0	(469)	(469)	37%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(610)	0	0	0	0%
Costi per servizi	(19.919)	(20)	(3.132)	(3.152)	16%
- di cui non ricorrenti	(341)	0	0	0	0%
Costi per godimento beni di terzi	(641)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(10.332)	0	(859)	(859)	8%
Ammortamenti e svalutazioni	(10.325)	0	0	0	0%
Accantonamenti	(500)	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(115)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(5.913)	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>23.141</b>	<b>(15)</b>	<b>(4.453)</b>	<b>(4.468)</b>	<b>(19%)</b>
Risultato da partecipazioni	(1.572)	(1.572)	0	(1.572)	100%
Proventi finanziari	998	46	0	46	5%
- di cui non ricorrenti	551	0	0	0	0%
Oneri finanziari	(14.833)	0	(11)	(11)	0%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>7.734</b>	<b>(1.541)</b>	<b>(4.464)</b>	<b>(6.005)</b>	<b>-78%</b>
Imposte dell'esercizio	(3.464)	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>4.270</b>	<b>(1.541)</b>	<b>(4.464)</b>	<b>(6.005)</b>	<b>-141%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>4.270</b>	<b>(1.541)</b>	<b>(4.464)</b>	<b>(6.005)</b>	<b>-141%</b>

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.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e Sindaci del Gruppo.

I costi per il personale si riferiscono alle retribuzioni liquidate nell'esercizio, ai ratei per ferie maturate e non relativi ai dirigenti con responsabilità strategiche del Gruppo.

## Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

	31 dic. 2016	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	55.771	5	0	5	0%
Altri ricavi e proventi	4.230	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	760	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(6.778)	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(1.254)	0	(544)	(544)	43%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(2.794)	0	0	0	0%
Costi per servizi	(19.771)	(20)	(3.347)	(3.367)	17%
Costi per godimento beni di terzi	(590)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(11.081)	0	(1.031)	(1.031)	9%
Ammortamenti e svalutazioni	(11.038)	0	0	0	0%
Accantonamenti	(200)	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(216)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(5.856)	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>423</b>	<b>(15)</b>	<b>(4.922)</b>	<b>(4.937)</b>	<b>(1167%)</b>
Risultato da partecipazioni	(236)	(236)	0	(236)	100%
Proventi finanziari	336	47	0	47	14%
Oneri finanziari	(14.985)	0	(14)	(14)	0%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(14.462)</b>	<b>(204)</b>	<b>(4.936)</b>	<b>(5.140)</b>	<b>36%</b>
Imposte dell'esercizio	205	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(14.257)</b>	<b>(204)</b>	<b>(4.936)</b>	<b>(5.140)</b>	<b>36%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(14.257)</b>	<b>(204)</b>	<b>(4.936)</b>	<b>(5.140)</b>	<b>36%</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria

ATTIVITA'	31 dic. 2017	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate			
		Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Immobili, impianti e macchinari	75.748	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	131.340	0	0	0	0%
Attività immateriali	322	0	0	0	0%
Partecipazioni	51	0	51	51	100%
Crediti verso società correlate	2.264	2.264	0	2.264	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.319	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	5.765	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>216.809</b>	<b>2.264</b>	<b>51</b>	<b>2.315</b>	<b>1%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Rimanenze	135.107	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	8.576	0	47	47	1%
Altri crediti verso società correlate	45	45	0	45	100%
Altri crediti ed attività correnti	26.355	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	13.983	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>184.083</b>	<b>45</b>	<b>47</b>	<b>92</b>	<b>0%</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	59.064	0	0	0	0%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>459.956</b>	<b>2.309</b>	<b>98</b>	<b>2.407</b>	<b>1%</b>

I crediti verso società correlate pari a 2.264 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 23.

ATTIVITA'	31 dic. 2016	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate			
		Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Immobili, impianti e macchinari	79.104	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	192.459	0	0	0	0%
Attività immateriali	366	0	0	0	0%
Partecipazioni	385	361	24	385	100%
Crediti verso società correlate	2.202	2.202	0	2.202	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	2.659	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	4.016	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>281.191</b>	<b>2.563</b>	<b>24</b>	<b>2.587</b>	<b>1%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Rimanenze	145.288	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	9.045	0	45	45	0%
Altri crediti verso società correlate	35	35	0	35	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.575	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	6.921	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>163.881</b>	<b>35</b>	<b>45</b>	<b>80</b>	<b>0%</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>445.072</b>	<b>2.598</b>	<b>69</b>	<b>2.667</b>	<b>1%</b>

Valori espressi in migliaia di euro					
		di cui parti correlate			
	31 dic. 2017	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	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.496)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(42.036)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(4.748)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	8.443	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>1.758</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	46.627			0	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>48.385</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	121.081	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	43.193	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	6.437	0	1.250	1.250	19%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.499	0	300	300	7%
Passività per imposte differite	17.765	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	20.078	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>213.053</b>	<b>0</b>	<b>1.550</b>	<b>1.550</b>	<b>1%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	122.074	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	3.999	0	0	0	0%
Debiti commerciali	32.089	0	1.340	1.340	4%
Debiti tributari	11.677	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	693	693	0	693	100%
Altri debiti e passività correnti	26.980	0	3.993	3.993	15%
<b>Totale</b>	<b>197.512</b>	<b>693</b>	<b>5.333</b>	<b>6.026</b>	<b>3%</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	1.006	0	0	0	0%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>411.571</b>	<b>693</b>	<b>6.883</b>	<b>7.576</b>	<b>2%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>459.956</b>	<b>693</b>	<b>6.883</b>	<b>7.576</b>	<b>2%</b>

Valori espressi in migliaia di euro					
		di cui parti correlate			
	31 dic. 2016	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	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.596)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(32.815)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(6.111)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(9.111)	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>(8.038)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	49.462			0	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>41.424</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	56.238	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	46.929	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	3.884	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.173	0	280	280	7%
Passività per imposte differite	14.154	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	23.199	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>148.577</b>	<b>0</b>	<b>280</b>	<b>280</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	192.481	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	3.258	0	0	0	0%
Debiti commerciali	30.690	0	1.252	1.252	4%
Debiti tributari	12.157	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	701	701	0	701	100%
Altri debiti e passività correnti	15.784	0	3.295	3.295	21%
<b>Totale</b>	<b>255.071</b>	<b>701</b>	<b>4.547</b>	<b>5.248</b>	<b>2%</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>403.648</b>	<b>701</b>	<b>4.827</b>	<b>5.528</b>	<b>1%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>445.072</b>	<b>701</b>	<b>4.827</b>	<b>5.528</b>	<b>1%</b>



## Rendiconto finanziario consolidato

	Valori espressi in migliaia di euro					
	31 dic. 2017	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2016	di cui parti correlate	Incidenza %
<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>						
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	13.421	20	0%	10.306	18	0%
- di cui non ricorrente	0	0	0%	760	0	0%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	7.484	(12)	0%	2.341	(67)	-3%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(13.843)	0	0%	(16.877)	0	0%

## 50. Compensi ad Amministratori, Sindaci ed ai dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli Amministratori e ai Sindaci del Gruppo per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	2017	2016
Amministratori (*)	3.204	3.379
Sindaci	253	255
<b>Totale compensi</b>	<b>3.457</b>	<b>3.634</b>

(\*) comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigenti con responsabilità strategiche

## 51. Informativa per settori operativi

Bastogi è una holding di partecipazioni. Nell'esercizio in esame ha operato nei seguenti settori:

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	immobiliare	intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività minori	Elisioni Infradivisionale	Consolidato 31/12/2017
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.535	18.612	6.176	7.781	(2.826)	56.278
Proventi e altri ricavi	25.440	1.062	293	358	(299)	26.854
di cui non ricorrenti	24.322				0	24.322
Variazione delle rimanenze	(10.369)	0	3	(8)	0	(10.374)
Costi per acquisto di beni	(6)	(218)	(103)	(935)	0	(1.262)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(610)	0	0	0	0	(610)
Altri costi per servizi	(6.734)	(8.633)	(2.672)	(3.442)	1.562	(19.919)
di cui non ricorrenti	(341)					(341)
Costi per godimento beni di terzi	(630)	(236)	(108)	(1.268)	1.601	(641)
Costi per il personale	(2.645)	(2.768)	(2.067)	(2.838)	(14)	(10.332)
Ammortamenti e svalutazioni	(6.497)	(1.571)	(1.343)	(914)	0	(10.325)
Accantonamenti	0	0	0	(500)	0	(500)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(115)	0	0	0	0	(115)
Altri costi operativi	(3.236)	(1.651)	(628)	(383)	(15)	(5.913)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>21.133</b>	<b>4.597</b>	<b>(449)</b>	<b>(2.149)</b>	<b>9</b>	<b>23.141</b>
Risultato da partecipazioni	(1.558)	0	0	(14)	0	(1.572)
Proventi (oneri) finanziari netti	(12.237)	(234)	(460)	(895)	(9)	(13.835)
di cui non ricorrenti	551					551
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>7.338</b>	<b>4.363</b>	<b>(909)</b>	<b>(3.058)</b>	<b>0</b>	<b>7.734</b>
Imposte del periodo						(3.464)
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>						<b>4.270</b>

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	immobiliare	intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività minori	Elisioni Infradivisionale	Consolidato 31/12/2016
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	24.650	20.143	6.487	7.178	(2.687)	55.771
Proventi e altri ricavi	2.916	975	284	468	(413)	4.230
di cui non ricorrente	760				0	760
Variazione delle rimanenze	(6.829)	0	0	51	0	(6.778)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	0	(214)	(107)	(941)	8	(1.254)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(2.794)				0	(2.794)
Costi per servizi	(6.307)	(8.504)	(2.805)	(3.623)	1.468	(19.771)
Costi per godimento beni di terzi	(606)	(309)	(87)	(1.209)	1.621	(590)
Costi per il personale	(2.782)	(3.219)	(2.088)	(2.997)	5	(11.081)
Ammortamenti e svalutazioni	(6.213)	(2.445)	(1.469)	(911)	0	(11.038)
Accantonamenti	11	(14)	(27)	(170)	0	(200)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(216)	0	0	0	0	(216)
Altri costi operativi	(3.214)	(1.610)	(621)	(418)	7	(5.856)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(1.384)</b>	<b>4.803</b>	<b>(433)</b>	<b>(2.572)</b>	<b>9</b>	<b>423</b>
Risultato da partecipazioni	(236)	0	0	0	0	(236)
Proventi (oneri) finanziari netti	(12.685)	(308)	(649)	(998)	(9)	(14.649)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(14.305)</b>	<b>4.495</b>	<b>(1.082)</b>	<b>(3.570)</b>	<b>0</b>	<b>(14.462)</b>
Imposte del periodo						205
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>						<b>(14.257)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>						<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>						<b>(14.257)</b>

## **52. Passività potenziali e principali contenziosi in essere**

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

## **53. Eventi successivi**

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

## **54. Transazioni da operazioni atipiche o inusuali**

Nell'esercizio 2017 e nell'esercizio precedente non si sono verificate operazioni atipiche e/o inusuali nel consueto svolgimento dell'attività.

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Andrea Raschi

## Bastogi e società controllate

Allegato 1)

### ANALISI E DETTAGLIO DELLA COMPOSIZIONE DELLE VOCI INVESTIMENTI IMMOBILIARI E RIMANENZE BENI IMMOBILIARI AL 31 DICEMBRE 2017

in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	39.076	Complesso immobiliare in via Darwin Lotto 2 Milano	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	6.472	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 14-1c, 13, 20, 21, 26-27, Milano	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.494	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 1 Milano	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.383	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 8 Milano	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	2.069	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 16 Milano	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.186	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 17 Milano	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.137	Posti auto via Pichi, Milano	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(2)	
Camabo srl	914	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 22 Milano	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(2)	
Camabo srl	72	Box in Milano Via Pichi	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(2)	
Sintesi spa	105	Box in Milano Via Pichi	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(6)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	8.272	Centro commerciale a Latina	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(4)	
Camabo Bologna srl	5.115	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.	(1)	
L'Orologio srl	3.268	Fabbricato a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	6.750	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	37.339	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	54.500	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Camabo srl	1	Terreno in Castelletto Ticino	Investim. Immobil.	(4)	
Cueva Azul	201	Terreno	Investim. Immobil.	(5)	
Frigoriferi Milanesi Spa	1.801	Immobile in via Piranesi n. 10-12-14 Milano	Investim. Immobil.	(1)	
H 2 C Srl in liquidazione	1.200	Terreno in Treviso (TV)	Investim. Immobil.	(1)	
H 2 C Srl in liquidazione	2.200	Terreno in via Gallarate, Milano	Investim. Immobil.	(6)	
Palestro Nuova srl	107	Area in Milano	Investim. Immobil.	(4)	
Sintesi spa	1.000	Autorimessa in via Pichi, Milano	Investim. Immobil.	(6)	
Sintesi spa	800	Immobile a Milano- Via Santa Maria Valle 7/A	Investim. Immobil.	(4)	
Sintesi spa	41	Immobile a Milano- Via Crocefisso	Investim. Immobil.	(4)	
Sintesi spa	2.160	Castello Visconteo a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sintesi spa	262	Immobile a Milano- Via Gattinara	Investim. Immobil.	(4)	
Sintesi spa	146	Magazzino MilanoFiori - Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(4)	
Sintesi spa	104	Terreno a cava in Trezzano S/N (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sintesi spa	1	Terreno ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(4)	
Varsity srl	669	Immobili a Milano- Via Cappuccini	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	2.086	Immobili a Milano- Ple Baracca	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	326	Immobili a Milano- Via Ariosto	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	764	Immobili a Milano- Pzza Conciliazione	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	92	Immobili a Milano- Via Imbonati	Investim. Immobil.	(4)	
Varsity srl	856	Immobili a Besana Brianza (Monza e Brianza)	Investim. Immobil.	(3)	
<b>TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>189.247</b>				<b>277.686</b>
<b>RIMANENZE BENI IMMOBILIARI</b>					
Bright srl	60	Immobile a San Giorgio su Legnano (Milano)	Trading	(4)	
Bright srl	520	Immobile in via Civita Castellana, 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	Residenze convenzionate ad Assago (Milano)	Trading	(4)	
Milanofiori 2000 srl	238	Parcheeggio a 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)	
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	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	Immobile su primo lotto Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)	
Sintesi spa	100	Residenze il Castello - Rozzano (MI)	Trading	(4)	
Bastogi spa	253	Terreni a Bollate (MI)	Trading	(4)	
Bastogi spa	26	Terreni a Milano	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 2000 srl	8.766	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	6.814	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori Sviluppo srl	28.286	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Mip 2 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)	
Bastogi spa	211	Guffanti"	Sviluppo	(4)	
Infracin srl	48.081	Terreno edificabile a Rozzano (MI)	Sviluppo	(1)	
Muggiana srl	11.270	Fondo Agricolo denominato "cascina Muggiano", Milano-Loc. Muggiano	Sviluppo	(1)	
<b>TOTALE RIMANENZE BENI IMMOBILIARI</b>	<b>135.041</b>				<b>232.691</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>324.288</b>				<b>510.376</b>

#### Legenda:

- (1) Perizia al 31 dicembre 2017
- (2) Valore di realizzo sulla base del prezzo di cessione del 20 marzo 2016
- (3) Perizia al 30 settembre 2017
- (4) In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value
- (5) Altro
- (6) Preliminare di vendita

## Attestazione del Bilancio Consolidato ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98

1. I sottoscritti Andrea Raschi, Amministratore Delegato, e Fabio Crosta, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Bastogi 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, 13 aprile 2018

Andrea Raschi  
(Amministratore Delegato)



Fabio Crosta  
(Dirigente preposto alla redazione dei  
documenti contabili societari)





***Bastogi 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**

## **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

Agli azionisti della Bastogi SpA

---

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato**

---

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo Bastogi (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 Bastogi 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 Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wulher 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 il Gruppo Bastogi è esposto” della relazione sulla gestione e nota 36 “Posizione finanziaria netta”, nota 43 “Debiti commerciali” e nota 44 “Debiti tributari” delle Note Esplicative.*

Il gruppo Bastogi (“Gruppo”) si è trovato negli anni in una situazione di tensione finanziaria, anche in conseguenza della crisi del settore immobiliare dei passati esercizi, principale settore in cui il Gruppo opera.

Per quanto attiene la capogruppo Bastogi SpA, la Società ha richiesto al sistema bancario la ridefinizione a medio-lungo termine dei debiti finanziari a breve termine pari a Euro 7,5 milioni in linea capitale. Sono in corso interlocuzioni con il sistema bancario.

Con riferimento alla controllata Sintesi SpA, è stata richiesta al sistema bancario una ridefinizione a medio-lungo termine dei debiti finanziari a breve pari a Euro 56 milioni. Sono in corso interlocuzioni con il sistema bancario, anche alla luce dell’esito di un rilevante contenzioso legale attivo (“contenzioso Bollate”) a fronte del quale, nel settembre del 2016, la Corte di Appello si è pronunciata indicando il valore della somma dovuta a Sintesi SpA pari a Euro 44,3 milioni (Euro 7,4 milioni già versati in precedenti esercizi), di cui Euro 30,9 milioni passati in giudicato, in quanto non oggetto del ricorso presentato nel mese di febbraio 2017 da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e del Ministero di Giustizia.

Per quanto attiene il Gruppo Brioschi, 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

---

## **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 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 la documentazione inerente il procedimento di Bollate e i documenti relativi alle cessioni immobiliari previste, in particolare la cessione 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.



---

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 288 milioni. Al 31 dicembre 2017 il Gruppo presenta posizioni scadute di natura finanziaria pari a Euro 48,5 milioni (in linea capitale) e di natura commerciale e tributaria pari ad Euro 15,8 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, l'implementazione delle azioni previste, nonché le valutazioni in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale, anche con riferimento all'informativa di bilancio, sono monitorate dagli amministratori.

Nel mese di maggio 2017, il Gruppo ha avviato il procedimento esecutivo al fine ottenere il pagamento del credito riconosciutogli in relazione al contenzioso Bollate; tale procedimento non ha ancora avuto definitiva conclusione.

Nel mese di dicembre 2017, Sintesi SpA ha inoltre avviato il giudizio di ottemperanza per ottenere l'esecuzione della sentenza.

In data 20 marzo 2018, la cessione del complesso immobiliare di Via Darwin, realizzata a fronte di un corrispettivo pari a Euro 102 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, da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare e da immobili strumentali. Al 31 dicembre 2017, il patrimonio immobiliare (immobili strumentali, investimenti immobiliari, rimanenze e attività non correnti detenute per la vendita), valutato al costo, ammonta ad Euro 389 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 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

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 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

---

---

rilevanti di stima considerati nelle valutazioni.

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.

---

### **Contenzioso Bollate**

*Paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi" della relazione sulla gestione, nota 2 "Altri ricavi e proventi" delle Note Esplicative.*

Nel corso del 2017, il Gruppo ha iscritto proventi non ricorrenti pari ad Euro 23,7 milioni ad esito del contenzioso in essere con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ed il Ministero della Giustizia relativo all'esproprio dell'area ove sorge il carcere di Bollate ("contenzioso Bollate").

Nel settembre del 2016, la Corte di Appello si è pronunciata indicando il valore della somma dovuta a Sintesi SpA pari a Euro 44,3 milioni, di cui Euro 30,9 milioni passati in giudicato in quanto non oggetto del ricorso presentato nel mese di febbraio 2017 da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e del Ministero di Giustizia che, al netto della quota già versata in esercizi precedenti (Euro 7,4 milioni), rappresenta il provento sopra indicato.

Nel mese di maggio 2017, il Gruppo ha avviato il procedimento esecutivo al fine ottenere il pagamento del credito riconosciutogli; tale procedimento non ha ancora avuto definitiva conclusione.

Nel mese di dicembre 2017, il Gruppo ha inoltre avviato il giudizio di ottemperanza per ottenere l'esecuzione della sentenza.

Le stime e le assunzioni alla base delle valutazioni dei potenziali effetti del contenzioso, anche con riferimento all'informativa di bilancio, sono riviste periodicamente dagli amministratori con l'ausilio di consulenti legali. Data la complessità del contenzioso e la rilevanza dei relativi effetti, le valutazioni inerenti hanno rappresentato un aspetto rilevante del processo di revisione.

---

Con riferimento al processo di valutazione e stima degli effetti del contenzioso, ivi inclusa l'informativa di bilancio, abbiamo primariamente effettuato la comprensione e la valutazione delle procedure interne del Gruppo relative anche alla gestione dei flussi informativi in essere con gli esperti esterni incaricati dal Gruppo, effettuando anche considerazioni in merito all'indipendenza, competenza, capacità ed attendibilità degli stessi, anche tramite colloqui diretti.

Abbiamo quindi richiesto conferme scritte di informazioni ai consulenti legali incaricati dal Gruppo al fine di confermare le informazioni inerenti il contenzioso, nonché di analizzare gli elementi valutativi circa i possibili esiti dello stesso, anche con il supporto di esperti appartenenti alla rete PwC.

Abbiamo quindi analizzato criticamente detti elementi attraverso colloqui con il personale del Gruppo ed analisi documentale.

Abbiamo esaminato l'informativa resa dagli amministratori, la corrispondenza ed adeguatezza rispetto agli elementi da essi considerati nelle valutazioni.

### ***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 Bastogi 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 Bastogi SpA ci ha conferito in data 27 giugno 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

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 Bastogi SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del gruppo Bastogi 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 Bastogi 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 Bastogi 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, 27 aprile 2018

PricewaterhouseCoopers SpA



Giovanni Andrea Toselli  
(Revisore legale)



## **156° Esercizio**

**Bilancio separato  
al 31 dicembre 2017**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 13 aprile 2018)**

# BASTOGI S.p.A.

## Conto economico \*

Valori espressi in euro

CONTTO ECONOMICO	Note	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	601.941	732.780
Proventi ed altri ricavi	2	146.173	122.206
Variazione delle rimanenze		0	(48.070)
Costi per servizi	3	(1.448.994)	(1.437.772)
Costi per godimento beni di terzi	4	(340.795)	(334.230)
Costi per il personale	5	(986.752)	(1.114.021)
Ammortamenti	6	(31.172)	(43.406)
Accantonamenti	7	(500.000)	(170.000)
Altri costi operativi	8	(203.498)	(147.597)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>(2.763.097)</b>	<b>(2.440.110)</b>
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	9	(4.276.531)	(4.347.904)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	10	0	9.000.000
Proventi (oneri) finanziari netti	11	(821.899)	(897.138)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>(7.861.527)</b>	<b>1.314.848</b>
Imposte dell'esercizio	12	529.454	612.219
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>		<b>(7.332.073)</b>	<b>1.927.067</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>		<b>(7.332.073)</b>	<b>1.927.067</b>

(\*) Ai sensi della Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico 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 38.

## Conto economico complessivo

Valori espressi in migliaia di euro

Descrizione	31 dic. 2017	31 dic. 2016
<b>Utile / (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(7.332)</b>	<b>1.927</b>
<b>Altri utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio</b>		
Utili / (perdite) attuariali TFR	24	84
<b>Altri utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio:</b>		
<b>Totale Altri utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale</b>	<b>24</b>	<b>84</b>
<b>Totale Utili / (perdite) complessivi</b>	<b>(7.308)</b>	<b>2.011</b>



## Situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2017

Valori espressi in euro

<b>ATTIVITA'</b>	Note	31 dic. 2017	31 dic. 2016
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>			
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	13	44.838	22.343
Attività immateriali	14	16.996	26.957
Partecipazioni	15	157.970.887	160.589.157
Crediti verso società correlate	16	61.017	0
Altri crediti ed attività non correnti	17	8.781	24.634
<b>Totale</b>		<b>158.102.519</b>	<b>160.663.091</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Rimanenze	19	822.361	822.361
Attività finanziarie correnti		236	236
Crediti commerciali	20	19.792	16.683
Crediti verso società correlate	21	14.028.840	16.252.027
Altri crediti ed attività correnti	22	362.760	393.096
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	23	25.384	20.283
<b>Totale</b>		<b>15.259.373</b>	<b>17.504.686</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>173.361.892</b>	<b>178.167.777</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2017

Valori espressi in euro

<b>PASSIVITA'</b>	Note	31 dic. 2017	31 dic. 2016
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
Capitale sociale	24	49.116.015	49.116.015
Azioni proprie		(10.496.294)	(10.596.000)
Riserva sovrapprezzo azioni		1.479.000	1.479.000
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(34.786)	(58.546)
Riserve di risultato		92.472.899	90.545.833
Utile (perdita) dell'esercizio		(7.332.074)	1.927.067
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>125.204.760</b>	<b>132.413.369</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>			
Debiti da leasing finanziario	26	9.859	0
Fondi rischi ed oneri	27	1.029.316	277.094
Fondo trattamento di fine rapporto	28	473.030	526.126
Passività per imposte differite	29	8.688.017	8.086.890
Altri debiti e passività non correnti	30	1.038.274	2.540.194
<b>Totale</b>		<b>11.238.496</b>	<b>11.430.304</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	31	7.859.715	7.636.221
Debiti da leasing finanziario	26	7.094	0
Debiti commerciali	32	2.082.724	1.827.301
Debiti verso società correlate	33	20.073.750	17.440.250
Debiti tributari	34	3.130.225	3.868.862
Altri debiti e passività correnti	35	3.765.128	3.551.470
<b>Totale</b>		<b>36.918.636</b>	<b>34.324.104</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>48.157.132</b>	<b>45.754.408</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>173.361.892</b>	<b>178.167.777</b>

## Variazioni nei conti di patrimonio netto

Valori espressi in migliaia di euro

Note	Capitale	Azioni proprie	Riserve conversione warrant	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato *	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
<b>Valori al 31 dicembre 2015</b>	<b>48.691</b>	<b>(10.596)</b>	<b>1.904</b>	<b>0</b>	<b>90.545</b>	<b>(142)</b>	<b>130.402</b>
Totale Utili (perdite) complessivi	0	0	0	0	1.927	84	2.011
Riserva conversione warrant	24	425	0	(1.904)	1.479	0	0
<b>Valori al 31 dicembre 2016</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.596)</b>	<b>0</b>	<b>1.479</b>	<b>92.472</b>	<b>(58)</b>	<b>132.413</b>

\* La voce include il risultato dell'esercizio

Valori espressi in migliaia di euro

Note	Capitale	Azioni proprie	Riserve conversione warrant	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato *	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
<b>Valori al 31 dicembre 2016</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.596)</b>	<b>0</b>	<b>1.479</b>	<b>92.472</b>	<b>(58)</b>	<b>132.413</b>
Totale Utili (perdite) complessivi	0	0	0	0	(7.332)	24	(7.308)
Vendita azioni proprie	24	0	100	0	0	0	100
<b>Valori al 31 dicembre 2017</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.496)</b>	<b>0</b>	<b>1.479</b>	<b>85.140</b>	<b>(34)</b>	<b>125.205</b>

## Rendiconto Finanziario \*

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic. 2017	31 dic. 2016
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
Utile (perdita) dell'esercizio		(7.332)	1.927
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazione		0	(9.000)
Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni ed altri proventi da partecipazioni	9	4.277	4.348
Proventi finanziari da attività di investimento	11	(9)	(9)
Oneri finanziari	11	831	906
Imposte sul reddito	12	(529)	(612)
Ammortamenti e svalutazioni	6	31	43
Altri accantonamenti	7	500	170
<i>Flusso monetario dell'attività operativa prima della variazione del capitale circolante</i>		<i>(2.231)</i>	<i>(2.227)</i>
Decremento (incremento) delle rimanenze		0	48
Decremento (incremento) delle attività correnti		1.416	1.087
Incremento(decremento) passività correnti e non correnti non finanziarie		127	1.382
<i>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</i>		<i>(688)</i>	<i>290</i>
Oneri finanziari corrisposti		(197)	(522)
Imposte sul reddito corrisposte		(1.080)	(1.458)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>(1.965)</b>	<b>(1.690)</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(21)	(8)
(Investimenti) disinvestimenti netti di partecipazioni e altre attività finanziarie non correnti		(318)	(310)
Dividendi incassati		1.300	250
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>		<b>961</b>	<b>(68)</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Incremento (decremento) delle passività finanziarie		1.009	(195)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>		<b>1.009</b>	<b>(195)</b>
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide</b>		<b>5</b>	<b>(1.953)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		<b>20</b>	<b>1.973</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>		<b>25</b>	<b>20</b>

(\*) Ai sensi della Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico 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 38.

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 25, che analizza le variazioni delle passività derivanti da attività di finanziamento.

# CONTO ECONOMICO

## ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2017	di cui parti correlate	31 dic. 2016	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	602	602	733	600
Proventi ed altri ricavi	146	24	122	23
Costi per servizi	(1.449)	(1.098)	(1.438)	(914)
Costi per godimento beni di terzi	(341)	(266)	(334)	(299)
Costi per il personale	(987)	(225)	(1.114)	(304)
Ammortamenti	(31)	0	(43)	0
Accantonamenti	(500)	0	(170)	0
Altri costi operativi	(203)	24	(148)	0
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(2.763)</b>	<b>(939)</b>	<b>(2.440)</b>	<b>(894)</b>
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	(4.276)	(4.276)	(4.348)	(4.348)
Dividendi ed altri proventi (oneri) da partecipazioni	0	0	9.000	9.000
Proventi (oneri) finanziari netti	(822)	(354)	(897)	(353)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(7.861)</b>	<b>(5.569)</b>	<b>1.315</b>	<b>3.405</b>
Imposte dell'esercizio	529	0	612	0
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(7.332)</b>	<b>(5.569)</b>	<b>1.927</b>	<b>3.405</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>(7.332)</b>	<b>(5.569)</b>	<b>1.927</b>	<b>3.405</b>

# Rendiconto finanziario

## ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2017	di cui parte correlate	31 dic. 2016	di cui parte correlate
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>				
Utile (perdita) dell'esercizio	(7.332)		1.927	
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazione	0		(9.000)	
Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni ed altri proventi da partecipazioni	4.277		4.348	
Proventi finanziari da attività di investimento	(9)		(9)	
Oneri finanziari	831		906	
Imposte sul reddito	(529)		(612)	
Ammortamenti e svalutazioni	31		43	
Altri accantonamenti	500		170	
Flusso monetario dell'attività operativa prima della variazione del capitale circolante	(2.231)		(2.227)	
Decremento (incremento) delle rimanenze	0		48	
Decremento (incremento) delle attività correnti	1.416	1.387	1.087	916
Incremento(decremento) passività correnti e non correnti non finanziarie	127	827	1.382	155
<i>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</i>	<i>(688)</i>	<i>2.214</i>	<i>290</i>	<i>1.071</i>
Oneri finanziari corrisposti	(197)		(522)	
Imposte sul reddito corrisposte	(1.080)		(1.458)	
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>	<b>(1.965)</b>	<b>2.214</b>	<b>(1.690)</b>	<b>1.071</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>				
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(21)		(8)	
(Investimenti) disinvestimenti netti di partecipazioni e altre attività finanziarie non correnti	(318)	(318)	(310)	(310)
Dividendi incassati	1.300	1.300	250	250
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>	<b>961</b>	<b>982</b>	<b>(68)</b>	<b>(60)</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>				
Incremento (decremento) delle passività finanziarie	1.009	1.011	(195)	(175)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>	<b>1.009</b>	<b>1.011</b>	<b>(195)</b>	<b>(175)</b>
<b>Flusso monetario netto generato dalla fusione</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>Incremento (decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide</b>	<b>5</b>		<b>(1.953)</b>	
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>	<b>20</b>		<b>1.973</b>	
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>	<b>25</b>		<b>20</b>	

# Note esplicative al bilancio separato chiuso al 31 dicembre 2017

## Informazioni societarie

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

Bastogi detiene il controllo delle attività facenti capo a Brioschi e Sintesi (società attive nel settore dell'immobiliare), a Forumnet Holding (società operante nel settore dell'intrattenimento) e ad altre società. Il Gruppo ha dunque definito i settori di attività come segue:

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

Il bilancio separato 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.

Bastogi, in qualità di capogruppo, ha inoltre predisposto il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2017.

## Principi contabili più 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 separato chiuso al 31 dicembre 2017 è redatto sulla base del principio del costo storico.

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. 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 del Gruppo Bastogi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 13 aprile 2018.

## **Schemi di bilancio**

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione dei prospetti inclusi nel presente bilancio separato chiuso al 31 dicembre 2017 Bastogi ha adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della situazione patrimoniale e finanziaria, 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 Bastogi.

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

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, e sono indicate negli schemi di bilancio, e quindi evidenziate nelle note esplicative, 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.

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.

La società e la quasi totalità delle società controllate aderiscono alla procedura IVA di Gruppo di cui Bastogi funge da società consolidante.

### **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:	3%
▪ impianti:	15%
▪ attrezzature commerciali:	15%
▪ mobili e macchine ordinarie d'ufficio:	12%
▪ macchine elettroniche ed elettriche:	20%
▪ automezzi:	25%

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, 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.

Per i criteri di valutazione si veda 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 5,90% ed il 14,2%. I tassi di capitalizzazione, dedotto dal mercato in quanto rappresentativo 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 4,5% 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.

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 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 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 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 particolare 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 carica	Emolumenti per carica (1)	Benefici non monetari	bonus e altri incentivi	Altri compensi (2)	Da soc. controllate (3)
Marco Cabassi	Presidente	01/01/2017 - 31/12/2017	31/12/2017	245.000				10.251
Andrea Raschi (*)	Amministratore Delegato	01/01/2017 - 31/12/2017	31/12/2017	305.000			127.530	16.219
Giulio Ferrari	Consigliere	01/01/2017 - 31/12/2017	31/12/2017	40.000				367.036
Francesco M. Cataluccio	Consigliere	01/01/2017 - 31/12/2017	31/12/2017	60.000				1.000
Maria Adelaide Marchesoni	Consigliere	01/01/2017 - 31/12/2017	31/12/2017	5.000			10.500	1.000
Sara Maria Barbè	Consigliere	01/01/2017 - 31/12/2017	31/12/2017	5.000			10.500	-
Fabio Silva	Consigliere	01/01/2017 - 31/12/2017	31/12/2017	5.000			10.500	-

- (1) Include compensi per incarichi speciali ricoperti nella società  
 (2) Trattasi di compensi per altri incarichi ricoperti nella società e le retribuzioni da lavoro dipendente  
 (3) Trattasi di emolumenti ed altri compensi per incarichi speciali percepiti in società controllate e collegate.

(\*) L'Amministratore Delegato Andrea Raschi in base ad intese di riversamento dei compensi con Bastogi, riversa a favore di quest'ultima i compensi da Società controllate per un importo complessivo di 13.000 euro.

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza carica	Emolumenti per carica	Da soc. controllate
Ambrogio Brambilla	Presidente del Collegio	01/01/2017 - 31/12/2017	31/12/2017	20.000	39.836
Gigliola Adele Villa	Sindaco Effettivo	01/01/2017 - 31/12/2017	31/12/2017	15.000	31.111
Walter Cecconi	Sindaco Effettivo	01/01/2017 - 31/12/2017	31/12/2017	15.000	25.186

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale rimarranno in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017.

### Partecipazioni dei componenti degli organi di amministrazione e controllo e degli altri dirigenti con responsabilità strategiche

Secondo quanto previsto dall'art. 84-quater, comma 4 del Regolamento Emittenti 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 Bastogi, ad eccezione del presidente del Consiglio di Amministrazione Marco Cabassi e dell'Amministratore Delegato Andrea Raschi.

Nome	Carica	Società partecipata	Numero azioni possedute all'inizio dell'esercizio	Numero azioni vendute nel corso dell'esercizio	Numero azioni acquistate nel corso dell'esercizio	Numero azioni possedute alla fine dell'esercizio
Marco Cabassi	Presidente	Bastogi spa	26.378.044	-4.277	0	26.373.767
Andrea Raschi	Amministratore Delegato	Bastogi spa	0	0	85.073	85.073

## 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. A questo riguardo si rimanda alla Nota esplicativa 25 in calce alla posizione finanziaria netta.

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 Bastogi.

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 602 migliaia di euro (733 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono relativi a servizi di natura amministrativa e societaria resi alle varie società controllate.

#### 2. Proventi ed altri ricavi

Ammontano a 146 migliaia di euro (122 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono relativi principalmente dallo storno di passività per imposte sugli immobili di competenza di esercizi pregressi.

#### 3. Altri costi per servizi

Ammontano a 1.449 migliaia di euro (1.438 migliaia di euro al 31 dicembre 2016). La composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Compensi Amministratori e Sindaci	718	682
Prestazioni legali e notarili ed altre consulenze	112	133
Compensi società di revisione	91	89
Prestazioni varie da terzi	114	95
Assicurazioni	32	34
Prestazioni di custodia ed archivio da soc.correlate	70	70
Compensi ad Organismi di Vigilanza, controllo interno e remunerazioni	38	41
Contributo vigilanza CONSOB	28	25
Diritti di quotazione dei titoli e tenuta libro soci	24	23
Utenze	21	30
Spese sorveglianza e vigilanza	17	17
Spese viaggio	9	10
Cancelleria, stampati, giornali, riviste e inserzioni	8	10
Spese comunicazione e marketing	6	12
Altri servizi vari	161	167
<b>TOTALE</b>	<b>1.449</b>	<b>1.438</b>

Il compenso agli Amministratori e Sindaci si compone della quota di competenza degli emolumenti deliberati dall'Assemblea e dal Consiglio di Amministrazione per incarichi speciali maggiorati dai contributi previdenziali ed al netto di eventuali emolumenti riversati.

#### 4. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 341 migliaia di euro (334 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono a canoni di locazione e spese per la sede sociale per complessivi 304 migliaia di euro, corrisposti a società del Gruppo, oltre a costi per noleggi per 37 migliaia di euro.

## 5. Costi per il personale

Ammontano complessivamente a 987 migliaia di euro (1.114 migliaia di euro al 31 dicembre 2016).  
Tale voce include:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Stipendi	708	790
Oneri sociali	208	254
Trattamento di fine rapporto	69	68
Altri costi per il personale	2	2
<b>TOTALE</b>	<b>987</b>	<b>1.114</b>

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

Al 31 dicembre 2017 risultano in carico 15 dipendenti (17 dipendenti al 31 dicembre 2016) e l'organico risulta così ripartito:

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Categoria:		
- dirigenti	2	2
- quadri	3	3
- impiegati	10	12
<b>TOTALE</b>	<b>15</b>	<b>17</b>

Il numero medio di dipendenti è di 14 unità, rispetto ai 17 unità dell'esercizio precedente.

## 6. Ammortamenti

Ammontano a 31 migliaia di euro (43 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono ad ammortamenti relativi ad attività immateriali per 16 migliaia di euro (15 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e attività materiali per 15 migliaia di euro (28 migliaia di euro al 31 dicembre 2016).

## 7. Accantonamenti

Ammontano a 500 migliaia di euro (170 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono principalmente a passività e oneri stimati relativi ai contenziosi in essere. Per maggiori informazioni si rinvia a quanto indicato nel paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi" della Relazione sulla Gestione.

## 8. Altri costi operativi

Ammontano a 203 migliaia di euro (148 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono così rappresentati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Imposte e tasse	100	35
Svalutazione crediti nell'attivo circolante	46	79
Altri oneri	57	34
<b>TOTALE</b>	<b>203</b>	<b>148</b>

La voce “Svalutazione crediti nell’attivo circolante” è relativa all’adeguamento del fondo svalutazione crediti tributari.

La voce “Altri oneri” è principalmente costituita da oneri di competenza di esercizi pregressi.

## 9. Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni

Le svalutazioni nette ammontano a 4.276 migliaia di euro (4.348 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
- ripristini / (svalutazioni) società controllate		
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	(3.590)	(3.600)
Open Care Spa	(601)	(917)
Società Agricola Sant'Alberto Srl	(21)	(55)
Palestro Nuova Srl	3	(15)
The Whole Think Srl	(6)	(19)
Società del Palazzo del Ghiaccio Srl	187	475
H2C Srl in liquidazione	(247)	(217)
Cascina Sant'Alberto Srl	13	
	(4.262)	(4.348)
- rivalutazioni / (svalutazioni) società collegate		
Koinetica Srl	2	0
- Altre perdite su partecipazioni	(16)	0
	(14)	0
<b>TOTALE</b>	<b>(4.276)</b>	<b>(4.348)</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.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla nota 15 Partecipazioni.

## 10. Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni

La voce evidenzia un saldo pari a zero, rispetto a 9.000 migliaia di euro dell’esercizio precedente per dividendi deliberati dalla controllata Forumnet Holding.

## 11. Proventi e (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti evidenziano un valore pari a 822 migliaia di euro (897 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
<b>Proventi (oneri) finanziari netti verso terzi</b>		
Oneri finanziari	(468)	(521)
Svalutazione altri titoli a breve	0	(23)
	<b>(468)</b>	<b>(544)</b>
<b>Proventi (oneri) finanziari netti da società correlate</b>		
Proventi finanziari	9	9
Oneri finanziari	(363)	(362)
	<b>(354)</b>	<b>(353)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>(822)</b>	<b>(897)</b>

La voce Oneri finanziari verso terzi si riferisce principalmente a interessi passivi su finanziamenti (323 migliaia di euro) e interessi per rateizzazione di debiti per imposte e tasse (131 migliaia di euro).

Gli oneri finanziari da società correlate sono relativi ai conti correnti di corrispondenza con le controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Baltica.

## 12. Imposte dell'esercizio

La voce "Imposte dell'esercizio" evidenzia un valore positivo di 529 migliaia di euro (positivo di 612 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) ed è principalmente riconducibile al provento IRES derivante dal consolidato fiscale di cui Bastogi è la controllante.

La riconciliazione tra l'onere fiscale iscritto in bilancio, sia con riferimento alle attività in continuità che le attività cessate, e l'onere fiscale teorico, determinato per la sola imposta IRES e sulla base dell'aliquota 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>	<b>(7.862)</b>	<b>1.315</b>
<b>Onere fiscale teorico</b>	<b>(1.887)</b>	<b>362</b>
Effetti fiscali su differenze permanenti	1.036	(1.222)
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	322	248
<b>Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>(529)</b>	<b>(612)</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria

### Attività non correnti

#### 13. Immobili, impianti e macchinari

La movimentazione della voce in oggetto è riportata nel seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Impianti e macchinari	Altre Immobilizzazioni materiali	TOTALE
Costo storico			
<b>Al 1 gennaio 2017</b>	<b>74</b>	<b>533</b>	<b>607</b>
Incrementi	0	38	38
Cessioni	0	0	0
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>74</b>	<b>571</b>	<b>645</b>
Ammortamenti accumulati			
<b>Al 1 gennaio 2017</b>	<b>(74)</b>	<b>(511)</b>	<b>(585)</b>
Ammortamenti dell'anno	0	(15)	(15)
Cessioni	0	0	0
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>(74)</b>	<b>(526)</b>	<b>(600)</b>
Valore netto contabile			
<b>Al 1 gennaio 2017</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>22</b>
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>45</b>

Gli incrementi dell'esercizio si riferiscono principalmente all'acquisto di un'autovettura.

#### 14. Attività immateriali

Le attività immateriali ammontano a 17 migliaia di euro (27 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) al netto degli ammortamenti pari a 16 migliaia di euro (15 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono principalmente a licenze di programmi software.

#### 15. Partecipazioni

La situazione della composizione e dei movimenti di tale raggruppamento per voci è la seguente:



Valori espressi in migliaia di euro

	Situazione iniziale								Situazione finale			
	Costo	Crediti Finanz. (*)	Fondo Svalutaz.	Saldo 31/12/2016	Incr. (decr.) Costo	Incr./ (decr.) Cred. Finanz. (*)	Riclass da fdo rischi	Ripristino (Sval.)	Costo	Crediti Finanz. (*)	Fondo Svalutaz.	Saldo al 31/12/2017
<b>IMPRESE CONTROLLATE</b>												
Baltica S.p.A. in liq.	2.758	0	0	2.758	0	0	0	0	2.758	0	0	2.758
H2C S.r.l. in liquidazione	6.079	14.909	(20.988)	0	0	6	0	(6)	6.079	14.915	(20.994)	0
Open Care S.p.A.	10.733	190	(10.635)	288	502	304	0	(601)	11.235	494	(11.236)	493
Società del Palazzo del Ghiaccio S.r.l.	3.609	170	(988)	2.791	0	99	0	187	3.609	269	(801)	3.077
Frigoriferi Milanesi S.p.A.	16.999	0	0	16.999	200	0	0	0	17.199	0	0	17.199
Sintesi S.p.A.	16.221	16.697	0	32.918	0	200	0	0	16.221	16.897	0	33.118
Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.	130.643	0	(47.546)	83.097	0	0	0	(3.590)	130.643	0	(51.136)	79.507
Varsity S.r.l.	1.212	299	0	1.511	150	(100)	0	0	1.362	199	0	1.561
Società Agricola Sant'Alberto S.r.l.	150	29	(150)	29	128	(28)	(25)	(21)	278	1	(196)	83
Cascina Sant'Alberto S.r.l.	136	190	(109)	217	0	(42)	0	13	136	148	(96)	188
Palestro Nuova S.r.l.	505	30	(470)	65	0	0	0	3	505	30	(467)	68
Forumnet Holding S.p.A.	14.016	0	0	14.016	0	0	0	0	14.016	0	0	14.016
The Whole Think S.r.l.	28	0	(23)	5	0	1	0	(5)	28	1	(28)	1
H2C Gestioni S.r.l.	5.880	0	0	5.880	0	0	0	0	5.880	0	0	5.880
DueB S.r.l.					5	0	0	0	5	0	0	5
	<b>208.969</b>	<b>32.514</b>	<b>(80.909)</b>	<b>160.574</b>	<b>985</b>	<b>440</b>	<b>(25)</b>	<b>(4.020)</b>	<b>209.954</b>	<b>32.954</b>	<b>(84.954)</b>	<b>157.954</b>
<b>IMPRESE COLLEGATE</b>												
Koinetica S.r.l.	17	0	(2)	15	0	0	0	2	17	0	0	17
	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>(2)</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17</b>
<b>TOTALE</b>	<b>208.986</b>	<b>32.514</b>	<b>(80.911)</b>	<b>160.589</b>	<b>985</b>	<b>440</b>	<b>(25)</b>	<b>(4.018)</b>	<b>209.971</b>	<b>32.954</b>	<b>(84.954)</b>	<b>157.971</b>

(\*) in applicazione dei principi contabili IAS/IFRS (IAS 27 e IAS 39) nella voce in commento sono presenti i crediti finanziari immobilizzati infruttiferi in quanto considerati assimilabili al costo di acquisizione o aumento di capitale delle partecipazioni.

In data 13 dicembre 2017 Bastogi e Brioschi hanno costituito con quote paritetiche la società DueB, al fine di gestire i servizi amministrativi di tutte le società del Gruppo.

La voce "Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni" come risultante dal conto economico dell'esercizio ammonta a 4.276 migliaia di euro ed include 242 migliaia di euro relativo all'accantonamento al fondo rischi partecipazioni in relazione alle società controllate The Whole Think (1 migliaia di euro) e H2C in liquidazione (241 migliaia di euro) al fine di adeguare la valutazione delle partecipazioni al deficit patrimoniale delle società controllate.

L'elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate con l'indicazione di quanto previsto al punto 5) dell'art. 2427 del C.C. è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Denominazione	Sede		Situazione 31-dic-17			Situazione 31-dic-16			% possesso	% diritti di voto esercitabile	Valore attribuito in bilancio	
			Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Risultato dell'esercizio	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Risultato dell'esercizio			costo	credito
<b>Imprese controllate</b>												
Baltica S.p.A. in liq.	Milano	Euro	3.199	4.002	21	3.199	3.980	(3)	97,73%	97,73%	2.758	0
Open Care S.p.A.	Milano	Euro	120	0	(601)	120	98	(904)	100,00%	100,00%	-	494
Società del Palazzo del Ghiaccio S.r.l.	Milano	Euro	100	499	(60)	100	559	240	99,97%	99,97%	2.808	269
Frigoriferi Milanesi S.p.A.	Milano	Euro	500	39	(189)	500	(79)	(326)	99,99%	99,99%	17.199	0
H2C S.r.l. in liquidazione	Milano	Euro	8.600	(15.345)	(245)	8.600	(15.101)	(213)	100,00%	100,00%	0	0 (1)
Sintesi S.p.A.	Milano	Euro	3.033	15.978	14.186	3.033	1.792	(2.702)	100,00%	100,00%	16.221	16.897
Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.	Milano	Euro	114.515	107.917	(5.189)	114.515	113.104	(4.451)	50,06%	50,06%	79.507	0
Varsity S.r.l.	Milano	Euro	15	56	(151)	15	56	(165)	100,00%	100,00%	1.362	199
Società Agricola Sant'Alberto S.r.l.	Milano	Euro	25	82	(21)	25	(25)	(55)	100,00%	100,00%	82	1
Cascina Sant'Alberto S.r.l.	Milano	Euro	10	39	13	10	27	0	100,00%	100,00%	40	148
Palestro Nuova S.r.l.	Milano	Euro	10	38	3	10	35	(15)	100,00%	100,00%	38	30
Forumnet Holding S.p.A.	Milano	Euro	2.500	3.196	(522)	2.500	3.574	(242)	100,00%	100,00%	14.016	0
The Whole Think S.r.l.	Milano	Euro	10	(1)	(8)	10	7	(27)	70,00%	70,00%	0	1
H2C Gestioni S.r.l.	Milano	Euro	20	990	558	20	432	(73)	100,00%	0,00%	5.880	0
DueB S.r.l.	Milano	Euro	10	5	(15)	0	0	0	50,00%	0,00%	5	0
											<b>139.916</b>	<b>18.039</b>
<b>Imprese collegate</b>												
Koinetica S.r.l.	Milano	Euro	50	81	26	50	52	1	30,00%	30,00%	16	0
											<b>16</b>	<b>0</b>
											<b>139.932</b>	<b>18.039</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.

(1) Come riportato nella precedente tabella il credito finanziario di 14.915 migliaia di euro risulta completamente svalutato in ragione del valore recuperabile dell'investimento nella partecipata determinato secondo i principi IFRS.

I valori di iscrizione delle partecipazioni sono stati assoggettati a test di impairment volto a valutare l'eventuale sussistenza di perdite di valore rispetto al valore recuperabile.

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 (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.

Come riportato al paragrafo 9 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. Peraltro, ad eccezione dei casi sopra riportati, l'analisi di impairment non ha condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

In relazione alle partecipazioni in società "non immobiliari" che hanno mostrato indicatori di possibile perdita di valore, 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 ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale (WACC).

Per quanto riguarda il comparto alberghiero, nell'attualizzazione dei flussi di cassa per le valutazioni 2017 della partecipazione in H2C Gestioni S.r.l. sono state utilizzate le seguenti assunzioni:

Parametro	Valore
Tasso di crescita dei valori terminali	0%
Tasso di attualizzazione (*)	8,00%

(\*) tasso di attualizzazione al netto dell'effetto fiscale

La Società ha effettuato un'analisi di sensitività del valore recuperabile delle partecipazioni, analizzando l'effetto di una variazione del tasso di sconto utilizzato per attualizzare i flussi di cassa attesi; tale analisi è stata effettuata al fine di identificare gli effetti di un'eventuale maggiore volatilità dei flussi attesi ed in particolare entro che limiti, in termine di tasso di sconto equivalente, il mancato realizzo delle azioni di piano possa inficiare le risultanze del test di impairment. In particolare, l'analisi di sensitività effettuata, mantenendo inalterate le ipotesi sottostanti ai piani aziendali e variando il WACC, non ha mostrato particolari criticità: un incremento/riduzione di 0,5% nel tasso di attualizzazione non avrebbe sostanzialmente prodotto effetti significativi sulle appostazioni di bilancio.

In particolare, si segnala infine che per alcune società controllate, la tabella sopra esposta evidenzia un valore di iscrizione della partecipazione alla data di bilancio superiore al valore pro-quota del patrimonio netto. Tale differenza, per le società attive al settore immobiliare, è imputabile principalmente al maggior valore dei beni immobiliari, riconosciuto in sede di acquisto della partecipazione ed è ritenuta recuperabile anche sulla base di perizie di terzi indipendenti. Per le restanti società tale differenza è giustificata dalle prospettive di redditi futuri derivanti dalle attività commerciali svolte.

## 16. Crediti verso società correlate

Tale voce ammonta a 61 migliaia di euro e si riferisce a crediti di natura commerciale nei confronti della società controllata Varsity.

## 17. Altri crediti ed attività non correnti

La voce in oggetto ammonta a 9 migliaia di euro (25 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) ed è relativa ad attività finanziarie disponibili per la vendita valutate al costo di acquisto ed è così composta:

	Valore al 31 dic. 2017	Valore al 31 dic. 2016	Variazioni	Valori espressi in migliaia di euro	
				% di possesso	
				31 dic. 2017	31 dic. 2015
Attività finanziarie disponibili per la vendita					
- ISVEUR spa	8	24	(16)	0,800%	0,800%
- ISTICA spa	1	1	0	0,002%	0,002%
<b>TOTALE</b>	<b>9</b>	<b>25</b>	<b>(16)</b>		

## 18. Attività per imposte anticipate

Non sono state rilevate altre attività per imposte anticipate in quanto, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, non vi sono i presupposti per la loro iscrizione. In particolare si segnala che la società ha residue perdite fiscali riportabili a nuovo per 8.649 migliaia di euro e altre differenze temporanee deducibili nette per 8.661 migliaia di euro, a cui complessivamente corrisponderebbero imposte anticipate stimabili in 4.154 migliaia di euro.

## ATTIVITA' CORRENTI

### 19. Rimanenze

Tale voce ammonta a 822 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2016) ed è così composta:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Terreni in Milano	26	26
Terreni in Bollate (MI)	163	163
Molino Guffanti	633	633
<b>TOTALE</b>	<b>822</b>	<b>822</b>

Il complesso immobiliare in Via Gattinara a Milano, denominato Molino Guffanti, è costituito da un opificio adibito a mulino ed un fabbricato con rustici adibito ad abitazioni e depositi, con annessi corte interna e circostanti terreni.

### 20. Crediti commerciali

Ammontano a 20 migliaia di euro (17 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono esposti al netto del relativo fondo svalutazione di 265 migliaia di euro.

### 21. Crediti verso società correlate

Ammontano a 14.029 migliaia di euro (16.252 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
<b><u>Crediti verso controllate</u></b>		
<b><u>per fatture emesse e fatture da emettere</u></b>		
GDA Open Care Servizi Srl	137	88
Sintesi Spa	114	76
Forumnet Holding Spa	108	236
Milanofiori 2000 Srl	72	43
Società del Palazzo del Ghiaccio Srl	71	48
Open Care Restauri Srl	64	32
Varsity Srl	62	7
Frigoriferi Milanesi Spa	35	78
WTC Trade Center Italy Srl	31	23
Bright Srl	27	9
Open Care Spa	25	220
H2C Srl in liquidazione	19	12
Baltica Spa in liquidazione	18	19
Forumnet Spa	15	17
Muggiana Srl	14	7
Antares Immobiliare Italia Srl	13	7
Palestro Nuova Srl	13	7
Cascina Sant'Alberto Srl	10	3
H2C Gestioni Srl	7	123
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	5	156
Varie Società	64	52
<b><u>totale per fatture emesse e fatture da emettere</u></b>	<b>924</b>	<b>1.263</b>
<b><u>per liquidazioni IVA</u></b>		
Forum Immobiliare Srl	1.205	1.226
Società del Palazzo del Ghiaccio Srl	691	676
Varsity Srl	226	161
Frigoriferi Milanesi Spa	217	161
Antares Immobiliare Italia Srl	65	43
Camabo Srl	49	17
Open Care Restauri Srl	25	1
WTC Trade Center Italy Srl	24	4
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	0	83
Forumnet Spa	0	65
All Events Spa	0	28
Varie Società	0	3
<b><u>totale per liquidazioni IVA</u></b>	<b>2.502</b>	<b>2.468</b>
<b><u>per consolidato fiscale</u></b>		
Forum Immobiliare Srl	3.652	3.345
Forumnet Spa	793	758
Kolaze & Ghelon Srl in liquidazione	524	524
Varsity Srl	308	309
Milanofiori 2000 Srl	303	337
Antares Immobiliare Italia Srl	295	274
Maimai Srl	211	164
All Events Spa	180	999
Baltica Spa in liquidazione	124	119
Spettacoli Internazionali Srl	106	106
Società del Palazzo del Ghiaccio Srl	108	95
Frigoriferi Milanesi Spa	145	87
Infrafin Srl	29	30
Live Forum Srl	28	28
GDA Open Care Servizi Srl	22	20
WTC Trade Center Italy Srl	14	14
Palestro Nuova Srl	15	10
Forum Ssdl	11	9
Camabo Srl	6	6
Forum Eventi Spa in liquidazione	5	5
Muggiana Srl	3	3
Compagnia della Rancia	5	24
Brioschi Trading Immobiliare in liquidazione	2	2
Società Agricola Sant'Alberto Srl	1	1
Music Vox Srl	0	5
H2C Gestioni Srl	22	0
Cascina Sant'Alberto Srl	10	0
<b><u>totale per consolidato fiscale</u></b>	<b>6.922</b>	<b>7.274</b>
<b><u>per conti correnti di finanziamento</u></b>		
Milanofiori 2000 Srl	5	9
<b><u>per altri crediti</u></b>		
H2C Gestioni Srl	0	262
<b><u>per dividendi</u></b>	<b>3.674</b>	<b>4.974</b>
<b><u>Crediti verso collegate</u></b>		
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	2	2
<b>TOTALE</b>	<b>14.029</b>	<b>16.252</b>

I crediti per fatture emesse e per fatture da emettere, sono principalmente riferiti a riaddebiti di spese e a prestazione di servizi di natura amministrativa e societaria.

I crediti per liquidazioni IVA sono costituiti dal trasferimento delle liquidazioni periodiche IVA da parte delle società controllate a Bastogi in qualità di consolidante IVA di Gruppo.

I crediti per consolidato fiscale derivano interamente dall'accordo di consolidato fiscale di cui la Società è la capogruppo consolidante.

I crediti verso controllate per dividendi distribuiti per complessivi 3.674 migliaia di euro sono interamente riferibili al residuo da distribuire dei dividendi deliberati il 18 maggio 2016 dalla controllata Forumnet Holding.

## 22. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 363 migliaia di euro (393 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono composti dalle seguenti voci:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Erario per crediti d'imposta a rimborso	764	764
Crediti in contenzioso	256	256
Ratei e risconti attivi	57	37
Erario per altri crediti	3	2
Altri crediti	57	62
(Fondo svalutazioni crediti in contenzioso ed altre attività correnti)	(774)	(728)
<b>TOTALE</b>	<b>363</b>	<b>393</b>

Non esistono crediti con scadenza prefissata superiore a 5 anni.

## 23. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Ammontano a 25 migliaia di euro (20 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Depositi bancari di c/c	20	17
Denaro e valori in cassa	5	3
<b>TOTALE</b>	<b>25</b>	<b>20</b>

Per ulteriori commenti sulle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide nell'esercizio si veda il rendiconto finanziario.

## PASSIVITA'

### 24. Patrimonio netto

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

Il 24 maggio 2017, l'Assemblea degli azionisti di Bastogi ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione, e ha deliberato di riportare a nuovo l'utile d'esercizio di 1.927.067 euro al netto dell'accantonamento del 5% a Riserva legale.

Si riporta nel seguito il prospetto con l'analisi delle riserve in ordine allo loro disponibilità.

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo utilizzazioni nei 3 esercizi precedenti	
Copertura perdite				Altre	
Capitale	49.116				
Azioni proprie	(10.496)				
Riserva legale	3.085	<b>B</b>			
Riserva di fusione	102.815	<b>A B C</b>	102.815		
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	<b>A B C</b>	1.479		
Utile (perdite) iscritti a Patrimonio netto	(35)	<b>B</b>			
Utili portati a nuovo	1.831	<b>A B C</b>	1.831		
(Perdite) portate a nuovo	(15.258)				
Utili (perdite) dell'esercizio	(7.332)				
	<b>125.205</b>		<b>106.125</b>	0	0

#### Legenda

- A** per aumento di capitale
- B** per copertura perdite
- C** per distribuzione ai soci

### Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2017 ammonta a 49.116.015 euro diviso in numero 123.612.844 azioni ordinarie (incluso le azioni proprie) prive di valore nominale.

### Azioni proprie

Al 31 dicembre 2016 la Capogruppo deteneva n. 13.424.653 azioni proprie per un valore di iscrizione contabile pari a 10.596 migliaia di euro. Nel corso dell'esercizio sono state cedute all'Amministratore Delegato, a estinzione di un debito pregresso, n. 85.073 azioni proprie per un valore contabile di 100 migliaia di euro. L'operazione è avvenuta a valori di mercato. Il saldo al 31 dicembre 2017 delle azioni proprie in portafoglio è dunque 13.339.580 per un valore di iscrizione contabile pari a 10.496 migliaia di euro.

### Riserva sovrapprezzo azioni

Al 31 dicembre 2017 tale riserva ammonta a 1.479 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2016).

## **Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto**

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo pari a 34 migliaia di euro (negativo 58 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 28.

## **Riserve di risultato**

Le riserve di risultato comprendono:

- la riserva legale per un valore pari a 3.085 migliaia di euro (2.989 migliaia di euro al 31 dicembre 2016);
- la riserva di fusione per complessivi 102.815 migliaia di euro generata come segue:
  - 99.384 migliaia di euro generata dalla fusione per incorporazione della controllante Raggio di Luna avvenuta con efficacia il 1° gennaio 2015;
  - 3.431 migliaia di euro generata dalla fusione per incorporazione della Società Open Holding in Bastogi avvenuta nell'esercizio 2012;
- le perdite a nuovo per complessivi 13.427 migliaia di euro (15.258 migliaia di euro di perdite a nuovo al 31 dicembre 2016);
- non è stato calcolato, non sussistendone i presupposti, l'effetto della fiscalità differita attiva sulle componenti iscritte a conto economico complessivo.

## Passività non correnti

### 25. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con la Raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 "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	5	3
B. Altre disponibilità liquide	20	17
C. Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>25</b>	<b>20</b>
E. Crediti finanziari correnti		
F. Debiti bancari correnti	7.860	7.636
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	0	0
H. Altri debiti finanziari correnti	14.118	12.847
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>	<b>21.978</b>	<b>20.483</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)</b>	<b>21.953</b>	<b>20.463</b>
K. Debiti bancari non correnti	0	0
L. Obbligazioni emesse	0	0
M. Altri debiti non correnti	10	0
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>21.963</b>	<b>20.463</b>
<b>Riconciliazione Posizione Finanziaria netta</b>		
<b>Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione</b>	<b>7.852</b>	<b>7.616</b>
C. Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
M. Altri debiti non correnti (debiti verso imprese controllate)	14.111	12.847
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>21.963</b>	<b>20.463</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	31	7.636	4	(55)	0	275	7.860
Debiti per leasing finanziari	26	0	(6)	0	0	23	17
Altre passività finanziarie		12.847	1.011	0	0	253	14.111
<b>TOTALE</b>		<b>20.483</b>	<b>1.009</b>	<b>(55)</b>	<b>0</b>	<b>551</b>	<b>21.988</b>

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, pari ad un flusso di cassa generato di 1.009 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario dell'esercizio.

Le "Altre variazioni" non monetarie si riferiscono principalmente agli interessi maturati e non ancora liquidati come descritti in Nota 31.

### 26. Debiti per leasing finanziari

Ammontano complessivamente a 17 migliaia di euro (zero migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 10 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo;
- 7 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.



## 27. Fondi rischi ed oneri

Ammontano a 1.029 migliaia di euro (277 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono principalmente a passività e oneri stimati relativi ai contenziosi in essere, partecipazioni e ad altre partite minori di varia natura.

Valori espressi in migliaia di euro

	31-dic-16	Incrementi	Decrementi	31-dic-17
Fondo per rischi e contenziosi in essere	94	500	0	594
Fondo per rischi partecipazioni	176	242	(25)	393
Altri fondi	7	35	0	42
<b>TOTALE</b>	<b>277</b>	<b>777</b>	<b>(25)</b>	<b>1.029</b>

## 28. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2017 ed ammonta a 473 migliaia di euro (526 migliaia di euro al 31 dicembre 2016).

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>526</b>
TFR accantonato	42
(Utili) / Perdite attuariali	(24)
TFR trasferito	(78)
Utilizzi ed altre variazioni	7
<b>Saldo al 31 dicembre 2017</b>	<b>473</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 annuo di attualizzazione	1,30%	1,31%
Tasso annuo di inflazione	1,50%	1,50%
Tasso annuo incremento TFR	2,625%	2,625%
Incremento annuo di incremento salariale	1,00%	1,00%
<b>Ipotesi demografiche</b>		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato (RG48)	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Probabilità 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 si sarebbero prodotti a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Valori espressi in migliaia di euro

Parametro di Sensitivity	
Tasso di turnover + 1%	(5)
Tasso di turnover - 1%	6
Tasso di inflazione + 0,25%	11
Tasso di inflazione - 0,25%	(11)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(14)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	15

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo e della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;

Valori espressi in migliaia di euro

Service Cost e Duration	
Service Cost (in migliaia di euro)	39
Duration media del piano	15,7

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	15
2	15
3	16
4	17
5	115

## 29. Passività per imposte differite

Ammontano a 8.688 migliaia di euro (8.087 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono principalmente ai benefici da riconoscere al verificarsi di determinati presupposti ad alcune società controllate in applicazione del contratto di consolidamento fiscale per effetto dell'utilizzo all'interno del Gruppo delle perdite fiscali delle stesse oltre che di eccedenze di interessi passivi indeducibili e ROL. La movimentazione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2016	8.087
Incrementi / decrementi dell'esercizio	601
Saldo al 31 dicembre 2017	8.688

## 30. Altre passività non correnti

Ammontano a 1.038 migliaia di euro (2.540 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
IRES	852	1.947
IRAP	186	593
<b>TOTALE</b>	<b>1.038</b>	<b>2.540</b>

Tali debiti sono relativi alle rate in scadenza oltre l'esercizio delle imposte sul reddito relative all'esercizio 2011 rateizzate.

## **Passività correnti**

### **31. Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo**

Ammontano a 7.860 migliaia di euro (7.636 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e si riferiscono principalmente:

- per 2.500 migliaia di euro al finanziamento chirografario concesso a Bastogi dal Banco Popolare S.c.p.A. (ora Banco BPM S.p.A.) scaduto il 31 ottobre 2016;
- per 5.000 migliaia di euro alla linea a revoca concessa a Bastogi da UniCredit S.p.A..

Come anticipato nella Relazione sulla gestione, a cui si rinvia per maggiori informazioni, si precisa che sono in corso con le controparti bancarie valutazioni circa una possibile soluzione volta a ridefinire nel medio periodo il piano di rimborso delle suddette linee.

La voce include inoltre 30 migliaia di euro relativi ad un conto corrente in essere presso un Istituto di Credito e 330 migliaia di euro per interessi maturati e non ancora liquidati.

### **32. Debiti commerciali**

Ammontano complessivamente a 2.083 migliaia di euro (1.827 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e rappresentano quanto dovuto per prestazioni di servizi, consulenze legali e d'altra natura e forniture varie. L'importo sopra indicato risulta scaduto per complessivi 635 migliaia di euro. Alla data del presente bilancio non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

### **33. Debiti verso società correlate**

Ammontano complessivamente a 20.074 migliaia di euro (17.440 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
<b><u>Debiti verso controllate</u></b>		
<b><u>per fatture ricevute e fatture da ricevere</u></b>		
Open Care Spa	298	193
Frigoriferi Milanesi Spa	289	100
WTC World Trade Center Italy Srl	131	131
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	99	46
Forumnet Spa	46	37
Forumnet Holding Spa	12	6
varie società controllate	7	2
<b>Totale per fatture ricevute e fatture da ricevere</b>	<b>882</b>	<b>515</b>
<b><u>per conto corrente di finanziamento</u></b>		
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	7.641	7.599
Baltica Spa in liquidazione	4.056	4.048
H2C Gestioni Srl	1.293	633
Frigoriferi Milanesi Spa	739	333
GDA Open Care Servizi Srl	245	185
Forumnet Holding Spa	103	0
WTC World Trade Center Italy Srl	34	49
<b>Totale per conto corrente di finanziamento</b>	<b>14.111</b>	<b>12.847</b>
<b><u>per liquidazioni IVA</u></b>		
H2C Gestioni Srl	1.200	1.199
Milanofiori 2000 Srl	921	733
S'Isca Manna Srl	272	187
Open Care Spa	172	44
Infracin Srl	129	65
Sintesi Spa	111	9
GDA Open Care Servizi Srl	82	153
Lenta Ginestra Srl	80	44
H2C Srl in liquidazione	75	62
All Events Spa	49	0
Forumnet Spa	46	0
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	41	0
Società Agricola Sant'Alberto Srl	41	37
Bright Srl	31	11
Mip2 Srl	18	22
Sigma Srl	13	12
Forumnet Holding Spa	11	26
Compagnia della Rancia Srl	7	22
altre società controllate	60	50
<b>Totale per liquidazioni IVA</b>	<b>3.359</b>	<b>2.676</b>
<b><u>per consolidato fiscale</u></b>		
Sintesi Spa	1.218	1.019
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	263	225
Open Care Spa	73	53
Forumnet Holding Spa	116	55
Milanofiori Agency Srl	36	29
altre società controllate	10	8
<b>Totale per consolidato fiscale</b>	<b>1.716</b>	<b>1.389</b>
<b><u>per altri debiti</u></b>		
	<b>5</b>	<b>5</b>
<b><u>Debiti verso Società correlate</u></b>		
Altre società correlate	1	8
<b>TOTALE</b>	<b>20.074</b>	<b>17.440</b>

I debiti verso controllate relativi al rapporto di conto corrente verso Brioschi Sviluppo Immobiliare e Baltica sono fruttiferi di interessi rispettivamente ai tassi Euribor 12 mesi ed Euribor 3 mesi maggiorati di uno spread.

I debiti per liquidazioni IVA sono costituiti dal trasferimento delle liquidazioni periodiche IVA da parte delle società controllate a Bastogi in qualità di consolidante IVA di Gruppo.

I debiti per consolidato fiscale derivano interamente dall'accordo di consolidato fiscale di cui la Società è la capogruppo consolidante.

### 34. Debiti tributari

Sono pari a 3.130 migliaia di euro (3.869 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e la composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
IRES	1.390	1.058
IRAP	547	424
IVA di Gruppo e ravvedimenti	1.046	2.218
Ritenute alla fonte	103	55
Imposta di registro	35	0
ICI - IMU	9	114
<b>TOTALE</b>	<b>3.130</b>	<b>3.869</b>

I debiti per imposte IRES e IRAP sono relativi alle quote esigibili entro l'esercizio successivo dei piani di rateizzazione in essere delle imposte sul reddito relative all'esercizio 2011.

I debiti IRAP e IRES includono importi scaduti al 31 dicembre 2017 relativi alla 14ma rata IRAP scadenza 31 ottobre 2017 e alla 13ma rata IRES scadenza 30 novembre 2017 i cui pagamenti sono stati effettuati nei mesi di gennaio e febbraio 2018.

I debiti verso l'Erario per IVA di 1.046 migliaia di euro sono relativi agli importi dell'IVA di Gruppo (inclusivi di eventuali sanzioni e interessi) riferiti ai mesi di ottobre 2017, novembre 2017 e dicembre 2017 i cui termini di pagamento risultano scaduti.

Non esistono debiti con scadenza contrattuale prefissata superiore a 5 anni.

### 35. Altri debiti e passività correnti

Sono pari a 3.765 migliaia di euro (3.551 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Debiti vs Istituti previdenziali	67	77
Debiti vs dipendenti	104	100
Debiti vs Amministratori e Sindaci	1.502	1.284
Debiti diversi	2.053	2.051
Risconti passivi	39	39
<b>TOTALE</b>	<b>3.765</b>	<b>3.551</b>

La voce Debiti diversi si riferisce principalmente:

- per 1.279 migliaia di euro a debiti nei confronti di professionisti;
- per 670 migliaia di euro a una posizione debitoria contestata riconducibile a una richiesta di risarcimento danni effettuata sulla base di sentenza di primo grado appellata nei termini.

### 36. 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**

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2017</b>	Crediti e Finanziamenti	Attività disponibili per la vendita	Valore contabile al 31 dicembre 2017	Note
Attività Finanziarie non correnti	0	9	9	17
Crediti commerciali	20	0	20	20
Crediti verso società correlate	14.090	0	14.090	16-21
Attività Finanziarie correnti	264	0	264	22
Disponibilità liquide	25	0	25	24
<b>Totale</b>	<b>14.399</b>	<b>9</b>	<b>14.408</b>	

**Criteria 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	7.860	7.860	31
Debiti verso leasing finanziari	17	17	26
Debiti verso fornitori	2.083	2.083	32
Debiti verso società correlate	20.074	20.074	33
<b>Totale</b>	<b>30.034</b>	<b>30.034</b>	

**Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2016</b>	Crediti e Finanziamenti	Attività disponibili per la vendita	Valore contabile al 31 dicembre 2016	Note
Attività Finanziarie non correnti	0	25	25	17
Crediti commerciali	17	0	17	20
Crediti verso società correlate	16.252	0	16.252	21
Attività Finanziarie correnti	309	0	309	22
Disponibilità liquide	20	0	20	23
<b>Totale</b>	<b>16.598</b>	<b>25</b>	<b>16.623</b>	

**Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2016</b>	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2016	Note
Debiti verso banche	7.636	7.636	31
Debiti verso fornitori	1.827	1.827	32
Debiti verso società correlate	17.440	17.440	33
<b>Totale</b>	<b>26.903</b>	<b>26.903</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	Da variazione di fair value	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
		rilevata a conto economico	rilevata a patrimonio netto			
Crediti e Finanziamenti	9	0	0	0	9	12
Attività al costo ammortizzato	0	0	0	0	0	
Passività Fair Value	0	0	0	0	0	
Passività al costo ammortizzato	(831)	0	0	0	(831)	12
<b>Totale</b>	<b>(822)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(822)</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2016	Da interessi	Da variazione di fair value	Da variazione di fair value	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
		rilevata a conto economico	rilevata a patrimonio netto			
Crediti e Finanziamenti	9	0	0	0	9	12
Attività al costo ammortizzato	0	0	0	(23)	(23)	12
Passività Fair Value	0	0	0	0	0	
Passività al costo ammortizzato	(883)	0	0	0	(883)	12
<b>Totale</b>	<b>(874)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(23)</b>	<b>(897)</b>	

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 7 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.

### **Politiche di gestione dei rischi**

La Società, nell'ambito della propria operatività, è esposto 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 Bastogi 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	7.860	7.500	677	0	0	<b>8.177</b>	31
Debiti verso leasing finanziari	17	0	9	10	0	<b>19</b>	26
Debiti verso fornitori	2.083	0	2.083	0	0	<b>2.083</b>	32
Debiti verso società correlate	20.074	0	20.074	0	0	<b>20.074</b>	33
<b>Totale</b>	<b>30.034</b>	<b>7.500</b>	<b>22.843</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>30.353</b>	

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	7.636	7.555	206	0	0	<b>7.761</b>	31
Debiti verso fornitori	1.827	0	1.827	0	0	<b>1.827</b>	32
Debiti verso società correlate	17.440	0	17.440	0	0	<b>17.440</b>	33
<b>Totale</b>	<b>26.903</b>	<b>7.555</b>	<b>19.473</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.028</b>	

### **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, 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	7.860	7.500	360	0	0	31
Debiti verso fornitori	2.083	0	2.083	0	0	32
Debiti verso società correlate	20.074	0	20.074	0	0	33
<b>Totale</b>	<b>30.017</b>	<b>7.500</b>	<b>22.517</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	



Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2016	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno			oltre cinque anni	Note
			da 1 a 5 anni	da 1 a 5 anni	da 1 a 5 anni		
Debiti verso banche	7.636	7.555	81	0	0	31	
Debiti verso fornitori	1.827	0	1.827	0	0	32	
Debiti verso società correlate	17.440	0	17.440	0	0	33	
<b>Totale</b>	<b>26.903</b>	<b>7.555</b>	<b>19.348</b>	-	-		

### **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	(27)	27	0	0	(27)	27
2016	(28)	28	0	0	(28)	28

### **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, al 31 dicembre 2016.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2017	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	20	3	16	19	265
Crediti commerciali a MLT	61	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>81</b>	<b>3</b>	<b>16</b>	<b>19</b>	<b>265</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	9				
Attività Finanziarie correnti	264				
Crediti verso società correlate	14.029				
Disponibilità liquide	25				
<b>Totale</b>	<b>14.327</b>				
<b>Totale crediti</b>	<b>14.408</b>				

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2016	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	17	15	1	16	265
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>17</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>265</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	25				
Attività Finanziarie correnti	309				
Crediti verso società correlate	16.252				
Disponibilità liquide	20				
<b>Totale</b>	<b>16.606</b>				
<b>Totale crediti</b>	<b>16.623</b>				

## 37. Garanzie prestate, ricevute ed altri impegni

### Garanzie prestate

Il saldo per 90.120 migliaia di euro, rappresentato da fidejussioni, è ripartito come segue:

- 55.750 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite fidejussione rilasciata a favore di Istituti creditizi in relazione al finanziamento concesso alla società controllata Sintesi. Tale garanzia era stata rilasciata da Raggio di Luna nell'interesse della controllata Sintesi, a cui Bastogi è subentrata a seguito dell'efficacia della fusione in data 01.01.2015;
- 18.962 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fideiussoria a favore di Banca Nazionale del Lavoro e Banca IFIS in relazione al mutuo concesso alla società controllata Frigoriferi Milanese (debito residuo al 31 dicembre 2017 pari a 11.321 migliaia di euro); detta garanzia è escutibile decorsi 18 mesi dall'eventuale inadempimento;
- 4.415 migliaia di euro all'impegno rilasciato al Comune di Assago da Milanofiori 2000 in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; si precisa che tale impegno è relativo alla parte originariamente contro-garantita da fidejussioni rilasciate da Bastogi quale controllante indiretta di Milanofiori 2000 ante scissione avvenuta nel giugno 2008. A fronte di tale garanzia la società controllata Milanofiori 2000 riconosce a Bastogi una commissione annua calcolata in misura percentuale sull'importo dell'impegno;
- 6.200 migliaia di euro si riferisce alla lettera di patronage rilasciata a favore di Monte dei Paschi di Siena in relazione al mutuo concesso a Società del Palazzo del Ghiaccio (debito residuo al 31 dicembre 2017 pari a 3.776 migliaia di euro);
- 4.500 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fideiussoria a favore di Monte dei Paschi di Siena in relazione al mutuo concesso alla società controllata Varsity ((debito residuo al 31 dicembre 2017 pari a 3.069 migliaia di euro). Tale garanzia era stata rilasciata da Raggio di Luna nell'interesse della controllata Varsity, a cui Bastogi è subentrata a seguito dell'efficacia della fusione in data 01.01.2015;
- 293 migliaia di euro a fidejussioni rilasciate a favore dell'Ufficio IVA di Milano per il credito IVA relativo agli anni 2014 e 2015.

A ulteriore garanzia degli impegni della controllata Sintesi, è prestata garanzia pignorativa sul 100% delle azioni di Forumnet Holding.

### 38. Rapporti con Parti correlate

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
CONTO ECONOMICO	31 dic. 2017	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	602	601	0	1	602	100%
Proventi ed altri ricavi	146	24	0	0	24	16%
Variazioni delle rimanenze	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(1.449)	(349)	0	(749)	(1.098)	76%
Costi per godimento beni di terzi	(341)	(266)	0	0	(266)	78%
Costi per il personale	(987)	17	0	(242)	(225)	23%
Ammortamenti	(31)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	(500)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(203)	24	0	0	24	-12%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(2.763)</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>(990)</b>	<b>(939)</b>	<b>34%</b>
Rivalutazioni (svalutazioni) di partecipazioni nette	(4.276)	(4.278)	2	0	(4.276)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	0	0	0	0	0	0%
Proventi finanziari	9	9	0	0	9	100%
Oneri finanziari	(831)	(363)	0	0	(363)	44%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(7.861)</b>	<b>(4.581)</b>	<b>2</b>	<b>(990)</b>	<b>(5.569)</b>	<b>71%</b>
Imposte dell'esercizio	529	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(7.332)</b>	<b>(4.581)</b>	<b>2</b>	<b>(990)</b>	<b>(5.569)</b>	<b>76%</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>(7.332)</b>	<b>(4.581)</b>	<b>2</b>	<b>(990)</b>	<b>(5.569)</b>	<b>76%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
CONTO ECONOMICO	31 dic. 2016	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	733	599	0	1	600	82%
Proventi ed altri ricavi	122	23	0	0	23	19%
Variazioni delle rimanenze	(48)	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(1.438)	(201)	0	(713)	(914)	64%
Costi per godimento beni di terzi	(334)	(299)	0	0	(299)	90%
Costi per il personale	(1.114)	0	0	(304)	(304)	27%
Ammortamenti	(43)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	(170)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(148)	0	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(2.440)</b>	<b>122</b>	<b>0</b>	<b>(1.016)</b>	<b>(894)</b>	<b>37%</b>
Rivalutazioni (svalutazioni) di partecipazioni nette	(4.348)	(4.348)	0	0	(4.348)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	9.000	9.000	0	0	9.000	100%
Proventi finanziari	9	9	0	0	9	100%
Oneri finanziari	(906)	(362)	0	0	(362)	40%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>1.315</b>	<b>4.421</b>	<b>0</b>	<b>(1.016)</b>	<b>3.405</b>	<b>259%</b>
Imposte dell'esercizio	612	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>1.927</b>	<b>4.421</b>	<b>0</b>	<b>(1.016)</b>	<b>3.405</b>	<b>177%</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>1.927</b>	<b>4.421</b>	<b>0</b>	<b>(1.016)</b>	<b>3.405</b>	<b>177%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
ATTIVITA'	31 dic. 2017	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>						
Immobilii, impianti e macchinari	45	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	17	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	157.971	157.954	17	0	157.971	100%
Crediti verso società correlate	61	61	0	0	61	100%
Altre crediti ed attività non correnti	9	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>158.103</b>	<b>158.015</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>158.032</b>	<b>100%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>						
Rimanenze	822	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	20	0	0	18	18	90%
Crediti verso società correlate	14.029	14.027	2	0	14.029	100%
Altri crediti ed attività correnti	363	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	25	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>15.259</b>	<b>14.027</b>	<b>2</b>	<b>18</b>	<b>14.047</b>	<b>92%</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>173.362</b>	<b>172.042</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>172.079</b>	<b>99%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
ATTIVITA'	31 dic. 2016	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>						
Immobilii, impianti e macchinari	22	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	27	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	160.589	160.574	15	0	160.589	100%
Altre crediti ed attività non correnti	25	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>160.663</b>	<b>160.574</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>160.589</b>	<b>100%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>						
Rimanenze	822	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	17	0	0	16	16	94%
Crediti verso società correlate	16.252	16.251	1	0	16.252	100%
Altri crediti ed attività correnti	393	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	20	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>17.504</b>	<b>16.251</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>16.268</b>	<b>93%</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>178.167</b>	<b>176.825</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>176.857</b>	<b>99%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
PASSIVITA'	31 dic. 2017	di cui parti correlate				
		Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di
<b>PATRIMONIO NETTO</b>						
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.496)	0	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) iscritti a patrimonio netto	(35)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	92.473	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(7.332)	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>125.205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>						
0						
Debiti da leasing finanziario	10	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	1.029	393	0	0	393	38%
Fondo trattamento di fine rapporto	473	0	0	31	31	7%
Passività per imposte differite	8.689	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	1.038	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>11.239</b>	<b>393</b>	<b>0</b>	<b>31</b>	<b>424</b>	<b>4%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	7.860	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziario	7	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	2.082	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	20.074	20.073	0	1	20.074	100%
Debiti tributari	3.130	0	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	3.765	0	0	1.551	1.551	41%
<b>Totale</b>	<b>36.918</b>	<b>20.073</b>	<b>0</b>	<b>1.551</b>	<b>21.625</b>	<b>59%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>173.362</b>	<b>20.466</b>	<b>0</b>	<b>1.583</b>	<b>22.049</b>	<b>13%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
PASSIVITA'	31 dic. 2016	di cui parti correlate				
		Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di
<b>PATRIMONIO NETTO</b>						
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.596)	0	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) iscritti a patrimonio netto	(58)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	90.545	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	1.927	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>132.413</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>						
0						
Fondi rischi ed oneri	277	176	0	0	176	64%
Fondo trattamento di fine rapporto	526	0	0	28	28	5%
Passività per imposte differite	8.087	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	2.540	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>11.430</b>	<b>176</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>204</b>	<b>2%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	7.636	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	1.827	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	17.440	17.440	0	8	17.448	100%
Debiti tributari	3.869	0	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	3.552	0	0	1.326	1.326	37%
<b>Totale</b>	<b>34.324</b>	<b>17.440</b>	<b>0</b>	<b>1.334</b>	<b>18.774</b>	<b>55%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>178.167</b>	<b>17.616</b>	<b>0</b>	<b>1.362</b>	<b>18.978</b>	<b>11%</b>

Valori espressi in migliaia di euro						
RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic.2017	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic.2016	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(1.967)	2.214	-113%	(1.690)	1.071	-63%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	962	982	102%	(68)	(60)	88%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	1.009	1.011	100%	(195)	(175)	90%

### 39. 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 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Amministratori (*)	824	824
Sindaci	50	50
<b>TOTALE COMPENSI</b>	<b>874</b>	<b>874</b>

(\*) Comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigente con responsabilità strategiche e compensi per altri incarichi svolti nella società.

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 Bastogi e che non ha ruoli di amministrazione all'interno della Società, ammontano a 100 migliaia di euro.

### 40. Eventi successivi

Nulla da segnalare.

### 41. Transazioni da operazioni atipiche o inusuali

Nell'esercizio 2017 e nell'esercizio precedente non si sono verificate operazioni atipiche e/o inusuali nel consueto svolgimento dell'attività.

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Andrea Raschi

## Bastogi

### 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 i 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</b>			
PricewaterhouseCoopers SpA	Capogruppo - Bastogi S.p.A.	[1]	91
PricewaterhouseCoopers SpA	Società controllate	[1]	345
<b>Totale</b>			<b>436</b>

[1] Include la sottoscrizione modelli Unico e 770.

## Attestazione del Bilancio d'esercizio ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98

1. I sottoscritti Andrea Raschi, Amministratore Delegato, e Fabio Crosta, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Bastogi 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, 13 aprile 2018

Andrea Raschi  
(Amministratore Delegato)



Fabio Crosta  
(Dirigente preposto alla redazione dei  
documenti contabili societari)







***Bastogi 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**

## **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*

Agli azionisti della Bastogi SpA

---

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

---

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Bastogi 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 Wuhrer 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 il Gruppo Bastogi è esposto” della relazione sulla gestione e nota 25 “Posizione finanziaria netta”, nota 32 “Debiti commerciali”, nota 33 “Debiti verso società correlate”, nota 34 “Debiti tributari” e nota 37 “Granzie prestate, ricevute ed altri impegni” delle Note Esplicative.*

Bastogi SpA (“Società”) si è trovata negli anni in una situazione di tensione finanziaria, anche in conseguenza della crisi del settore immobiliare dei passati esercizi, principale settore in cui le società controllate operano.

La Società ha rilasciato garanzie a fronte di impegni delle principali società controllate, nonché è impegnata al supporto patrimoniale e finanziario di alcune di esse.

La Società ha richiesto al sistema bancario la ridefinizione a medio-lungo termine dei debiti finanziari a breve termine pari a Euro 7,5 milioni in linea capitale. Sono in corso interlocuzioni con il sistema bancario.

Con riferimento alla controllata Sintesi SpA, è stata richiesta al sistema bancario una ridefinizione a medio-lungo termine dei debiti finanziari a breve pari a Euro 56 milioni. Sono in corso interlocuzioni con il sistema bancario, anche alla luce dell’esito di un rilevante contenzioso legale attivo (“contenzioso Bollate”) a fronte del quale, nel settembre del 2016, la Corte di Appello si è pronunciata indicando il valore della somma dovuta a Sintesi SpA pari a Euro 44,3 milioni (Euro 7,4 milioni già incassati in precedenti esercizi), di cui Euro 30,9 milioni passati in giudicato, in quanto non oggetto del ricorso presentato nel mese di febbraio 2017 da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e del Ministero di Giustizia.

Per quanto attiene il Gruppo Brioschi, nel 2017, a seguito del differimento della cessione del complesso immobiliare di Via Darwin (il cui

---

## 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 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 la documentazione inerente il procedimento di Bollate e i documenti relativi alle cessioni immobiliari previste, in particolare la cessione 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, 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.

---

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 22 milioni, di cui Euro 14 milioni verso società controllate. Le garanzie rilasciate a favore di società controllate ammontano a Euro 90,1 milioni; i debiti commerciali e tributari verso società correlate ammontano a Euro 6 milioni.

Al 31 dicembre 2017 la Società presenta posizioni scadute di natura finanziaria pari a Euro 2,5 milioni (in linea capitale) e di natura commerciale e tributaria pari a Euro 2 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 di bilancio, sono monitorate dagli amministratori.

Nel mese di maggio 2017, la società controllata Sintesi SpA ha avviato il procedimento esecutivo al fine ottenere il pagamento del credito riconosciutole in relazione al contezioso Bollate; tale procedimento non ha ancora avuto definitiva conclusione.

Nel mese di dicembre 2017, Sintesi SpA ha inoltre avviato giudizio di ottemperanza per ottenere l'esecuzione della sentenza.

In data 20 marzo 2018, la cessione del complesso

---

---

immobiliare di Via Darwin da parte delle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e Camabo Srl, realizzata a fronte di un corrispettivo pari a Euro 102 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 delle partecipazioni**

*Paragrafo "Perdita di valore delle attività", nota 15 "Partecipazioni" delle Note Esplicative.*

La Società detiene il controllo di partecipazioni in società attive nel settore immobiliare (principale settore di attività), nel settore dell'intrattenimento, nel settore arte e cultura ed in altre attività minori. Il difficile contesto economico che ha caratterizzato l'economia negli anni passati, ed in particolare nel settore immobiliare, ha contribuito ad influenzare negativamente l'andamento di alcune di esse.

Le partecipazioni detenute in società controllate al 31 dicembre 2017 ammontano ad Euro 158 milioni, pari al 91 per cento del totale attivo.

Le valutazioni di *impairment* sono sviluppate in prevalenza 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 da perizie immobiliari.

La Società procede, almeno annualmente, alla stima del valore recuperabile sulla base del valore equo dei beni immobiliari, tenuto conto anche delle perizie valutative predisposte da esperti terzi e delle prevedibili evoluzioni delle attività; il processo di stima del valore recuperabile è oggetto di specifica valutazione ed approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione.

La determinazione del valore recuperabile delle partecipazioni 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.

Relativamente al procedimento di valutazione delle partecipazioni, abbiamo primariamente esaminato e valutato le procedure interne della Società alla base del processo in oggetto. Abbiamo in tal senso effettuato colloqui di approfondimento critico con il personale della Società coinvolto nel processo di valutazione ed analizzato la documentazione predisposta.

Con specifico riferimento alle valutazioni immobiliari, 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) e 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 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 Bastogi SpA ci ha conferito in data 27 giugno 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

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 Bastogi SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Bastogi 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 Bastogi 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 Bastogi 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, 27 aprile 2018

PricewaterhouseCoopers SpA



Giovanni Andrea Toselli  
(Revisore legale)



**BASTOGI S.P.A.**  
*Sede legale in Milano, Via G.B. Piranesi 10*  
*C.S. € 49.116.015 i.v.*

**“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 DEL C. C.”**

All’Assemblea degli Azionisti della società Bastogi S.p.a.

Il Collegio Sindacale, nella sua attuale composizione, è stato nominato, per il triennio 2015 - 2017 dall’Assemblea degli Azionisti del 15 giugno 2015. Pertanto, con l’approvazione del bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2017, giunge a compimento il nostro mandato.

Nel corso dell’esercizio chiuso il 31 dicembre 2017 e fino alla data odierna, abbiamo svolto l’attività di vigilanza prevista dall’art. 149 del D. Lgs. 58/1998 secondo i principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e le raccomandazioni impartite da Consob.

In particolare, anche in osservanza delle indicazioni fornite dalla Consob con comunicazione del 6 aprile 2001 e successive integrazioni, riferiamo quanto segue.

- Abbiamo vigilato sull’osservanza della legge e dell’atto costitutivo.
- Abbiamo ottenuto dagli Amministratori, con periodicità trimestrale, informazioni sull’attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società e dalle sue controllate e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in conflitto d’interesse o in contrasto con le delibere assunte dall’assemblea o tali da compromettere l’integrità del patrimonio sociale.
- Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull’adeguatezza – tenuto conto del limitato contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale – della struttura organizzativa della società, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull’adeguatezza delle disposizioni impartite dalla società alle società controllate ai sensi dell’art. 114, comma 2, del D.Lgs. 58/1998, tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, partecipazioni ai Consigli di Amministrazione, incontri (anche ai sensi dell’articolo 19 D.Lgs. 39/2010) con la società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.a., con il Dirigente Preposto, con il Comitato Controllo e Rischi, con l’*Internal Auditor* e con l’Organismo di Vigilanza, ai fini del reciproco scambio di dati e di informazioni rilevanti e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- Abbiamo valutato e vigilato sull’adeguatezza, nel limitato contesto aziendale e tenuto conto del presidio degli organi di vertice aziendale, del sistema di controllo interno e del sistema

amministrativo – contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, l'esame dei documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla società di revisione (anche ai sensi dell'articolo 19, del D. Lgs. 39/2010), dal Dirigente Preposto, dal Comitato Controllo e Rischi, dall'*Internal Auditor* e dall'Organismo di Vigilanza e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Rammentiamo che in data 13 aprile 2016 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano di Audit per il biennio 2016 – 2017 predisposto dalla funzione preposta.

- Abbiamo vigilato sulla coerenza e adeguatezza delle procedure utilizzate per i *test di impairment* effettuati in vista dell'approvazione della Relazione finanziaria annuale 2017, constatando il rispetto delle raccomandazioni Consob anche in termini procedurali.
- Abbiamo tenuto riunioni con gli esponenti della società di revisione, ai sensi dell'articolo 150, comma 3, D.Lgs. 58/1998 (anche ai sensi dell'articolo 19, D.Lgs. 39/2010), e non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.
- Non abbiamo rilevato l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali svolte con società del gruppo o parti correlate. Al riguardo hanno trovato applicazione le procedure per operazioni con parti correlate approvate dal Consiglio di Amministrazione e conformi al Regolamento Consob n° 17221.

Abbiamo acquisito adeguate informazioni sulle operazioni infragruppo e con parti correlate.

Il Consiglio di Amministrazione, per le altre operazioni con società del gruppo o parti correlate, espone nella relazione sulla gestione informazioni relative alle operazioni poste in essere, che ne evidenziano la natura e gli effetti economici e finanziari; la Nota Integrativa evidenzia, inoltre, ulteriori informazioni al riguardo.

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.

- La società di revisione, nell'ambito dei consueti rapporti intrattenuti con il Collegio Sindacale anche nella sua qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile:
  - a) ha comunicato l'emissione, in data odierna, delle relazioni ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, senza rilievi sia sul bilancio d'esercizio della società sia sul bilancio consolidato.

Al riguardo si osserva che i testi delle relazioni di revisione sono stati rivisti 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. Le



relazioni sono state modificate nella forma e nel contenuto, sia per quanto riguarda le attestazioni, sia per quanto riguarda le informazioni.

I Revisori hanno identificato quali aspetti chiave della revisione contabile i seguenti:

- continuità aziendale;
- valutazione del patrimonio immobiliare;
- contenzioso con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e Ministero della Giustizia relativo all'esproprio dell'area ove sorge il carcere di Bollate;
- valutazione delle partecipazioni (solo bilancio separato).

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.

b) ha consegnato, in data odierna, la relazione ai sensi dell'articolo 11 del Regolamento UE 537/2014, ove sono descritti:

- contenuto della relazione di revisione e aspetti chiave della stessa;
- l'approccio di revisione;
- gli esiti dell'attività di revisione;
- il team di revisione e indipendenza.

Dalla suddetta relazione non emergono carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria meritevoli di essere portati all'attenzione dei responsabili dell'attività di *governance*.

- Nella relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione per l'assemblea è esplicitata la situazione della *Corporate Governance* e l'adesione al Codice di Autodisciplina delle emittenti quotate. L'adesione al Codice di Autodisciplina è commisurata alla dimensione della società.
- Abbiamo vigilato, in considerazione della nostra qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 39/2010 sul processo di informativa finanziaria.
- Dai colloqui intercorsi con i Sindaci delle principali controllate non sono emersi aspetti da segnalare.
- Abbiamo verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri membri.
- Abbiamo verificato la permanenza del requisito di indipendenza in capo al Collegio stesso.



- Alla società incaricata della revisione contabile, nel corso dell'esercizio, non sono stati conferiti ulteriori incarichi. Non risultano conferiti incarichi a soggetti legati da rapporti continuativi alla società incaricata della revisione contabile.
- Il Collegio, tenuto conto della conferma annuale di indipendenza rilasciata dalla società incaricata della revisione legale allegata, ai sensi dell'articolo 17 del D.Lgs. 39/2010, alla Relazione di cui all'art. 11 del Regolamento UE n° 537/2014 e considerata la relazione di trasparenza prodotta dalla stessa ai sensi dell'articolo 18 D.Lgs. 39/2010, ritiene che non esistano aspetti critici in materia di indipendenza.
- Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio pareri previsti dalla legge.
- Il Collegio non ha ricevuto denunce ex art. 2408 del Codice Civile o esposti di altra natura.

L'attività di vigilanza sopra descritta è stata svolta in numero di sei riunioni collegiali, (effettuando anche interventi individuali) e assistendo alle riunioni del Consiglio di Amministrazione a norma dell'articolo 149 comma 2 del D.Lgs. 58/1998, che sono state tenute in numero di cinque.

Ottenendo, nel rispetto di quanto previsto dall' art. 2381 comma 5 del Codice Civile 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 o 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 ha anche partecipato all'Assemblea dei Soci tenutasi nel corso dell'esercizio.

Il Collegio Sindacale ha inoltre effettuato periodici scambi di informazioni partecipando alle riunioni dei Comitati istituiti ai sensi del TUF e specificamente ha partecipato alle otto riunioni del Comitato Controllo e Rischi.

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta e sulla base delle informazioni ottenute dalla società di revisione, non sono state rilevate omissioni e/o fatti censurabili e/o irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

Il Vostro Collegio Sindacale, preso atto che:

- l'Amministratore Delegato e il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari hanno rilasciato l'attestazione ai sensi dell'art. 154-bis del D.Lgs. 58/1998;
- la società di revisione ha emesso in data odierna le relazioni ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2017, 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 a tale data;  
non ha osservazioni o proposte da formulare e, attesi i profili di propria competenza, non rileva motivi ostativi circa l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, ivi compresa la proposta di riportare a nuovo la perdita dell'esercizio pari a € 7.332.073.

Milano, 27 aprile 2018

Il Collegio Sindacale

Dottore Ambrogio Brambilla



Dottore Walter Cecconi



Ragioniere Gigliola Adele Villa





## **BASTOGI S.p.A.**

### **Avviso di convocazione di assemblea ordinaria**

I legittimati all'intervento e all'esercizio del diritto di voto di Bastogi S.p.A. sono convocati in assemblea ordinaria per il giorno 24 maggio 2018 alle ore 10.30, in prima convocazione, presso la sede sociale in Milano, via G.B. Piranesi n. 10 ed occorrendo, in seconda convocazione, per il giorno 25 maggio 2018, stessi luogo e 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.
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 Bastogi S.p.A. è pari a euro 49.116.015,00 diviso in n. 123.612.844 azioni ordinarie. Le azioni sono nominative ed ogni azione dà diritto ad un voto. Bastogi S.p.A. detiene n. 13.339.580 azioni proprie.

Integrazione dell'ordine del giorno dell'assemblea. Gli azionisti che, anche congiuntamente, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere, nei termini previsti dall'art. 126 bis del TUF, l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti. Tale richiesta dovrà essere presentata mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Bastogi S.p.A. (Direzione Affari Societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata [bastogi@mail-pec.eu](mailto:bastogi@mail-pec.eu). Gli azionisti che richiedono l'integrazione dell'ordine del giorno dovranno far pervenire al consiglio di amministrazione di Bastogi S.p.A. una relazione sulle materie di cui essi chiedono la trattazione nei termini sopra indicati. Dell'eventuale integrazione delle materie da trattare in assemblea sarà data notizia nella stessa modalità di pubblicazione del presente avviso di convocazione, secondo quanto previsto dall'art. 126 bis, comma 2, del TUF.

**BASTOGI SPA**  
dal 1862

Sede legale:

Via G. B. Piranesi, 10 - 20137 Milano

Sede operativa:

Piazza della Conciliazione, 1 - 20123 Milano

Tel. +39 02 739831 / Fax +39 02 73983298

[www.bastogi.com](http://www.bastogi.com) / [info@bastogi.com](mailto:info@bastogi.com)

CAP. SOC. € 49.116.015,00 i.v.

R.E.A. MILANO 153093

C.F. e R.I. MI 00410870588

P. I.V.A. 06563660155

Diritto di porre domande prima dell'assemblea. Gli azionisti 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 Bastogi S.p.A. (Direzione Affari Societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata [bastogi@mail-pec.eu](mailto:bastogi@mail-pec.eu). Le domande devono pervenire a Bastogi 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 Bastogi S.p.A. [www.bastogi.com](http://www.bastogi.com) 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 15 maggio 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 15 maggio 2018 non avranno il diritto di partecipare e di votare in assemblea. La comunicazione dell'intermediario dovrà pervenire a Bastogi 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 Bastogi S.p.A. [www.bastogi.com](http://www.bastogi.com) 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 Bastogi S.p.A. mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Bastogi S.p.A. (Direzione Affari Societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata [bastogi@mail-pec.eu](mailto:bastogi@mail-pec.eu).

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 Bastogi S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata [bastogi@mail-pec.eu](mailto:bastogi@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.

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 Bastogi S.p.A. e presso Borsa italiana S.p.A. e sarà pubblicata sul sito *internet* di Bastogi S.p.A. [www.bastogi.com](http://www.bastogi.com) nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2018*". Gli azionisti hanno facoltà di ottenere, a proprie spese, copia della documentazione depositata.

Il presente avviso di convocazione viene pubblicato sul sito *internet* di Bastogi S.p.A. ([www.bastogi.com](http://www.bastogi.com)), presso Borsa Italiana ([www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it)), il meccanismo di stoccaggio centralizzato "eMarket Storage" ([www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)) nonché, per estratto, sul quotidiano "Italia Oggi".