



BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE

## **111° Esercizio**

**Relazione finanziaria semestrale  
al 30 giugno 2018**

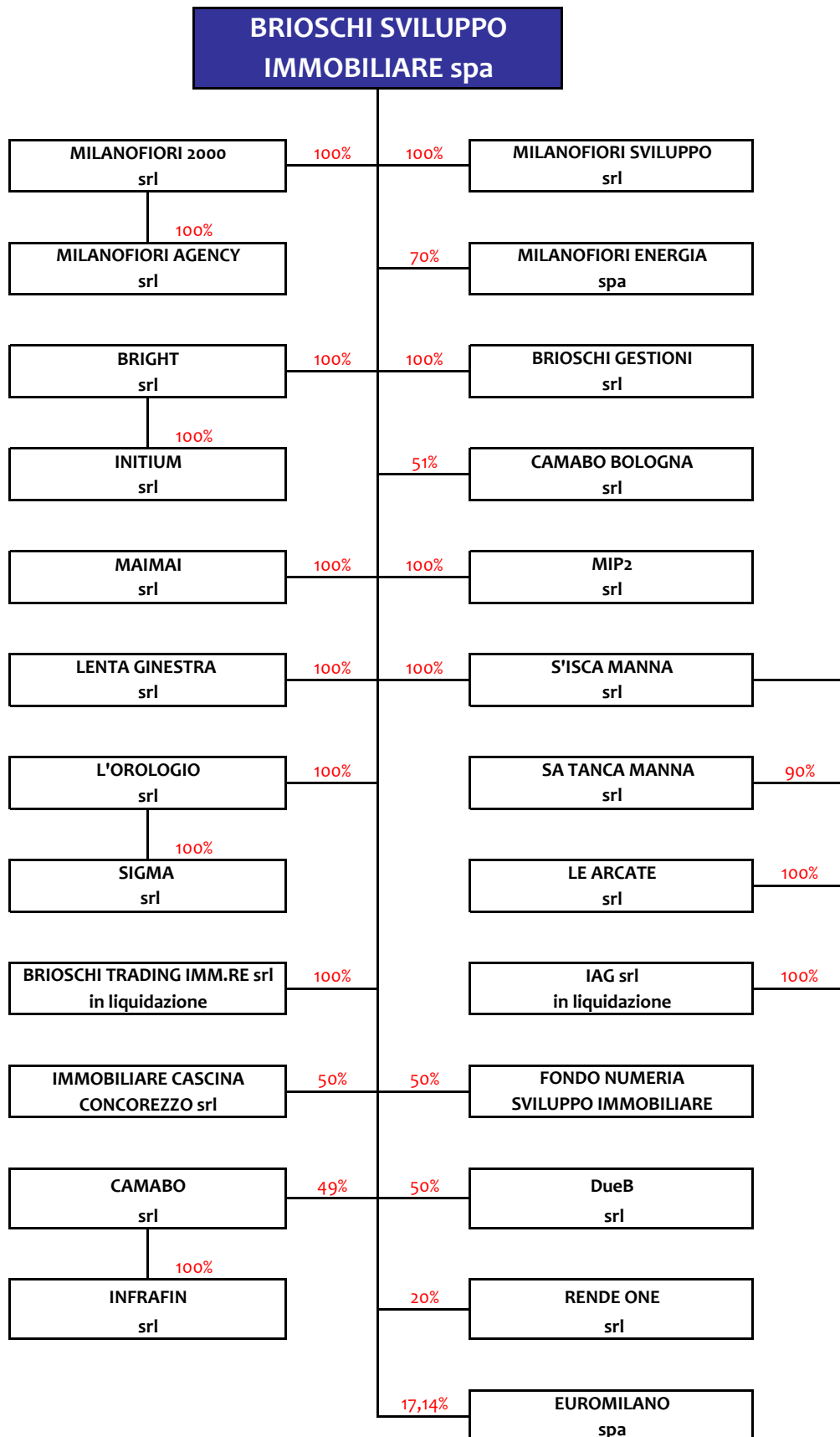
**(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 26 settembre 2018)**

## Indice

<b>Struttura del Gruppo</b>	pag.	3
<b>Organi di amministrazione e controllo</b>	pag.	4
<b>Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo Brioschi</b>	pag.	5
Dati sintetici consolidati	pag.	7
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto	pag.	9
Fatti di rilievo del periodo	pag.	10
Eventi successivi al 30 giugno 2018	pag.	12
Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	12
Rapporti infragruppo e con parti correlate	pag.	13
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag.	14
Altre informazioni	pag.	16
<b>Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2018</b>		
Conto economico consolidato	pag.	17
Conto economico complessivo consolidato	pag.	18
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag.	19
Rendiconto finanziario consolidato	pag.	21
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag.	22
Note esplicative	pag.	24
Allegato 1 – Patrimonio Immobiliare	pag.	68
Le imprese del Gruppo Brioschi al 30 giugno 2018	pag.	69
Attestazione ai sensi dell'art. 154 bis del D. Lgs. 58/98	pag.	70
Relazione della Società di Revisione	pag.	71



## STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 GIUGNO 2018



## ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Luigi Pezzoli
Amministratore Delegato	Matteo Cabassi
Consiglieri	Daniele Conti Marco Abramo Lanza Elisabet Nyquist Mariateresa Salerno Silvia Vacca

### COLLEGIO SINDACALE

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

### SOCIETA' DI REVISIONE

PricewaterhouseCoopers spa

#### **Disclaimer**

La presente Relazione finanziaria semestrale, e in particolare le Sezioni intitolate "Evoluzione prevedibile della gestione" e "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto", contengono 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 ed incertezza. Si riferiscono ad eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro. I risultati effettivi potrebbero differire da quelli contenuti in dette dichiarazioni a causa di una molteplicità di fattori, quali la volatilità dei mercati del capitale e finanziari, variazioni nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, mutamenti della normativa e del contesto istituzionale e molti altri fattori, la maggioranza dei quali è al di fuori del controllo del Gruppo.

## **PREMESSA**

La presente Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2018 (nel seguito “Relazione semestrale”) è stata redatta in osservanza dell’art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e successive modifiche, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla Consob, e pertanto non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e deve essere letta congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2017.

La presente Relazione semestrale include il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2018, predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l’informativa finanziaria infrannuale. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2018 è stato redatto in forma “abbreviata” e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (di seguito anche “Gruppo Brioschi”) per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, predisposto in conformità con gli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo “Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall’1 gennaio 2018”.

## **RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BRIOSCHI**

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

### *Principali progetti di sviluppo immobiliare*

Brioschi Sviluppo Immobiliare, tramite le 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 avanzata di realizzazione il progetto di Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 mq di superficie lorda di pavimento (“slp”) con destinazione terziaria, commerciale, ricettiva e residenziale. Il comparto, servito dalla metropolitana di Milano (linea 2) comprende, tra l’altro, uffici, residenze, esercizi commerciali di medie e grandi superfici di vendita, un cinema multisala, un hotel, un asilo e un centro fitness.

Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 161.600 mq circa di slp e sono in corso di verifica i presupposti per procedere al completamento dello sviluppo residuo del comparto per oltre 56.000 mq di slp.

Stanno inoltre proseguendo le attività di ricomercializzazione delle grandi superfici commerciali di vendita, unitamente a una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici delle stesse.

Nel corso del primo semestre dell’anno è infine proseguita la vendita della residenza libera (“R1”) per cui, alla data della presente relazione, sono stati oggetto di commercializzazione circa 14.000 mq di slp rispetto ai totali 15.080 mq di slp realizzati.

Sempre a sud di Milano, in zona Navigli, la Società ha realizzato un intervento di recupero del complesso storico di via Darwin (ex Istituto Sieroterapico Milanese) che prevedeva la ristrutturazione degli edifici storici e la costruzione di 3 nuove strutture su progetto dello studio Dante O. Benini & Partners Architects. Nel corso del mese di marzo 2018 l'intero complesso immobiliare è stato oggetto di cessione a un primario investitore internazionale.

Nel Comune di Rozzano, su un'area complessiva di circa 1.100.000 mq di proprietà della partecipata Infracin, Brioschi Sviluppo Immobiliare 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.

Brioschi Sviluppo Immobiliare è inoltre proprietaria di una vasta area situata a Santa Cesarea Terme, in provincia di Lecce e, tramite la controllata Lenta Ginestra, di aree nel Comune di Monza.

#### Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2018

Il primo semestre dell'esercizio è stato caratterizzato dalla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano i cui effetti economici, positivi per 36,9 milioni di euro al lordo dei relativi effetti fiscali, sono riflessi nel margine operativo netto al 30 giugno 2018 che ammonta a 36,1 milioni di euro (rispetto ad un sostanziale pareggio operativo registrato al 30 giugno 2017). I proventi della cessione, pari a circa complessivi 97 milioni di euro, hanno inoltre permesso di migliorare sensibilmente la posizione finanziaria netta di Gruppo, nonché di ridurre l'esposizione nei confronti del sistema creditizio per circa 49 milioni di euro.

La riduzione dell'indebitamento bancario ha contribuito a migliorare il risultato della gestione finanziaria che evidenzia al 30 giugno 2018 un passivo di 3,2 milioni di euro rispetto a 4,1 milioni di euro al 30 giugno 2017.

La valutazione degli strumenti derivati di copertura ha inoltre permesso di contabilizzare direttamente nel patrimonio netto utili per circa 0,5 milioni di euro, rispetto a 1,4 milioni di euro al 30 giugno 2017.

Il risultato complessivo di pertinenza del Gruppo, al netto di imposte per 9,1 milioni di euro, è dunque positivo di 23,6 milioni di euro rispetto ad una perdita di 3,5 milioni di euro al 30 giugno 2017.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto di Gruppo al 30 giugno 2018 ammonta a 113,6 milioni di euro rispetto a 90,1 milioni di euro al 31 dicembre 2017. Il miglioramento è principalmente attribuibile al risultato di periodo.

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2018 è pari a 125,4 milioni di euro rispetto a 200,7 milioni di euro al 31 dicembre 2017. Il miglioramento è principalmente attribuibile al flusso di cassa netto delle attività di investimento (pari a 83,4 milioni di euro), positivamente influenzato dalla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano per circa 86 milioni di euro (al netto dell'acconto di 10 milioni di euro incassato nel dicembre 2017 in sede di preliminare) che ha consentito, tra gli altri, i pagamenti di posizioni scadute di natura commerciale e tributaria per oltre 4 milioni di euro e di oneri finanziari per circa 5,5 milioni di euro.

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

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

## Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2018	30 giu. 2017
Ricavi da cessioni immobili merce	1.031	9.169
Ricavi da affitti	5.752	7.017
Ricavi per servizi e altri ricavi	37.995	1.050
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>44.778</b>	<b>17.236</b>
Costo degli immobili venduti	(843)	(8.245)
Costi per servizi	(3.044)	(2.619)
Costi del personale	(1.316)	(1.498)
Altri costi operativi	(1.116)	(1.585)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>38.459</b>	<b>3.289</b>
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(2.390)	(3.266)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>36.069</b>	<b>23</b>
Risultato da partecipazioni	(682)	(1.079)
Risultato della gestione finanziaria	(3.243)	(4.147)
Proventi/oneri "non ricorrenti"	0	535
Imposte	(9.064)	(193)
<b>Utile / (Perdita) del periodo</b>	<b>23.080</b>	<b>(4.861)</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	538	1.421
<b>Utile / (Perdita) complessiva del periodo</b>	<b>23.618</b>	<b>(3.440)</b>
di cui di pertinenza del Gruppo	23.594	(3.463)

\* Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2018	31 dic 2017
Immobili, impianti e macchinari	5.737	5.974
Investimenti immobiliari	130.436	132.446
Partecipazioni	42.742	41.877
Rimanenze	75.114	76.021
Altre attività correnti e non correnti	30.077	32.270
(Altre passività correnti e non correnti)	(43.485)	(53.654)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	0	57.442
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>240.621</b>	<b>292.376</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>113.625</b>	<b>90.070</b>
Capitale e riserve di terzi	1.577	1.557
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>115.202</b>	<b>91.627</b>
(Disponibilità liquide)	(33.302)	(11.291)
Crediti finanziari correnti	(1.600)	0
Debiti verso banche	9.992	53.801
Debiti da leasing finanziari	3.145	3.300
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>(21.765)</b>	<b>45.810</b>
Debiti verso banche	97.473	103.377
Debiti da leasing finanziari	39.503	40.659
Altre passività finanziarie	10.208	10.903
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>147.184</b>	<b>154.939</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>125.419</b>	<b>200.749</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>240.621</b>	<b>292.376</b>

Per completezza di informativa si riporta nel seguito il dettaglio della posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa, confrontata con la stessa al 31 dicembre 2017:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2018	31 dic 2017
(Disponibilità liquide)	(31.328)	(10.783)
Crediti finanziari correnti	(1.600)	0
Debiti verso banche	5.718	50.481
Debiti da leasing finanziari	35	46
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>(27.175)</b>	<b>39.744</b>
Debiti verso banche	49.841	53.218
Debiti da leasing finanziari	38	69
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>49.879</b>	<b>53.287</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>22.704</b>	<b>93.031</b>



## **Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto**

Si riporta nel seguito un aggiornamento riguardante il rischio finanziario di liquidità, da leggere congiuntamente con quanto riportato nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2017.

Nel mese di marzo 2018 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha perfezionato la cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano il cui incasso (96 milioni di euro, di cui 10 milioni di euro derivanti dallo svincolo dell'acconto corrisposto nel mese di dicembre 2017) ha permesso di rimborsare integralmente i debiti ipotecari a valere sul complesso immobiliare (capitale e interessi per 44,1 milioni di euro) oltre che le rate degli altri finanziamenti in scadenza il 31 dicembre 2017 il cui pagamento era stato posticipato di concerto con il sistema bancario (4,8 milioni di euro).

Dalla riduzione del debito si avrà un contenimento degli oneri finanziari futuri mentre le disponibilità residue permetteranno di fare fronte agli impegni finanziari di medio periodo.

Inoltre, 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 del presente documento non si evidenzia dunque alcuna posizione di natura finanziaria scaduta e/o in attesa di definizione in capo al Gruppo. Per completezza di informativa si ricorda che alcune previsioni della Convenzione continueranno ad essere efficaci, tra queste la verifica, da effettuarsi al 31 dicembre 2018, circa l'eventuale obbligo di rimborso anticipato dei finanziamenti in caso di superamento di determinati livelli di liquidità disponibile (cosiddetto "excess cash").

Da un punto di vista operativo stanno proseguendo, seppur con rallentamenti rispetto alle previsioni, le attività di ricomercializzazione del Retail Park di Milanofiori Nord. Sempre a Milanofiori Nord, è in corso di verifica l'esistenza dei presupposti per procedere al completamento dello sviluppo residuo del comparto.

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

Proseguono infine le attività volte alla normalizzazione dello scaduto di natura non finanziaria che ammonta a 3,1 milioni di euro al 30 giugno 2018 rispetto a 8,3 milioni di euro al 31 dicembre 2017. Le attuali disponibilità di cassa stanno infatti consentendo una importante accelerazione del processo di definizione delle posizioni pregresse di natura commerciale e tributaria.

Pertanto, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, di quelli attesi per il proseguo dell'anno e per gli esercizi successivi nonché delle attuali disponibilità liquide, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per il presente bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Per ulteriori informazioni si veda anche la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2017.

## Fatti di rilievo del periodo

### Brioschi Sviluppo Immobiliare

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

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

La scadenza legale dei titoli Initium non comporta alcun effetto economico e patrimoniale nel bilancio consolidato e separato di Brioschi Sviluppo Immobiliare.

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

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

Il 20 marzo 2018 la Capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa 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 perfezionato la cessione ad 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) del Complesso immobiliare di via Darwin a Milano, 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.

Il corrispettivo contrattuale, pari a complessivi 102 milioni di euro, si riferisce per circa 98,8 milioni di euro agli immobili ceduti da Brioschi e per circa 3,2 milioni di euro all'unico immobile ceduto da Camabo. Il corrispettivo di Brioschi include componenti variabili, che verranno consuntivate successivamente al rogito, per complessivi 2,3 milioni di euro. Gli effetti economici complessivi per il Gruppo Brioschi sono pari a 37,6 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali, di cui 36,9 milioni di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare e la parte residua alla quota di interessenza nella collegata Camabo.

Da un punto di vista finanziario i proventi derivanti dalla cessione hanno permesso il rimborso sia dei debiti ipotecari a valere sul complesso immobiliare (capitale e interessi per 44,1 milioni di euro al 31 dicembre 2017) che quello delle rate della Convenzione bancaria di Brioschi e alcune controllate in scadenza al 31 dicembre 2017 il cui pagamento era stato posticipato di concerto con il sistema bancario (4,8 milioni di euro).

Brioschi Sviluppo Immobiliare 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 Sviluppo Immobiliare) per l'immobile di proprietà di Camabo.

### Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017

Il 27 aprile 2018 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017, deliberando di riportare a nuovo la perdita di esercizio di 5.189.394 euro.

### Rinnovo nomine organi societari

Con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017 si è concluso il mandato del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

L'Assemblea degli Azionisti, riunitasi in prima convocazione il 27 aprile 2018, ha quindi provveduto a nominare il nuovo Consiglio di Amministrazione fino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020. I consiglieri nominati dalla lista presentata dal socio di maggioranza Bastogi spa sono: Luigi Arcangelo Pezzoli (Presidente), Matteo Cabassi (nominato successivamente Amministratore Delegato dal Consiglio di Amministrazione), Daniele Conti, Elisabet Nyquist, Mariateresa Salerno e Silvia Vacca. Dalla lista di minoranza presentata dal socio Viris S.p.A. è stato nominato il consigliere Marco Abramo Lanza. I signori Daniele Conti, Elisabet Nyquist, Mariateresa Salerno, Silvia Vacca e Marco Abramo Lanza si sono qualificati indipendenti ai sensi del Testo Unico della Finanza e del Codice di Autodisciplina delle società quotate.

L'Assemblea ha inoltre nominato il nuovo collegio sindacale, che rimarrà in carica per il triennio 2018-2020. Dall'unica lista presentata dal socio di maggioranza Bastogi Spa sono stati tratti tutti i sindaci: Ambrogio Brambilla, nominato presidente del collegio sindacale, Roberto Castoldi e Gigliola Adele Villa. I due sindaci supplenti eletti sono Walter Cecconi e Alberto Rimoldi.

## **Lenta Ginestra**

### Scadenza dei termini per il riconoscimento dell'integrazione prezzo per l'acquisto di Istedin

Nel mese di giugno 2018 sono definitivamente scaduti i termini decennali per il riconoscimento alla parte venditrice (Finsec) dell'integrazione prezzo in relazione all'acquisto di Istedin, società proprietaria dell'area c.d. "Cascinazza" a Monza e fusa per incorporazione in Lenta Ginestra nel 2010. La menzionata integrazione prezzo si sarebbe attivata solo nel caso di approvazione entro il mese di giugno 2018 di una variante al PGT con volumetrie definite contrattualmente, determinate in ragione di differenti scenari dipendenti da volumetrie e relative destinazioni d'uso, per un importo pari a 52 milioni di euro, ovvero variabile in funzione dei suddetti parametri. Pertanto, al 30 giugno 2018 il Gruppo non ha più alcun impegno, anche puramente potenziale, in relazione alla menzionata fattispecie.

## **Eventi successivi al 30 giugno 2018**

Non si segnalano eventi successivi al 30 giugno 2018.

## **Evoluzione prevedibile della gestione**

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

## **Rapporti infragruppo e con parti correlate**

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

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

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

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 48 del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Successivamente le Parti hanno sottoscritto un accordo transattivo che ha previsto il pagamento rateale da parte di Lenta Ginestra dell'importo di euro 100.000 a saldo e stralcio di qualsiasi pretesa del Fallimento Axioma. Nel mese di settembre 2018 le parti hanno dunque depositato presso la Corte di Cassazione l'atto di rinuncia congiunta al giudizio pendente.

### **L'Orologio / Immobile di via Watteau a Milano**

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

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

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

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

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

L'Orologio ha attivato un procedimento di esecuzione forzata per ottenere lo sgombero dell'immobile. Sono stati già effettuati numerosi accessi da parte dell'Ufficiale Giudiziario, tutti con esito negativo, e ciò in considerazione del ripetuto mancato intervento della forza pubblica, sempre regolarmente avvisata, e dal novembre 2011 autorizzata dal prefetto di Milano. Il prossimo accesso dell'Ufficiale Giudiziario è previsto per il giorno 30 ottobre 2018.

## **Altre informazioni**

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

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

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Matteo Cabassi



## GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

### Conto economico consolidato (\*)

CONTO ECONOMICO	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		30 giu. 2018	30 giu. 2017
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	7.814	17.018
Altri ricavi e proventi	3	36.964	753
- di cui non ricorrenti		0	535
Variazione delle rimanenze	4	(907)	(7.911)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	5	(266)	(226)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	6	(56)	(347)
Altri costi per servizi	7	(3.044)	(2.599)
Costi per godimento beni di terzi	8	(189)	(309)
Costi per il personale	9	(1.316)	(1.498)
Ammortamenti e svalutazioni	10	(2.270)	(3.096)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	11	0	(177)
Altri costi operativi	12	(661)	(1.050)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>36.069</b>	<b>558</b>
Risultato da partecipazioni	13	(682)	(1.079)
Proventi (oneri) finanziari netti	14	(3.243)	(4.147)
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>32.144</b>	<b>(4.668)</b>
Imposte del periodo	15	(9.064)	(193)
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>		<b>23.080</b>	<b>(4.861)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>		<b>23.080</b>	<b>(4.861)</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>			
<b>Gruppo</b>		<b>23.056</b>	<b>(4.884)</b>
<b>Azionisti terzi</b>		<b>24</b>	<b>23</b>
<b>Utile (perdita) per azione</b>	16		
<b>Base</b>		<b>0,029</b>	<b>(0,006)</b>
<b>Diluito</b>		<b>0,029</b>	<b>(0,006)</b>

(\*) Ai sensi della Delibera CONSOB n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto economico consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare sono evidenziati nell'apposito schema di Conto economico consolidato riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 48.

## Conto economico complessivo consolidato

DESCRIZIONE	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		30 giu. 2018	30 giu. 2017
<b>Utile / (perdita) del periodo</b>		<b>23.080</b>	<b>(4.861)</b>
<b>Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:</b>			
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio		516	1.373
Effetto fiscale relativo		0	0
<b>Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico</b>	<b>33</b>	<b>516</b>	<b>1.373</b>
<b>Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:</b>			
Utili / (perdite) attuariali TFR		22	48
Effetto fiscale relativo		0	0
<b>Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico</b>	<b>33</b>	<b>22</b>	<b>48</b>
<b>Totale Altri utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale</b>		<b>538</b>	<b>1.421</b>
<b>Totale Utili / (perdite) complessivi</b>		<b>23.618</b>	<b>(3.440)</b>
<b>ATTRIBUIBILI A:</b>			
Gruppo		23.594	(3.463)
Azionisti terzi		24	23

## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro

<b>ATTIVITA'</b>	<b>NOTE</b>	<b>30 giu. 2018</b>	<b>31 dic. 2017</b>
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	17	5.737	5.974
Investimenti immobiliari	18	130.436	132.446
Attività immateriali	19	781	797
Partecipazioni	20-21-22	42.742	41.877
Crediti verso società correlate	23	5.877	6.385
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	24	1.225	1.106
Attività per imposte anticipate	25	3.073	6.255
<b>TOTALE</b>		<b>189.871</b>	<b>194.840</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Rimanenze	26	75.114	76.021
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	27	17	17
Crediti commerciali	28	1.134	1.966
Crediti verso società correlate	29	17.406	15.414
Altri crediti ed attività correnti	30	2.164	330
Disponibilità liquide	31	33.302	11.291
<b>TOTALE</b>		<b>129.137</b>	<b>105.039</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	32	0	58.417
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>319.008</b>	<b>358.296</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>NOTE</b>	<b>30 giu. 2018</b>	<b>31 dic. 2017</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>33</b>		
Capitale sociale		114.515	114.515
Riserve di risultato		(16.383)	(7.800)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(7.563)	(8.101)
Utile (perdita) del periodo		23.056	(8.544)
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		<b>113.625</b>	<b>90.070</b>
Capitale e riserve di terzi	34	1.577	1.557
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>115.202</b>	<b>91.627</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	35	97.473	103.377
Debiti per leasing finanziari	37	39.503	40.659
Fondo rischi ed oneri	38	3.374	2.446
Fondo trattamento fine rapporto	39	1.317	1.400
Passività per imposte differite	40	4.361	474
Altre passività non correnti	41	14.130	14.899
<b>TOTALE</b>		<b>160.158</b>	<b>163.255</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	42	9.992	53.801
Debiti per leasing finanziari	37	3.145	3.300
Debiti commerciali	43	18.987	22.148
Debiti tributari	44	3.527	4.665
Debiti verso società correlate	45	2.534	2.161
Altri debiti e passività correnti	46	5.463	16.364
<b>TOTALE</b>		<b>43.648</b>	<b>102.439</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	32	0	975
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>203.806</b>	<b>266.669</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>319.008</b>	<b>358.296</b>

## Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>	<b>Note</b>	<b>30 giu 2018</b>	<b>30 giu 2017</b>
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
Utile (perdita) del periodo		23.080	(4.861)
Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni	13	682	1.079
Oneri finanziari	14	3.995	4.474
Proventi finanziari da attività di investimento	14	(752)	(327)
Imposte sul reddito	15	9.064	193
Ammortamenti e svalutazioni	10	2.270	3.096
Svalutazione rimanenze		120	170
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	3	(36.874)	0
Decremento (incremento) delle rimanenze		787	7.741
Decremento (incremento) delle attività correnti		(893)	(596)
Incremento (decremento) delle passività correnti		(7.323)	879
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		(246)	28
<b>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>(6.090)</b>	<b>11.876</b>
Oneri finanziari corrisposti		(5.472)	(5.067)
Imposte sul reddito corrisposte		(232)	(91)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>(11.794)</b>	<b>6.718</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Proventi finanziari percepiti		0	24
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(1.506)	(383)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(83)	(375)
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori		86.013	0
Pagamento per trasferimento di passività associate agli immobili ceduti		(975)	0
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>		<b>83.449</b>	<b>(734)</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Variazioni delle passività finanziarie		(49.644)	(6.305)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>		<b>(49.644)</b>	<b>(6.305)</b>
<b>Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette</b>		<b>22.011</b>	<b>(321)</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo</b>		<b>11.291</b>	<b>3.413</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine del periodo</b>		<b>33.302</b>	<b>3.092</b>

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

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

## Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
<b>Saldo al 31 dicembre 2016</b>	<b>114.515</b>	<b>(7.800)</b>	<b>(10.439)</b>	<b>96.276</b>	<b>1.410</b>	<b>97.686</b>
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	(4.884)	1.421	(3.463)	23	(3.440)
Altre variazioni	0	0	0	0	60	60
<b>Saldo al 30 giugno 2017</b>	<b>114.515</b>	<b>(12.684)</b>	<b>(9.018)</b>	<b>92.813</b>	<b>1.493</b>	<b>94.306</b>

(\*) La voce include il risultato del periodo

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
<b>Saldo al 31 dicembre 2017</b>	<b>114.515</b>	<b>(16.344)</b>	<b>(8.101)</b>	<b>90.070</b>	<b>1.557</b>	<b>91.627</b>
Effetto adozione IFRS 9	0	(39)	0	(39)	(4)	(43)
Saldo all'1 gennaio 2018 rettificato	114.515	(16.383)	(8.101)	90.031	1.553	91.584
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	23.056	538	23.594	24	23.618
<b>Saldo al 30 giugno 2018</b>	<b>114.515</b>	<b>6.673</b>	<b>(7.563)</b>	<b>113.625</b>	<b>1.577</b>	<b>115.202</b>

(\*) La voce include il risultato del periodo

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

Valori espressi in migliaia di euro				
<b>CONTO ECONOMICO</b>	30 giu 2018	di cui parti correlate	30 giu 2017	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.814	620	17.018	565
Altri ricavi e proventi	36.964	0	753	0
- di cui non ricorrenti	0	0	535	0
Variazione delle rimanenze	(907)	0	(7.911)	0
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(266)	(263)	(226)	(222)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(56)	0	(347)	(4)
Altri costi per servizi	(3.044)	(1.072)	(2.599)	(804)
Costi per godimento beni di terzi	(189)	(119)	(309)	(252)
Costi per il personale	(1.316)	(247)	(1.498)	(234)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.270)	0	(3.096)	0
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenz	0	0	(177)	0
Altri costi operativi	(661)	0	(1.050)	(2)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>36.069</b>	<b>(1.081)</b>	<b>558</b>	<b>(953)</b>
Risultato da partecipazioni	(682)	(682)	(1.079)	(1.079)
Proventi (oneri) finanziari netti	(3.243)	605	(4.147)	184
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>32.144</b>	<b>(1.158)</b>	<b>(4.668)</b>	<b>(1.848)</b>
Imposte del periodo	(9.064)	0	(193)	0
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>23.080</b>	<b>(1.158)</b>	<b>(4.861)</b>	<b>(1.848)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>23.080</b>	<b>(1.158)</b>	<b>(4.861)</b>	<b>(1.848)</b>

## **NOTE ESPLICATIVE**

### **ATTIVITA' PRINCIPALE**

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

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

La pubblicazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2018 è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione il 26 settembre 2018.

### **PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI**

#### **Principi generali**

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2018 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale. Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma "abbreviata" e cioè sulla base di un livello minimo di informativa significativamente inferiore a quanto previsto dagli *International Financial Reporting Standards*, emanati dall'*International Accounting Standards Board* adottati dall'Unione Europea (IFRS), laddove sia stato in precedenza reso disponibile al pubblico un bilancio completo di informativa predisposto in base agli IFRS. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2018 è stato redatto in detta forma e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, predisposto in conformità agli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2018".

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, di quelli attesi per il proseguo dell'anno e per gli esercizi successivi nonchè delle attuali disponibilità liquide, il tutto meglio descritto nella Relazione intermedia sulla gestione alla sezione "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto" cui si rinvia, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per il presente bilancio consolidato semestrale abbreviato.

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



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

La data di riferimento del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato è il 30 giugno 2018.

### **Schemi di bilancio**

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

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

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, 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.

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

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

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

### **Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2018**

In relazione ai principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2018, si segnalano le seguenti modifiche:

*IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti* - Il Regolamento UE n. 2016/1905 ha completato il processo di omologazione del principio contabile internazionale IFRS 15, obbligatoriamente applicabile ai bilanci degli esercizi che hanno inizio dall'1 gennaio 2018.

Il principio detta le regole per la misurazione e per la rilevazione contabile dei ricavi dai contratti di cessione di beni e servizi sostituendo quelle definite dai principi ed interpretazioni preesistenti (IAS 18 "Revenues," IAS 11 "Construction Contracts", IFRIC 13 "Customers Loyalty Programmes", IFRIC 15 "Agreements for the Construction of Real Estate", IFRIC 18 "Transfers of Assets from Customers" e SIC 31 "Revenue Barter Transactions Involving Advertising Services"). Il principio introduce un modello in cinque fasi per la rilevazione dei ricavi per un importo che riflette il corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi al cliente. L'ambito di applicazione del nuovo principio è costituito dai tutti i ricavi derivanti da contratti con i clienti ad eccezione di quelli regolamentati da altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari.

I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il nuovo modello sono:

- l'identificazione del contratto con il cliente;
- l'identificazione delle obbligazioni contrattuali;
- la determinazione del prezzo;
- l'allocazione del prezzo alle obbligazioni contrattuali;
- i criteri di iscrizione del ricavo quando l'entità soddisfa ciascuna obbligazione contrattuale.

Così come consentito dall'IFRS 15, il Gruppo Brioschi ha deciso di non riformulare i periodi comparativi nell'esercizio di prima applicazione del nuovo principio (c.d. "approccio retrospettivo modificato").

L'adozione del nuovo principio non ha avuto impatti sul patrimonio netto consolidato al 1° gennaio 2018, anche in ragione delle considerazioni sviluppate nel seguito.

I ricavi del Gruppo per cessioni di beni e servizi sono infatti principalmente riconducibili alle seguenti tipologie:

- Locazione del portafoglio immobiliare;
- Cessione di immobili;
- Prestazioni di servizi.

Locazione del portafoglio immobiliare - La misurazione e la rilevazione contabile dei ricavi da locazione, esulano dall'ambito di applicazione dell'IFRS 15 e sono, invece, regolate dallo IAS 17 "Leasing", che verrà sostituito dal 1 gennaio 2019 dall'IFRS 16 "Leases". I contratti di locazione stipulati dal Gruppo, inoltre, non prevedono, in linea generale, l'erogazione ai conduttori di significativi servizi aggiuntivi alla pura locazione che possano rientrare nell'ambito dell'IFRS 15. Possono essere previsti riaddebiti di costi ai conduttori, che non qualificano l'esistenza di prestazioni di servizi (il Gruppo agisce come "agent" piuttosto che come "principal" nella gestione dei rapporti sottostanti).

Cessioni di immobili - Le cessioni di beni immobili avvengono a mezzo di rogito notarile e, di regola, l'unica obbligazione assunta dal Gruppo attiene alla cessione dell'asset, senza obbligazioni aggiuntive, né particolari garanzie. Talune cessioni, principalmente relative a immobili di particolare rilevanza, possono prevedere specifiche clausole (es. garanzie di reddito, corrispettivi variabili incluse eventuali penali) le cui stime vengono considerate nella determinazione del corrispettivo. Non sono generalmente previsti corrispettivi aggiuntivi non monetari, né corrispettivi da pagare all'acquirente. E' possibile che i potenziali acquirenti versino caparre o acconti prezzo alla stipula dei contratti preliminari di vendita. Se il lasso di tempo che intercorre tra la definizione del preliminare e la stipula dell'atto definitivo di cessione è superiore all'anno vengono scorporate dal prezzo le componenti finanziarie implicite significative.

L'identificazione del momento di rilevazione contabile della vendita già avviene in conformità alle regole previste dall'IFRS 15. Le vendite, infatti, sono rilevate con l'adempimento dell'obbligazione di cessione assunta, al momento del trasferimento degli immobili agli acquirenti. Il trasferimento si considera avvenuto quando l'acquirente acquisisce il controllo dell'immobile compravenduto, inteso come capacità di deciderne l'uso e di trarne sostanzialmente tutti i benefici.

Tale criterio trova applicazione sia nell'ipotesi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione, sia nell'ipotesi di cessione di immobili destinati alla locazione. In quest'ultimo caso, infatti, la dismissione dell'investimento immobiliare viene generalmente ottenuta mediante la vendita. La data di dismissione dell'investimento immobiliare coincide con la data in cui l'acquirente ottiene il controllo del bene, ossia, conformemente all'IFRS 15, con il momento in cui è adempiuta "l'obbligazione di fare".

A seguito delle analisi sopra esposte, unitamente alla possibilità di escludere dal perimetro di analisi i contratti completati alla data di transizione, l'impatto sul patrimonio netto consolidato al 1° gennaio 2018 derivante dalla prima applicazione del nuovo principio IFRS 15 è di entità non significativa.

Prestazioni di servizi - Le prestazioni di servizi si riferiscono principalmente alla fornitura di teleriscaldamento nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord e, in misura minore, a servizi di consulenza e servizi di gestione dei parcheggi di Milanofiori Nord. Detta voce non evidenzia impatti di transizione di alcuna rilevanza.

*IFRS 9 – Strumenti finanziari* - Il 22 novembre 2016 è stato emesso il Regolamento UE n. 2016/2067 che ha recepito a livello comunitario l'IFRS 9 (Strumenti Finanziari) che riguarda la classificazione, misurazione e cancellazione di attività e passività finanziarie, la riduzione di valore di strumenti finanziari nonché la contabilizzazione delle operazioni di copertura.

Con riferimento alle attività finanziarie il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie stesse al fine di determinarne il criterio di valutazione, sostituendo le diverse regole previste dallo IAS 39. Per le passività finanziarie, invece, la principale modifica avvenuta riguarda il trattamento contabile delle variazioni di fair value di una passività finanziaria designata come passività finanziaria valutata al fair value attraverso il conto economico, nel caso in cui queste variazioni siano dovute alla variazione del merito creditizio dell'emittente della passività stessa. Secondo il nuovo principio tali variazioni devono essere rilevate nel prospetto degli altri utili e perdite del conto economico complessivo e non più nel conto economico.

Con riferimento al modello di impairment, il nuovo principio richiede che la stima delle perdite su crediti venga effettuata sulla base del modello delle perdite attese (e non sul modello delle perdite sostenute) utilizzando informazioni supportabili, disponibili senza oneri o sforzi irragionevoli che includano dati storici, attuali e prospettici. Il principio prevede che tale modello di impairment si applichi a tutti gli strumenti finanziari, ossia alle attività finanziarie valutate a costo ammortizzato, a quelle valutate a fair value con contropartita il conto economico, ai crediti derivanti da contratti di affitto e ai crediti commerciali.

Infine, il principio introduce un nuovo modello di hedge accounting allo scopo di adeguare i requisiti previsti dall'attuale IAS 39 che talvolta sono stati considerati troppo stringenti e non idonei a riflettere le politiche di risk management delle società. Le principali novità del documento riguardano:

- incremento delle tipologie di transazioni eleggibili per l'hedge accounting, includendo anche i rischi di attività e passività non finanziarie eleggibili per essere gestiti in hedge accounting;
- cambiamento della modalità di contabilizzazione dei contratti forward e delle opzioni quando inclusi in una relazione di hedge accounting al fine di ridurre la volatilità del conto economico;
- modifiche al test di efficacia mediante la sostituzione delle attuali modalità basate sul parametro dell'80-125% con il principio della "relazione economica" tra voce coperta e strumento di copertura; inoltre, non è più richiesta una valutazione dell'efficacia retrospettiva della relazione di copertura.

Così come consentito dall'IFRS 9, il Gruppo Brioschi ha deciso di:

- non riformulare i periodi comparativi nell'esercizio di prima applicazione del nuovo principio (c.d. "approccio retrospettivo modificato");
- differire l'applicazione del modello di hedge accounting secondo l'IFRS 9 e continuare con il modello dello IAS 39;

Come riportato in dettaglio nel seguito la prima applicazione del nuovo principio non ha avuto effetti materiali all'1 gennaio 2018.

Si illustrano nel seguito le principali tematiche che sono state affrontate in sede di adozione dei nuovi principi.

Modifica o scambio di passività finanziarie - L'IFRS 9 chiarisce che i requisiti previsti per l'adeguamento del costo ammortizzato di una passività finanziaria in caso di modifica (o di scambio) che non determina l'eliminazione contabile risultano coerenti con le analoghe previsioni per la modifica di un'attività finanziaria. Ai sensi dello IAS 39, in vigore fino al 31 dicembre 2017, in caso di variazione dei flussi di cassa derivanti dalla modifica o scambio di passività finanziarie non oggetto di eliminazione contabile, la nuova passività era rilevata dal Gruppo al valore di iscrizione della passività originaria, al netto di ogni ulteriore ammontare pagato. Eventuali oneri o proventi non venivano rilevati a conto economico alla data dello scambio o della modifica, bensì lungo la vita residua della passività finanziaria modificata attraverso il nuovo tasso di interesse effettivo ricalcolato alla data di modifica. Al contrario,

l'IFRS 9, in vigore dall'1 gennaio 2018, richiede di rideterminare il costo ammortizzato della passività finanziaria modificata, attualizzando i nuovi flussi contrattuali al tasso di interesse effettivo originario. L'utile o la perdita derivante dalla modifica (o dallo scambio) sono rilevanti a conto economico.

L'impatto sul patrimonio netto consolidato al 1° gennaio 2018 (data di transizione) derivante dalla prima applicazione del nuovo principio con riferimento alla modifica e/o scambio di passività finanziarie è stato di entità non significativa.

**Impairment delle attività finanziarie** - A partire dal 1° gennaio 2018, il Gruppo Brioschi ha modificato il modello di impairment delle proprie attività finanziarie (crediti di natura commerciale verso clienti inclusi), passando dal modello delle perdite sostenute (incurred losses) ai sensi dello IAS 39 al modello delle perdite attese (expected credit losses) secondo l'IFRS 9. Per i crediti commerciali, le attività derivanti da contratto e i crediti impliciti nei contratti di leasing il Gruppo ha deciso di adottare l'approccio di contabilizzazione semplificato che prevede la stima delle perdite attese lungo tutta la vita del credito.

L'adozione di tale semplificazione non genera allo stato attuale effetti significativi in considerazione del fatto che la parte preponderante dei crediti commerciali e delle eventuali attività derivanti da contratti non contengono una significativa componente di finanziamento e pertanto, in tali situazioni, le perdite attese lungo la vita del credito coincidono le perdite attese nei 12 mesi successivi.

Inoltre, come indicato dall'emendamento allo IAS 28 del mese di ottobre 2017, il principio IFRS 9 deve essere applicato alle interessenze di lungo termine in società collegate o joint ventures alle quali non si applica il metodo del patrimonio netto (per il Gruppo Brioschi principalmente crediti non correnti verso società correlate, relativi a finanziamenti a collegate e joint ventures).

In detto ambito l'adozione del nuovo principio ha comportato l'iscrizione di maggiori valori alla voce partecipazioni in società collegate per complessivi 510 migliaia di euro e minori valori di crediti non correnti verso le stesse per il medesimo importo.

Complessivamente, la prima applicazione del nuovo principio di impairment delle attività finanziarie ha determinato una riduzione del patrimonio netto consolidato all'1 gennaio 2018 di 43 migliaia di euro (di cui 39 migliaia di euro di pertinenza del Gruppo), principalmente attribuibile alla valutazione dei crediti commerciali.

**Classificazione e valutazione delle attività finanziarie** - Il Gruppo Brioschi ha inoltre rivisto la classificazione (e di conseguenza la valutazione) delle proprie attività finanziarie che, ai sensi dell'IFRS 9, va effettuata sulla base del modello di business prescelto dall'entità per la loro gestione nonché delle caratteristiche dei flussi finanziari contrattuali delle attività finanziarie stesse. Ai sensi dello IAS 39, le attività finanziarie erano invece classificate (e di conseguenza valutate) in base alla loro destinazione.

I modelli di business dipendono dalle possibili modalità di gestione degli strumenti finanziari e possono essere classificati come segue:

- **Hold to Collect:** trattasi di strumenti finanziari destinati ad essere detenuti fino alla scadenza i cui flussi sono unicamente relativi al pagamento di capitale e interessi. Il criterio di valutazione è il "costo ammortizzato". In linea generale l'attuale modello di gestione del Gruppo prevede che rientrino in detta categoria anche tutti i crediti di natura commerciale in quanto generalmente detenuti fino a scadenza con possibilità, da parte della Direzione, di valutare eventuali opportunità di cessione del credito, limitatamente a singole posizioni, in presenza di condizioni favorevoli. Rientrano nella categoria in oggetto anche i crediti non performing.
- **Hold to Collect and Sell:** trattasi di strumenti finanziari detenuti, di norma, fino a scadenza ovvero venduti al verificarsi di eventi quali il manifestarsi di specifiche necessità di liquidità. Il criterio di valutazione è il "fair value rilevato nelle altre componenti del conto economico complessivo". Detto modello risulterebbe applicabile

anche ai crediti commerciali per cui fossero previsti piani di cessione o smobilizzo ricorrenti, sebbene allo stato attuale il Gruppo non presenti tale casistica. Per esplicita opzione rientrano infine in tale categoria valutativa al fair value con contropartita le altre componenti del conto economico complessivo anche eventuali strumenti di equity non detenuti con finalità di trading, come eventuali partecipazioni, diverse da quelle in imprese controllate collegate e joint ventures, precedentemente classificabili nella categoria IAS 39 Attività disponibili per la vendita. Per detti strumenti i dividendi sono rilevati a conto economico mentre tutti gli altri utili e perdite sono rilevati nelle altre componenti del conto economico complessivo senza riclassificazione a conto economico separato, come invece era previsto dallo IAS 39 in sede di derecognition (cessione) o riduzione di valore ritenuta definitiva.

- Hold to Sell: trattasi di strumenti finanziari non detenuti, di norma, fino alla scadenza naturale in quanto caratterizzati da acquisti e vendite ricorrenti. Il criterio di valutazione è il "fair value con contropartita il conto economico".

La diversa classificazione delle attività finanziarie non ha comportato per il Gruppo Brioschi degli impatti di rilievo sulla misurazione di dette attività rispetto alle previsioni IAS 39.

*IFRS 2 – Share-based payments* - Nel mese di febbraio 2018 è stata omologata una modifica all'*IFRS 2* 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*.

L'adozione delle modifiche non ha comportato effetti nel presente bilancio consolidato semestrale abbreviato.

*IFRIC 22 – Transactions in foreign currency and advance considerations* - Nel mese di marzo 2018 è stata omologata 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'adozione dell'interpretazione non ha comportato effetti nel presente bilancio consolidato semestrale abbreviato.

*IAS 40 – Investment properties* - Nel mese di marzo 2018 è stata omologata 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'applicazione dell'emendamento non ha comportato effetti nel presente bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Nel mese di febbraio 2018 è stato omologato 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.

L'introduzione di detti miglioramenti non ha comportato effetti nel presente bilancio consolidato semestrale abbreviato.

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.

### **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 del periodo precedente**

Ai fini di una migliore rappresentazione si è ritenuto opportuno riclassificare alcuni importi presentati ai fini comparativi rispetto ai dati pubblicati al 30 giugno 2017, peraltro non modificando il patrimonio netto ed il risultato del periodo comparativo. In particolare:

- nel conto economico consolidato i costi di acquisto di materie prime al 30 giugno 2017 (gas ed energia elettrica) per il funzionamento della centrale di cogenerazione di Milanofiori Energia sono stati riclassificati dalla voce "Altri costi per servizi" alla voce "Acquisto di beni immobiliari e altri beni" per complessivi 222 migliaia di euro;
- sempre nel conto economico consolidato per una maggiore chiarezza espositiva alcuni addebiti sono stati riclassificati dalla voce "Altri costi per servizi" alla voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" per complessivi 28 migliaia di euro.

## COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

### CONTO ECONOMICO

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

Ammontano a 7.814 migliaia di euro (17.018 migliaia di euro al 30 giugno 2017) e sono di seguito dettagliati:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2018	30 giu. 2017
Ricavi per cessione unità immobiliari		
- a terzi	1.031	9.169
- a correlate	0	0
	1.031	9.169
Affitti attivi		
- a terzi	5.267	6.594
- a correlate	485	423
	5.752	7.017
Prestazioni di servizi		
- a terzi	895	685
- a correlate	135	142
	1.030	827
Altri ricavi		
- a terzi	1	5
- a correlate	0	0
	1	5
<b>TOTALE</b>	<b>7.814</b>	<b>17.018</b>

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

- per 642 migliaia di euro alla vendita di un'unità abitativa residenziale e di tre posti auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano);
- per 368 migliaia di euro alla vendita, da parte della controllata Bright, di una unità abitativa residenziale a Milanofiori Nord ad Assago (Milano);
- per 21 migliaia di euro alla vendita di due posti auto facente parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2.

Le cessioni immobiliari hanno generato complessivamente un margine di 188 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali.

Nel periodo comparativo la voce includeva 5.766 migliaia di euro relativi alla cessione dell'immobile "U16" situato nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago.

Gli affitti attivi da terzi, pari a 5.267 migliaia di euro (6.594 migliaia di euro al 30 giugno 2017), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo e sono dettagliati come segue:

- |                                 |                        |                         |
|---------------------------------|------------------------|-------------------------|
| - Milanofiori 2000              | 3.164 migliaia di euro | Assago (MI)             |
| - Brioschi Sviluppo Immobiliare | 756 migliaia di euro   | Via Darwin MI – Lotto 2 |
| - Brioschi Sviluppo Immobiliare | 516 migliaia di euro   | Via Darwin MI – Lotto 1 |
| - Brioschi Sviluppo Immobiliare | 490 migliaia di euro   | Latina                  |
| - Maimai                        | 269 migliaia di euro   | Rottofreno (PC)         |
| - Camabo Bologna                | 72 migliaia di euro    | Castel Maggiore (BO)    |



La riduzione degli affitti attivi è principalmente imputabile alla Capogruppo a seguito della cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano avvenuta nel mese di marzo 2018.

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

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

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

- per 575 migliaia di euro (519 migliaia di euro al 30 giugno 2017) al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord;
- per 232 migliaia di euro alla gestione dei parcheggi pubblici di Milanofiori Nord ad Assago a seguito della sottoscrizione di una convenzione con il Comune nel mese di giugno 2017.

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

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

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

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

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

Ammontano a 36.964 migliaia di euro (753 migliaia di euro al 30 giugno 2017) e si riferiscono per 36.874 migliaia di euro alla plusvalenza realizzata dalla Capogruppo con la cessione a terzi del complesso immobiliare di via Darwin a Milano nel mese di marzo 2018.

In accordo con il principio IAS 40 la plusvalenza è esposta al netto dei costi accessori alla vendita, principalmente riconducibili alle commissioni di intermediazione, per complessivi 994 migliaia di euro; inoltre la stessa non include corrispettivi variabili, che verranno definiti successivamente al rogito con conseguente riconoscimento dei relativi ricavi, per complessivi 2.296 migliaia di euro.

Per maggiori informazioni si veda la Relazione intermedia sulla gestione alla sezione "Fatti di rilievo del periodo".

Nel periodo comparativo la voce includeva il provento di natura non ricorrente (535 migliaia di euro) riconducibile all'accordo transattivo sottoscritto nel mese di marzo 2017 dalle controllate Bright e Milanofiori 2000 con ZH – General Construction Company Spa in fallimento.

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

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore negativo per 907 migliaia di euro (negativo per 7.911 migliaia di euro al 30 giugno 2017).

I decrementi si riferiscono principalmente:

- per 587 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di una unità abitativa residenziale e tre posti auto a Milanofiori Nord;
- per 239 migliaia di euro alla cessione, da parte della controllata Bright, di una unità abitativa residenziale a Milanofiori Nord ad Assago (Milano);
- per 22 migliaia di euro alla vendita di due posti auto facente parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata MIP2;
- per 120 migliaia di euro a svalutazioni di rimanenze di beni immobiliari.

Per quanto riguarda gli incrementi la voce include 56 migliaia di euro relativi ai costi di sviluppo immobiliare sostenuti nel corso del periodo principalmente riferibili a Milanofiori Nord.

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

La voce ammonta a 266 migliaia di euro (226 migliaia di euro al 30 giugno 2017) ed include principalmente i costi di acquisto delle materie prime (gas ed energia elettrica) utilizzate dalla centrale di cogenerazione per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare di Milanofiori Nord, di proprietà della controllata Milanofiori Energia. Nello specifico la voce si riferisce per 242 migliaia di euro (202 migliaia di euro al 30 giugno 2017) alla fornitura di gas e per 21 migliaia di euro (20 migliaia di euro al 30 giugno 2017) alla fornitura di energia elettrica. Queste forniture sono realizzate da parte di una società detenuta dal socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia.

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

La voce include i costi di edificazione degli immobili di sviluppo classificati nelle rimanenze e si riferisce principalmente al comparto di Milanofiori Nord.

#### **7. Altri costi per servizi**

Ammontano a 3.044 migliaia di euro (2.599 migliaia di euro al 30 giugno 2017) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2018	30 giu. 2017
Prestazioni tecniche e amministrative	661	402
Emolumenti ad amministratori	405	410
Manutenzioni	273	303
Assicurazioni e fidejussioni	240	115
Spese condominiali e comprensoriali	236	205
Utenze	180	166
Spese legali e notarili	174	91
Commissioni e spese bancarie	136	140
Prestazioni revisioni contabili	105	101
Costi per servizi di gestione parcheggi	95	16
Commissioni e spese di intermediazione	58	147
Pubblicità, marketing, fiere e comunicazioni societarie	50	48
Spese di pulizia immobili	48	58
Emolumenti a sindaci	39	40
Perizie	36	44
Altri costi	308	313
<b>TOTALE</b>	<b>3.044</b>	<b>2.599</b>

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

La voce “Prestazioni tecniche e amministrative” si incrementa principalmente per i costi di esternalizzazione dei servizi amministrativi forniti a partire dal presente esercizio alle diverse società del Gruppo dalla DueB (società controllata congiuntamente con Bastogi) e per altre prestazioni di servizi riferibili al complesso di via Darwin a Milano.

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

## 8. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 189 migliaia di euro (309 migliaia di euro al 30 giugno 2017) e sono relativi ai canoni di locazione ed alle spese della sede di Milano, nonché ad altri affitti ed al noleggio di autovetture, di macchine d'ufficio e di impianti di illuminazione.

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2018	30 giu. 2017
Canone di locazione e spese:		
- sede di Milano	87	221
- altri affitti	37	29
Canoni di noleggio:		
- autovetture	37	36
- macchine d'ufficio	15	23
- impianto di illuminazione	13	0
<b>TOTALE</b>	<b>189</b>	<b>309</b>

La voce include i costi di locazione della sede operativa che, con decorrenza dall'1 gennaio 2018, è stata trasferita in Via Conciliazione a Milano negli spazi di proprietà della società consociata Varsity (società sottoposta a comune controllo della controllante Bastogi); il costo annuo previsto è pari a 160 migliaia di euro oltre spese.

## 9. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 1.316 migliaia di euro (1.498 migliaia di euro al 30 giugno 2017) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2018	30 giu. 2017
Salari e stipendi	951	1.056
Oneri sociali	302	338
Costi per TFR	63	76
Altri costi per il personale	0	28
<b>TOTALE</b>	<b>1.316</b>	<b>1.498</b>

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

Al 30 giugno 2018 i dipendenti del Gruppo sono 33 (42 al 30 giugno 2017).

L'organico risulta così ripartito:

	30 giu. 2018	30 giu. 2017
Categoria:		
- dirigenti	4	4
- quadri	11	13
- impiegati	15	22
- operai	3	3
<b>TOTALE</b>	<b>33</b>	<b>42</b>

Il numero medio dei dipendenti nel corso del periodo in esame è stato di 33, rispetto a 42 dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

La riduzione dell'organico è principalmente riconducibile al trasferimento di alcuni dipendenti alla DueB, società costituita nel dicembre 2017 in joint ventures con la controllante Bastogi e nella quale, a partire dal gennaio 2018, sono state accentrate le funzioni amministrative di tutte le società del Gruppo.

## 10. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 2.270 migliaia di euro (3.096 migliaia di euro al 30 giugno 2017) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2018	30 giu. 2017
Ammortamento attività materiali	2.254	3.081
Ammortamento attività immateriali	16	15
<b>TOTALE</b>	<b>2.270</b>	<b>3.096</b>

La riduzione è principalmente riconducibile al minore ammortamento del complesso immobiliare di via Darwin a Milano, oggetto di cessione nel mese di marzo 2018.

## 11. Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze

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

## 12. Altri costi operativi

Ammontano a 661 migliaia di euro (1.050 migliaia di euro al 30 giugno 2017) e risultano così costituiti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2018	30 giu. 2017
IMU	711	812
Altre imposte e tasse	146	166
Altri oneri	(196)	72
<b>TOTALE</b>	<b>661</b>	<b>1.050</b>

La voce "Altri oneri" include un provento di 210 migliaia di euro derivante dal realizzo di un credito precedentemente svalutato.

## 13. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto che evidenzia un valore negativo di 682 migliaia di euro (negativo per 1.079 migliaia di euro al 30 giugno 2017) risulta così composta:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2018	30 giu. 2017
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	(1.000)	(1.000)
Camabo srl	336	(92)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	(16)	(25)
DueB srl	(2)	0
Generale di Costruzioni srl in liquidazione	0	38
<b>TOTALE</b>	<b>(682)</b>	<b>(1.079)</b>

## 14. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 3.243 migliaia di euro (4.147 migliaia di euro al 30 giugno 2017) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2018	30 giu. 2017
Proventi finanziari:		
- interessi attivi verso consociate	401	0
- interessi attivi verso controllante	164	167
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	116	0
- interessi attivi verso collegate e Joint Venture	42	22
- proventi vari	29	138
<b>TOTALE PROVENTI FINANZIARI</b>	<b>752</b>	<b>327</b>
Oneri finanziari:		
- oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	0	(19)
- verso altri	(3.995)	(4.455)
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>(3.995)</b>	<b>(4.474)</b>
<b>PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI</b>	<b>(3.243)</b>	<b>(4.147)</b>

La voce "Interessi attivi verso consociate" è relativa agli interessi per ritardato pagamento maturati sulla posizione creditoria di natura commerciale verso la società consociata H2C Gestioni.

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

La voce "Proventi vari" include quote positive di inefficacia dei derivati di copertura per 16 migliaia di euro (negative per 71 migliaia di euro al 30 giugno 2017 e pertanto incluse negli oneri finanziari).

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 3.995 migliaia di euro (4.455 migliaia di euro al 30 giugno 2017) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema bancario. Il miglioramento rispetto al periodo comparativo è dovuto principalmente alla riduzione dell'esposizione bancaria complessiva.

La stessa voce include altresì gli interessi passivi sui contratti di leasing finanziario per 596 migliaia di euro (631 migliaia di euro al 30 giugno 2017).

## 15. Imposte del periodo

La voce è di seguito dettagliata :

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2018	30 giu. 2017
Imposte correnti	(2.004)	(101)
Imposte anticipate	(64)	(75)
Imposte differite	(6.997)	(32)
Imposte relative ad esercizi precedenti	1	15
<b>Imposte</b>	<b>(9.064)</b>	<b>(193)</b>

Le imposte correnti del periodo sono di seguito dettagliate:

- IRAP per 1.992 migliaia di euro;
- IRES per 12 migliaia di euro.

Le imposte differite del periodo si riferiscono principalmente alle differenze temporanee imponibili negli esercizi futuri originate dalla ipotesi di rateizzazione della plusvalenza relativa alla cessione del complesso immobiliare di via Darwin da parte della Capogruppo.

## 16. Utile (perdita) per azione

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

Valori espressi in unità di euro		
	30 giu. 2018	30 giu. 2017
<b>Utili</b>		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto del periodo)	23.055.793	(4.884.173)
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	23.055.793	(4.884.173)
<b>Numero di azioni</b>		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	787.664.845	787.664.845
Effetti di diluizione derivanti da azioni ordinarie potenziali:	0	0
Totale numero di azioni	787.664.845	787.664.845
Utile (perdita) per azione - Base	0,029	(0,006)
- Diluito	0,029	(0,006)

## SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

### ATTIVITA' NON CORRENTI

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

Ammontano a 5.737 migliaia di euro (5.974 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>Al 1 gennaio 2018</b>	<b>2.984</b>	<b>6.587</b>	<b>1.156</b>	<b>10.727</b>
Incrementi	0	5	2	7
<b>Al 30 giugno 2018</b>	<b>2.984</b>	<b>6.592</b>	<b>1.158</b>	<b>10.734</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>Al 1 gennaio 2018</b>	<b>(636)</b>	<b>(3.126)</b>	<b>(991)</b>	<b>(4.753)</b>
Ammortamenti del periodo	(29)	(181)	(34)	(244)
<b>Al 30 giugno 2018</b>	<b>(665)</b>	<b>(3.307)</b>	<b>(1.025)</b>	<b>(4.997)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>Al 1 gennaio 2018</b>	<b>2.348</b>	<b>3.461</b>	<b>165</b>	<b>5.974</b>
<b>Al 30 giugno 2018</b>	<b>2.319</b>	<b>3.285</b>	<b>133</b>	<b>5.737</b>

I Terreni e fabbricati, nonché gli Impianti e macchinari riferiti a beni immobiliari, inclusi nella voce in oggetto, ammontano a 5.193 migliaia di euro al 30 giugno 2018 e sono dettagliati nell'Allegato 1.

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 68 migliaia di euro, riferiti ad apparecchiature informatiche acquistate dalla Capogruppo attraverso un contratto di locazione finanziaria.

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

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

In ragione dei positivi risultati economici della controllata sia per l'esercizio 2017 che per il primo semestre dell'anno in corso, non sono stati identificati indicatori di perdita di valore al 30 giugno 2018.

#### 18. Investimenti immobiliari

Ammontano a 130.436 migliaia di euro (132.446 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:



	Valori espressi in migliaia di euro		
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
<b>Costo storico</b>			
<b>Al 1 gennaio 2018</b>	<b>145.346</b>	<b>26.627</b>	<b>171.973</b>
Incrementi			0
<b>Al 30 giugno 2018</b>	<b>145.346</b>	<b>26.627</b>	<b>171.973</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>			
<b>Al 1 gennaio 2018</b>	<b>(22.299)</b>	<b>(16.254)</b>	<b>(38.553)</b>
Ammortamenti del periodo	(1.223)	(787)	(2.010)
<b>Al 30 giugno 2018</b>	<b>(23.522)</b>	<b>(17.041)</b>	<b>(40.563)</b>
<b>Svalutazioni</b>			
<b>Al 1 gennaio 2018</b>	<b>(974)</b>	<b>0</b>	<b>(974)</b>
Ripristini di valore	0	0	0
<b>Al 30 giugno 2018</b>	<b>(974)</b>	<b>0</b>	<b>(974)</b>
<b>Valore contabile</b>			
<b>Al 1 gennaio 2018</b>	<b>122.073</b>	<b>10.373</b>	<b>132.446</b>
<b>Al 30 giugno 2018</b>	<b>120.850</b>	<b>9.586</b>	<b>130.436</b>

La composizione della voce in oggetto al 30 giugno 2018 è riportata nell'Allegato 1.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 3.113 migliaia di euro al 30 giugno 2018, 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 intermedia sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia.

Il valore contabile dell'immobile in oggetto risulta inferiore al relativo valore di mercato come desunto da recente perizia immobiliare redatta da terzi indipendenti. Occorre peraltro rilevare che il valore di mercato è stato determinato ipotizzando di poter disporre dell'immobile in tempi ragionevoli.

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 49.199 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).

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	51.939	4.274	8%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	54.115	2.604	5% (***)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Centro commerciale e uffici a Latina	8.202	1.058	13% (****)
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.674	507	8%

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

(\*\*) *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.*

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

## 19. Attività immateriali

Ammontano a 781 migliaia di euro (797 migliaia di euro al 31 dicembre 2017), e si riferiscono per 733 migliaia di euro alle autorizzazioni commerciali rilasciate dal Comune di Assago per grandi strutture di vendita e per la parte residuale sono relative a software, licenze e diritti di brevetto.

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

Valori espressi in migliaia di euro

Immobiliz. immateriali	Costo storico			Fondi ammortamento			Residuo	
	31 dic. 2017	Incres. (decres.)	30 giu. 2018	31 dic. 2017	Incrementi	30 giu. 2018	31 dic. 2017	30 giu. 2018
Concessioni	1.006	0	1.006	(248)	(9)	(257)	758	749
Software	265	0	265	(242)	(6)	(248)	23	17
Altre imm. Immateriali	48	0	48	(32)	(1)	(33)	16	15
<b>Totale</b>	<b>1.319</b>	<b>0</b>	<b>1.319</b>	<b>(522)</b>	<b>(16)</b>	<b>(538)</b>	<b>797</b>	<b>781</b>

## 20. Partecipazioni in società controllate

Il dettaglio delle società controllate al 30 giugno 2018, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro

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

## 21. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Valore al	Valore al	Variazioni	% di possesso	
	30 giu. 2018	31 dic. 2017		30 giu. 2018	31 dic. 2017
Camabo srl (*)					
- Costo	46.596	46.086	510	49%	49%
- (quota parte delle perdite post acquisto ed altre rettifiche)	(3.888)	(4.224)	336		
	<u>42.708</u>	<u>41.862</u>	<u>846</u>		
Generale di Costruzioni srl in liquidazione (**)					
- Costo	0	3.717	(3.717)	0%	40%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	(3.717)	3.717		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
Rende One srl					
- Costo	200	200	0	20%	20%
- (svalutazioni e quota parte delle perdite post acq.)	(200)	(200)	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
Euromilano spa					
- Costo	10	10	0	17,14%	17,14%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>0</u>		
<b>TOTALE</b>	<b><u>42.718</u></b>	<b><u>41.872</u></b>	<b><u>846</u></b>		

Per quanto attiene la partecipazione in Camabo Srl l'incremento di 510 migliaia di euro è consanguanea della prima applicazione del principio IFRS 9 (per maggiori informazioni si veda anche il paragrafo "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1

gennaio 2018”). La quota parte di pertinenza del Gruppo dell’utile maturato nel semestre è pari a 336 migliaia di euro ed è sostanzialmente attribuibile la cessione della porzione del complesso immobiliare di via Darwin di proprietà della società.

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

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 30 giugno 2018 è di seguito esposto:

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

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

### Camabo

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30. giu 2018	31 dic 2017
Attività non correnti	92.194	92.332
Attività correnti	864	1.351
Passività non correnti	(333)	(1)
Passività correnti	(6.607)	(8.250)
<b>Totale netto attività</b>	<b>86.118</b>	<b>85.432</b>
Pro quota attribuibile al Gruppo (*)	42.198	41.862
Ricavi	1.928	198
Costi	(1.243)	(688)
<b>Utile (perdita) netto</b>	<b>685</b>	<b>(490)</b>
<b>Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo</b>	<b>336</b>	<b>(240)</b>

(\*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si riferiscono alla situazione semestrale chiusa al 30 giugno 2018 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS. I dati di conto economico comparativi al 31 dicembre 2017 sopraesposti si riferiscono a dodici mesi.

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

I ricavi del periodo si riferiscono principalmente alla vendita degli immobili di proprietà di Camabo nell’ambito del complesso immobiliare di via Darwin a Milano oggetto di rogito nel mese di marzo 2018 (si veda per maggiori informazioni la Relazione intermedia sulla gestione).

Al 31 dicembre 2017 il NAV della partecipazione di Brioschi nel 49% di Camabo era pari a oltre 46 milioni di euro ed esprimeva parte dei plusvalori sull’area di proprietà di Infracin, il cui valore contabile al 30 giugno 2018 è pari a 7,4 milioni di euro.

## 22. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a 24 migliaia di euro (5 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferisce al valore della partecipazione in Immobiliare Cascina Concorezzo e in DueB.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 30 giugno 2018 è di seguito esposto:

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

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

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

Ammontano a 5.877 migliaia di euro (6.385 migliaia di euro del 31 dicembre 2017) e sono relativi principalmente a finanziamenti a collegate e joint ventures, oltre a 55 migliaia di euro di crediti di natura commerciale verso la consociata Varsity.

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2018	31 dic 2017
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	6.529 (707)	6.828 (519)
Totale finanziamenti netti	5.822	6.309
Crediti commerciali	55	76
<b>TOTALE</b>	<b>5.877</b>	<b>6.385</b>

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

- per 4.107 migliaia di euro alla collegata Camabo;
- per 2.222 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 197 migliaia di euro alla collegata Rende One;
- per 3 migliaia di euro alla joint venture collegata DueB.

Il credito verso Generale di Costruzioni in liquidazione (376 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) si è azzerato a seguito della chiusura della procedura di liquidazione della società nel mese di febbraio 2018 con la conseguente cancellazione dal Registro delle Imprese, senza generare nel semestre ulteriori effetti economici.

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 707 migliaia di euro (519 migliaia di euro al 31 dicembre 2017), al fine di adeguare gli stessi al loro presumibile valore di realizzo determinato in ragione delle consistenze patrimoniali delle società correlate.

La variazione del periodo si riferisce principalmente:

- ad un incremento di 510 migliaia di euro derivante dall'adozione del principio IFRS 9 in tema di impairment delle attività finanziarie (si veda anche la Nota 21 e il paragrafo "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2018);

- ad una riduzione di 327 migliaia di euro relativa all'azzeramento della posizione verso Generale di Costruzioni a seguito della chiusura della procedura di liquidazione.

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

I crediti verso la collegata Rende One sono fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread.

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

Ammontano a 1.225 migliaia di euro (1.106 migliaia di euro al 31 dicembre 2017), e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2018	31 dic 2017
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	1.107	991
Crediti commerciali	441	438
Altri crediti	4.317	4.286
(Fondo svalutazione crediti)	(4.640)	(4.609)
<b>TOTALE</b>	<b>1.225</b>	<b>1.106</b>

I crediti ipotecari (Non Performing Loan) si riferiscono ai crediti della società controllata Brioschi Trading Immobiliare e della controllata Bright.

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 78 migliaia di euro (75 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a crediti commerciali per locazioni. Alcuni dei contratti di locazione in essere prevedono alcune agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi iniziali di locazione e vengono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come previsto dal principio IAS 17 e come già descritto nella Nota 1;
- per 363 migliaia di euro a crediti commerciali di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (363 migliaia di euro).

La voce "Altri crediti" include principalmente crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (4.277 migliaia di euro).

## 25. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 3.073 migliaia di euro (6.255 migliaia di euro del 31 dicembre 2017) 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.

La riduzione è principalmente conseguente la contabilizzazione di imposte anticipate sulle perdite fiscali per complessivi 3.039 migliaia di euro a riduzione delle passività fiscali differite derivanti dalla rateizzazione della plusvalenza della cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate stimabili in circa 16.920 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 13.492 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (56.215 migliaia di euro);

- per 3.428 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative alla Controllante e ad alcune sue controllate (14.282 migliaia di euro).

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

## **ATTIVITA' CORRENTI**

### **26. Rimanenze**

Ammontano a 75.114 migliaia di euro (76.021 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) di cui 75.107 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 30 giugno 2018 è riportato nell'Allegato 1.

La diminuzione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2017 è principalmente attribuibile a:

- un decremento di 587 migliaia di euro per effetto della vendita da parte di Milanofiori 2000 di una unità abitativa residenziale e tre posti auto a Milanofiori Nord;
- un decremento di 239 migliaia di euro relativo alla cessione di una unità abitativa residenziale a Milanofiori Nord ad Assago (Milano) di proprietà della controllata Bright;
- un decremento di 120 migliaia di euro per effetto di svalutazioni di beni immobiliari merce;
- un decremento di 22 migliaia di euro per la cessione di due posti auto facente parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata MIP2;
- un incremento di 56 migliaia di euro relativi ai costi di sviluppo immobiliare sostenuti principalmente a Milanofiori Nord.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 43.206 migliaia di euro sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente (43.287 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

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 2017) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

### **28. Crediti commerciali**

Ammontano complessivamente a 1.134 migliaia di euro (1.966 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi, rimborsi spese ed altri crediti commerciali.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 1.984 migliaia di euro (2.265 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). La riduzione del periodo si riferisce principalmente al realizzo di un credito precedentemente svalutato, che ha originato un provento di 210 migliaia di euro, come già precedentemente descritto in Nota 12.

Come anticipato nel paragrafo “Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall’1 gennaio 2018” il fondo svalutazione crediti è stato incrementato di 44 migliaia di euro in sede prima applicazione del nuovo principio di impairment delle attività finanziarie come previsto dall’IFRS 9.

## 29. Crediti verso società correlate

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu 2018	31 dic 2017
Crediti verso controllanti	9.666	9.469
Crediti verso collegate	44	51
Crediti verso consociate	7.696	5.894
<b>TOTALE</b>	<b>17.406</b>	<b>15.414</b>

I crediti verso controllanti ammontano a 9.666 migliaia di euro e si riferiscono principalmente:

- per 7.875 migliaia di euro (7.642 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) al credito relativo al rapporto di conto corrente verso la controllante Bastogi, fruttifero di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread; il saldo del conto corrente di corrispondenza è principalmente attribuibile alla regolazione di partite creditorie derivanti dall’accordo di consolidato fiscale;
- per 1.362 migliaia di euro (1.419 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) al credito per l’IVA trasferita alla controllante nell’ambito della procedura di liquidazione dell’IVA del Gruppo Bastogi, cui Brioschi Sviluppo Immobiliare e le principali società da essa controllate partecipano con decorrenza dall’esercizio 2015;
- per 283 migliaia di euro (263 migliaia di euro al 31 dicembre 2016) ai benefici riconosciuti dalla controllante Bastogi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale.

I crediti verso consociate ammontano a 7.696 migliaia di euro e si riferiscono a posizioni creditorie vantate verso società sottoposte al comune controllo di Bastogi, principalmente per locazioni, interessi e prestazioni di servizi.

## 30. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano complessivamente a 2.164 migliaia di euro (330 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e includono:

- per 1.600 migliaia di euro disponibilità liquide vincolate, le cui tempistiche di esigibilità non sono attualmente prevedibili, relative a una quota del corrispettivo di via Darwin depositato su un conto vincolato e altresì contro garantito da fidejussione;
- per la parte residua principalmente ratei e risconti attivi di costi di intermediazione su locazioni future, premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni (per 199 migliaia di euro), crediti verso l’erario per IVA (68 migliaia di euro) nonché anticipi a fornitori (87 migliaia di euro).



### 31. Disponibilità liquide

Ammontano a 33.302 migliaia di euro (11.291 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così composte:

	Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2018	31 dic. 2017	Variazioni
Depositi bancari	33.278	11.258	22.020
Denaro e valori in cassa	24	33	(9)
<b>TOTALE</b>	<b>33.302</b>	<b>11.291</b>	<b>22.011</b>

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

Al 30 giugno 2018 i depositi bancari includono importi vincolati per 31 migliaia di euro (10.210 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

### 32. Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività

La voce si riferiva, al 31 dicembre 2017, al complesso immobiliare di via Darwin di proprietà della Capogruppo, oggetto di un accordo preliminare di vendita al 31 dicembre 2017 e successivamente alienato a titolo definitivo il 20 marzo 2018. Per maggiori informazioni su tale cessione si veda la Relazione intermedia sulla gestione alla sezione "Fatti di rilievo del periodo".

## **PATRIMONIO NETTO**

### **33. Patrimonio netto**

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

#### **Capitale sociale**

Il capitale sociale ammonta a 114.514.674 euro diviso in numero 787.664.845 azioni ordinarie.

#### **Azioni proprie**

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

#### **Riserve di capitale**

La Capogruppo non dispone di riserve di capitale.

#### **Riserve di risultato**

La voce riserve di risultato evidenzia un valore negativo pari a 16.383 migliaia di euro (negativo per 7.800 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferisce a perdite portate a nuovo per 16.531 migliaia di euro e per 148 migliaia di euro alla riserva legale.

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

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 7.563 migliaia di euro (negativo per 8.101 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico relativi alla riserva da cash flow hedge, che evidenzia un valore negativo pari a 7.629 migliaia di euro (negativo per 8.145 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). Tale riserva si riferisce per 7.569 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura di Milanofiori 2000 (7.979 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e per 60 migliaia di euro ad un contratto derivato di copertura (Interest Rate Swap) originariamente detenuto da Brioschi Sviluppo Immobiliare (166 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). La riduzione di valore della riserva in capo alla Capogruppo è legata alla chiusura di una delle due passività finanziarie sottostanti; in relazione alla restante riserva occorre rilevare che l'originario contratto derivato è stato chiuso nel corso dell'esercizio 2014 e la relativa riserva viene rilasciata in funzione della durata residua della passività finanziaria sottostante;
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS 19, che evidenziano un valore positivo pari a 66 migliaia di euro (positivo per 44 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

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

La voce in oggetto ammonta a 1.577 migliaia di euro (1.557 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza delle

controllate Camabo Bologna per 1.375 migliaia di euro e di Milanofiori Energia per 288 migliaia di euro.

## **PASSIVITA' NON CORRENTI**

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

La voce in oggetto ammonta a 97.473 migliaia di euro (103.377 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

Come già descritto nella Relazione intermedia sulla Gestione al paragrafo “Principali eventi del periodo”, 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 e 40.961 migliaia di euro inclusi nei debiti esigibili entro l'esercizio (Nota 42).

Peraltro, come riportato al paragrafo “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto” della Relazione intermedia sulla Gestione, con la vendita del complesso di via Darwin e il contestuale pagamento, oltre che dei debiti ipotecari di cui sopra, delle rate in scadenza al 31 dicembre 2017 posticipate di concerto con il sistema bancario, la Convenzione bancaria sottoscritta il 18 aprile 2014 da Brioschi e alcune società controllate è giunta a scadenza nel rispetto degli accordi tra le parti. Per completezza di informativa si ricorda che alcune previsioni della Convenzione continueranno ad essere efficaci, tra queste la verifica, da effettuarsi al 31 dicembre 2018, circa l'eventuale obbligo di rimborso anticipato dei finanziamenti in caso di superamento di determinati livelli di liquidità disponibile (cosiddetto “excess cash”).

Si dettagliano nel seguito le quote esigibili oltre l'esercizio dei finanziamenti:

- per 25.604 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 amortizing del debito residuo dal 31 dicembre 2018 al 31 dicembre 2024; dal 31 dicembre 2015 fino al 31 dicembre 2017 era previsto il rimborso annuo di 3.500 migliaia di euro (quota capitale e interessi);
  - 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 8.907 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 23.353 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 11.109 migliaia di euro al debito residuo dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro 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 semestrali posticipate, con decorrenza dal 30 giugno 2019;
    - 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 2.796 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 (covenant) calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata; detto obbligo era sospeso dalla convenzione bancaria fino al 31 dicembre 2017 incluso; la prossima data di misurazione è prevista per il 31 dicembre 2018;
- per 883 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 2.798 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 793 migliaia di euro;
    - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
- per 2.779 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 347 migliaia di euro;
    - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;

- per 167 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 116 migliaia di euro;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 1.130 migliaia di euro;
  
- per 6 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 30.774 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000, oggetto di una convenzione bancaria sottoscritta il 31 luglio 2013 (con efficacia il 6 agosto 2013), che ne ha ridefinito alcuni termini, ed in particolare la sospensione fino al 31 dicembre 2018 della previsione contrattuale di rimborso anticipato obbligatorio della tranche A per effetto di eventuali eccedenze di cassa originate dalla gestione operativa dei beni immobili a garanzia (c.d. "cash sweep"). La menzionata convenzione bancaria, modificativa del contratto di finanziamento ipotecario, prevede inoltre un meccanismo di rimborso anticipato in caso di superamento di determinati livelli di liquidità disponibile al 31 dicembre di ogni anno (cosiddetto "excess cash").  
 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 20.493 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 30 giugno 2018 di 30.520 migliaia 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 30 giugno 2018 i suddetti parametri risultano rispettati.

A livello complessivo al 30 giugno 2018 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 284.000 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 riferibili:

Valori espressi in migliaia di euro

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI (*)
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Centro commerciale a Latina	8.202	578	883	1.461	mutuo ipotecario	2020	
	Partecipazione in Camabo (Area D3 a Rozzano)	42.708	4.721	25.604	30.325	consolidamento delle linee chirografarie	2024	
MIP2 srl	Immobile a Cagliari	1.479	12	167	179	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	5.193	477	2.798	3.275	mutuo ipotecario	2024	
S'Isca Manna srl	Immobile a Quartu Sant'Elena	2.100	858	0	858	leasing finanziario	2018	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	54.115	2.240	30.774	33.014	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.741						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	49.198	2.252	39.465	41.717	leasing finanziario	2028	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.674	523	2.779	3.302	mutuo ipotecario	2023	
Lenta Ginestra srl	Terreno a Monza	9.933	1.013	11.109	12.122	mutuo ipotecario	2024	covenant (**)
			418	23.353	23.771	mutuo ipotecario (***)	2024	
			182.343	13.092	136.932	150.024		

(\*) con riferimento al rispetto dei covenants si faccia riferimento a quanto indicato in precedenza nella nota corrente

(\*\*) obbligo sospeso fino al 31 dicembre 2017 incluso; la prossima data di misurazione è prevista per il 31 dicembre 2018

(\*\*\*) 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

### 36. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con l'aggiornamento dell'ESMA in riferimento alle "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", si segnala che la Posizione finanziaria netta del Gruppo al 30 giugno 2018 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>30 giu. 2018</b>	<b>31 dic. 2017</b>
A. Cassa	24	33
B. Altre disponibilità liquide	33.278	11.258
C. Titoli detenuti per la negoziazione	17	17
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>33.319</b>	<b>11.308</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>9.475</b>	<b>7.642</b>
F. Debiti bancari correnti	3	17
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	9.989	53.784
H. Altri debiti finanziari correnti	3.145	3.300
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>	<b>13.137</b>	<b>57.101</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)</b>	<b>(29.657)</b>	<b>38.151</b>
K. Debiti bancari non correnti	97.473	103.377
L. Obbligazioni emesse	0	0
M. Altri debiti non correnti	49.711	51.562
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>147.184</b>	<b>154.939</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>117.527</b>	<b>193.090</b>
<b>RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>		
<b>Indebitamento finanziario netto - Relazione intermedia sulla gestione</b>	<b>125.419</b>	<b>200.749</b>
C. Titoli detenuti per la negoziazione	(17)	(17)
E. Crediti finanziari correnti (Crediti verso controllante )	(7.875)	(7.642)
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>117.527</b>	<b>193.090</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. 2017	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		30 giu. 2018
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	35-42	157.178	(48.349)	(2.600)	0	1.236	107.465
Debiti per leasing finanziari	37	43.959	(1.295)	0	0	(16)	42.648
Altre passività finanziarie	41	10.903	0	0	(695)	0	10.208
<b>TOTALE</b>		<b>212.040</b>	<b>(49.644)</b>	<b>(2.600)</b>	<b>(695)</b>	<b>1.220</b>	<b>160.321</b>

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra un assorbimento di cassa di 49.644 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario del periodo.

La voce "Variazione di interessi" è relativa agli interessi in scadenza al 31 dicembre 2017, il cui pagamento era stato posticipato di concerto con il sistema bancario come descritto in Nota 35. Le "Altre variazioni" non monetarie si riferiscono principalmente ai ratei interessi dei finanziamenti per cui è previsto contrattualmente il rimborso annuale.

### 37. Debiti per leasing finanziari

Ammontano complessivamente a 42.648 migliaia di euro (43.959 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 39.503 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 29.834 migliaia di euro);
- 3.145 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 41.717 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 30 giugno 2018 di 27.383 migliaia 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 858 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; il debito residuo è stato integralmente pagato nel mese di luglio 2018;
- per 73 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria con scadenza 2020 relativo ad apparecchiature informatiche della controllante Brioschi Sviluppo Immobiliare.

### 38. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 3.374 migliaia di euro (2.446 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) così distinti:

Valori espressi in migliaia di euro				
	31-dic-17	Incrementi	Decrementi	30-giu-18
Fondo per rischi e contenziosi in essere	222	0	(72)	150
Fondo oneri futuri	434	0	0	434
Altri fondi	1.790	1.000	0	2.790
<b>TOTALE</b>	<b>2.446</b>	<b>1.000</b>	<b>(72)</b>	<b>3.374</b>

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

Il fondo oneri futuri si riferisce all'assunzione da parte della Capogruppo di oneri futuri afferenti la progettazione del complesso immobiliare situato a Lacchiarella (Milano).

La voce "Altri fondi" si incrementa di 1.000 migliaia di euro in relazione alla riduzione di valore nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare, contabilizzata principalmente in ragione del valore di possibile realizzo dell'immobile detenuto dal Fondo. La parte residua della voce "Altri fondi" si riferisce principalmente a possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse sui beni immobiliari.

### 39. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 1.317 migliaia di euro (1.400 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 30 giugno 2018.



La movimentazione del “Fondo trattamento fine rapporto” nel corso del periodo 2018 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro	
<b>Saldo al 31 dicembre 2017</b>	<b>1.400</b>
Accantonamenti	63
(Utili)/Perdite attuariali	(22)
TFR trasferito e utilizzato	(124)
<b>Saldo al 30 giugno 2018</b>	<b>1.317</b>

La riduzione del periodo è principalmente relativo al trasferimento di alcuni dipendenti alla DueB, società costituita nel dicembre 2017 in joint ventures con la controllante Bastogi e nella quale, a partire dal gennaio 2018, sono state accentrate le funzioni amministrative di tutte le società del Gruppo.

#### **40. Passività per imposte differite**

Ammontano a 4.361 migliaia di euro (474 migliaia di euro del 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente alle differenze temporanee imponibili negli esercizi futuri originate dalla ipotesi di rateizzazione della plusvalenza relativa alla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano da parte della Capogruppo.

#### **41. Altre passività non correnti**

Ammontano a 14.130 migliaia di euro (14.899 migliaia di euro del 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente:

- per 10.208 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (10.903 migliaia di euro al 31 dicembre 2017);
- per 2.419 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori (2.578 migliaia di euro al 31 dicembre 2017);
- per 942 migliaia di euro alle quote di debiti tributari esigibili oltre l'esercizio (580 migliaia di euro al 31 dicembre 2017); l'incremento del periodo si riferisce alla rateizzazione dell'IMU 2012 da parte della società controllata Milanofiori 2000;
- per 536 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (500 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono alla valutazione a fair value dei contratti derivati stipulati a parziale copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse del finanziamento ipotecario (tranche A) e del contratto di leasing in capo alla società controllata Milanofiori 2000.

## PASSIVITA' CORRENTI

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

Ammontano a 9.992 migliaia di euro (53.801 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono alle quote a breve termine dei mutui e finanziamenti nonché ai conti correnti passivi ed al debito per interessi maturati sui finanziamenti in essere.

La riduzione nel valore della voce è principalmente dovuta al perfezionamento della vendita del complesso immobiliare di via Darwin a Milano avvenuta il 20 marzo 2018.

Come già descritto nella Relazione intermedia sulla gestione al paragrafo "Principali eventi del periodo", l'operazione 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 al 31 dicembre 2017 e 40.961 migliaia di euro inclusi nei debiti esigibili entro l'esercizio al 31 dicembre 2017.

Peraltro, come riportato al paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto" della Relazione intermedia sulla Gestione, con la vendita del complesso di via Darwin e il contestuale pagamento, oltre che dei debiti ipotecari di cui sopra, delle residue rate in scadenza al 31 dicembre 2017 pari a 4.790 migliaia di euro posticipate di concerto con il sistema bancario, la Convenzione bancaria sottoscritta il 18 aprile 2014 da Brioschi e alcune società controllate è giunta a scadenza nel rispetto degli accordi tra le parti. Come anticipato al paragrafo 35 si ricorda che alcune previsioni della Convenzione continueranno ad essere efficaci, tra queste la verifica, da effettuarsi al 31 dicembre 2018, circa l'eventuale obbligo di rimborso anticipato dei finanziamenti in caso di superamento di determinati livelli di liquidità disponibile (cosiddetto "excess cash").

La quota a breve dei finanziamenti ammonta a complessivi 9.988 migliaia di euro e si riferisce:

- per 4.721 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento che ha consolidato le linee di credito chirografarie in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 2.240 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- per 1.013 migliaia di euro al debito residuo dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra, il cui pagamento delle quote capitale è previsto con decorrenza dal 30 giugno 2019;
- per 418 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 578 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare, sul complesso immobiliare di Latina;
- per 477 migliaia di euro alla quota a breve dei mutui ipotecari contratti dalla Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- per 523 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- 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.

La voce include infine conti correnti passivi per 4 migliaia di euro che si riferiscono per 2 migliaia di euro alla controllata Lenta Ginestra e per 2 migliaia di euro alla Brioschi Sviluppo Immobiliare.

### **43. Debiti Commerciali**

Ammontano a 18.987 migliaia di euro (22.148 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) 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.

La voce in oggetto ricomprende debiti scaduti al 30 giugno 2018 per complessivi 2,5 milioni di euro (0,8 milioni di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 0,3 milioni di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Su tali posizioni non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

Alla data della presente relazione semestrale, sono in corso di determinazione e/o formalizzazione alcuni accordi con fornitori finalizzati alla definizione di nuovi termini e modalità di pagamento.

### **44. Debiti tributari**

Ammontano a 3.527 migliaia di euro (4.665 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono:

- per 2.197 migliaia di euro (363 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti per IRAP; tale importo è relativo per 1.978 migliaia di euro all'imposta corrente e per 219 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; l'incremento è relativo principalmente all'IRAP del periodo della Capogruppo;
- per 1.167 migliaia di euro (4.100 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti per imposte sugli immobili; tale importo si riferisce per 633 migliaia di euro (di cui 448 migliaia di euro sono relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare) a debiti scaduti relativi a IMU 2012, nonché per 534 migliaia di euro alla quota esigibile entro l'esercizio di ICI 2011 e IMU 2012 il cui pagamento è oggetto di rateizzazione; la riduzione è principalmente relativa al pagamento delle imposte sugli immobili scadute relative all'esercizio 2017 nonché alla rateizzazione da parte della controllata Milanofiori 2000 dell'IMU 2012;
- per 126 migliaia di euro a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 29 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2017) al debito per un'imposta su beni immobiliari oggetto di una definizione agevolata avvenuta nel terzo trimestre 2017;
- per 8 migliaia di euro a debiti per IRES.

### **45. Debiti verso società correlate**

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2018	31 dic. 2017
Debiti verso controllanti	776	652
Debiti verso consociate	881	859
Debiti verso collegate e joint venture	877	650
<b>TOTALE</b>	<b>2.534</b>	<b>2.161</b>

I debiti verso controllanti ammontano a 776 migliaia di euro e si riferiscono per 536 migliaia di euro alla posizione debitoria di alcune controllate verso la controllante Bastogi per debiti fiscali trasferiti nell'ambito del consolidato fiscale, nonché per la parte residua a fatture ricevute e da ricevere per riaddebito di costi.

I debiti verso consociate per 881 migliaia di euro si riferiscono principalmente a fatture ricevute e da ricevere per prestazioni e riaddebito di costi.

I debiti verso collegate e joint venture per 877 migliaia di euro si riferiscono per 650 migliaia di euro alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate ed ancora da versare e per la restante parte al debito verso DueB.

#### 46. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 5.463 migliaia di euro (16.364 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente:

- per 1.600 migliaia di euro a passività derivanti da corrispettivi variabili nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano;
- per 1.044 migliaia di euro (1.345 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) ai debiti verso amministratori e sindaci;
- per 921 migliaia di euro (1.511 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a ratei e risconti principalmente relativi a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni di competenza futura;
- per 377 migliaia di euro (343 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 359 migliaia di euro (513 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti per spese comprensoriali relative al comparto Milanofiori Nord;
- per 293 migliaia di euro (10.053 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti per acconti e caparre sui preliminari di vendita immobiliare; la riduzione è principalmente riferita all'acconto di 10 milioni di euro a seguito della vendita di via Darwin a Milano;
- per 216 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2017) a debiti verso istituti di previdenza.

La riduzione della voce è principalmente riconducibile:

- per 10.000 migliaia di euro alla chiusura dell'acconto ricevuto nel mese di dicembre 2017 a seguito della vendita del complesso di via Darwin a Milano;
- per 1.083 migliaia di euro alle quote a breve dei debiti verso il Comune di Milano per oneri di urbanizzazione, il cui pagamento era oggetto di rateizzazione, pagati nel mese di marzo successivamente alla vendita del complesso di via Darwin;
- per 500 migliaia di euro al pagamento del debito per la restituzione di acconti, consenguenti la risoluzione di contratti preliminari di compravendita immobiliare, nell'ambito della transazione con il fornitore ZH avvenuta in esercizi precedenti.

## **47. Garanzie prestate ed altri impegni**

### **Garanzie prestate**

Le garanzie prestate ammontano a 28.126 migliaia di euro (28.021 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono:

- per 20.000 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2017) 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). Come ampiamente descritto nella Relazione intermedia sulla gestione nel mese di giugno 2018 sono scaduti i termini per il riconoscimento di detta integrazione prezzo. La scadenza dell'obbligazione autonoma fidejussoria è contrattualmente prevista sei mesi oltre la scadenza di detti termini e pertanto viene formalmente riportata nelle garanzie sebbene il Gruppo non abbia più alcun impegno, anche puramente potenziale, in relazione alla menzionata fattispecie;
- per 7.726 migliaia di euro fideiussioni rilasciate a favore dell'Ufficio IVA per la compensazione di crediti IVA di Gruppo (7.621 migliaia di euro al 31 dicembre 2017);
- per 400 migliaia di euro a fideiussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere.

### **Impegni**

Gli impegni ammontano a 29.533 migliaia di euro (31.429 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) 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 (28.383 migliaia di euro), nonché per 1.150 migliaia di euro ad impegni, in fase di ridefinizione, alla sottoscrizione di quote di seconda emissione del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

A tale riguardo si segnala peraltro che, nel mese di ottobre 2013, la società controllata Milanofiori 2000 ha notificato al Comune di Assago un ricorso al T.A.R. con il quale ha richiesto al giudice amministrativo l'accertamento, tra il resto, del suo diritto a ridurre significativamente le prestazioni previste dalle convenzioni urbanistiche relative al piano particolareggiato per l'area D4. Successivamente il Tar Lombardia con sentenza 11 gennaio 2018, n. 45, ha rigettato il ricorso. La società, esaminate le motivazioni della sentenza, le ha ritenute non condivisibili ed ha quindi impugnato la sentenza notificando al Comune di Assago apposito ricorso al Consiglio di Stato.

## **48. Rapporti con parti correlate**

Il Gruppo intrattiene rapporti con società controllanti, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Si veda anche quanto riportato nella Relazione intermedia sulla gestione.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato del primo semestre 2018 e del primo semestre 2017 sono riportati di seguito:

## Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro					
	di cui parti correlate					
30 giu 2018	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio	
<b>CONTO ECONOMICO</b>						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.814	22	2	596	620	8%
Altri ricavi e proventi	36.964	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(907)	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(266)	0	0	(263)	(263)	99%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(56)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(3.044)	(57)	(234)	(781)	(1.072)	35%
Costi per godimento beni di terzi	(189)	(40)	0	(79)	(119)	63%
Costi per il personale	(1.316)	0	0	(247)	(247)	19%
Ammortamenti e svalutazioni	(2.270)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(661)	0	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>36.069</b>	<b>(75)</b>	<b>(232)</b>	<b>(774)</b>	<b>(1.081)</b>	<b>(3%)</b>
Risultato da partecipazioni	(682)	0	(682)	0	(682)	100%
Proventi finanziari	752	164	42	401	607	81%
Oneri finanziari	(3.995)	0	0	(2)	(2)	0%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>32.144</b>	<b>89</b>	<b>(872)</b>	<b>(375)</b>	<b>(1.158)</b>	<b>-4%</b>
Imposte del periodo	(9.064)	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>23.080</b>	<b>89</b>	<b>(872)</b>	<b>(375)</b>	<b>(1.158)</b>	<b>-5%</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) DEL PERIODO</b>	<b>23.080</b>	<b>89</b>	<b>(872)</b>	<b>(375)</b>	<b>(1.158)</b>	<b>-5%</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono per 485 migliaia di euro agli affitti attivi della struttura alberghiera di Milanofiori Nord data in locazione alla società consociata H2C Gestioni (società sottoposta al comune controllo di Bastogi), per 44 migliaia di euro al servizio di teleriscaldamento erogato all'albergo, e per la restante parte principalmente a ricavi per altre prestazioni di servizi.

I costi per acquisto di beni immobiliari e altri beni si riferiscono alle forniture di gas ed energia elettrica da parte di una società detenuta dal socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo (444 migliaia di euro).

I costi per il personale sono relativi alle remunerazioni dei dirigenti con responsabilità strategiche.

I proventi finanziari si riferiscono agli interessi maturati sul credito relativo al rapporto di conto corrente verso la controllante Bastogi, nonché a quelli maturati sulla posizione creditoria verso la società consociata H2C Gestioni.

## Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

	30-giu-17	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.018	21	7	537	565	3%
Altri ricavi e proventi	753	0	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	535	0	0	0	0	0%
Variazione delle rimanenze	(7.911)	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(226)	0	0	(222)	(222)	0%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(347)	(4)	0	0	(4)	0%
Altri costi per servizi	(2.599)	(85)	0	(719)	(804)	31%
Costi per godimento beni di terzi	(309)	(31)	0	(221)	(252)	82%
Costi per il personale	(1.498)	0	0	(234)	(234)	16%
Ammortamenti e svalutazioni	(3.096)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(177)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.050)	0	0	(2)	(2)	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>558</b>	<b>(99)</b>	<b>7</b>	<b>(861)</b>	<b>(953)</b>	<b>-171%</b>
Risultato da partecipazioni	(1.079)	0	(1.079)	0	(1.079)	100%
Proventi finanziari	327	167	22	0	189	58%
Oneri finanziari	(4.474)	0	0	(5)	(5)	0%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(4.668)</b>	<b>68</b>	<b>(1.050)</b>	<b>(866)</b>	<b>(1.848)</b>	<b>40%</b>
Imposte del periodo	(193)	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(4.861)</b>	<b>68</b>	<b>(1.050)</b>	<b>(866)</b>	<b>(1.848)</b>	<b>38%</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) DEL PERIODO</b>	<b>(4.861)</b>	<b>68</b>	<b>(1.050)</b>	<b>(866)</b>	<b>(1.848)</b>	<b>38%</b>

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria al 30 giugno 2018 e al 31 dicembre 2017 sono riportati di seguito:

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					
	30 giu. 2018	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA'</b>						
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>						
Immobili, impianti e macchinari	5.737	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	130.436	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	781	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.742	0	42.742	0	42.742	100%
Crediti verso società correlate	5.877	0	5.822	55	5.877	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.225	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.073	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>189.871</b>	<b>0</b>	<b>48.564</b>	<b>55</b>	<b>48.619</b>	<b>26%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>						
Rimanenze	75.114	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	1.134	0	0	28	28	2%
Altri crediti verso società correlate	17.406	9.666	44	7.696	17.406	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.164	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	33.302	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>129.137</b>	<b>9.666</b>	<b>44</b>	<b>7.724</b>	<b>17.434</b>	<b>14%</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>319.008</b>	<b>9.666</b>	<b>48.608</b>	<b>7.779</b>	<b>66.053</b>	<b>21%</b>

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					
	31 dic. 2017	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA'</b>						
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>						
Immobili, impianti e macchinari	5.974	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	132.446	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	797	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	41.877	0	41.877	0	41.877	100%
Crediti verso società correlate	6.385	0	6.309	76	6.385	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.106	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	6.255	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>194.840</b>	<b>0</b>	<b>48.186</b>	<b>76</b>	<b>48.262</b>	<b>25%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>						
Rimanenze	76.021	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	1.966	0	0	28	28	1%
Altri crediti verso società correlate	15.414	9.469	51	5.894	15.414	100%
Altri crediti ed attività correnti	330	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	11.291	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>105.039</b>	<b>9.469</b>	<b>51</b>	<b>5.922</b>	<b>15.442</b>	<b>15%</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	58.417	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>358.296</b>	<b>9.469</b>	<b>48.237</b>	<b>5.998</b>	<b>63.704</b>	<b>18%</b>



Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

	30 giu. 2018	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PASSIVITA'</b>						
<b>PATRIMONIO NETTO</b>						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(16.383)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(7.563)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	23.056	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>113.625</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	1.577				0	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>115.202</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	97.473	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	39.503	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	3.374	0	2.250	0	2.250	67%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.317	0	0	263	263	20%
Passività per imposte differite	4.361	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	14.130	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>160.158</b>	<b>0</b>	<b>2.250</b>	<b>263</b>	<b>2.513</b>	<b>2%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	9.992	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	3.145	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	18.987	0	0	972	972	5%
Debiti tributari	3.527	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	2.534	776	877	881	2.534	100%
Altri debiti e passività correnti	5.463	0	0	1.354	1.354	25%
<b>Totale</b>	<b>43.648</b>	<b>776</b>	<b>877</b>	<b>3.207</b>	<b>4.860</b>	<b>11%</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>203.806</b>	<b>776</b>	<b>3.127</b>	<b>3.470</b>	<b>7.373</b>	<b>4%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>319.008</b>	<b>776</b>	<b>3.127</b>	<b>3.470</b>	<b>7.373</b>	<b>2%</b>

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

	31 dic. 2017	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PASSIVITA'</b>						
<b>PATRIMONIO NETTO</b>						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(7.800)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(8.101)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(8.544)	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>90.070</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	1.557				0	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>91.627</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	103.377	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	40.659	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	2.446	0	1.250	0	1.250	51%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.400	0	0	256	256	18%
Passività per imposte differite	474	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	14.899	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>163.255</b>	<b>0</b>	<b>1.250</b>	<b>256</b>	<b>1.506</b>	<b>1%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	53.801	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	3.300	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	22.148	0	0	1.179	1.179	5%
Debiti tributari	4.665	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	2.161	652	650	859	2.161	100%
Altri debiti e passività correnti	16.364	0	0	1.543	1.543	9%
<b>Totale</b>	<b>102.439</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>3.581</b>	<b>4.883</b>	<b>5%</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	975	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>266.669</b>	<b>652</b>	<b>1.900</b>	<b>3.837</b>	<b>6.389</b>	<b>2%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>358.296</b>	<b>652</b>	<b>1.900</b>	<b>3.837</b>	<b>6.389</b>	<b>2%</b>

Di seguito gli effetti dei rapporti con parti correlate sul rendiconto finanziario di Gruppo del primo semestre 2018 e del primo semestre 2017:

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro					
	30 giu. 2018	di cui parti correlate	Incidenza %	30 giu. 2017	di cui parti correlate	Incidenza %
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>	(11.794)	(990)	8%	6.718	725	11%
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>	83.449	(83)	0%	(734)	(369)	50%
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>	(49.644)	0	0%	(6.305)	0	0%

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 30 giugno 2018 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

CONTO ECONOMICO	Valori espressi in migliaia di euro				
	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	22	102	2	15	141
Altri ricavi e proventi	0	27	0	0	27
Costi per servizi	(38)	(256)	(80)	(337)	(711)
Costi per godimento beni di terzi	(13)	(3)	0	(56)	(72)
Costi per il personale	0	0	0	(247)	(247)
Altri costi operativi	0	0	0	0	0
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	0	0	(1.000)	0	(1.000)
Proventi finanziari	164	28	42	0	234
Oneri finanziari	(1)	(6)	0	0	(7)
<b>TOTALE</b>	<b>134</b>	<b>(108)</b>	<b>(1.036)</b>	<b>(625)</b>	<b>(1.635)</b>

ATTIVITA'	Valori espressi in migliaia di euro				
	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Partecipazioni	0	81.469	46.649	0	128.118
Crediti verso società correlate	0	1.139	5.823	55	7.017
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>82.608</b>	<b>52.472</b>	<b>55</b>	<b>135.135</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Crediti verso società correlate	8.715	15.907	44	78	24.744
Altri crediti ed attività correnti	1	0	0	24	25
<b>Totale</b>	<b>8.716</b>	<b>15.907</b>	<b>44</b>	<b>102</b>	<b>24.769</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>8.716</b>	<b>98.515</b>	<b>52.516</b>	<b>157</b>	<b>159.904</b>

PASSIVITA'	Valori espressi in migliaia di euro				
	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>					
Fondi rischi ed oneri	0	0	2.250	0	2.250
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	0	263	263
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.250</b>	<b>263</b>	<b>2.513</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
Debiti verso società correlate	50	878	671	637	2.236
Altri debiti e passività correnti	0	0	0	884	884
<b>Totale</b>	<b>50</b>	<b>878</b>	<b>671</b>	<b>1.521</b>	<b>3.120</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>50</b>	<b>878</b>	<b>2.921</b>	<b>1.784</b>	<b>5.633</b>

## 49. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

## 50. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

## 51. Valutazione al Fair Value

L'IFRS 13 richiede che gli strumenti finanziari valutati al fair value siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Tale gerarchia prevede i seguenti livelli:

- Livello 1 - quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;
- Livello 2 - input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) sul mercato;
- Livello 3 - che non sono basati su dati di mercato osservabili.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (contratti di IRS precedentemente commentati alla Nota 41) che sono valutate al fair value al 30 giugno 2018 e al 31 dicembre 2017, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>30 giu. 2018</b>				
Strumenti finanziari derivati	0	10.208	0	10.208
<b>Totale passività</b>	<b>0</b>	<b>10.208</b>	<b>0</b>	<b>10.208</b>
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>31 dic. 2017</b>				
Strumenti finanziari derivati	0	10.903	0	10.903
<b>Totale passività</b>	<b>0</b>	<b>10.903</b>	<b>0</b>	<b>10.903</b>

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.

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Matteo Cabassi

## Brioschi e società controllate

Allegato 1)

### ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI DEI BENI IMMOBILIARI, IMPIANTI E MACCHINARI E DELLE RIMANENZE AL 30 GIUGNO 2018

in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
<b>IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI</b>					
Milanofiori Energia spa	5.193	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(3)	5.783
<b>TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI</b>	<b>5.193</b>				<b>5.783</b>
<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	8.202	Centro commerciale a Latina	Investim. Immobil.	(1)	168.774
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	3.113	Fabbricato a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	6.674	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	51.939	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)-(2)	
Milanofiori 2000 srl	54.115	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(2)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
<b>TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>130.436</b>				
<b>RIMANENZE</b>					
Bright srl	60	Immobile a San Giorgio su Legnano (Milano)	Trading	(4)	9.265
Bright srl	400	Immobile in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	Trading	(4)	
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(4)	
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(4)	
Bright srl	370	Immobile a Ormezza (Verbania)	Trading	(4)	
Bright srl	22	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(4)	
Bright srl	28	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	640	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(4)	
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)	
Le Arcate srl	1.370	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	238	Parcheeggio a Milano	Trading	(4)	
Milanofiori 2000 srl	1.940	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	2.100	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	980	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	93	Complesso immobiliare primo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	5.501	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	9.933	Terreno a Monza	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.080	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori Sviluppo srl	28.740	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	9.008	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	6.501	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
MIP2 srl	1.479	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(1)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(4)	
S'Isca Manna srl	1.400	Complesso immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(1)	
<b>TOTALE RIMANENZE</b>	<b>75.107</b>				<b>83.949</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>210.736</b>				<b>258.506</b>

#### Legenda:

- (1) Perizia al 31 dicembre 2017, eventualmente aggiornata con le vendite relative al primo semestre 2018
- (2) Perizia al 30 giugno 2018
- (3) Valore recuperabile come da test di impairment al 31 dicembre 2017
- (4) In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value

## LE IMPRESE DEL GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE AL 30 GIUGNO 2018

Ai sensi della delibera CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche (art. 126 del Regolamento) di seguito viene fornito l'elenco delle imprese e delle partecipazioni rilevanti del Gruppo.

Nell'elenco sono indicate le imprese suddivise per tipo di controllo e modalità di consolidamento.

Per ogni impresa vengono inoltre esposti: la ragione sociale, la sede legale, il capitale sociale. Viene inoltre indicata la quota percentuale di possesso detenuta da Brioschi Sviluppo Immobiliare o da altre imprese controllate.

Valori espressi in migliaia di euro					
RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	VALUTA	CAPITALE SOCIALE	POSSEDUTA DA	PERCENTUALE DI CONTROLLO
<b>Impresa controllante (Capogruppo)</b>					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	Euro	114.515		
<b>Imprese controllate consolidate con il metodo integrale</b>					
Brioschi Gestioni srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidaz.	Milano	Euro	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Camabo Bologna srl	Milano	Euro	2.550	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	51
Lenta Ginestra srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
L'Orologio srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Maimai srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori 2000 srl	Milano	Euro	510	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori Energia spa	Milano	Euro	1.000	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	70
MIP2 srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
S'isca Manna srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Bright srl	Milano	Euro	100	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori Agency srl	Milano	Euro	15	Milanofiori 2000 srl	100
Le Arcate srl	Milano	Euro	10	S'isca Manna srl	100
Sa Tanca Manna srl	Milano	Euro	70	S'isca Manna srl	90
IAG srl in liquidazione	Milano	Euro	25	S'isca Manna srl	100
Soc. Immobiliare Milanese Sigma srl	Milano	Euro	10	L'Orologio srl	100
Initium srl	Milano	Euro	10	Bright srl	100
<b>Imprese collegate valutate con il metodo del patrimonio netto</b>					
Camabo srl	Milano	Euro	48.450	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	49
Rende one srl	Cosenza	Euro	63	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	20
Euromilano spa	Milano	Euro	1.357	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	17,14
<b>Imprese a controllo congiunto valutate con il metodo del patrimonio netto</b>					
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	Milano	Euro	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50
F.do imm.re Numeria Svil.po imm.re	Treviso	Euro	23.200	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50
DueB srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50

**Attestazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato  
ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98**

1. I sottoscritti Matteo Cabassi, Amministratore Delegato, e Alessandro Ticozzi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione,

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato, nel corso del primo semestre 2018.

2. Si attesta, inoltre, che

2.1. il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2018:

- 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 intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 26 settembre 2018

f.to Matteo Cabassi  
(*Amministratore Delegato*)

f.to Alessandro Ticozzi  
(*Dirigente preposto alla redazione dei  
documenti contabili societari*)



**RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL  
BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO**

**BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE SPA**

**BILANCIO AL 30 GIUGNO 2018**

## **RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO**

Agli azionisti della  
Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA

### **Introduzione**

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e controllate ("Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare") al 30 giugno 2018. Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

### **Portata della revisione contabile limitata**

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n° 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

### **Conclusioni**

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 30 giugno 2018, non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

---

#### ***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 Pontelanello 9 Tel. 0444393311





### **Richiamo di informativa**

Senza modificare le nostre conclusioni, segnaliamo quanto indicato dagli amministratori in merito all'utilizzo del presupposto della continuità aziendale al paragrafo "Principi generali" delle note esplicative e al paragrafo "Principali rischi ed incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto" della Relazione intermedia sulla gestione.

Milano, 27 settembre 2018

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Adriano Antonini".

Adriano Antonini  
(Revisore legale)